




Région de Bruxelles-Capitale  
Brussels Hoofdstedelijk Gewest  
Brussels-Capital Region

31 / 2013



Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale  
Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest  
Brussels Regional Development Agency



Observatoire des bureaux  
Overzicht van het kantorenpark  
Office Property Observatory

Vacance 2012 à Bruxelles et zoom sur le Quartier Léopold  
Leegstand 2012 in Brussel en focus op de Leopoldswijk  
Vacancy 2012 in Brussels and focus on the Léopold District

# Sommaire    Beknopte inhoud    Summary

## TABLE DES MATIÈRES

### INHOUDSTAFEL

### TABLE OF CONTENTS

Sommaire Beknopte inhoud Summary	2
Vacance par quartier Leegstand per wijk Vacancy by district	4
Dynamique immobilière Verloop op de vastgoedmarkt Real estate dynamics	7
Loyers Huurprijzen Rents	9
Projets Projecten Projects	10
Vacance persistante Blijvende leegstand Persistent vacancy	12
Zoom sur le Quartier Léopold Focus op de Leopoldswijk Focus on the Léopold District	16
Relevé des occupants Onderzoek van de gebruikte kantoren Occupancy survey	19
Les vides Leegstaande kantoren Vacant space	26
Synthèse Synthese Summary	31
Conclusions Conclusies Conclusions	32
Notes Noten Notes	34

Mars / Maart / March 2013

Face à une crise économique qui se prolonge, le bilan immobilier tiré de l'année écoulée – à Bruxelles et dans le secteur des bureaux – n'est pas aussi mauvais que d'autres bilans.

La collaboration entre la direction Études et Planification (AATL) et le service Inventimmo (SDRB) a permis de mesurer, à travers le croisement de leurs données, la tendance à la baisse de la vacance dans le stock de bureaux, qui se poursuit depuis trois ans en Région de Bruxelles-Capitale.

Le pourcentage de vide commercialisé a en effet globalement diminué pour la troisième année consécutive.

La vacance est moins importante fin 2012 qu'un an auparavant dans 11 des 15 quartiers bruxellois. Dans les quartiers décentralisés, le pourcentage de vacance reste encore trop élevé, mais plus aucun d'entre eux ne dépasse la barre critique des 20%.

Dans les quartiers centraux, la situation, qui était moins préoccupante, s'est encore améliorée.

Malgré un contexte difficile, l'immobilier de bureaux tire nettement mieux son épingle du jeu en ville qu'en périphérie. Si les courtiers ont également annoncé une diminution générale de la vacance en associant, comme d'habitude, le pourcentage bruxellois à celui de la périphérie (Vilvorde-Machelen-Zaventem), il semble bien qu'elle soit imputable au (bon) chiffre enregistré en ville.

L'administration régionale s'est livrée, en outre, à une autre étude particulière. La vacance élevée dans les bureaux du Quartier Léopold, qui constitue une partie du Quartier Européen, interpelle. La prospection qui a été effectuée a voulu la saisir de manière complète. Les différents types de vide, tout autant que les différentes formes d'occupation, ont été relevés, bâtiment par bâtiment, niveau par niveau.

C'est surtout la vacance persistante qui est inquiétante. Son analyse, déjà esquissée dans le n° 29, a été détaillée dans ce n° 31 et les chiffres confirment l'existence d'une vacance structurelle.

L'observatoire tente de prévoir la tendance – baissière ou haussière – de la vacance à la fin de l'année 2013, une prévision qu'il fait avec succès depuis plusieurs années. Elle sera sans doute d'autant plus utile que les lendemains restent plus qu'incertains.

De balans van de kantoorsector in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van het afgelopen jaar is ondanks de aanhoudende economische crisis minder slecht dan die van andere sectoren.

De Brusselse kantoorleegstand volgt al drie jaar een dalende trend. Het cijfermateriaal over die leegstand halen de directie Studies en Planning (BROH) en de dienst Inventimmo (GOMB), net als in de voorbije jaren van hun samenwerking, uit een samenvoeging van hun gegevens.

Voor het derde jaar op rij is de algemene leegstand van gecommmercialiseerde kantoren dus gedaald.

Eind 2012 staan in 11 van de 15 Brusselse wijken minder kantoren leeg dan een jaar eerder. In de gedecentraliseerde wijken is de leegstand nog hoog, maar in geen enkele van die wijken wordt nog de kritische 20% overschreden. In de centrale wijken gaat de situatie, die al minder verontrustend was, er nog op vooruit.

Ondanks de moeilijke context weet de kantoormarkt in de stad duidelijk beter stand te houden dan die in de Rand. Ook de makelaars kondigden overigens een algemene afname van de leegstand aan, maar zij nemen systematisch het percentage van Brussel samen met dat van de Rand (Vilvoorde, Machelen en Zaventem) en blijkbaar is die afname te danken aan het (goede) cijfer in de stad.

Voor dit nummer heeft de gewestadministratie bovendien opnieuw een bijzondere studie uitgevoerd. Die studie staat in het teken van de Leopoldswijk, een deel van de Europese wijk waar de grote kantoorleegstand vragen oproept. De onderzoekers gingen op prospectie om de leegstand in de wijk volledig te vatten. Gebouw per gebouw en verdieping per verdieping brachten ze de diverse soorten leegstand en de uiteenlopende vormen van gebruik in kaart.

Voorals onrustwekkend is de blijvende leegstand. In deze editie diepen we de analyse, die we al schetsten in nummer 29, verder uit. De cijfers zijn duidelijk: er is wel degelijk een structurele leegstand.

Traditiegetrouw trachten we ook nu weer te voorspellen welke tendens – dalend of stijgend – de leegstand tegen eind 2013 zal volgen. Een vooruitblik die de voorbije jaren telkens bleek te kloppen. Waarschijnlijk zal de voorspelling des te meer haar nut bewijzen nu de toekomst zo onzeker is.



Avenue des Arts, 51-52 / Kunstlaan 51-52

Faced with the continuing economic crisis, the real estate performance over the past year – in Brussels and in the office sector – is not as bad as the performance of other sectors.

The collaboration between the Studies and Planning Department (AATL) and the Inventimmo Service (BRDA) has made it possible to measure, by cross-referencing their data, the downward trend of the office stock vacancy, which has been ongoing over the last three years in the Brussels-Capital Region.

The percentage of vacant space offered on the market has indeed decreased overall for the third consecutive year.

At the end of 2012 the vacancy rate is lower than the previous year in 11 of the 15 Brussels districts. In the decentralised districts, the vacancy rate remains too high but in neither of these districts it has exceeded the critical level of 20%.

The situation in the central districts, which was less worrying, has even further improved.

Despite a difficult context, office real estate is clearly keeping its head above water better in the city than in the periphery. Brokers also announced an overall decrease of the

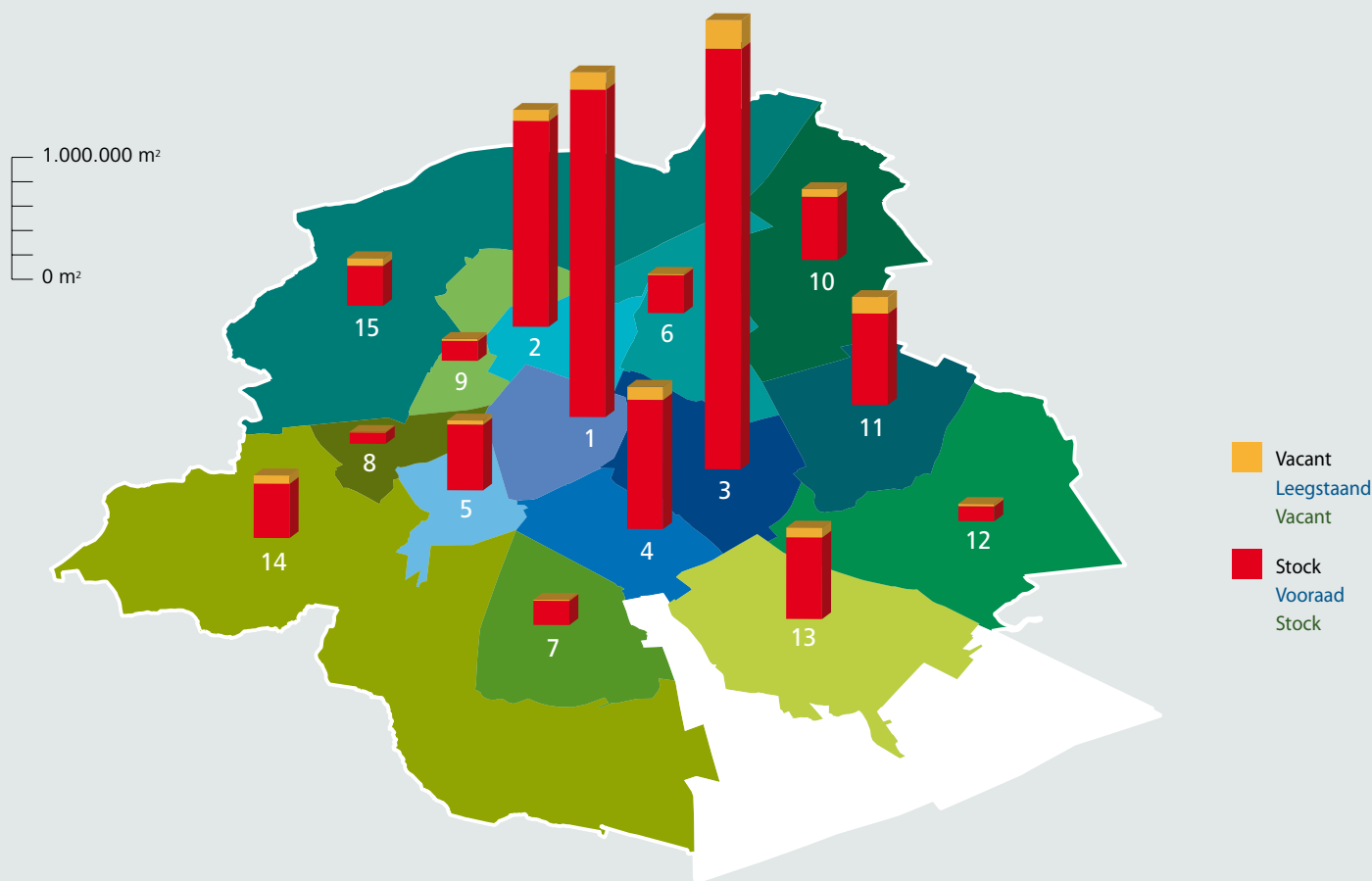
vacancy rate but they systematically combine the Brussels rate with that of the periphery (Vilvoorde, Machelen, Zaventem) and it appears that this decrease is attributable to the (good) rate in the city.

For this issue, the regional administration has moreover undertaken another specific study. The high office vacancy rate in the Léopold District, which forms part of the European District, raises questions. The prospecting that was carried out sought to understand this high rate in a comprehensive manner. The various types of vacancy as well as the various forms of occupancy were identified, building by building, and level by level.

The persistent vacancy is particularly worrying. Its analysis, already touched upon in issue n° 29, is detailed in this issue n° 31 as well as the figures confirming the existence of structural vacancy.

The Observatory endeavours to forecast the vacancy trend – upward or downward – for the end of 2013. A forecast that always proved to be reliable in previous years. It will probably be even more useful given the uncertainty surrounding the future.

Fig. 1 Stock et vacance par quartier Voorraad en leegstand per wijk Stock and vacancy by district



Le stock de bureaux en Région de Bruxelles-Capitale a légèrement augmenté entre fin 2011 et fin 2012 : +48.798 m<sup>2</sup> (+0,4%).

L'importance de la vacance commercialisée (à vendre ou à louer) atteint 8,3% du stock fin 2012. La baisse est significative (-0,9%) et fait suite à deux autres diminutions consécutives (-0,3% chacune) enregistrées dans un contexte de crise économique.

La vacance reste toujours trop élevée ; sa diminution a contribué à réduire quelque peu les fortes disparités entre quartiers.

Le détail des chiffres mentionnés dans le tableau récapitulatif permet de mieux mesurer la tendance. Elle est clairement à la baisse, tout autant dans les quartiers centraux (tous confondus) que dans les quartiers décentralisés (dans leur ensemble).

Si la vacance augmente légèrement (+0,4%) dans un des cinq quartiers centraux (Quartier du Midi), elle diminue (-1,1%) dans le Quartier Louise qui était le seul à afficher un pourcentage élevé. Elle baisse également en centre ville (-0,9%) et surtout dans le Quartier Européen (-1,7%).

C'est pourquoi la vacance comptabilisée dans les quartiers centraux pris dans leur ensemble atteint 6,5%, à peine un demi-pourcent au-dessus du taux que les courtiers considèrent comme structurellement normal.

La vacance diminue également dans les quartiers décentralisés. Elle ne touche plus que 13% du stock dans les dix quartiers pris dans leur ensemble et s'écarte du seuil critique des 20% dans le seul quartier où elle le dépassait (2e Couronne NO).

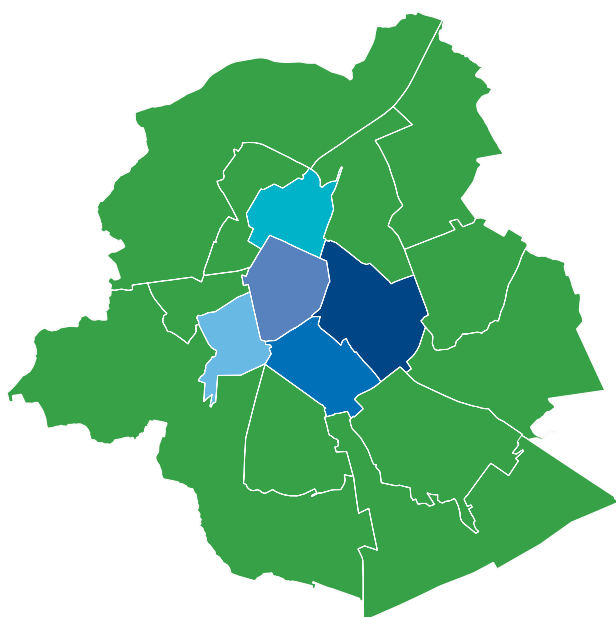
L'arrêt de tout nouveau développement immobilier a permis d'éviter l'ajout de superficies de bureaux inopportunes face à l'intérêt modéré que suscitent les quartiers décentralisés.

Tussen eind 2011 en eind 2012 is de kantoorvoorraad in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest lichtjes toegenomen met 48.798 m<sup>2</sup> of 0,4%. De gecommmercialiseerde leegstand (kantoren die te koop of te huur staan) maakt eind 2012 8,3% van de voorraad uit. Na twee opeenvolgende dalingen (telkens met 0,3%) in een context van economische crisis is de leegstand dus opnieuw significant afgenomen (-0,9%). De leegstand blijft nog altijd te hoog, maar door de daling zijn de uitgesproken verschillen tussen de wijken ietwat afgevlakt.

# Vacancy by district

Quartier Wijk District	Stock Voorraad Stock	Vacant Leegstaand Vacant	Taux de vacance	2011	2010	2009	2008
			Leegstand % Vacancy rate 2012				
1 Centre / Centrum / Centre	2.688.791	142.181	5,3%	6,2%	6,5%	6,3%	6,1%
2 Quartier Nord / Noordwijk / North District	1.691.414	89.726	5,3%	5,3%	7,6%	10,1%	7,1%
3 Quartier Européen / Europese wijk / European District	3.452.926	235.811	6,8%	8,5%	9,6%	9,8%	9,1%
4 Quartier Louise / Louizawijk / Louise District	1.060.883	108.544	10,2%	11,3%	11,6%	8,7%	10,1%
5 Quartier Midi / Zuidwijk / Midi District	540.130	33.751	6,2%	5,8%	4,2%	3,9%	6,1%
6 1 <sup>e</sup> Couronne NE / 1 <sup>e</sup> Kroon NO / Inner Ring NE	311.343	12.107	3,9%	4,3%	5,9%	6,5%	6,8%
7 1 <sup>e</sup> Couronne Sud / 1 <sup>e</sup> Kroon Zuid / Inner Ring South	199.044	8.671	4,4%	3,5%	3,9%	7,4%	9,6%
8 1 <sup>e</sup> Couronne SO / 1 <sup>e</sup> Kroon ZW / Inner Ring SW	92.579	4.914	5,3%	8,7%	18,2%	25,8%	21,0%
9 1 <sup>e</sup> Couronne NO / 1 <sup>e</sup> Kroon NW / Inner Ring NW	162.932	16.632	10,2%	9,4%	9,8%	9,2%	6,5%
10 2 <sup>e</sup> Couronne NE / 2 <sup>e</sup> Kroon NO / Outer Ring NE	518.835	63.870	12,3%	11,1%	10,2%	11,5%	12,7%
11 2 <sup>e</sup> Couronne Est / 2 <sup>e</sup> Kroon Oost / Outer Ring East	750.393	135.974	18,1%	19,3%	17,1%	17,9%	13,9%
12 2 <sup>e</sup> Couronne SE / 2 <sup>e</sup> Kroon ZO / Outer Ring SE	122.342	19.400	15,9%	16,4%	18,5%	17,8%	17,9%
13 2 <sup>e</sup> Couronne Sud / 2 <sup>e</sup> Kroon Zuid / Outer Ring South	669.802	81.261	12,1%	14,0%	13,9%	12,7%	12,0%
14 2 <sup>e</sup> Couronne SO / 2 <sup>e</sup> Kroon ZW / Outer Ring SW	446.059	68.254	15,3%	16,2%	12,9%	12,2%	9,4%
15 2 <sup>e</sup> Couronne NO / 2 <sup>e</sup> Kroon NW / Outer Ring NW	327.907	62.915	19,2%	21,1%	13,1%	15,4%	12,0%
<b>Total / Totaal / Total</b>	<b>13.035.380</b>	<b>1.084.011</b>	<b>8,3%</b>	<b>9,2%</b>	<b>9,5%</b>	<b>9,8%</b>	<b>8,9%</b>

Centre Centrum Centre
Nord Noord North
Européen Europese European
Louise Louiza Louise
Midi Zuid Midi
Décentralisé Gedecentraliseerd Decentralised



## Découpage géographique

Pour illustrer plus schématiquement certains propos, nous avons aggloméré les cinq quartiers centraux pour composer le Central Business District (CBD) et les dix autres quartiers pour former le Décentralisé.

## Geografische indeling

Om bepaalde gegevens schematisch te illustreren, maken we een onderscheid tussen het Central Business District (CBD), dit zijn de vijf centrale wijken, en de tien gedecentraliseerde wijken.

## Geographical distribution

To illustrate some data more schematically, we have grouped the five central districts together into the Central Business District (CBD) and the 10 other districts together into the decentralised area.

Aan de hand van de gedetailleerde cijfers in de overzichtstabel kunnen we de trend beter inschatten. De leegstand gaat duidelijk in dalende lijn, zowel in de centrale wijken (alle wijken samen genomen) als in de gedecentraliseerde wijken (in hun geheel).

Ze neemt lichtjes toe in een van de vijf centrale wijken (Zuidwijk, +0,4%), maar neemt af in de enige centrale wijk met een hoog cijfer (Louizawijk, -1,1%). De leegstand neemt bovendien af in het centrum (-0,9%) en nog meer in de Europese wijk (-1,7%).

Zo komt de leegstand in de centrale wijken als geheel op 6,5%, amper een half procent meer dan het percentage dat de makelaars als structureel normaal beschouwen.

Ook in de gedecentraliseerde wijken daalt de leegstand. Als we de tien wijken samennemen, staat nog 13% van de voorraad leeg. De leegstand overschrijdt daarenboven niet langer de kritische 20% in de enige wijk waar ze dat vorig jaar nog deed (2e Kroon NW).

Door alle nieuwe ontwikkelingsprojecten te bevriezen, kwamen er geen kantoren meer bij, die hier toch misplaatst zouden zijn gezien de matige interesse in de gedecentraliseerde wijken.

The office stock in the Brussels-Capital Region increased slightly between the end of 2011 and the end of 2012: +48,798 m<sup>2</sup> (+0.4%).

The level of vacancies on the market (for sale or rent) reached 8.3% of the stock at the end of 2012. The decrease is significant (-0.9%) and follows two other consecutive reductions (each of -0.3%) under economic crisis conditions.

The vacancy rate remains too high, but its decrease has contributed to reducing, to some extent, the substantial disparities between districts.

The detailed figures in the summary table allow the trend to be measured more effectively. There is a clear downward trend, in the central districts (combined) as well as in the decentralised districts (as a whole).

Whereas the vacancy rate has increased slightly (+0.4%) in one of the five central districts (the Midi District), it has decreased (-1.1%) in the Louise District, which was the only central district to report a high rate. It has also decreased in the Centre (-0.9%) and especially in the European District (-1.7%).

This is why the vacancy rate in the central districts, taken as a whole, reaches 6.5%, barely a half percent above the rate that brokers consider as structurally normal.

The vacancy rate has also decreased in the decentralised districts. It affects only 13% of the stock in the ten districts taken as a whole and deviates from the critical threshold of 20% in the sole district that exceeded it (Outer Ring NW).

The termination of all new real estate developments has prevented the addition of office space that would have been inopportune given the moderate interest in the decentralised districts.



*L'annonce locative – persistante – est enchâssée dans le bloc-présentoir au pied de l'immeuble-tour.*

*Het bord dat – blijvend – aangeeft dat het gebouw te huur staat, is deel gaan uitmaken van het presentatieblok onderaan de toren.*

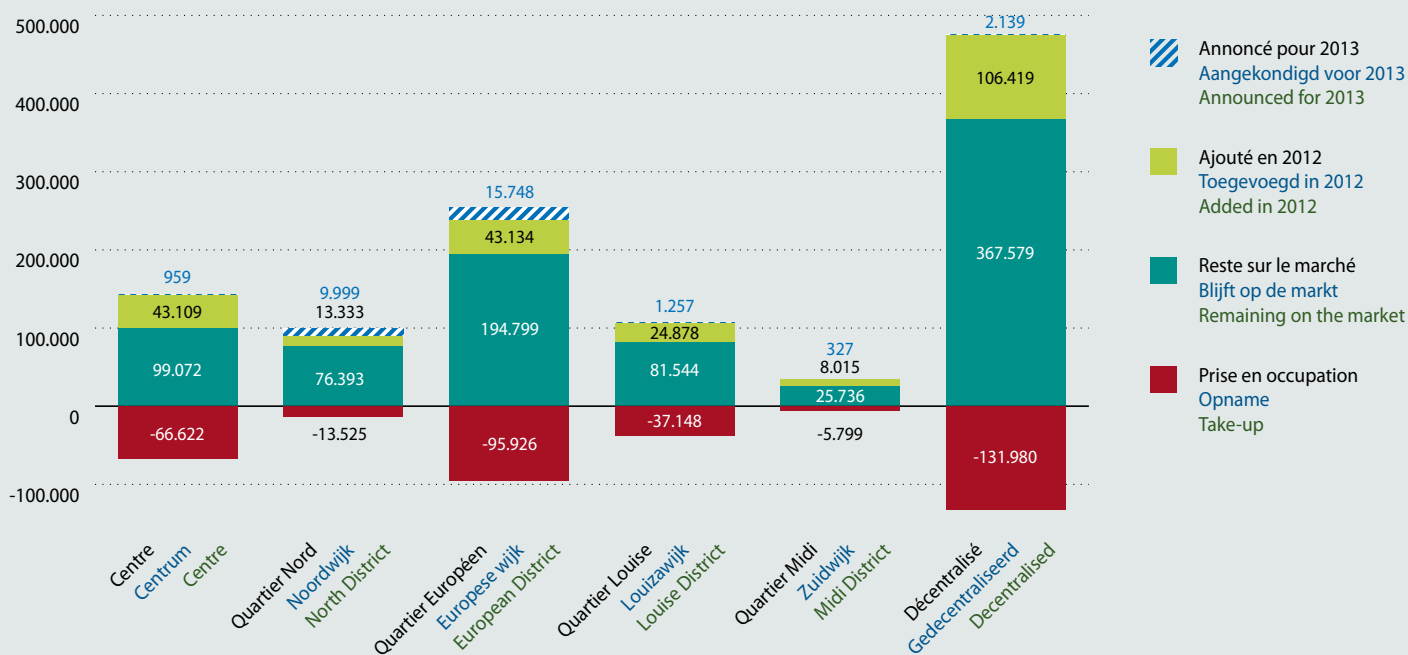
*The – persistent – rental announcement is embedded in the display block at the foot of the tower building.*

# Dynamique immobilière

## Verloop op de vastgoedmarkt

### Real estate dynamics

Fig. 2 Dynamique immobilière en 2012-2013 Verloop op de vastgoedmarkt in 2012-2013 Real estate dynamics in 2012-2013



Ce graphique traduit la dynamique immobilière qui a été enregistrée au cours de l'année écoulée et celle qui peut déjà être appréhendée pour l'année suivante.

Le graphique du n° 29 écartait une augmentation du pourcentage de vacance pour fin 2012 alors que la timide reprise économique s'essouffait fin 2011. La prudence servait de guide à l'élaboration de ce graphique prédictif, sur la base d'une baisse de la prise en occupation qui s'est vérifiée. La lenteur dans la mise en œuvre de certains projets de construction ou rénovation et l'importance des conversions réalisées en 2012, qui a sorti plus de 120.000 m<sup>2</sup> du stock de bureaux, ont fait le reste<sup>1</sup>.

La dynamique immobilière se comprend en comparant systématiquement les indicateurs suivants :

- prise en occupation (la demande) :**  
 avec ses 351.000 m<sup>2</sup>, elle a diminué de 16% par rapport à la demande enregistrée en 2011.  
 Dans quatre quartiers centraux (sur cinq), l'importance de la prise en occupation a été similaire, comparée à celle de 2011 : augmentation dans le Centre, diminution (une dizaine de %) dans les Quartiers Européen, Louise et Midi sans commune mesure avec celle enregistrée dans le Quartier Nord (-81%).
- ajouté en 2012 (l'offre récente) :**  
 238.888 m<sup>2</sup> se sont ajoutés en cours d'année, soit 36% en moins que l'année précédente. Cette baisse s'explique par une lente mise en œuvre de certains projets, ce qui a assuré – et plus que prévu – une diminution de l'offre. La différence entre l'offre globale (ce qui reste d'une année à l'autre + ce qui s'y est ajouté

en 2012) et la demande annuelle s'est réduite, surtout dans le Centre et le Quartier Européen, un peu moins dans le Quartier Louise. Elle s'explique, comme déjà mentionné, par l'importance des conversions (à d'autres usages) de bureaux dans les quartiers aux qualités résidentielles incontestables. Le phénomène de conversion a sans conteste renforcé la réduction significative de surfaces qui restaient disponibles d'une année à l'autre.

- annoncé pour 2013 :**  
 les surfaces qui deviendront commercialement disponibles au cours de l'année 2013 seront très peu nombreuses, entre autres 10.000 m<sup>2</sup> dans le Quartier Nord (deuxième partie du projet Up-Site) et 16.000 m<sup>2</sup> dans le Quartier Européen (la quasi-totalité du *New Arts-Lux* dont le parachèvement de la rénovation a pris plus de temps que prévu).

## DYNAMIQUE FUTURE

Il faut prendre en considération, d'un côté, l'offre ancienne (qui s'est contractée) à laquelle s'ajoutent les rares superficies qui deviendront disponibles. La rationalisation de l'emploi bancaire continuera cependant à libérer d'importantes surfaces, aujourd'hui sous-occupées<sup>2</sup> et parfois rapidement commercialisables.

De l'autre côté, la demande n'augmenterait pas, vu la stagnation économique.

En associant ces paramètres, le pourcentage de vacance pourrait malgré tout décroître durant l'année 2013.

De grafiek geeft het verloop op de kantorenmarkt van het afgelopen jaar en de vooruitzichten voor volgend jaar weer.

Een gelijkaardige grafiek in nummer 29 sloot een toename van de leegstand tegen eind 2012 uit, hoewel de prille economische heropleving eind 2011 al opnieuw verslaptte. Omzichtigheid was geboden bij de opmaak van deze voorspellende grafiek die uitging van een daling van de take-up, die overigens bewaarheid werd. De trage uitwerking van een aantal bouw- of renovatieprojecten en het grote aantal reconversies in 2012, waarbij meer dan 120.000 m<sup>2</sup> uit de kantoorvoorraad verdween, drongen de leegstand nog verder terug<sup>1</sup>.

Het verloop op de kantorenmarkt wordt duidelijk bij een systematische vergelijking van de volgende indicatoren:

### • de opname (de vraag):

Er werd 351.000 m<sup>2</sup> opgenomen. De take-up is daarmee met 16% gedaald tegenover 2011. In vier van de vijf centrale wijken nam de take-up gelijkaardige proporties aan als in 2011: een toename in het centrum en een daling – met een tiental procenten – in de Europese wijk, de Louizawijk en de Zuidwijk. Absolute uitschieter is de Noordwijk, waar de opname met 81% afneemt.

### • toegevoegd in 2012 (het recente aanbod):

In de loop van het jaar werd 238.888 m<sup>2</sup> toegevoegd. Dat is 36% minder dan vorig jaar. Die afname is toe te schrijven aan de trage uitwerking van een aantal projecten. Dit bracht een grotere daling van het aanbod met zich mee dan verwacht.

Het verschil tussen het totale aanbod (wat van het ene op het andere jaar op de markt blijft + wat in 2012 is toegevoegd) en de jaarlijkse vraag is geslonken, vooral in het centrum

en de Europese wijk. In iets mindere mate ook in de Louizawijk. De verklaring voor die daling ligt, zoals gezegd, in het grote aantal reconversies van kantoren (voor andere bestemmingen) in wijken met ontegensprekelijke woontoeven. Het fenomeen van de reconversies heeft ongetwijfeld bijgedragen tot de significante afname van de kantoorruimte die jaar na jaar beschikbaar bleef.

### • aangekondigd voor 2013:

De kantoorruimte die op de markt komt in 2013 is zeer beperkt. Het gaat onder meer om 10.000 m<sup>2</sup> in de Noordwijk (tweede deel van het Up-Siteproject) en 16.000 m<sup>2</sup> in de Europese wijk (bijna allemaal in *New Arts-Lux*, waar de afwerking van de renovatie langer heeft geduurd dan gepland).

## TOEKOMSTIG VERLOOP

Er moet enerzijds worden gekeken naar het oude aanbod (dat is afgenomen) met daarbij de enkele ruimten die beschikbaar zullen worden. Met de rationalisering van de tewerkstelling in de banksector zullen wel nog grote kantooroppervlakten vrijkomen, die momenteel onderbezet<sup>2</sup> zijn en soms snel kunnen worden gecommercialiseerd. Anderzijds zou de vraag gezien de economische stilstand niet stijgen.

Een samenvoeging van deze parameters leert ons dat de leegstand in 2013 desondanks zou kunnen afnemen.

This graph represents the real estate dynamics reported over the past year and what may already be foreseen for the following year.

The graph in issue n° 29 dismissed an increase in the vacancy rate for the end of 2012 while the tentative economic recovery tailed off at the end of 2011. The development of this predictive graph was guided by caution, as it assumed a decrease in the take-up, which has been confirmed. The slow implementation of certain construction or renovation projects and the substantial number of conversions carried out in 2012, which withdrew over 120,000 m<sup>2</sup> of space from the office stock, further reduced the vacancy rate<sup>1</sup>.

The real estate dynamics can be understood by systematically comparing the following indicators:

### • take-up (demand):

With its 351,000 m<sup>2</sup>, take-up decreased by 16% compared to the demand reported in 2011.

In four central districts (out of five), the take-up level was similar compared to that of 2011: increase in the Centre, decrease (around ten percentage points) in the European, Louise and Midi Districts, which was not commensurate with that reported in the North District (-81%).

### • added in 2012 (recent supply):

238,888 m<sup>2</sup> of space was added in the course of the year, i.e. 36% less than the previous year. This decrease can be explained by the slow implementation of certain projects, which led – more than expected – to a reduction in the supply.

The difference between the overall supply (what remains from one year to the next + what was added to it in 2012) and the annual demand declined, especially in the Centre and the European District, and slightly less in the Louise District. This can be explained, as already mentioned, by the high number of office conversions (for other uses) in the districts with indisputable residential qualities. The conversion phenomenon has without a doubt reinforced the significant reduction of office space that remained available from one year to the next.

### • announced for 2013:

The office space that will become available on the market in the course of 2013 will be minimal, such as 10,000 m<sup>2</sup> in the North District (second part of the Up-Site project) and 16,000 m<sup>2</sup> in the European District (virtually entirely from the *New Arts-Lux* project, the renovation of which has taken more time than expected).

## FUTURE DYNAMICS

On the one hand, one has to consider the former supply (which has reduced) together with the few spaces that will become available. The streamlining of banking employment will however continue to release significant office space that is currently under-occupied<sup>2</sup> and can sometimes be placed on the market quickly.

On the other hand, the demand is not expected to increase, given the economic stagnation.

When combining these parameters, we learn that the vacancy rate may despite everything still decrease in 2013.



# Loyers   Huurprijzen   Rents

Le loyer médian, au niveau régional, n'a pas évolué depuis un an (160 €/m<sup>2</sup>/an).

Le montant exact des loyers reste toujours aussi difficile à cerner. Dans les quartiers qui "fonctionnent bien" – d'après un courtier expérimenté dans un entretien à la presse – la marge entre loyers officiels et réels est de 10%. "Mais ailleurs elle est de 20, voire de 30%. En certains endroits le locataire signe un bail de 9 ans et ne paie pas de loyer pendant 3 ans."<sup>3</sup> L'immeuble Loi 15, longtemps vide après avoir été rénové, a été loué à la Commission européenne – constate-t-il – au prix de 180 €/m<sup>2</sup>/an qui, après déduction des ristournes, n'atteint plus que 120 €/m<sup>2</sup>/an. Le Quartier Léopold ne fonctionnerait-il pas bien? La réponse figure dans les pages suivantes expressément consacrées à ce quartier.

De mediane huurprijs in het gewest is het afgelopen jaar dezelfde gebleven (160 euro/m<sup>2</sup>/jaar).

De exacte huurprijzen zijn nog steeds moeilijk te achterhalen. In de wijken die "goed functioneren" – dixit een ervaren makelaar in een interview met een krant – is er een marge van 10% tussen de officiële en de werkelijke huurprijzen. "Maar elders komt die marge op 20 tot soms wel 30%. Op sommige plaatsen sluit de huurder een huurovereenkomst van 9 jaar en betaalt hij gedurende 3 jaar geen huur."<sup>3</sup> Het gebouw in de Wetstraat 15 (Loi 15), dat na renovatie lange tijd leegstond, werd aan de Europese Commissie verhuurd – zo stelt hij vast – voor 180 euro/m<sup>2</sup>/jaar. Die prijs kwam na aftrek van de kortingen op nog slechts 120 euro/m<sup>2</sup>/jaar. Zou de Leopoldswijk dan niet goed functioneren? Het antwoord op die vraag leest u verderop in deze studie in het deel dat aan deze wijk is gewijd.

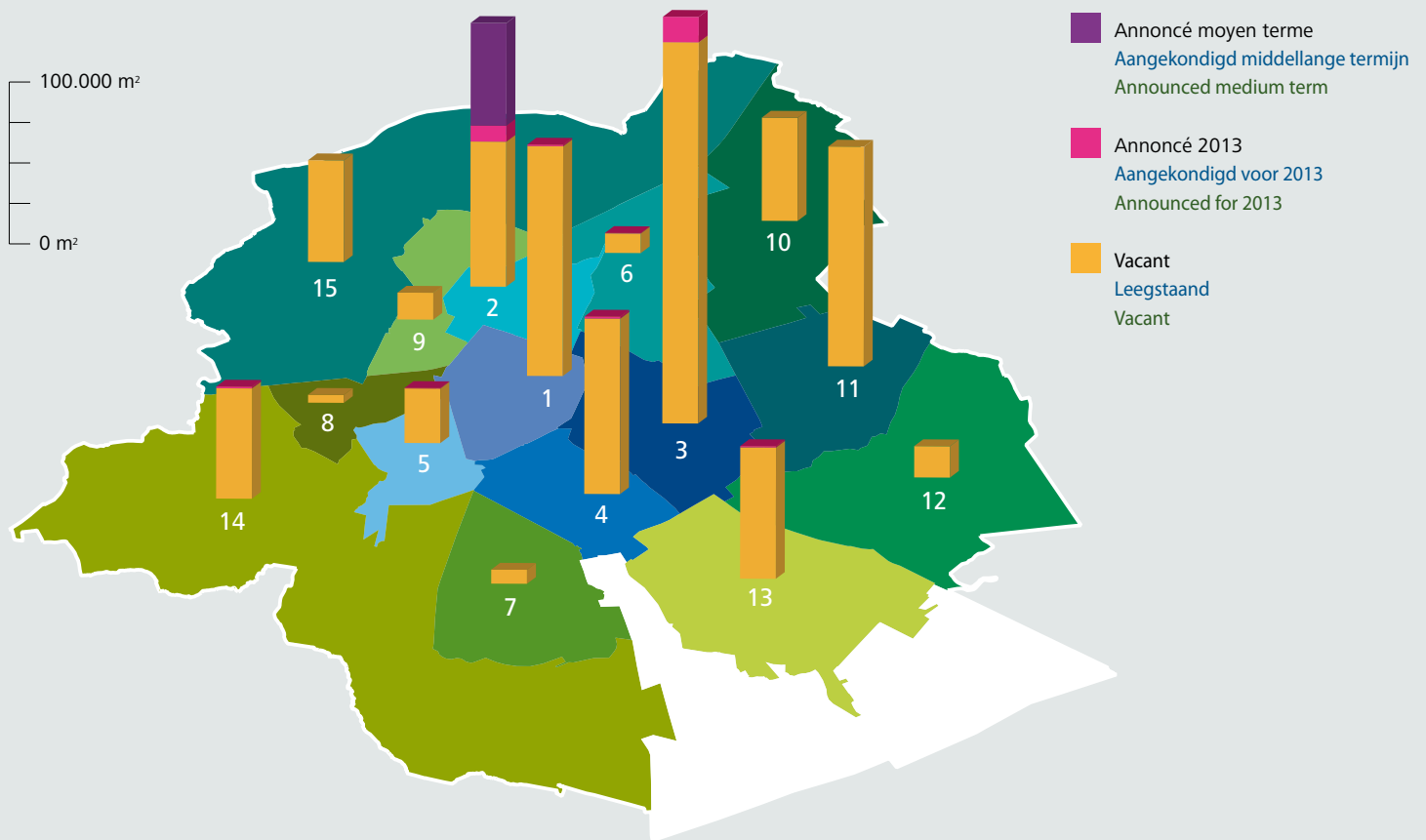
The median rent, on a regional level, has not changed since last year (€ 160/m<sup>2</sup>/year).

The exact amount of the rents remains as elusive as before. In the districts that are "functioning well" – according to a knowledgeable broker in a press interview – the margin between official and actual rents is 10%. "Yet elsewhere it is 20, or even 30%. In certain places the tenant signs a 9-year lease and pays no rent for 3 years."<sup>3</sup> The Loi 15 building, which had been empty for a long time after its renovation, was let to the European Commission – he states – at the rate of €180/m<sup>2</sup>/year which, following the deduction of the discounts, was reduced to €120/m<sup>2</sup>/year. Isn't the Léopold District functioning well? The answer to this question can be found further on in this study, in the part that focusses on this district.

Avenue des Arts / Kunstlaan



Fig. 3 Vacance et projets Leegstand en projecten Vacancy and projects



## LES SURFACES ANNONCÉES À MOYEN ET LONG TERME

Les disponibilités annoncées à moyen terme (2014 et 2015) et déjà proposées sur le marché se sont réduites. D'une année à l'autre, les courtiers ne signalent plus certains projets auprès du service Inventimmo pour qu'il annonce leur future commercialisation quand leur réalisation est postposée.

La *Brussels Tower* (ex-TBR, avec ses 63.000 m<sup>2</sup>), dans le Quartier Nord, serait disponible en 2015 (ou 2016) alors que le permis pour sa rénovation a été octroyé en 2009 et les travaux entamés en 2012.

Il ne reste que deux ou trois gros projets renvoyés à long terme : *Tour & Taxis* (42.000 m<sup>2</sup>) dans le Quartier Nord, *Astro Tower* (31.000 m<sup>2</sup>) dans le Quartier Européen et le *Mercury Center* (11.000 m<sup>2</sup>) en 2e Couronne NE.

Si les 18.000 m<sup>2</sup> à construire dans le Quartier du Midi (sur le site des anciennes brasseries *Wielemans*) ont reçu leur troisième autorisation successive (depuis 2003), c'est plus pour conserver un quota de bureaux pour des jours meilleurs que pour les bâtir rapidement.

En tout, 106.000 m<sup>2</sup> sont mentionnés à long terme sur le site d'Inventimmo.

Par ailleurs, on ne parle plus du projet *Nautea* à la porte de Ninove, malgré ses permis successifs (qui sont aujourd'hui périmés). Il en est de même pour les 250.000 m<sup>2</sup> de bureaux envisagés au-dessus de la gare du Midi.

On retiendra par contre les tours *WTC 4* (50.000 m<sup>2</sup>) dans le Quartier Nord et *Victor* (100.000 m<sup>2</sup>) dans le Quartier du Midi, dont le permis a été délivré fin 2012 pour la première et dont le projet doit être amendé suite à l'étude de ses incidences avant autorisation (printemps 2013 ?) pour la seconde. Faudra-t-il tabler sur leur lente mise en œuvre, similaire à celle des *Brussels Tower* ou *Silver Tower*

(35.000 m<sup>2</sup>, permis 2010 et travaux reportés), afin de ne pas doubler ou tripler les surfaces aujourd'hui disponibles dans l'un et l'autre de ces quartiers?<sup>4</sup>

L'exemple de la tour *Zenith* (Q. Nord), encore et toujours en grande partie vide depuis trois ans, fait réfléchir. L'immobilier de bureaux en Belgique a vu sa part d'investissement passer de 55 à 40%, en deux ans, au profit de l'immobilier commercial, résidentiel ou de santé<sup>5</sup>.

### OPPERVLAKTEN AANGEKONDIGD OP MIDDELLANGE EN LANGE TERMIJN

De kantoorruimte die op middellange termijn (2014-2015) beschikbaar zou zijn en al wordt aangeboden op de markt, is afgenomen. Van het ene op het andere jaar melden de makelaars sommige projecten niet meer bij de dienst Inventimmo om de toekomstige commercialisering ervan aan te kondigen, omdat de verwezenlijking van het betrokken project is uitgesteld.

De *Brussels Tower* (voorheen de TBR-toren, 63.000 m<sup>2</sup>) in de Noordwijk zou beschikbaar zijn in 2015 (of 2016) terwijl de renovatievergunning al in 2009 werd uitgereikt en de werken van start gingen in 2012.

Er zijn nog slechts twee of drie grote projecten die op de lange baan zijn geschoven: *Thurn & Taxis* (42.000 m<sup>2</sup>) in de Noordwijk, de *Astro Tower* (31.000 m<sup>2</sup>) in de Europese wijk en het *Mercure Center* (11.000 m<sup>2</sup>) in de 2e Kroon NO. Voor de 18.000 m<sup>2</sup> die op de oude site van de Wielemans-brouwerij in de Zuidwijk komt, is voor de derde keer op rij sinds 2003 een vergunning uitgereikt. De ontwikkelaars lijken dan ook eerder een quotum achter de hand te willen houden voor betere tijden dan dat ze de kantoren snel willen bouwen.

Op inventimmo.be staat in totaal 106.000 m<sup>2</sup> onder de noemer langetermijnproject.

Het is overigens volledig stil geworden rond het *Nautea*-project aan de Ninoofsepoort, dat nochtans keer op keer vergunningen kreeg (die intussen verstreken zijn). Hetzelfde geldt voor de 250.000 m<sup>2</sup> geplande kantoorruimte boven het Zuidstation.

Gaan wel door: de *WTC 4*-toren (50.000 m<sup>2</sup>) in de Noordwijk, waarvoor eind 2012 een

vergunning is uitgereikt, en de *Victor*-toren (100.000 m<sup>2</sup>) in de Zuidwijk. Voor die laatste moet het project eerst worden aangepast aan de effectenstudie voordat er een vergunning kan worden uitgereikt (voorjaar 2013?). Moe-ten we rekenen op de trage uitwerking van deze projecten – zoals ook het geval is voor de *Brussels Tower* en de *Silver Tower* (35.000 m<sup>2</sup>, vergunning in 2010 en werken uitgesteld) – opdat in deze wijken de beschikbare oppervlakte niet zou verdubbelen of verdrievoudigen?<sup>4</sup>

Het voorbeeld van de *Zenith*-toren in de Noordwijk, die na drie jaar nog steeds grotendeels leegstaat, zet aan tot denken. Op twee jaar tijd is in België het aandeel van investeringen in kantoren van 55 naar 40% gedaald in het voordeel van de retail, residentieel vastgoed en vastgoed voor de gezondheidssector<sup>5</sup>.

### OFFICE SPACE ANNOUNCED IN THE MEDIUM AND LONG TERM

The announced office space that will become available in the medium term (2014 and 2015) and that is already placed on the market has decreased. From one year to the next, brokers no longer report certain projects to the Inventimmo Service to announce their future marketing because the realisation of the project in question is postponed.

The *Brussels Tower* (formerly TBR, 63,000 m<sup>2</sup>) in the North District is said to be available in 2015 (or 2016) while the permit for its renovation was granted in 2009 and the work initiated in 2012.

There remain only two or three large projects that have been deferred to the long term: *Tour & Taxis* (42,000 m<sup>2</sup>) in the North District, the *Astro Tower* (31,000 m<sup>2</sup>) in the European District and the *Mercure Center* (11,000 m<sup>2</sup>) in the Outer Ring NE.

Although the 18,000 m<sup>2</sup> of office space to be constructed in the Midi District (on the site of the former Wielemans brewery) has been granted its third successive permit (since 2003), it is a question of retaining an office space quota for better times rather than ensuring a quick construction.

Overall, 106,000 m<sup>2</sup> of space has been indicated as a long term project on the Inventimmo website.

In addition, we no longer hear about the *Nautea* project at the Porte de Ninove, despite its successive permits (which are now out-of-date). The same applies to the 250,000 m<sup>2</sup> of office space planned above the Midi station.

Are, on the other hand, being maintained: the *WTC 4* tower (50,000 m<sup>2</sup>) in the North District and the *Victor* tower (100,000 m<sup>2</sup>) in the Midi District, the permit for which was issued at the end of 2012 for the first and for which the project must be amended following the study of its impact prior to authorisation (spring 2013?) for the second. Should we count on their slow implementation, similar to that of the *Brussels Tower* or *Silver Tower* (35,000 m<sup>2</sup>, permit issued in 2010 and works deferred), to avoid doubling or tripling the currently available space in either of these districts?<sup>4</sup>

The example of the *Zenith* tower (North District), which has been to a large extent unoccupied for the last three years, raises questions. The share of office real estate investment in Belgium has, within two years, decreased from 55 to 40% in favour of retail, residential or healthcare real estate<sup>5</sup>.

# Vacance persistante

## Blijvende leegstand

### Persistent vacancy

Il fallait étendre et approfondir l'analyse de la vacance persistante, entamée l'année dernière dans l'Observatoire des bureaux n° 29. En effet, elle donne avec précision la mesure d'une vacance qu'il faut bien considérer comme structurelle. Cette dernière est inquiétante.

La durée de commercialisation continue a été définie par quintile<sup>6</sup>. L'ensemble des données statistiques la concernant a donc été divisé en cinq parts égales.

La fourchette des écarts entre les durées de vacance souligne déjà la gravité du problème.

Le dernier quintile (la tranche la plus élevée) comprend les 20% de surfaces de bureaux disponibles depuis plus de 6 ans. Le quintile médian regroupe les surfaces disponibles depuis près de 3 ans (2 ans et 8 mois exactement) et moins de 4½ ans (4 ans et 5 mois). Ce quintile caractérise donc le début (un peu moins de 3 ans) d'une vacance que l'on doit considérer comme persistante.

Dans les quartiers où le stock est important (supérieur à 300.000 m<sup>2</sup>), les pourcentages du premier quintile, groupant la part de bureaux dont la durée de vacance est courte (moins d'un an et sept mois), sont à peu près tous inférieurs à la moyenne.

Corrélativement, la vacance persistante – structurelle – est manifeste autant dans les quartiers centraux que décentralisés. Presque la moitié (49%) des bureaux dans le Quartier du Midi est commercialisée depuis trois, quatre ou cinq ans.

Dans le Décentralisé, la 2<sup>e</sup> Couronne Est (rue Colonel Bourg, avenues des Pléiades et Marcel Thiry) présente également une forte proportion de bureaux disponibles depuis longtemps. Pour ceux qui le sont depuis très longtemps (plus de six ans), c'est la 2<sup>e</sup> Couronne NE (boulevard Léopold III) qui se distingue le plus.

En regardant les chiffres autrement, plus de la moitié de toutes les surfaces vides (soit 639.000 m<sup>2</sup>) est commercialisée sans succès depuis plus de trois ans.

Pour simplifier les données, le tableau indique, à côté de la vacance totale, les surfaces de bureaux commercialisées depuis près de 3 ans (en fusionnant les 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> quintiles) et celles qui le sont depuis plus de 6 ans (dernier quintile). Les cartes précisent leur localisation.

Het was nodig de analyse van de blijvende leegstand, die we vorig jaar al even hebben aangesneden in nummer 29, uit te breiden en te verdiepen. Uit dergelijke analyse blijkt immers de precieze omvang van de leegstand die we als structureel moeten beschouwen. Het is die structurele leegstand die verontrustend is.

De duur van de ononderbroken commercialisering werd berekend in kwintielen<sup>6</sup>. De statistische gegevens over die duur werden dus opgedeeld in vijf gelijke delen.

Het grote verschil tussen de boven- en onderwaarde van elk kwintiel wijst al op de ernst van het probleem.

Het laatste kwintiel omvat de 20% kantoren die al meer dan 6 jaar beschikbaar zijn. In het mediane kwintiel zitten de kantoren die bijna drie jaar (2 jaar en 8 maanden om precies te zijn) en minder dan 4,5 jaar (4 jaar en 5 maanden) beschikbaar zijn. Dit kwintiel geeft aldus het begin aan (iets minder dan 3 jaar) van de leegstand die we als blijvend moeten beschouwen.

In wijken met een grote voorraad (meer dan 300.000 m<sup>2</sup>) ligt het percentage van het eerste kwintiel – kantoren die korte tijd leegstaan (dit is minder dan een jaar en zeven maanden) – bijna altijd onder het gemiddelde.

Tegelijkertijd loopt de blijvende – structurele – leegstand in zowel de centrale als de gedecentraliseerde wijken in het oog. Bijna de helft (49%) van de kantoren in de Zuidwijk wordt al drie, vier of vijf jaar op de markt aangeboden.

In de gedecentraliseerde wijken is er in de 2e Kroon Oost (Kolonel Bourgstraat, Plejadenlaan en Marcel Thirylaan) ook een groot aandeel kantoren die al lange tijd beschikbaar zijn. Wat de kantoren betreft die al zeer lang beschikbaar zijn (meer dan zes jaar), is de 2e Kroon NO (Leopold III-laan) koploper.

Deze cijfers leren ons ook dat ruim de helft van de lege kantoren (639.000 m<sup>2</sup>) al meer dan drie jaar zonder succes wordt gecommercialiseerd.

Ter vereenvoudiging geeft de tabel, naast de totale leegstand, de kantooroppervlakte die al bijna 3 jaar op de markt wordt aangeboden (3e en 4e kwintiel samengenomen) en die die al meer dan 6 jaar wordt gecommercialiseerd (laatste kwintiel).

Op de kaarten ziet u waar die kantoren zich bevinden.

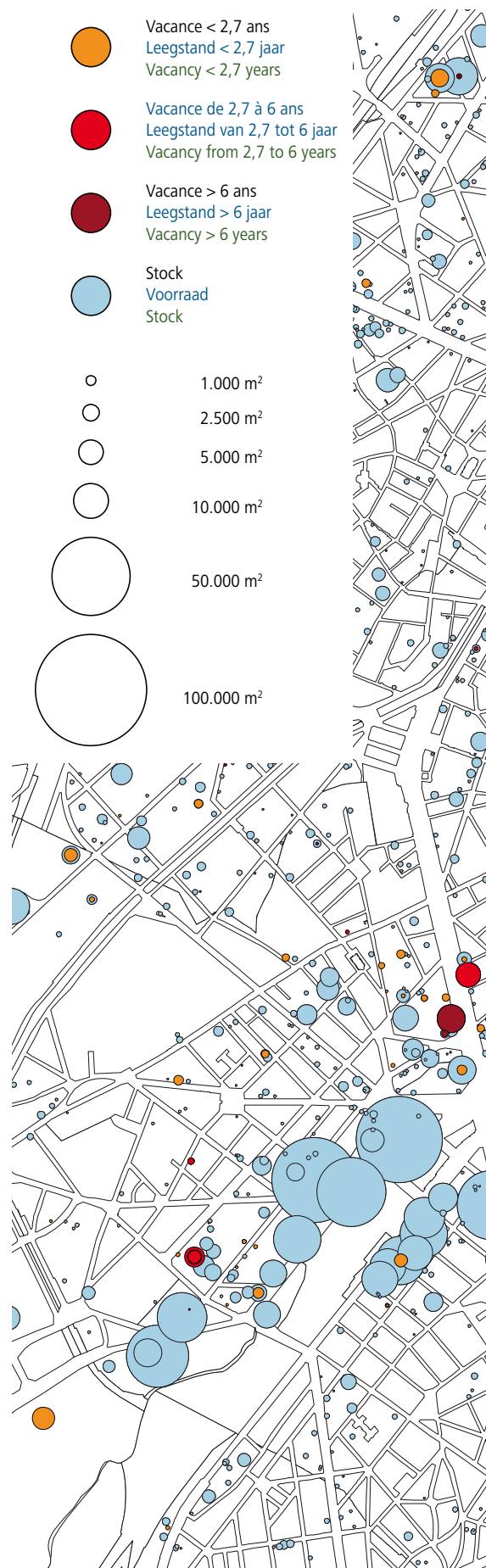


Fig. 4 Quartiers centraux Centrale wijken Central districts

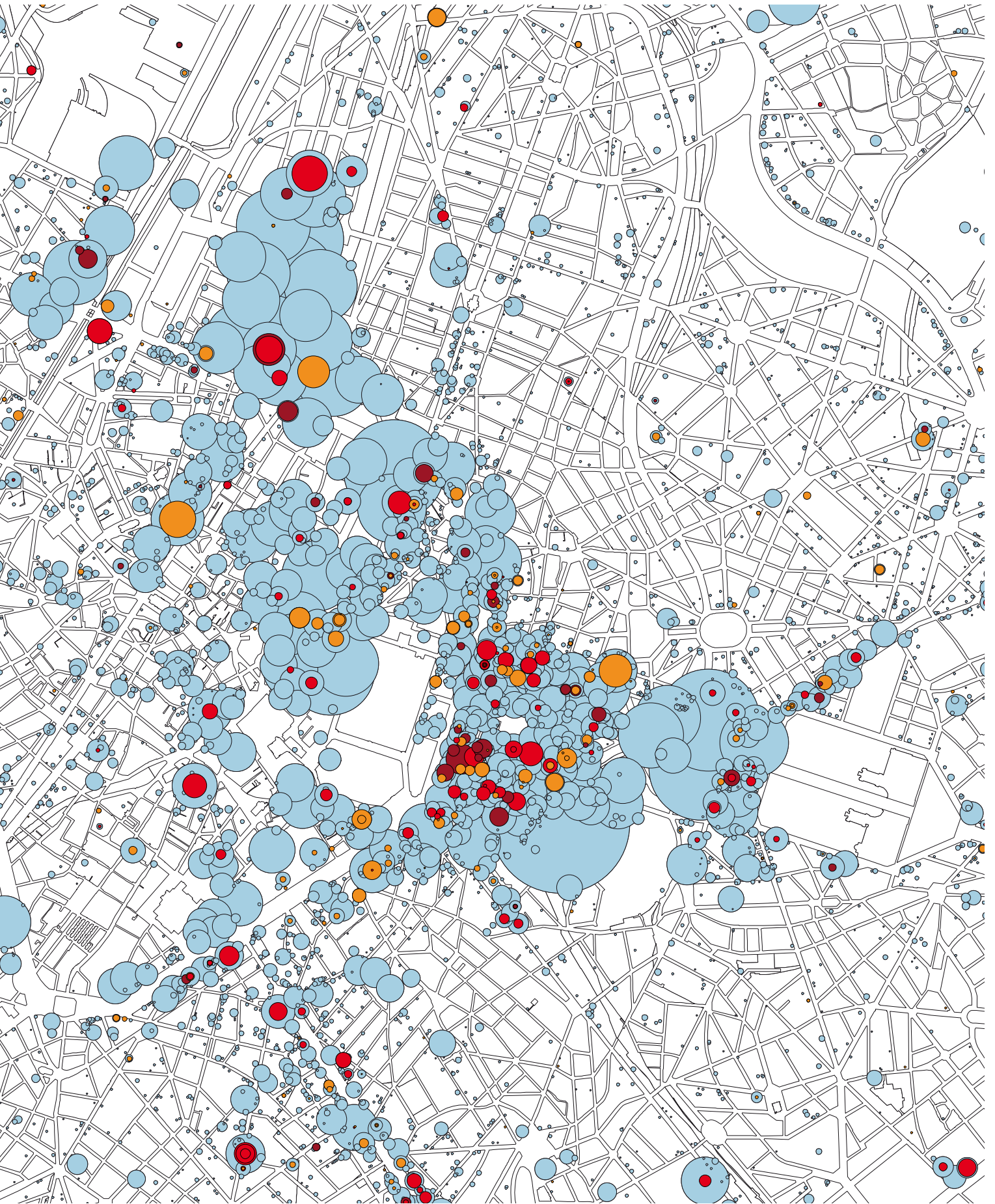


Fig. 5 2e Couronne NE et Est 2e Kroon NO en Oost Outer Ring NE and East

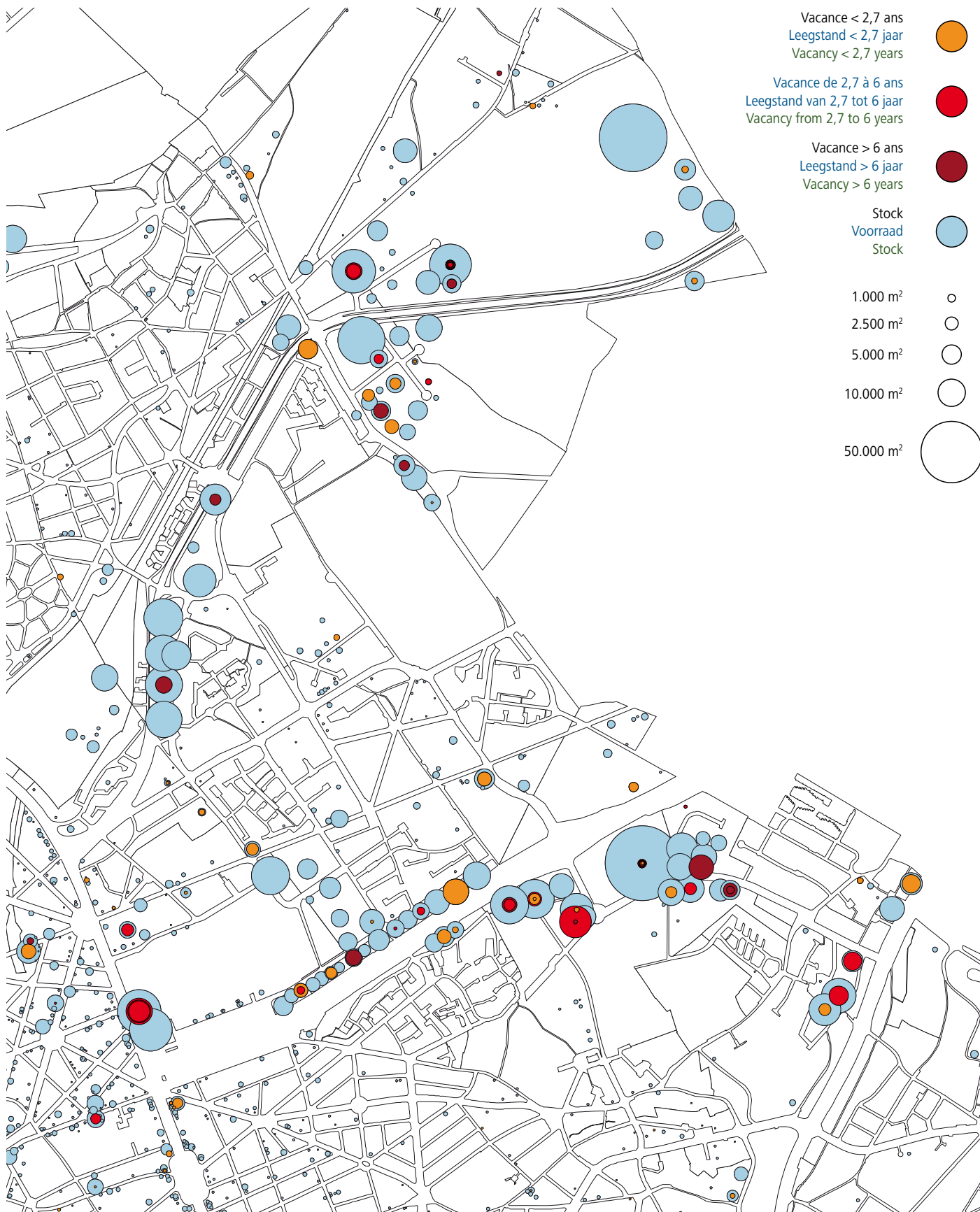


Fig. 6 Vacance par quintile Leegstand per kwintiel Vacancy by quintile

Quartier Wijk District	Vacance totale Totale eegstaand Total vacancy	3e et 4e quintiles 3e en 4e kwintiel 3rd and 4th quintile		5e quintile 5e kwintiel 5th quintile	
		2,7 – 6 ans / jaar / years		> 6 ans / jaar / years	
1 Centre / Centrum / Centre	142.181	48.342	34%	24.171	17%
2 Quartier Nord / Noordwijk / North District	89.726	35.890	40%	23.329	26%
3 Quartier Européen / Europese wijk / European District	235.811	94.324	40%	56.595	24%
4 Quartier Louise / Louizawijk / Louise District	108.544	55.357	51%	17.367	16%
5 Quartier Midi / Zuidwijk / Midi District	33.751	16.538	49%	7.088	21%
6 1 <sup>e</sup> Couronne NE / 1 <sup>e</sup> Kroon NO / Inner Ring NE	12.107	1.090	9%	1.695	14%
7 1 <sup>e</sup> Couronne Sud / 1 <sup>e</sup> Kroon Zuid / Inner Ring South	8.671	1.387	16%	0	0%
8 1 <sup>e</sup> Couronne SO / 1 <sup>e</sup> Kroon ZW / Inner Ring SW	4.914	393	8%	590	12%
9 1 <sup>e</sup> Couronne NO / 1 <sup>e</sup> Kroon NW / Inner Ring NW	16.632	3.992	24%	333	2%
10 2 <sup>e</sup> Couronne NE / 2 <sup>e</sup> Kroon NO / Outer Ring NE	63.870	12.135	19%	21.716	34%
11 2 <sup>e</sup> Couronne Est / 2 <sup>e</sup> Kroon Oost / Outer Ring East	135.974	70.706	52%	21.756	16%
12 2 <sup>e</sup> Couronne SE / 2 <sup>e</sup> Kroon ZO / Outer Ring SE	19.400	12.222	63%	1.164	6%
13 2 <sup>e</sup> Couronne Sud / 2 <sup>e</sup> Kroon Zuid / Outer Ring South	81.261	30.879	38%	21.128	26%
14 2 <sup>e</sup> Couronne SO / 2 <sup>e</sup> Kroon ZW / Outer Ring SW	68.254	15.016	22%	10.238	15%
15 2 <sup>e</sup> Couronne NO / 2 <sup>e</sup> Kroon NW / Outer Ring NW	62.915	39.007	62%	7.550	12%
<b>Total / Totaal / Total</b>	<b>1.084.011</b>	<b>433.604</b>	<b>40%</b>	<b>216.802</b>	<b>20%</b>

The analysis of the persistent vacancy, initiated last year in issue n° 29 of the Office Property Observatory, had to be broadened and deepened. Indeed, such analysis accurately indicates vacancy that should be considered as structural. The latter is worrying.

The continuous marketing period is defined in quintiles<sup>6</sup>. All of the statistical data on these periods were divided into five equal parts. The substantial difference between the maximum and minimum value of each quintile is already an indication of the gravity of the problem.

The last quintile includes the 20% of office space that has been available for more than 6 years. The median quintile groups together the space that has been available for approximately 3 years (2 years and 8 months to be exact) and less than 4½ years (4 years and 5 months). This

quintile thus characterises the start (a little less than 3 years) of the vacancy that should be considered as persistent.

In the districts where the office stock is substantial (over 300,000 m<sup>2</sup>), the first quintile percentages, grouping together the proportion of offices for which the vacancy period is short (less than one year and seven months), are almost all lower than the average.

At the same time, the persistent – structural – vacancy is manifest in the central districts as well as in the decentralised districts. Almost half (49%) of the offices in the Midi District has been on the market for three, four or five years. In the Decentralised area, the Outer Ring East (rue Colonel Bourg, avenues des Pléiades and Marcel Thiry) also has a high proportion of offices that have been available for a long time.

In terms of offices that have been available for a very long period (over six years), the Outer Ring NE (boulevard Léopold III) stands out the most.

These figures also learn that more than half of all vacant space (i.e. 639,000 m<sup>2</sup>) has been unsuccessfully on the market for over three years.

In order to simplify the data, the table indicates, alongside the total vacancy, the office space that has been on the market for almost 3 years (by merging the 3rd and 4th quintile) and the office space that has been on the market for over 6 years (last quintile).

The maps show their location.

# Zoom sur le Quartier Léopold

## Focus op de Leopoldswijk

## Focus on the Léopold District

### POURQUOI CETTE ÉTUDE PARTICULIÈRE ?

Depuis de nombreuses années, la vacance dans le stock de bureaux présente un pourcentage (12%) plus élevé dans le Quartier Léopold que la moyenne régionale (8,3%). La présente étude tente d'en comprendre les raisons. Ce travail a été entièrement réalisé par l'administration régionale durant l'été 2012.

Le Quartier Léopold bénéficie d'une situation privilégiée. Centrale et très proche des lieux de pouvoir (belges et européens), sa desserte en transports en commun est excellente (deux gares, quatre stations donnant directement accès à quatre lignes de métro, douze lignes de bus). Il s'intègre aussi dans la trame du réseau routier principal, traversé par les rues de la Loi et Belliard et longé par les boulevards de la Petite Ceinture.

Le Quartier Léopold regroupe 1,5 million de m<sup>2</sup> de bureaux, soit un peu moins de la moitié (43%) des 3,4 millions de m<sup>2</sup> du Quartier Européen dont il constitue une partie.

Il s'étend de la gare du Luxembourg (à l'est) à la Petite Ceinture (à l'ouest) et de la rue du Trône (au sud) à la rue Joseph II (au nord). C'est le seul quartier bruxellois à avoir été développé sur le modèle urbanistique en damier, c'est-à-dire que toute sa voirie se coupe à angle droit.

Pour rester axé sur la problématique des bureaux, seul le bâti situé sur les parcelles définies en zone administrative par le PRAS a été relevé<sup>7</sup>.

Pour appréhender la vacance (sous toutes ses formes), plusieurs caractéristiques du bâti ont été cernées : la qualité immobilière (à travers l'âge de construction ou de rénovation), les types d'occupants dans tous les bâtiments (et les surfaces qu'ils utilisent), les loyers.

### DESCRIPTION DU QUARTIER

Cet ancien quartier de grande qualité architecturale et urbanistique, construit au milieu du 19<sup>e</sup> siècle pour l'aristocratie et la grande bourgeoisie politique et industrielle, a été délaissé, dès les années 1950, par ses habitants au profit d'une résidence plus verdoyante en périphérie. Le secteur tertiaire belge, privé (secteurs financier, bancaire, de l'assurance et de l'énergie) autant que public, puis l'administration européenne et ce qui gravite autour d'elle, vont l'occuper progressivement.

Construits en remplacement des hôtels et maisons de maître, les immeubles de bureaux, en devenant de plus en plus grands et banals, confèrent au quartier un aspect assez uniforme dès les années 1970. Suffisamment d'éléments remarquables de son passé rappellent néanmoins son caractère huppé.

Si le Quartier Léopold est aujourd'hui presque complètement dominé par les bureaux (94% de ses superficies immobilières) dans sa zone administrative (PRAS), de nombreux commerces de proximité s'alignent le long de l'avenue des Arts et de la rue du Luxembourg. Deux beaux squares et une place agrémentent le quartier. À l'exception des deux grands axes routiers au trafic très intense qui le traversent (rues de la Loi et Belliard avec une circulation à sens unique) auxquels il faut ajouter les rues de Trêves et du Trône, le trafic automobile est relativement modéré et la promenade reste agréable. Deux rues (Guimard et Montoyer) et une avenue (des Arts) sont bordées d'arbres.

La carte de la Situation Existante de fait (*SitEx*), dressée en 1997 pour établir le PRAS, a précisé la qualité (de verdure) de ses intérieurs d'îlots, et par-delà, leur caractère agréable. Des extensions, au rez des immeubles administratifs, ayant été systématiquement construites<sup>8</sup>, nombreux sont les intérieurs d'îlots peu ou pas verdoyants. Sur les 37 îlots du périmètre étudié, 30 étaient *peu verdurisés* en 1997. Quinze ans plus tard, 3 intérieurs d'îlots ont fait l'objet d'aménagements qui les ont améliorés, ce qui porte à 10 ceux qui présentent une *bonne qualité*.

Des bâtiments s'étendent cependant sur plusieurs niveaux dans 13 intérieurs d'îlots, ce qui limite les possibilités d'amélioration.

### WAAROM DEZE SPECIFIEKE STUDIE?

Al jarenlang ligt de kantoorleegstand in de Leopoldswijk boven het gewestelijk gemiddelde (12% tegenover 8,3%). In deze studie trachten we te achterhalen hoe dit komt. Het volledige onderzoek werd uitgevoerd door de gewestadministratie in de zomer van 2012.

De Leopoldswijk is zeer goed gelegen. Ze ligt centraal, op een boogschuit van de (Belgische en Europese) beslissingscentra, en bovendien is er een uitstekende verbinding met het openbaar vervoer (twee treinstations, vier metrohaltes

die rechtstreeks toegang geven tot vier lijnen en twaalf buslijnen). De wijk sluit ook aan op een net van hoofdwegen: de Wetstraat en de Belliardstraat lopen er doorheen, de lanen van de Kleine Ring erlangs.

De Leopoldswijk telt 1,5 miljoen m<sup>2</sup> kantoren. Dat is iets minder dan de helft (43%) van de 3,4 miljoen m<sup>2</sup> in de Europese wijk, waar de Leopoldswijk deel van uitmaakt.

De wijk strekt zich uit van het Luxemburgstation in het oosten tot de Kleine Ring in het westen en van de Jozef II-straat in het noorden tot de Troonstaat in het zuiden.

Het is de enige wijk in Brussel die werd gebouwd volgens het dambordpatroon: alle wegen kruisen elkaar loodrecht.

Omdat de studie zich uitsluitend op de kantoren zou richten, keken we enkel naar de gebouwen op de percelen die het GBP als administratief gebied inkleurt<sup>7</sup>.

Om meer inzicht te krijgen in de leegstand in al haar vormen, onderzochten we meerdere eigenschappen van de gebouwen: de kwaliteit van het vastgoed (bouw- of renovatiejaar), de soorten gebruikers van alle gebouwen (en de oppervlakte die ze innemen) en de huurprijzen.

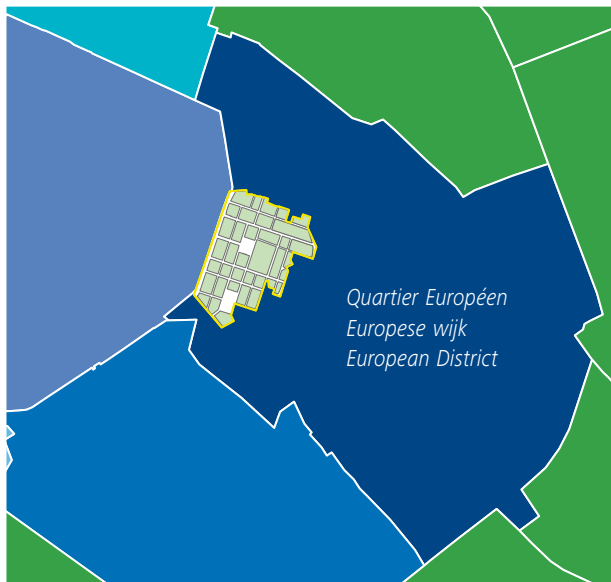
### BESCHRIJVING VAN DE WIJK

De Leopoldswijk is een oude wijk met architecturale parels en van grote stedenbouwkundige kwaliteit, die in het midden van de 19<sup>e</sup> eeuw wordt gebouwd voor de aristocratie en de goeude burgerij van politici en industriëlen. Vanaf de jaren 1950 ruilen steeds meer bewoners de wijk voor de groenere rand. Beetje bij beetje wordt de Leopoldswijk de thuishaven van de Belgische tertiaire sector – zowel openbare als privébedrijven (financiële, bank-, verzekerings- en energiesector) – en vervolgens van de Europese administratie en alles wat daarbij komt kijken.

De voornamen herenhuizen maken plaats voor steeds grotere en steeds banaler uitzijnde kantoorgebouwen, waardoor de wijk er vanaf de jaren 1970 vrij uniform uitziet. Er blijven evenwel voldoende opmerkelijke elementen over die herinneren aan het chique verleden van de wijk.

In het administratieve gebied (GBP) van de Leopoldswijk domineren vandaag kantoren (94% van de vastgoedoppervlakte), maar langs de Kunstlaan en de Luxemburgstraat zijn





*Le Quartier Léopold, dans son périmètre étudié, et le Quartier Européen dont il fait partie.  
De bestudeerde perimeter van de Leopoldswijk en de Europese wijk waar de Leopoldswijk deel van uitmaakt.  
The studied perimeter of the Léopold District and the European District which the Léopold District forms part of.*

*Rue Joseph II  
Jozef II-straat*

heel wat buurtwinkels te vinden. Ook wordt de wijk verfraaid door twee mooie squares en een plein. Behalve op de twee zeer drukke verkeersaders die de wijk doorkruisen (de Wet- en de Belliardstraat waar er eenrichtingsverkeer is) en in de Troon- en de Trierstraat, is er in de wijk relatief matig autoverkeer. Het is er dan ook aangenaam wandelen. Langs de Guimardstraat, de Montoyerstraat en de Kunstlaan staan bovendien bomen.

De kaart van de bestaande feitelijke toestand (*SitEx*), die in 1997 ter voorbereiding van het GBP werd opgesteld, gaf de groenkwaliteit van de binnenruimten van de huizenblokken in de wijk weer en meteen ook het al dan niet aangename karakter van deze huizenblokken. Omdat systematisch werd uitgebreid<sup>8</sup> op het gelijkvloers van de administratieve gebouwen, was in vele binnenruimten weinig of geen groen te vinden. Van de 37 huizenblokken in de bestudeerde perimeter waren er in 1997 dertig *weinig groen*. Vijftien jaar later zijn drie binnenruimten heraangelegd waardoor dit aspect verbeterde. Dat brengt het aantal binnenruimten van *goede kwaliteit* op 10.

In 13 huizenblokken hebben de gebouwen echter uitbreidingen over meerdere niveaus, wat de mogelijkheden voor verbetering beperkt.

### WHY THIS SPECIFIC STUDY?

For years, the Léopold District has reported a higher office vacancy rate (12%) than the regional average (8.3%). This study attempts to understand the reasons behind this. It was entirely carried out by the regional administration during the summer of 2012.

The Léopold District is ideally situated. It is in the central area and very close to the centres of government (Belgian and European). It benefits

from excellent public transport services (two train stations, four subway stops providing direct access to four lines, and 12 bus lines). It is also integrated into the main road network, crossed by the *rues de la Loi* and *Belliard* and bordered by the boulevards of the Small Ring.

The Léopold District counts 1.5 million m<sup>2</sup> of office space, just under half (43%) of the 3.4 million m<sup>2</sup> of space in the European District, which it forms part of.

It extends from Luxembourg station (in the east) to the Small Ring (in the west) and from *rue du Trône* (in the south) to *rue Joseph II* (in the north).

It is the only Brussels district that was developed according to a checkerboard model: its entire road system intersects at right angles.

In order to remain focussed on the office space issue, only the buildings that are located on plots designated as administrative area by the PRAS (the regional land use plan) were taken into consideration<sup>7</sup>.

To gain an understanding of the vacancy (in all its forms), several features of the buildings were examined: their quality (by means of the age of construction or renovation), the types of occupants in all of the buildings (and the space they take up) as well as the rents.

### DESCRIPTION OF THE DISTRICT

This old district of high architectural and urban planning quality, constructed in the middle of the 19th century for the aristocracy and the political and industrial upper middle classes, was abandoned, from the 1950s onwards, by its inhabitants in favour of the greener periphery. The Belgian tertiary sector, both private (financial, banking, insurance and energy sectors) and public, and afterwards the European

administration and those associated with it, began to gradually occupy it.

Built in replacement of the manor houses, the office buildings, which became increasingly large and commonplace, have given the district a rather uniform appearance from the 1970s onwards. However, the district still features a sufficient number of remarkable elements from its past that serve as a reminder of its exclusive character.

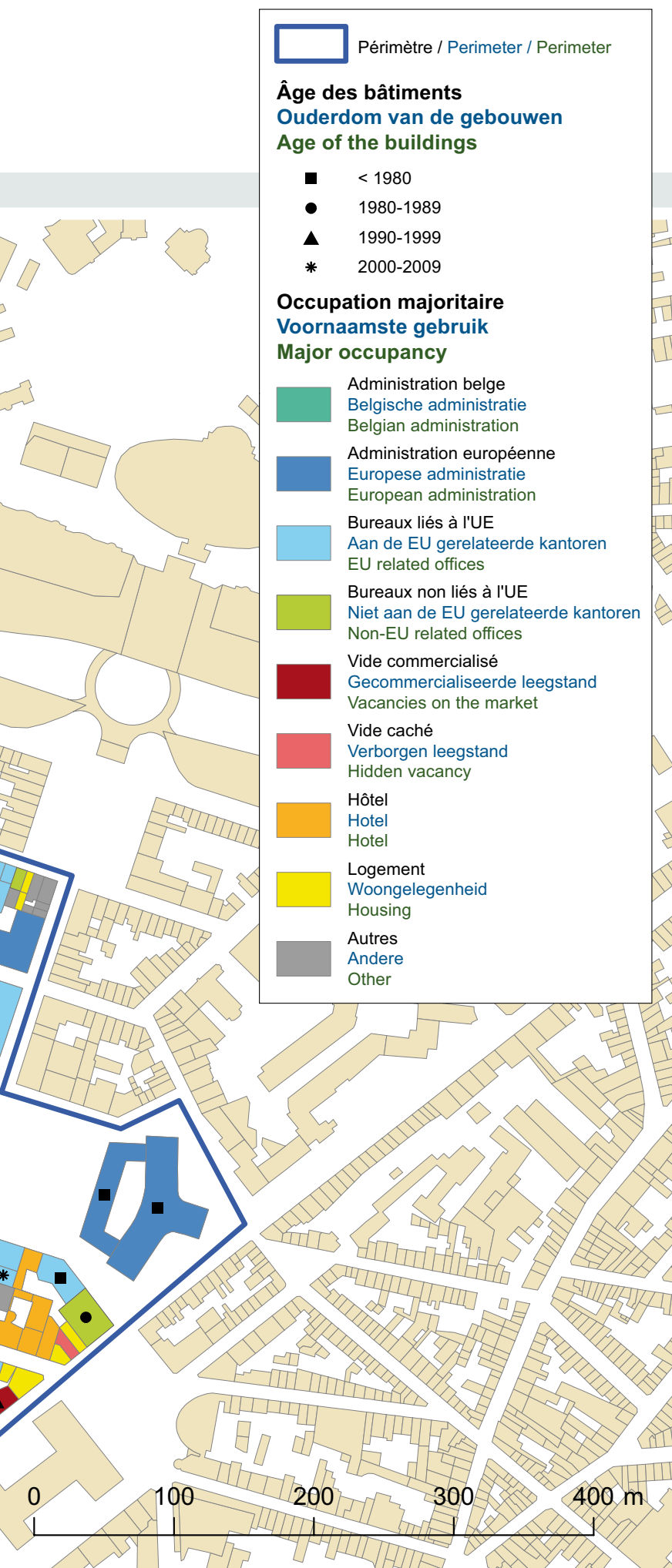
Whereas the Léopold District is nowadays almost completely dominated by offices (94% of its real estate space) in its administrative area (PRAS), a large number of local shops lines the *avenue des Arts* and the *rue du Luxembourg*. Two beautiful squares and a plaza adorn the district. With the exception of the two, very intensively used major roads that cross it (*rues de la Loi* and *Belliard* with one-way traffic) plus the *rue de Trèves* and the *rue du Trône*, traffic in the district is relatively moderate and walking is pleasant. Two of the streets (*rue Guimard* and *rue Montoyer*) and one *avenue (des Arts)* are tree-lined.

The *Situation Existante de fait* (the actual existing situation or *SitEx*) map, produced in 1997 to establish the regional land use plan (PRAS), detailed the (greenery) quality of the courtyards of the district's blocks, and ultimately, their pleasant nature. As extensions, on the ground floor of the administrative buildings, were systematically developed<sup>8</sup>, many of these blocks had courtyards with little or no greenery. Out of the 37 courtyards within the studied area, 30 included *little greenery* in 1997. Fifteen years later, 3 courtyards were redeveloped and thus enhanced, which brings the number of courtyards offering a *good quality* environment to 10.

However, in 13 blocks the buildings cover several levels, which limits the possibilities for improving their courtyards.

Fig. 7 Occupation 2012 et âge des bâtiments Gebruik 2012 en ouderdom van de gebouwen Occupancy 2012 and age of the buildings





## RELEVÉ DES OCCUPATIONS

Toutes les occupations (ou inoccupations) dans chaque immeuble du quartier, et pour chacun de ses niveaux, ont systématiquement été répertoriées.

Chaque entreprise relevée a été classée, par secteur d'activités, grâce aux renseignements publiés sur le site Internet de l'entreprise ou aux informations sur sa raison sociale fournies par la Toile. Les données contenues dans la Banque Carrefour des Entreprises ont permis de recouper celles pour lesquelles des doutes subsistaient.

En cas d'occupations multiples, la répartition de la surface utilisée par occupant a été déterminée en divisant la surface totale<sup>9</sup> par le nombre d'entreprises (ou d'administrations) existantes dans le bâtiment (ou groupe de bâtiments)<sup>10</sup>.

Vu la spécificité fonctionnelle du quartier et pour faciliter la lecture des statistiques, les activités relevées dans les bureaux ont été classées en deux grandes catégories : liées, ou non, à l'Union Européenne.

Les ambassades ont été isolées des représentations de ville, région ou pays auprès de l'UE<sup>11</sup>.

Le logement et l'activité hôtelière ont également été distingués.

## ONDERZOEK VAN DE GEBRUIKTE KANTOREN

Het onderzoek bracht alle gebruikte en leegstaande ruimten in elk gebouw verdieping per verdieping systematisch in kaart.

We konden elk bedrijf indelen bij een activiteitssector aan de hand van de informatie op de website van het bedrijf of van internetgegevens over het maatschappelijk doel. In twijfelgevallen gaven de gegevens uit de Kruispuntbank van Ondernemingen uitsluitel.

In gedeelde gebouwen (of bouwgroepen)<sup>9</sup> werd de oppervlakte per gebruiker berekend door de totale oppervlakte<sup>10</sup> te delen door het aantal aanwezige bedrijven of administraties.

Gezien de functionele specificiteit van de wijk en om de statistieken leesbaarder te maken, hebben we de activiteiten die in de kantoren werden uitgeoefend onderverdeeld in twee categorieën: gerelateerd aan de Europese Unie en niet-gerelateerd aan de Europese Unie.

Ambassades werden onderscheiden van vertegenwoordigingen bij de EU van landen, regio's of steden<sup>11</sup>.

Ook woongelegenheid en het hotelwezen werden als afzonderlijke functies behandeld.

## OCCUPANCY SURVEY

All occupancies (or inoccupancy) in each of the district's buildings, and on each floor, have been examined systematically.

Each identified company has been classified by activity sector. This classification was based on information published on the website of the company in question or internet information on its corporate aim. The data contained in the crossroads bank for enterprises (Banque Carrefour des Entreprises, BCE) allowed the cross-checking of data that required further clarification.

In the event of multiple occupancy, the distribution of the space occupied by occupant was determined by dividing the total space<sup>9</sup> by the number of companies (or administrations) in the building (or group of buildings)<sup>10</sup>.

Given the functional specificity of the district and in order to facilitate the interpretation of the statistics, the activities identified in the offices were classified into two main categories: European Union related or non-European Union related.

The embassies were distinguished from the city, regional or country representations with the EU<sup>11</sup>.

Housing and hotel activities were also distinguished separately.

## LES OCCUPANTS DU QUARTIER NON LIÉS À L'UNION EUROPÉENNE

Certains secteurs essentiels de l'économie belge, à travers leurs organes de gestion, se sont installés dans le quartier dès le début de sa mutation, qui commence dans les années 1930, bien avant l'arrivée des Communautés Européennes trente ans plus tard : secteurs financier et bancaire, secteur des assurances, secteur de l'énergie.

Le quartier a aussi pour eux une valeur particulière puisqu'ils y ont rassemblé des organismes régulateurs ou complémentaires à leurs activités (échange, arbitrage, formation...).

Cependant, la surface (178.000 m<sup>2</sup>) des entreprises du secteur privé non liées à l'Union Européenne dépasse à peine 11 % des surfaces de bureaux que compte le quartier.

### Quelles sont-elles ?

Les assurances forment le plus grand contingent (Axa, Euler Hermes, Touring Assurances entre autres) auprès duquel se sont regroupés des services complémentaires au secteur, comme Datassur (notamment sa caisse de compensation), Assuralia (syndicat professionnel), le Fonds pour la promotion de l'emploi et la formation dans le secteur de l'assurance, l'Ombudsman des assurances et l'Association Nationale pour la protection contre l'incendie et le vol.

Le secteur financier et bancaire est également important (avec les banques Degroof et BNY Mellon) ainsi que ses différents services annexes : Febelfin (fédération du secteur de la finance), Service de Médiation Banques-Crédit-Placement pour les banques (règlement des conflits entre banques), Trionis (service inter-bancaire de paiement international), Febelfin Academy et l'European Banking & Financial Services Training Association (formation).

Le secteur de l'énergie est présent grâce à Total (ancien siège de Petrofina), Fluxys et ENI (ce dernier relocalise dans le quartier des bureaux qu'il occupait à Waterloo<sup>12</sup>) ainsi qu'à travers plusieurs sociétés de gestion commune comme Smart Grids ETP (la plate-forme d'échange sur l'énergie) ou Europex (organisant le transfert d'énergie entre producteurs).

Parmi les autres occupants importants, citons la Loterie Nationale, Numéricable, le Centre Interdiocésain (gestion de l'enseignement catholique), la SABAM ou SECO (le Bureau de Contrôle Technique de la Construction).

Certaines de ces sociétés ont, en leur siège, des bureaux tournés vers l'Union Européenne, mais leur localisation n'a pas été privilégiée par rapport à ces institutions.

Les administrations belges (tous niveaux de compétence confondus) se concentrent dans 147.000 m<sup>2</sup>, soit un peu moins de 10% des superficies de bureaux existantes dans le quartier. Leur localisation résulte, comme pour les entreprises du secteur privé non liées à l'UE, de la mutation urbanistique entamée dès les années 1930.

Parmi les plus étendues, citons le Conseil d'État, le SPF Finances, l'ONAFIS et l'ONSSAPL<sup>13</sup>.

## NIET AAN DE EUROPESE UNIE GERELATEERDE KANTOORGEBRUIKERS IN DE WIJK

Van bij het begin van de veranderingen in de Leopoldswijk in de jaren 1930 – dus een hele tijd vóór de komst van de Europese Gemeenschappen dertig jaar later – huisvestten een aantal essentiële sectoren van de Belgische economie er hun beheersorganen. Het gaat dan voornamelijk om de financiële en banksector, de verzekeringssector en de energiesector.

De wijk heeft voor hen blijkbaar een bijzondere waarde, want ze vestigden er ook organen die hun activiteiten regelen of aanvullen (uitwisseling, arbitrage, vorming...).

De oppervlakte die niet aan de EU gerelateerde privébedrijven innemen (178.000 m<sup>2</sup>), maakt evenwel amper iets meer dan 11 % van de totale kantoorruimte in de wijk uit.

### Om welke bedrijven gaat het?

De grootste zijn de verzekeringsmaatschappijen, onder meer Axa, Euler Hermes en Touring Verzekeringen, met daarrond gegroepeerd aanvullende diensten, zoals Datassur (onder meer compensatiekas), Assuralia (beroepsvereniging), het Fonds voor de bevordering van de werkgelegenheid en de opleiding in de verzekeringssector, de Ombudsman van de Verzekeringen en de Nationale Vereniging voor brand- en diefstalbestrijding.

De financiële sector en de banksector nemen eveneens een belangrijke plaats in (met banken als Degroof en BNY Mellon). Alsook de diverse bij deze sectoren horende diensten: Febelfin (Belgische federatie van de financiële sector), Ombudsfin, de ombudsdienst Banken-Kredieten-Beleggingen (regeling van financiële

geschillen), Trionis (interbancaire dienst voor internationale betalingen), Febelfin Academy en de European Banking & Financial Services Training Association (opleidingen).

De energiesector wordt vertegenwoordigd door Total (voormalige zetel van Petrofina), Fluxys en ENI (dit bedrijf verhuist naar de wijk vanuit zijn kantoren in Waterloo<sup>12</sup>) alsook door een aantal gezamenlijke beheersmaatschappijen zoals Smart Grids ETP (uitwisselingsplatform over energie) en Europex (dat de energieoverdracht tussen producenten organiseert).

Andere grote ondernemingen in de wijk zijn: de Nationale Loterij, Numéricable, het Interdiocesaan Centrum (beheer van het katholiek onderwijs), SABAM en het Technisch Controlebureau voor het Bouwwezen (SECO).

Een aantal van die ondernemingen hebben in hun zetel kantoren die worden gebruikt voor aan de EU gerelateerde activiteiten, maar de bedrijven in kwestie hebben hun ligging niet gekozen in functie van deze instellingen.

De Belgische administraties (alle bevoegdheidsniveaus samengenomen) zijn geconcentreerd op 147.000 m<sup>2</sup> of iets minder dan 10 % van de bestaande kantooroppervlakte in de wijk. Dat ze zich in deze wijk bevinden, is, net als voor de privébedrijven die niet aan de EU gerelateerd zijn, het gevolg van de stedenbouwkundige verschuivingen die begin de jaren 1930 begonnen.

De grootste van die administraties zijn: de Raad van State, de FOD Financiën, de RKW en de RSZPPO<sup>13</sup>.

## NON-EUROPEAN UNION RELATED OCCUPANTS OF THE DISTRICT

Certain critical sectors of the Belgian economy, via their management bodies, set up offices in the district from the outset of its transformation in the 1930s, well before the arrival of the European Communities thirty years later: the financial and banking sectors, the insurance sector and the energy sector.

The district appears to have a special value to these companies since they also located regulatory bodies and bodies that complement their activities in the district (exchange, arbitration, training etc.).

However, the space (178,000 m<sup>2</sup>) occupied by non-EU related private sector companies is only

just over 11% of the office space available in the district.

### Which companies are these?

Insurance accounts for the largest sector (Axa, Euler Hermes, Touring Assurances among others) around which complementary services are grouped together, such as Datassur (in particular its compensation fund), Assuralia (trade union), the fund for the promotion of employment and training in the insurance sector, the insurance ombudsman and the national organisation for fire and theft fighting.

The financial and banking sectors also have a strong presence (with the banks Degroof and BNY Mellon) as well as their various related services: Febelfin (financial sector federation), Ombudfin, the Bank - Credit - Investments Mediation Service (financial conflict resolution), Trionis (international interbank payment service), Febelfin Academy and the European Banking & Financial Services Training Association (training).

The energy sector is represented through Total (former head office of Petrofina), Fluxys and ENI (the latter relocated to the district from offices that it occupied in Waterloo<sup>12</sup>) as well as through various joint management

companies such as Smart Grids ETP (a platform for exchange on energy) and Europex (which organises the transfer of energy between producers).

Other significant occupants include the National Lottery, Numéricable, the Centre Interdiocésain (management of Catholic teaching), SABAM and SECO (the technical control bureau for construction).

Some of these companies have, in their headquarters, offices dedicated to European Union matters but their presence in the district was not determined by these institutions.

The Belgian administrations (all levels) are concentrated on 147,000 m<sup>2</sup>, i.e. slightly less than 10% of the existing office space in the district. Their presence in the district results, as with the non-EU related private companies, from the urban planning transformation which was initiated in the 1930s.

Some of the most extensive of these administrations include the Council of State, the Federal Public Service for Finances, the ONAFTS and the ONSSAPL<sup>13</sup>.

Rue Guimard, 15 / Guimardstraat 15



Avenue des Arts, 20 / Kunstlaan 20



## LES OCCUPANTS LIÉS À L'UNION EUROPÉENNE

Les institutions européennes, concentrées près du rond-point Schuman et du parc Léopold, déterminent, de manière prévisible, l'occupation immobilière dans leur voisinage, particulièrement dans le Quartier Léopold.

La Commission Européenne (15 Directions Générales, 322.000 m<sup>2</sup>) vient évidemment en première ligne. D'autres administrations de l'UE s'y retrouvent également : une partie des administrations du Parlement Européen et du Comité des Régions, le Comité Économique et Social Européen, l'Office européen de Lutte Anti-Fraude, l'EuroHealthNet, l'Euromed Audiovisual, l'EuroGeoSurveys, ... (31 implantations, 76.000 m<sup>2</sup>). En tout 398.000 m<sup>2</sup>, soit 27 % des superficies de bureaux dans le Quartier Léopold.

Elles attirent un nombre impressionnant d'organismes divers et d'entreprises, les uns leur apportant des services, les autres pouvant être qualifiées de lobbies<sup>14</sup>. Les occupants liés à l'UE utilisent en tout 456.000 m<sup>2</sup> (soit 30 % des superficies).

Les lobbies économiques (de tous types) constituent la majorité des occupants du quartier ; 603 ont été recensés sur 254.000 m<sup>2</sup>.

Ce lobbyisme se présente sous des formes très variées : défense d'intérêts économiques au niveau géographique (par région, par pays faisant partie ou non de l'UE, mais aussi par association de pays ou de rang international), au niveau productif (par secteur ou sous-secteur d'activités)... Ces intérêts peuvent aussi être ceux d'une seule grande entreprise ou d'une profession. Ils se discutent également au sein de 'think tanks', de forums de discussion. Dans la catégorie lobby ont été intégrées les représentations (auprès de l'UE) de grandes entreprises ou sociétés multinationales (104 implantations, 51.000 m<sup>2</sup>) ainsi que des fédérations professionnelles de tous types (297 implantations, 82.000 m<sup>2</sup>).

Les sociétés de communication et les bureaux de consultance ont été classés en tant qu'occupants liés à l'UE car ils offrent surtout des services, soit à l'UE, soit aux lobbys. Il en est de même pour les cabinets d'avocats, souvent internationaux<sup>15</sup>.

À côté de ce lobbyisme s'en pratique un autre, plus politique, à travers les représentations spécifiques de pays, de régions et même de villes auprès de l'UE (102 implantations, 90.000 m<sup>2</sup>). L'attraction du quartier s'exerce aussi sur les ambassades (26.000 m<sup>2</sup>) ; sept d'entre elles s'y sont installées durant ces quinze dernières années (dont celle du dernier pays en date, le Soudan du Sud).

Plusieurs organismes publics internationaux ont une antenne dans le quartier, comme l'ONU à travers plusieurs de ses agences et l'AELE (Association Européenne de Libre-Échange), soit 10.000 m<sup>2</sup>.

Une série d'autres services liés à l'Europe sont aussi présents, comme les syndicats des employés de l'UE ou la presse spécialisée (Euradio FM, Europe's World, Europolitique, Way Up, Confrontations Europe) ou encore les centres d'affaires (MicrobusinessCenter, Multiburo, Regus, Science 14 Atrium), les cours de langue, les formations diverses, les agences d'intérim et de recrutement.

Plus globalement, tout ce qui dépend directement de l'Union Européenne ou tourne autour d'elle utilise plus de la moitié (854.000 m<sup>2</sup>, 57 %) de la surface de bureaux dans le Quartier Léopold.

## AAN DE EUROPESE UNIE GERELATEERDE KANTOORGEBRUIKERS

Zoals verwacht, bepalen de Europese instellingen, die zich rond het Schumanplein en het Leopoldspark concentreren, de vastgoedbezetting in de omgeving, in het bijzonder in de Leopoldswijk.

De Europese Commissie met haar 15 directoraten-generaal spant uiteraard de kroon (322.000 m<sup>2</sup>). Maar ook andere EU-administraties zijn er gevestigd, onder meer een deel van de administraties van het Europees Parlement en van het Comité van de Regio's, het Europees Economisch en Sociaal Comité, het Europees Bureau voor Fraudebestrijding, EuroHealthNet, Euromed Audiovisual en EuroGeoSurveys (31 vestigingen, 76.000 m<sup>2</sup>). Alles samen 398.000 m<sup>2</sup> of 27 % van de kantoorruimte in de Leopoldswijk.

De Europese instellingen trekken bovendien een indrukwekkend aantal organen en bedrijven aan: dienstverleners, maar ook lobby's<sup>14</sup>. In totaal nemen de aan de EU gerelateerde kantoorgebruikers 456.000 m<sup>2</sup> of 30 % van de ruimten in.

De economische lobby's (van allerlei aard) vormen de grootste groep gebruikers in de wijk: we telden er 603 op 254.000 m<sup>2</sup>.

Dit lobbywerk neemt zeer diverse vormen aan: de verdediging van economische belangen op geografisch niveau (per regio, per land – dat al dan niet deel uitmaakt van de EU – maar ook per associatie van landen of internationale associatie) of nog, op productieniveau (per activiteitensector of -subsector). Het kan evenwel ook gaan om de belangen van een enkel groot bedrijf of een beroepsgroep. Daarnaast zijn er ook de zogenaamde 'denktanken' (discussieforums).

Werden eveneens tot de lobby-categorie gerekend: de vertegenwoordigingen bij de EU van grote bedrijven of multinationals (104 vestigingen, 51.000 m<sup>2</sup>) en de uiteenlopende beroepsfederaties (297 vestigingen, 82.000 m<sup>2</sup>).

Communicatie- en consultancybureaus werden ingedeeld bij de aan de EU gerelateerde kantoorgebruikers: ze bieden in hoofdzaak immers diensten aan aan hetzij de EU, hetzij de lobby's. Hetzelfde geldt voor de, vaak internationale, advocatenkantoren<sup>15</sup>.

Naast dit lobbywerk is er ook de gelijkaardige maar meer politieke lobbyactiviteit van de specifieke vertegenwoordigingen bij de EU van landen, regio's en zelfs steden (102 vestigingen, 90.000 m<sup>2</sup>). De wijk valt bovendien in de smaak bij ambassades (26.000 m<sup>2</sup>). In de afgelopen vijftien jaar kwamen er zeven bij, onder meer de ambassade van het meest recent erkende land, met name Zuid-Soedan. Daarnaast hebben verschillende internationale overheidsorganisaties er een antenne. Zo onder meer de VN met meerdere agentschappen in de wijk en de Europese Vrijhandelsassociatie (EVA), samen goed voor 10.000 m<sup>2</sup>.

Tot slot vinden we in de Leopoldswijk nog een reeks andere diensten die verband houden met Europa. We denken dan bijvoorbeeld aan de vakbonden van de EU-werknemers, de gespecialiseerde pers (Euradio FM, Europe's

World, Europolitique, Way Up, Confrontations Europe), businesscentra (MicrobusinessCenter, Multiburo, Regus, Science 14 Atrium), allerlei opleidingen, zoals taalcursussen, en interim- en rekruteringskantoren.

Algemeen genomen neemt al wie rechtstreeks of onrechtstreeks afhangt van de Europese Unie, meer dan de helft van de kantoorruimte in de Leopoldswijk in (854.000 m<sup>2</sup> of 57%).

### EUROPEAN UNION-RELATED OCCUPANTS

The European institutions, concentrated close to the Rond-Point Schuman and the Parc Léopold, determine, in a predictable manner, the real estate occupation in their vicinity, particularly in the Léopold District.

The European Commission (15 Directorates General, 322,000 m<sup>2</sup>) is obviously first in line. But also other EU administrations can be found here: part of the administrations of the European Parliament and the Committee of the Regions, the European Economic and Social Committee, the European Anti-Fraud Office, EuroHealthNet, Euromed Audivisual, EuroGeo-Surveys etc. (31 establishments, 76,000 m<sup>2</sup>). Overall 398,000 m<sup>2</sup>, which is equal to 27% of the office space in the Léopold District.

They attract an impressive number of different organisations and companies: some provide services while others can be qualified as lobbies<sup>14</sup>. The EU-related occupants use 456,000 m<sup>2</sup> overall (i.e. 30% of the available surface area).

The economic lobbies (of all types) constitute the majority of occupants in the district; 603 were identified on 254,000 m<sup>2</sup>.

This lobbying takes a large variety of forms: the defence of economic interests on a geographical level (by region, by country – part or not of the EU – as well as by association of countries or international association) or on a productive level (by activity sector or sub-sector)... It may also involve the interests of a single large company or profession. Discussions are also held within 'think tanks' (discussion forums).

The representations (to the EU) of large or multinational companies were included in the lobby category (104 establishments, 51,000 m<sup>2</sup>), as were the various trade federations (297 establishments, 82,000 m<sup>2</sup>).



Rue Belliard / Belliardstraat

Communication companies and consultancy firms were classified as EU-related occupants because they mainly offer services, either to the EU or to the lobbies. The same applies to the law firms, which are often international in scope<sup>15</sup>.

In addition to this, another form of lobbying is practiced, which is more political, via the specific country, regional or even city representations to the EU (102 establishments, 90,000 m<sup>2</sup>). The district also attracts embassies (26,000 m<sup>2</sup>); seven embassies were located here over the last fifteen years (including the embassy of the most recently recognised country: South Sudan).

Several international public organisations have a presence in the district, such as the UN, via a

number of its agencies, and the EFTA (European Free Trade Association), covering 10,000 m<sup>2</sup>.

A range of other services associated with Europe are also present, such as the EU employee unions and the specialised press (Euradio FM, Europe's World, Europolitique, Way Up, Confrontations Europe) as well as business centres (MicrobusinessCenter, Multiburo, Regus, Science 14 Atrium), language and other various training services, and temping and recruitment agencies.

In general terms, everyone who depends directly on the European Union or revolves around it, uses over half (854,000 m<sup>2</sup>, 57%) of the office space in the Léopold District.

## ÂGE DES BUREAUX

Globalement, ce parc de bureaux est récent avec une moitié (53 %) des superficies construites (ou rénovées) entre 1990 et 2009. Seul un tiers du parc (34 %) est antérieur à 1980.

Le renouvellement du bâti est permanent et son rythme soutenu. Au moment du relevé, près de 48.000 m<sup>2</sup> étaient en chantier, soit 3 % des superficies immobilières d'un quartier qui apparaît moins obsolète que prétendu.

En croisant le type d'occupants avec l'âge des immeubles qu'ils occupent<sup>16</sup>, l'administration belge est légèrement surreprésentée dans les immeubles de bureaux anciens (avant 1980) mais également très récents (après 2000).

L'administration européenne occupe davantage de bâtiments construits dans les années 1990, qui correspondent à la période où une plus grande autonomie lui a été laissée pour ses implantations bruxelloises.

Elle est par contre sous-représentée dans les bâtiments récents (après 2000). Le besoin exprimé par la Commission Européenne d'être logée dans des immeubles plus grands et plus récents a motivé les autorités régionales à entreprendre l'élaboration du Projet Urbain Loi (PUL) afin de trouver un nouveau mode d'hébergement dans le quartier même.

Les occupants liés à l'UE utilisent toute la gamme immobilière (ancienne ou récente) dans les mêmes proportions que celles présentes dans le stock, ce que reflète l'hétérogénéité de statut (et de moyens) des lobbyistes.

Les occupants non liés à l'UE travaillent plutôt dans des bureaux récents (après 1990), corroborant ainsi les moyens financiers qu'ils possèdent pour rénover leur patrimoine.

Les proportions de chaque classe d'âge se rapportant aux immeubles vides s'écartent au maximum de quelques pourcents par rapport à celles du stock qui servent de référence. Cette absence de surreprésentation souligne l'équilibre de la dynamique immobilière (voir ci-après).

## AUTRES TYPES D'OCCUPATION

Une présence institutionnelle différente auprès de l'UE existe, sous forme culturelle, avec le Goethe Institut, l'Alliance Française, le Centre Culturel Turc Yunus Emre, le Cultural & Information Center Embassy of Japan ou l'Office du Tourisme Suisse.

Si les 64 commerces de proximité se concentrent plutôt le long de la rue du Luxembourg ainsi qu'avenue des Arts, les 38 restaurants et autres lieux de (petite) restauration qui en font partie sont plus disséminés.

Très peu d'espaces commerciaux sont disponibles (1.500 m<sup>2</sup>).

Pour rappel, le champ de l'étude n'a pas retenu les parties d'îlots du quartier qui ne sont pas affectées en zone administrative du PRAS, ce qui a exclu une part très commerçante du quartier proche de la gare du Luxembourg.

L'hôtellerie s'est développée plus récemment grâce à l'arrivée du Thon Hotels, qui s'étend sur tout un îlot, sans oublier l'hôtel Stanhope appartenant à la même chaîne. Un appart-hôtel, le Mas Residence, a aussi été ouvert il y a peu. En tout, l'hôtellerie occupe 40.000 m<sup>2</sup>, soit 3 % à peine de l'ensemble des superficies immobilières.

Le logement s'étend encore sur 32.000 m<sup>2</sup> (soit 2 % de ces mêmes superficies). Son esseulement s'explique par l'éviction de cette fonction de la zone administrative depuis plus de trente ans ; par contre, elle prédomine dans les zones d'habitat ou de mixité voisines.

## OUDERDOM VAN DE KANTOREN

De kantoren in de Leopoldswijk zijn algemeen gezien recent: de helft (53 %) werd gebouwd (of gerenoveerd) tussen 1990 en 2009. Slechts een derde (34 %) dateert van vóór 1980.

De kantoorgebouwen worden ook continu en aan een gestaag tempo vernieuwd. Ten tijde van het onderzoek was voor bijna 48.000 m<sup>2</sup> een werf aan de gang, dat is 3 % van de vastgoedoppervlakte in een wijk die minder verouderd is dan wordt beweerd.

Als we de soorten gebruikers koppelen aan de ouderdom van de kantoorgebouwen die ze innemen<sup>16</sup>, zien we dat de Belgische administratie lichtjes oververtegenwoordigd is in de oude gebouwen (van vóór 1980) maar ook in de zeer recente (van na 2000).

De Europese administratie is voornamelijk gevestigd in kantoren die gebouwd zijn in de jaren 1990, de periode waarin ze meer autonomie kreeg wat haar vestigingen in Brussel betreft.

Ze is daarentegen ondervertegenwoordigd in de recente gebouwen (van na 2000). Toen de Europese Commissie aangaf zich te willen vestigen in grotere en recentere kantoren, besloot

de gewestoverheid het Stadsproject Wet (PUL - Projet Urbain Loi) op poten te zetten om in de wijk zelf nieuwe accommodatie te voorzien. De aan de EU gerelateerde ondernemingen zijn aanwezig in het hele vastgoedgamma (van oud tot recent) in verhouding tot de voorraad. Dit weerspiegelt de heterogeniteit van het statuut (en de middelen) van de lobbyisten.

De niet aan de EU gerelateerde gebruikers werken eerder in recente kantoren (van na 1990). Daaruit blijkt over welke financiële middelen ze beschikken om hun patrimonium te renoveren.

De verhoudingen tussen ouderdomsklasse en leegstand wijken hoogstens enkele procenten af van die van de voorraad die als referentie dienen. Dat er hier geen oververtegenwoordiging is, is een indicatie van het evenwichtige verloop op de vastgoedmarkt (zie verder).

## ANDERE SOORTEN VAN GEBRUIK

Er is nog een andere institutionele aanwezigheid bij de EU, die een culturele vorm aanneemt. Voorbeelden zijn het Goethe-Institut, de Alliance Française, het Turks cultureel centrum Yunus Emre, het Cultural & Information Center of the Embassy of Japan en de Zwitserse dienst voor toerisme.

Terwijl de 64 buurtwinkels eerder langs de Luxemburgstraat en de Kunstlaan geconcentreerd zijn, liggen de 38 restaurants en andere eetgelegenheden meer verspreid.

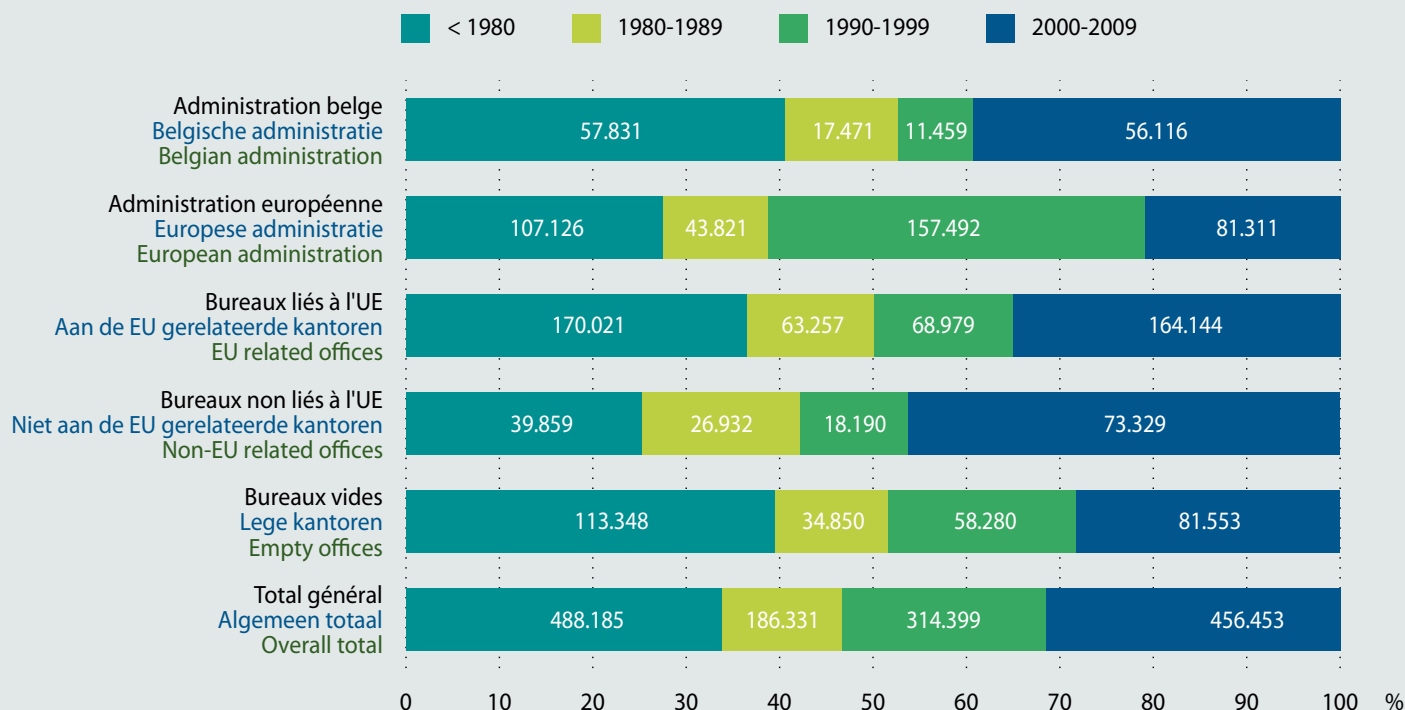
Er zijn zeer weinig commerciële ruimten beschikbaar (1.500 m<sup>2</sup>).

Zoals gezegd, liet de studie de delen van huizenblokken in de wijk die het GBP niet inkleurt als administratief gebied, buiten beschouwing. Dus ook het deel van de wijk aan het Luxemburgstation dat sterk op de handel gericht is.

Het hotelwezen ontwikkelde zich meer recentelijk in de wijk met de komst van Thon Hotels (neemt een volledig huizenblok in) en het Stanhope-hotel van dezelfde keten. Ook het apparthotel Mas Residence opende er onlangs zijn deuren. De hotels nemen samen 40.000 m<sup>2</sup> of amper 3 % van alle vastgoedoppervlakte in. Woongelegenheden is goed voor 32.000 m<sup>2</sup> (2 % van de totale vastgoedoppervlakte). Dat deze oppervlakte beperkt is, komt doordat deze functie al meer dan dertig jaar uit het administratief gebied wordt geweerd. In de naburige woon- en gemengde gebieden viert de woonfunctie dan weer wel hoogtij.



**Fig. 8** Âge des bâtiments par type d'occupants Ouderdom van de gebouwen per type gebruiker Age of the buildings by occupant type



### AGE OF THE OFFICES

Overall, the offices in this district are recent: half (53%) of the office spaces were constructed (or renovated) between 1990 and 2009. Only a third (34%) was developed before 1980.

The renewal of the buildings is ongoing and occurs at a rapid pace. At the time of the survey, around 48,000 m<sup>2</sup> was under development, i.e. 3% of the real estate space of a district that appears to be less obsolete than claimed.

When comparing the type of occupants with the age of the buildings that they occupy<sup>16</sup>, the Belgian administration is slightly overrepresented in the old office buildings (pre-1980) as well as in the very recent office buildings (post-2000).

The European administration mostly occupies buildings constructed in the 1990s, the period when it was granted greater autonomy in selecting its office locations in Brussels.

It is however under-represented in recent buildings (after 2000). The need expressed by the European Commission to be housed in larger and more recent buildings motivated the regional authorities to undertake the development of the PUL project (Projet Urbain Loi) in order to find a new type of accommodation in the district itself.

The EU-related occupants use the whole range of the office real estate (old and recent) in relation to the office stock, which reflects the heterogeneity of the status (and means) of the lobbyists.

The non-EU related occupants mostly work in recent offices (post-1990) which substantiates the financial resources they have to renovate their property.

The proportions between age class and vacancy differ by no more than a couple of percentage points compared to those in the stock which serve as a reference. The absence of overrepresentation is already an indication of the balance in real estate dynamics (cf. infra).

### OTHER TYPES OF OCCUPANCY

There is a different institutional presence linked to the EU, in a cultural form, with the Goethe Institut, the Alliance Française, the Yunus Emre Turkish Cultural Centre, the Cultural & Information Center of the Embassy of Japan and the Swiss Tourist Office.

Whereas the 64 local shops are mostly concentrated along rue du Luxembourg and avenue des Arts, the 38 restaurants and other (small) catering establishments are more dispersed.

There is very little retail space available (1,500 m<sup>2</sup>).

It should be noted that the scope of the study did not include those parts of the district's blocks that are not situated in the PRAS administrative area, thus excluding a part of the district close to Luxembourg station that is strongly trade-oriented.

The hotel sector has developed more recently with the arrival of the Thon Hotels, which cover an entire block, and of the Stanhope hotel which belongs to the same chain. An apartment-hotel, the Mas Residence, also opened recently. In all, hotels occupy 40,000 m<sup>2</sup>, i.e. barely 3% of the total real estate surface area.

Housing covers only 32,000 m<sup>2</sup> (2% of that same space). The fact that housing covers such little space can be explained by the displacement of this function from the administrative area for more than thirty years. On the other hand, this function predominates in the surrounding residential or mixed-use areas.

**LES VIDES (VACANCE COMMERCIALISÉE ET VACANCE CACHÉE)**

Liée ou non à l'UE, l'occupation totale des bureaux dépasse légèrement 1.175.000 m<sup>2</sup>, soit 78% des superficies. Il reste donc 22% de surfaces vides.

Les différents types d'inoccupation ont été distingués suivant la méthode qui avait été utilisée en 2008 pour cerner la vacance cachée dans les bureaux de toute la Région de Bruxelles-Capitale<sup>17</sup>.

La vacance commercialisée a été détaillée en deux catégories (à vendre ou à louer) et la vacance cachée (c'est-à-dire non-commercialisée) répartie en quatre catégories :

- 1) loué récemment et pas encore occupé
- 2) en cours de rénovation

- 3) vide parce qu'une demande de permis est en cours d'instruction
- 4) vide à l'avenir incertain car sans projet connu.

La vacance commercialisée (164.000 m<sup>2</sup> à louer, soit 11% du stock de bureaux dans le Quartier Léopold, et 16.000 m<sup>2</sup> à vendre, soit 1%) et la vacance cachée (non-commercialisée, 144.000 m<sup>2</sup>, soit 10%) s'avèrent toutes deux importantes.

Les différentes proportions de vacance cachée confirment les constatations déjà énoncées par l'Observatoire dans son n° 23.

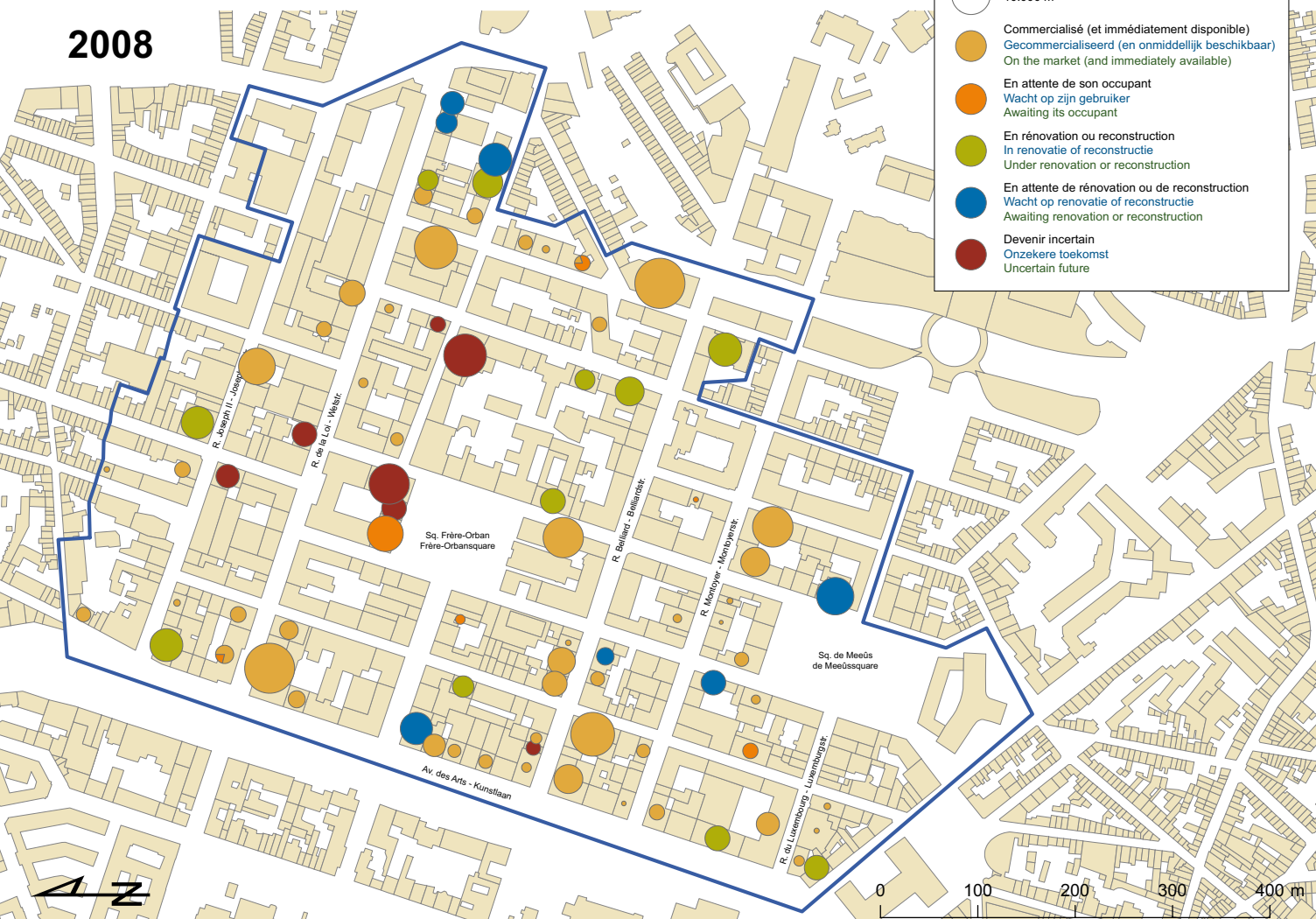
En additionnant les surfaces vides louées récemment (et pas encore occupées, 33.000 m<sup>2</sup>, 2%), celles mises en chantier de rénovation/reconstruction (48.000 m<sup>2</sup>, 3%)<sup>18</sup> plus celles

pour lesquelles un projet est en cours d'instruction (61.000 m<sup>2</sup>, 4%), il ne reste que 1.180 m<sup>2</sup> de bureaux dont l'avenir est incertain parce que sans projet connu à la fin du relevé (automne 2012). C'est très peu (0,1% du stock de bureaux) et cela démontre le dynamisme immobilier toujours à l'œuvre.

La vacance, mesurée à quatre années d'intervalle (2008-2012), est restée quasi similaire (+4%), mais plus dans les mêmes proportions. Côté négatif, celle qui est commercialisée a augmenté (+12%) alors que celle en chantier a diminué (-31%). Côté positif, il n'y a que 1.180 m<sup>2</sup> de vacance à l'avenir incertain alors qu'ils totalisaient encore 41.000 m<sup>2</sup> il y a quatre ans. Le renouvellement constant du bâti (par rénovation, reconstruction ou conversion) se voit confirmé.

Fig. 9 et 10 Types de vacance Soorten leegstand Vacancy types

2008



## VACANCE PERSISTANTE

La vacance commercialisée se remarque autant par son importance que par sa persistance.

Plus de la moitié (58%) des surfaces vides est commercialisée depuis plus de 4 ans, souvent dans des bâtiments construits ou rénovés il y a une dizaine d'années tout au plus.

On compte douze bâtiments – tous très récents (>2000) – dans lesquels des surfaces sont vides depuis près de 4½ ans (et moins de 6 ans). Parmi eux, les immeubles Arts 27, Commerce 123-131 et Joseph II 37 sont complètement disponibles. On recense un bâtiment récent (>1990) et quatre très récents sur les douze autres<sup>19</sup> dans lesquels des surfaces sont vides depuis plus de 6 ans.

La corrélation entre persistance de la vacance et ancienneté du bâti n'est absolument pas démontrée, au contraire.

## LEEGSTAANDE KANTOREN (GECOMMERCIALISEERDE EN VERBORGEN LEEGSTAND)

De totale kantoorbezetting in de Leopoldswijk, al dan niet aan de EU gerelateerd, komt op iets meer dan 1.175.000 m<sup>2</sup> of 78% van de kantoorruimte. Er staat dus 22% leeg.

Om de diverse soorten leegstand te onderscheiden, hanteerden we de methode die we in 2008 gebruikten om de verborgen kantoorleegstand in heel het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op te sporen<sup>17</sup>.

De gecommmercialiseerde leegstand werd opgedeeld in twee categorieën (te koop en te huur) en de verborgen leegstand (niet-gecommercialiseerde kantoren) in vier categorieën:

- 1) werd onlangs verhuurd en is nog niet bezet
- 2) wordt gerenoveerd

- 3) staat leeg omdat de vergunningsaanvraag wordt onderzocht
- 4) staat leeg en heeft een onzekere toekomst, want er is geen project bekend.

In de Leopoldswijk blijken zowel de gecommmercialiseerde leegstand (164.000 m<sup>2</sup> of 11% van de voorraad te huur en 16.000 m<sup>2</sup> of 1% van de voorraad te koop) als de verborgen of niet-gecommercialiseerde leegstand (144.000 m<sup>2</sup> of 10% van de voorraad) hoog te zijn.

De verschillende verhoudingen in de verborgen leegstand bevestigen onze vaststellingen uit het Overzicht van het kantorenpark nr. 23.

Als we de som maken van de oppervlakten die onlangs werden verhuurd en nog niet zijn bezet (33.000 m<sup>2</sup> of 2%), van die die worden gerenoveerd of gereconstrueerd (48.000 m<sup>2</sup>



of 3%)<sup>18</sup> en van die waarvan het project wordt onderzocht (61.000 m<sup>2</sup> of 4%), blijkt dat nog slechts 1.180 m<sup>2</sup> kantoorruimte een onzekere toekomst heeft aangezien er – op het einde van de telling in het najaar van 2012 – nog geen project bekend was. Dat die laatste categorie zo klein is (0,1% van de voorraad) bewijst de constante dynamiek op de vastgoedmarkt.

De leegstand, gemeten met een interval van 4 jaar (2008-2012), is quasi dezelfde gebleven (+4%), maar de verhoudingen zijn anders. Negatief is dat de gecommmercialiseerde leegstand stijgt (+12%) terwijl de leegstand omwille van een werf daalt (-31%). Positief is dan weer dat in 2012 nog slechts 1.180 m<sup>2</sup> een onzekere toekomst heeft tegenover 41.000 m<sup>2</sup> vier jaar eerder. Ook hieruit blijkt dat de gebouwen continu worden vernieuwd (via renovatie, reconstructie of reconversie).

#### BLIJVENDE LEEGSTAND

De gecommmercialiseerde leegstand valt op door zowel de omvang als de blijvende aard ervan. Meer dan de helft (58%) van de lege ruimten worden al meer dan vier jaar gecommmercialiseerd en bevinden zich vaak in gebouwen die hoogstens een tiental jaar geleden werden gebouwd of gerenoveerd. We tellen twaalf, allemaal zeer recente (>2000) gebouwen met kantoorruimten die tussen bijna 4,5 jaar en 6 jaar leegstaan. Drie van die gebouwen – Kunstlaan 27, Handelsstraat 123-131

en Jozef II-straat 37 – zijn volledig beschikbaar. Van de 12 (andere) gebouwen<sup>19</sup> met ruimten die al meer dan zes jaar leegstaan, is er één recent (>1990) en zijn vier andere zeer recent. Het is dus absoluut niet bewezen dat de mate waarin een gebouw blijft leegstaan samenhangt met de ouderdom ervan. Integendeel.

#### VACANT SPACE (VACANCIES OFFERED ON THE MARKET AND HIDDEN VACANCY)

Related or not to the EU, the total office occupancy slightly exceeds 1,175,000 m<sup>2</sup> or 78% of the office area. This means that 22% of the office space is empty.

The various types of inoccupancy were distinguished according to the method used in 2008 for identifying the hidden vacancy in offices throughout the Brussels-Capital Region<sup>17</sup>. Vacancies offered on the market were divided into two categories (for sale or for rent) and hidden vacancy (i.e. not on the market) was divided into four categories:

- 1) recently let and not yet occupied
- 2) undergoing renovation
- 3) vacant as the application for the building permit is being examined
- 4) empty with an uncertain future, because no project is known.

In the Léopold district, both vacancies offered on the market (164,000 m<sup>2</sup> or 11% of the

office stock for rent, and 16,000 m<sup>2</sup> or 1% for sale) and hidden vacancy (not on the market, 144,000 m<sup>2</sup> or 10%) appear to be high.

The various hidden vacancy proportions confirm the observations already set out in issue n° 23 of the Observatory.

When adding up the vacant space recently let and not yet occupied (33,000 m<sup>2</sup> or 2%), the space undergoing renovation/reconstruction (48,000 m<sup>2</sup> or 3%)<sup>18</sup> and the space for which a project is under review (61,000 m<sup>2</sup> or 4%), there is only 1,180 m<sup>2</sup> of office space for which the future is uncertain because no project was known at the end of the survey (autumn 2012). This is very minimal (0.1% of the office stock) and demonstrates the real estate dynamics always at play.

The vacancy rate, measured with an interval of four years (2008-2012), has remained fairly similar (+4%) but the proportions have changed.

On the negative side, the vacancy rate in offices offered on the market has increased (+12%) while the rate for spaces under development has decreased (-31%). On the positive side, there is only 1,180 m<sup>2</sup> with an uncertain future, whereas this category totalled 41,000 m<sup>2</sup> four years ago. The constant renewal of the buildings (through renovation, reconstruction or conversion) has been confirmed.

Fig. 11 Types de vacance 2008-2012 Types leegstand 2008-2012 Types of Vacancy 2008-2012

	2012	2008
Commercialisé (et immédiatement disponible) / Gecommmercialiseerd (en onmiddellijk beschikbaar) / On the market (and immediately available)	179.894	158.553
En attente de son occupant / Wacht op zijn gebruiker / Awaiting its occupant	33.453	13.082
En rénovation ou reconstruction / In renovatie of reconstructie / Under renovation or reconstruction	47.605	62.517
En attente de rénovation ou de reconstruction / Wacht op renovatie of reconstructie / Awaiting renovation or reconstruction	61.435	36.717
Devenir incertain / Onzekere toekomst / Uncertain future	1.180	41.054
<b>Total / Totaal / Total</b>	<b>323.566</b>	<b>311.923</b>

Administration européenne / Europese administratie / European administration	398.006	26 %
Administration belge / Belgische administratie / Belgian administration	147.309	10 %
Administration internationale / Internationale administratie / International administration	9.609	1 %
Ambassade / Ambassade / Embassy	25.563	2 %
Représentation étrangère auprès de l'UE / Buitenlandse vertegenwoordiging bij de EU / Foreign representation to the EU	90.285	6 %
Autres bureaux liés à l'UE / Andere aan de EU gerelateerde kantoren / Other EU related offices	327.666	22 %
Autres bureaux non liés à l'UE / Andere niet aan de EU gerelateerde kantoren / Other non-EU related offices	178.013	12 %
Autre / Andere / Other	5.061	0,3 %
Commercialisé (et immédiatement disponible) / Gecommercialiseerd (en onmiddellijk beschikbaar) / On the market (and immediately available)	179.894	12 %
En attente de son occupant / Wacht op zijn gebruiker / Awaiting its occupant	33.453	2 %
En rénovation ou reconstruction / In renovatie of reconstructie / Under renovation or reconstruction	47.605	3 %
En attente de rénovation ou de reconstruction / Wacht op renovatie of reconstructie / Awaiting renovation or reconstruction	61.435	4 %
Devenir incertain / Onzekere toekomst / Uncertain future	1.180	0,1 %
<b>Total / Totaal / Total</b>	<b>1.505.079</b>	<b>100 %</b>

### PERSISTENT VACANCY

Vacancy in offices offered on the market is notable with respect to both its size and its persistency.

More than half (58%) of the empty space has been on the market for over 4 years, often within buildings that were constructed or renovated ten years ago at most.

Twelve buildings were identified – all very recent (>2000) – in which offices have been vacant for almost 4½ years (and less than 6 years). Amongst these, the Arts 27, Commerce 123-131 and Joseph II 37 buildings are fully available. We identified one recent building (>1990) and four very recent ones out of the twelve other buildings<sup>19</sup> in which space has been vacant for over 6 years. The correlation between vacancy persistency and the age of the buildings has in no way been demonstrated, quite the contrary.

### CONVERSION

La conversion à d'autres usages apparaît de plus en plus comme une solution, du moins partielle, à la vacance structurelle dans le parc immobilier de bureaux. C'est le cas de tout un îlot administratif, longeant la rue de la Loi, transformé récemment en hôtel. Un usage hôtelier a également converti des bureaux près du square de Meeûs.

La réintroduction encore timide du logement dans le quartier se heurte, outre le prix du foncier, au caractère peu verdoyant des intérieurs d'îlots. C'est un handicap qui ne peut être négligé alors que la plupart des rues sont peu

bruyantes (à l'exception des rues de la Loi, Belliard, de Trèves et du Trône). Une opération immobilière, entamée dans cette dernière rue<sup>20</sup> au début des années 1980, a cependant réussi à redévelopper sa partie résidentielle en soignant l'aspect arboré de ses abords.

Un immeuble administratif le long de l'avenue Livingstone va être converti en logement (17.000 m<sup>2</sup>) alors qu'un peu plus loin, dans la rue de la Loi, l'ancien hôtel Crowne Plaza (13.000 m<sup>2</sup>) devrait être remplacé par des bureaux.

Les autorités régionales ont initié un plan visant à réintroduire du logement dans le voisinage immédiat de la rue de la Loi, par remembrement parcellaire, et en contrepartie, hausse du gabarit des immeubles de bureaux. L'avenir dira la suite que réserveront les propriétaires et promoteurs immobiliers au PUL (Projet Urbain Loi) conçu<sup>21</sup> au début d'une crise économique qui se prolonge depuis plus de quatre ans. Il a reçu une première application avec la reconstruction d'un imposant immeuble de bureaux encadré à ses deux extrémités d'une partie résidentielle, face au square Frère-Orban<sup>22</sup>.

### LOYERS

Le Quartier Léopold ne se distingue pas des autres quartiers centraux, ni par la hauteur des loyers demandés (un loyer médian de 5€/m<sup>2</sup>/an supérieur à celui dans les autres quartiers centraux, soit 185€/m<sup>2</sup>/an), ni par les 'incitations à louer' que consentent les propriétaires (à l'exemple de l'immeuble Loi 15 loué à la Commission Européenne, voir page 9). Les prix de location ne sont donc pas en cause.

### RECONVERSIE

Reconversie voor andere bestemmingen lijkt steeds meer een, op zijn minst gedeeltelijke, oplossing voor de structurele leegstand in het kantorenpark. Zo werd een heel administratief huizenblok langs de Wetstraat onlangs tot een hotel omgebouwd. Ook in de buurt van het de Meeûsquare maakten kantoren plaats voor een hotel.

De nog schuchtere terugkeer van woongelegenheden in de wijk wordt behalve door de hoge grondprijs ook afgeremd door het weinig groene karakter van de huizenblokken. Dat laatste is een handicap waar men niet omheen kan, hoe rustig het in de meeste straten ook is (op de Wet-, de Belliard-, de Trier- en de Troonstraat na). In één vastgoedproject, van begin de jaren 1980 in die Troonstraat<sup>20</sup>, was het woongedeelte echter toch een succes omdat rondom bomen werden aangeplant.

Een administratief gebouw langs de Livingstonelaan wordt binnenkort omgevormd tot woningen (17.000 m<sup>2</sup>) en het voormalige Crowne Plaza-hotel (13.000 m<sup>2</sup>), iets verderop in de Wetstraat, zou dan weer plaats maken voor kantoren.

De gewestoverheid werkt aan een plan om terug meer woongelegenheden te creëren in de onmiddellijke omgeving van de Wetstraat. Ze wil dit bereiken door percelen te herverkavelen en, bij wijze van compensatie, de bouwhoogte van kantoorgebouwen op te trekken. De toekomst zal uitwijzen wat de eigenaars en projectontwikkelaars zullen doen met het



*Un premier résultat du Projet Urbain Loi est visible dans cette reconstruction, face au square Frère-Orban, d'un imposant immeuble de bureaux encadré de deux parties résidentielles. Een eerste resultaat van het Stadsproject Wet is te zien in deze constructie tegenover het Frère-Orbansquare: een imposant kantoorgebouw geflankeerd door twee woongedeelten. A first result of the Projet Urbain Loi is visible in this reconstruction, facing the square Frère-Orban: an imposing office building flanked by two residential parts.*

Stadsproject Wet, dat werd ontworpen<sup>21</sup> bij het begin van de economische crisis die al meer dan vier jaar aanhoudt. De reconstructie van een imposant kantoorgebouw, tegenover het Frère-Orbansquare<sup>22</sup>, dat langs weerszijden wordt geflankeerd door woningen, was de eerste fase van het project.

### HUURPRIJZEN

De Leopoldswijk onderscheidt zich noch qua gevraagde huurprijzen (een mediane huurprijs van 185 euro/m<sup>2</sup>/jaar, dit is 5 euro/m<sup>2</sup>/jaar meer dan in de andere centrale wijken) noch qua 'huurincentives' die de eigenaars geven (zoals het gebouw in de Wetstraat 15 dat wordt verhuurd aan de Europese Commissie, zie pagina 9) van de andere centrale wijken. Met de huurprijzen lijkt dus niets bijzonders aan de hand.

### CONVERSION

Conversion to other forms of use increasingly appears to be a solution, at least partially, to the structural vacancy in the office stock. This is the case for an entire administrative block along rue de la Loi, which was recently converted into a hotel. And also near square de Meeûs offices were converted into a hotel.

The still tentative reintroduction of housing into the district is faced with the issue, in addition to the price of land, of the lack of greenery in the courtyards. This is a disadvantage that cannot be overlooked while the majority of the streets are low noise areas (with the exception of rues de la Loi, Belliard, de Trèves and du Trône). A real estate project, initiated in the latter street<sup>20</sup> at the beginning of the 1980s, did however succeed in developing its residential part by providing trees in the surroundings.

An administrative building along avenue Livingstone will soon be converted into housing (17,000 m<sup>2</sup>) while just a little further away, on rue de la Loi, the former Crowne Plaza hotel (13,000 m<sup>2</sup>) is expected to be replaced by offices.

The regional authorities have initiated a plan aimed at reintroducing housing into the immediate vicinity of the rue de la Loi, by land reparcelling and, in return, by increasing the height of the office buildings. Time will tell what the owners and developers will do with the Projet Urbain Loi that was conceived<sup>21</sup> at the beginning of the economic crisis which has been going on for more than four years. The implementation of this project was initiated with the reconstruction of an imposing office building with a residential part on both of its sides, opposite square Frère-Orban<sup>22</sup>.

### RENTS

The Léopold District is no different from the other central districts either by the amount of the asked rents (median rent of 185€/m<sup>2</sup>/year, i.e. 5€/m<sup>2</sup>/year above that in the other central districts), or by the 'rental incentives' that the owners offer (such as the example of the Loi 15 building let to the European Commission, see page 9). The rents are therefore not attributable.

### CARTOGRAPHIE

La carte (en pages 18-19) des occupations et vides (en rapport avec l'âge du bâti<sup>23</sup>), qui synthétise le relevé effectué, montre leur dispersion dans le Quartier Léopold. La synthèse a été établie, quand les types d'occupants étaient multiples dans un bâtiment, en faisant apparaître sur la carte celui qui était majoritaire (en surface occupée).

Comme déjà mentionné, les lobbies utilisent surtout des petites, voire de très petites surfaces. Ils louent par plateau ou demi-plateau et sont donc souvent regroupés avec d'autres occupants. Une quarantaine d'immeubles accueillent plus de dix occupants différents. Quelques logements bénéficient d'une vue sur les squares tout proches, seules taches de verdure bien visibles sur la photo aérienne en couverture de ce numéro.

### SYNTHÈSE

Comment expliquer un pourcentage de bureaux vides si élevé dans le Quartier Léopold ? Sa localisation est excellente, sa desserte également. Il possède une identité, un caractère propre qui repose autant sur une urbanisation particulière que sur la qualité paysagère des squares qui le structurent. Si deux voies au trafic très intense le traversent de part en part, les autres rues sont peu bruyantes. La verdure est peu présente, à l'exception des deux squares implantés en son centre.

Ses occupants y sont installés parfois depuis très longtemps. Ses propriétaires entretiennent leurs biens sans discontinuer. Aucune trace de désintérêt flagrant n'est perceptible dans le bâti.

Si la vacance de ses bureaux est importante, elle ne s'aggrave pas – comme le confirme la comparaison établie à quatre années d'intervalle. Les loyers ne sont pas plus chers que dans les quartiers voisins.

L'administration européenne a probablement modifié la relation privilégiée qu'elle entretenait jadis avec le quartier, en favorisant depuis une dizaine d'années une déconcentration de ses implantations pour profiter au mieux de conditions locatives plus favorables. Et les

nombreaux lobbies n'occupent que des surfaces réduites.

Peu d'entreprises, sans grande relation avec l'UE, s'ajouteront à celles existantes.

L'administration belge pourrait quant à elle céder, avec le renforcement de la régionalisation du pays, ses bâtiments pour d'autres localisations hors Bruxelles<sup>24</sup>.

Les surfaces de bureaux commercialisées sont surtout présentes dans des immeubles récents.

La réponse à la question posée au début de la synthèse s'impose : la suroffre est donc structurelle et la conversion plus orientée vers l'usage hôtelier.

Par comparaison, la situation est toute autre dans le reste du Quartier Européen où la vacance n'atteint pas 3%.

## KAARTEN

De kaart (pagina's 18-19) van de gebruikte en lege kantoren (in verhouding tot de ouderdom van het vastgoed<sup>23</sup>) synthetiseert het uitgevoerde onderzoek en toont de ligging van deze ruimten in de Leopoldswijk.

Wanneer er in een gebouw verschillende soorten gebruikers zijn, wordt op deze synthetische kaart enkel die soort gebruiker aangegeven die de meeste oppervlakte inneemt.

Zoals gezegd, nemen de lobby's vooral kleine tot zeer kleine ruimten in. Ze huren per plateau of half plateau en delen dus vaak een gebouw met anderen. In een veertigtal gebouwen vonden we meer dan tien verschillende gebruikers.

Een aantal woningen hebben uitzicht op de vlakbij gelegen squares, de enige groene vlekken die duidelijk zichtbaar zijn op de luchtfoto op de omslag van dit nummer.

## SYNTHESE

Hoe komt het dat de kantoorleegstand in de Leopoldswijk zo groot is?

De wijk is uitstekend gelegen en zeer vlot bereikbaar met het openbaar vervoer. Ook ademt ze door het bijzondere bouwpatroon en de landschapskwaliteit van de structurerende squares een eigen identiteit en karakter uit. De wijk wordt doorkruist door twee zeer drukke verkeersaders, maar in de andere straten is het rustig. Er is weinig groen, behalve dan op de twee centrale squares.

De gebruikers zijn soms al heel lang in de wijk gevestigd. Het vastgoed wordt continu onder-

houden door de eigenaars. Er zijn geen sporen van eventuele verwaarlozing.

De kantoorleegstand in de wijk is hoog, maar verergerd niet. Dat blijkt ook uit de vergelijking van de situatie in 2008 en in 2012. De huurprijzen liggen niet hoger dan in de omliggende wijken.

De Europese administratie heeft vermoedelijk de bevoorrechte relatie die ze indertijd met de wijk had, veranderd: sinds een tiental jaar kiest ze voor een deconcentratie van haar vestigingen om, waar ze kan, gunstigere huurvoorwaarden mee te pikken. En de vele lobby's, die nemen slechts een beperkte ruimte in.

Er zullen in de wijk bovendien maar weinig ondernemingen zonder intense band met de EU bijkomen.

Van haar kant zou de Belgische administratie bij een verdere regionalisering haar gebouwen dan weer kunnen ruilen voor locaties buiten Brussel<sup>24</sup>.

De gecommmercialiseerde kantooruimten zijn vooral in recente gebouwen gelegen.

Daarmee hebben we meteen het antwoord op de vraag die we ons aan het begin van deze synthese stelden: het overaanbod is structureel en de reconversies meer gericht op het hotelwezen.

De situatie ligt helemaal anders in de rest van de Europese wijk, waar nog geen 3% van de kantoren leegstaat.

## CARTOGRAPHY

The map (on pages 18-19) showing occupied and vacant space (in relation to the age of the buildings<sup>23</sup>) summarises the survey carried out and shows the dispersion of these spaces in the Léopold District.

When there are multiple occupant types in a building, the summary map only shows the most important occupant type in terms of occupied space.

As already mentioned, the lobbies primarily use small or very small office spaces. They rent by floor level or half floor level and are therefore often grouped together with other occupants. Around forty buildings accommodate over ten different occupants.

Some of the housing benefits from a view over the squares close by, the only green spots that are clearly visible in the aerial photo on the cover of this issue.

## SUMMARY

How can such a high office vacancy rate in the Léopold District be explained?

It benefits from an excellent location and public transport services. It has its own identity, its own personality which hinges both on its specific urbanisation and on the landscape quality of the squares that give structure to the district. Although it is crossed by two very intensively used major roads, the other streets are very quiet. There is not a great deal of greenery, with the exception of the two squares located in its centre.

Some of the occupants of the district have been located there for a very long time. The owners maintain their assets on a continuous basis. There is no trace of dilapidation.

Although there is substantial vacancy in the district's offices, the situation is not getting any worse – as confirmed by the comparison of the situation with an interval of four years. The rents are no more expensive than in the neighbouring districts.

The European administration has probably altered the special relationship it used to have with the district, by favouring the deconcentration of its establishments over the last ten years in order to have the advantage of more favourable rental conditions. And the various lobbies only occupy small spaces.

Few companies that do not have a significant relationship with the EU, will be added to the existing ones.

The Belgian administration may, with the strengthening of the country regionalisation, relinquish its buildings for locations outside of Brussels<sup>24</sup>.

The offices offered on the market are mainly located within recent buildings.

The answer to the question asked at the beginning of the summary is obvious: the oversupply is structural and the conversion is more focussed on hotels.

By comparison, the situation is quite different in the rest of the European District where the vacancy rate is less than 3%.

# Conclusions Conclusies Conclusions

Les conclusions se suivent et se ressemblent. Si le secteur de l'immobilier de bureaux à Bruxelles voit son bilan s'améliorer quelque peu fin 2012, il le doit surtout au faible nombre de projets qu'il a rendu disponibles ainsi qu'à ceux qu'il a opportunément retardés. Il en a même oublié certains, les plus risqués.

Il le doit aussi à la conversion de bureaux à d'autres usages qui, en prenant toute son ampleur, soustrait de l'offre (et du stock) une part non négligeable de ceux qui étaient devenus moins intéressants.

Ces deux facteurs ont cependant leurs limites. Certains projets importants devraient malgré tout se concrétiser et leurs surfaces devenir à terme disponibles. La conversion en logements, maisons de repos ou hôtels ne pourra éponger tous les bureaux qui restent vides année après année car elle se pratique surtout dans les quartiers aux qualités résidentielles attrayantes et dans les bâtiments facilement convertibles. Elle se pratique déjà sur l'un d'eux construit il y a quinze ans à peine (avenue Marcel Thiry)<sup>25</sup>.

Le pourcentage de vacance a baissé de près d'un pourcent. La situation, déjà bonne dans les quartiers centraux, s'améliore un peu – et de manière similaire – dans les quartiers décentralisés. Elle n'en reste pas moins préoccupante.

C'est surtout la vacance persistante – structurelle – qui inquiète. Elle ne dépend pas systématiquement de l'âge des bâtiments concernés. Dans 24 bâtiments du Quartier Léopold, dont 16 très récents, les bureaux sont offerts sur le marché depuis plus de quatre ans.

En Région de Bruxelles-Capitale, plus de la moitié des superficies de bureaux disponibles est commercialisée depuis au moins trois ans et un cinquième l'est depuis plus de six ans.

Perceptible dans tous les quartiers, cette vacance atteint des proportions conséquentes par endroits. Le constat pose question à laquelle le secteur immobilier devra répondre. Certains y ont répondu.

À côté d'un article de presse au titre suggestif *La météo est au gel sur la brique*, le directeur de l'antenne belge de l'ancien courtier King Sturge<sup>26</sup> précise dans l'entretien qu'il donne à la journaliste: "Pour répondre à cette demande-là [take-up de 700.000 m<sup>2</sup> considéré comme mini-bulle], on a construit démesurément. Bruxelles n'est pas Londres, Paris ou Berlin, mais une ville tirée par l'Europe et par l'Otan. Or, l'effet de 'tirage' est derrière. (...) Ce n'est pas un problème de loyers ou de

*locataires, mais un problème structurel. On est revenu à notre petit marché d'antan. Mais avec 1,5 million de mètres carrés vides dans le grand Bruxelles. La faute à tous, propriétaires, promoteurs, courtiers...*"<sup>27</sup> Il recommande aux promoteurs, dans un autre entretien, d'arrêter toute nouvelle construction pour se consacrer massivement à la réhabilitation ou à la conversion des bureaux existants<sup>28</sup>.

L'ancien directeur général de Cofinimmo confirme par ailleurs l'inadéquation entre offre et demande: "Dans le secteur des bureaux, l'offre a été excessive et la demande réelle, nette, 'stable'!"<sup>29</sup>

L'étude menée dans le Quartier Léopold corrobore la critique. L'Europe tire moins qu'auparavant ce quartier qui est devenu le sien. La conversion de bureaux, ici en hôtels ou appart-hôtels, évite que la vacance ne devienne encore plus problématique.

Une certaine autorégulation du marché immobilier de bureaux bruxellois est perceptible depuis deux ou trois ans. Deviendra-t-elle suffisamment certaine pour résorber une vacance qui persiste depuis (trop) longtemps ?

De conclusies zijn gelijklopend. Dat de balans voor de Brusselse kantoorsector eind 2012 er ietwat op vooruit gaat, heeft de sector vooral te danken aan het lage aantal projecten die op de markt kwamen en aan het feit dat een aantal projecten op het juiste moment werden afgeremd. Een aantal, de meest riskante, werden zelfs opgeborgen.

Ook de reconversie van kantoren in andere bestemmingen deed haar duit in het zakje. Met die reconversie, die op volle toeren draait, verdwijnt immers een niet onaanzienlijk deel van de kantoren die minder interessant geworden waren, uit het aanbod (en de voorraad).

Maar ook deze factoren kunnen niet alles opvangen. Een aantal grote kantoorprojecten zouden ondanks alles worden verwezenlijkt waardoor de kantoorruimten op termijn op de markt zullen komen. Omdat reconversie tot woningen, rusthuizen of hotels vooral gebeurt in wijken met aantrekkelijke woontroeven en in gebouwen die gemakkelijk te verbouwen zijn, kan ze niet alle kantoren die jaar na jaar blijven leegstaan, wegwerken. Zelfs een kantoorgebouw dat amper vijftien jaar geleden werd gebouwd, wordt nu al omgevormd (in de Marcel Thirylaan)<sup>25</sup>.

De leegstand is met bijna een procent afgenomen. De situatie in de centrale wijken, die al goed was, gaat er nog lichtjes op vooruit. Ook in de gedecentraliseerde wijken gaat het beter. Toch blijft de leegstand er verontrustend. Het is vooral de blijvende, structurele leegstand die onrustwekkend is. Die leegstand hangt niet altijd samen met de ouderdom van de gebouwen in kwestie. In 24 kantoorgebouwen in de Leopoldswijk – waaronder 16 zeer recente – vinden we ruimten die al meer dan vier jaar op de markt worden aangeboden.

In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest wordt meer dan de helft van de beschikbare kantoren al minstens drie jaar op de markt aangeboden; voor een vijfde is dit meer dan zes jaar.

Die leegstand is merkbaar in alle wijken, maar neemt op een aantal plaatsen aanzienlijke proporties aan. Deze vaststelling roept vragen op. Vragen waarop de vastgoedsector een antwoord zal moeten geven. Een aantal vastgoedactoren heeft al een antwoord klaar.

In de marge van een krantenartikel met de suggestieve titel *La météo est au gel sur la brique* zegt de directeur van de Belgische vestiging van het vroegere King Sturge<sup>26</sup> in een gesprek met de journaliste het volgende: "Om te beantwoorden aan die vraag [een take-up van 700.000 m<sup>2</sup> die als een minizeepbel werd gezien] zijn we mateloos beginnen te bouwen. Brussel is Londen, Parijs of Berlijn niet, maar een stad die wordt voortgestuwd door Europa en de NAVO. Dit 'stuweffect' is verleden tijd. (...) Het is geen probleem van huurprijzen of huurders, het is een structureel probleem. We zijn terug bij onze kleine markt van weleer. Maar dan wel met 1,5 miljoen vierkante meter kantoren die leegstaan in 'Groot-Brussel'. De fout ligt bij ons allemaal, eigenaars, projectontwikkelaars, makelaars..."<sup>27</sup> In een ander interview raadt hij projectontwikkelaars aan om geen nieuwe kantoren meer te bouwen maar zich massaal toe te leggen op de renovatie of reconversie van de bestaande kantoorruimten<sup>28</sup>.

De voormalige algemeen directeur van Cofinimmo stelt dat vraag en aanbod niet op elkaar zijn afgestemd: "In het kantoorsegment is er een bovenmaats aanbod en een reële, duidelijke en 'stabiele' vraag!"<sup>29</sup>

Het onderzoek dat werd uitgevoerd in de Leopoldswijk, bevestigt de kritiek. Europa is minder dan voorheen de motor van deze wijk die de hare is geworden. De reconversie



Conversion en appart-  
hôtel, rue Belliard  
Reconversie in een  
apparthotel, Belliardstraat  
Conversion into an  
apart-hotel, rue Belliard



van kantoren, in deze buurt tot hotels of apparthotels, zorgt ervoor dat de leegstand niet nog problematischer wordt.

Sinds twee à drie jaar zien we dat de Brusselse kantorenmarkt zichzelf in zekere mate aan het regelen is. Zal die autoregulatie zich voldoende doorzetten om de opslorping van de leegstand, die al (te) lang aanhoudt, te verzekeren?

The conclusions are interrelated and similar in nature. The slightly better performance of the office real estate sector in Brussels at the end of 2012 mainly results from the low number of projects that became available as well as from the delaying of others at an opportune time. Some of the most high risk projects were even abandoned.

It is also due to the conversion of offices to other forms of use, which, when taking its full extent into account, removed a significant amount of the office space that had become less attractive from the supply (and the stock).

Both of these factors do however have their limits. Some large-scale office projects are nevertheless expected to be implemented and the associated space will eventually become available. Office conversions into housing, nursing homes or hotels cannot be a solution for all offices that remain vacant year after year, as such conversions are mainly carried out in districts offering attractive residential qualities and in buildings that can be converted easily. There will be no hesitation in converting buildings that were constructed only fifteen years ago (avenue Marcel Thiry)<sup>25</sup>.

The vacancy rate has decreased by around one percent. The situation, which was already good in the central districts, has improved slightly – and in a similar manner – in the decentralised districts. However the situation there remains worrying.

The persistent – structural – vacancy is particularly worrying. It does not systematically depend on the age of the buildings in question. In 24 buildings in the Léopold District, including 16 very recent ones, the offices have been available on the market for more than four years.

In the Brussels-Capital Region more than half of the available office space has been on the market for at least three years and one fifth has been on the market for more than six years.

This phenomenon is apparent in all districts, and takes on substantial proportions in some areas. This conclusion raises questions to which the real estate sector must respond. Some of the real estate actors have already come up with an answer.

Alongside a press article with the suggestive title *La météo est au gel sur la brique*, the director of the Belgian branch of the former broker King Sturge<sup>26</sup> stated, in the interview that he gave to the journalist: *“In order to meet this demand [take-up of 700,000 m<sup>2</sup> regarded as a mini-bubble], an inordinate amount of construction took place. Brussels is not London, Paris or Berlin, but a city driven by Europe and by NATO. Well, the ‘drawing’ effect is behind us. (...) This is not a problem of rents or tenants, but a structural problem. Our small market of the past has returned. But*

*with 1.5 million square metres of vacant space in greater Brussels. The fault lies with all of us, property owners, developers and brokers alike...”*<sup>27</sup> In another interview he recommends developers to stop any new construction work and to devote their full attention to the renovation or conversion of existing offices<sup>28</sup>.

The former managing director of Cofinimmo moreover confirmed the mismatch between supply and demand: *“In the office sector, supply has been excessive and actual net demand ‘stable!’”*<sup>29</sup>

The study conducted in the Léopold District substantiates this viewpoint. Europe is less than before the driving force of this district that has become its own. The conversion of offices, here into hotels or apart-hotels, prevents the vacancy from becoming worse.

A certain self-regulation of the Brussels office market has been apparent for two or three years. Will it persevere and become strong enough to ascertain the absorption of the vacancy that has persisted for far too long?

- Et ce, même si le stock a augmenté de quelque 48.000 m<sup>2</sup>; le jeu permanent des entrées et sorties du stock crée cette (petite) imprécision car il ne peut être entièrement estimé à un moment donné.
- Expertise, n° 444, 12 octobre 2012, pp. 1 et 2.
- L'Écho, 7 septembre 2012, p. 10.
- 89.726 m<sup>2</sup> sont disponibles dans le Quartier Nord et les trois projets (Brussels Tower, Silver Tower et WTC 4) totalisent 146.000 m<sup>2</sup>; 33.751 m<sup>2</sup> sont disponibles dans le Quartier du Midi et le projet Victor compte 100.000 m<sup>2</sup>.
- Expertise, n° 447, 7 décembre 2012, p. 2.
- Pendant la durée de vacance, une modification de la disponibilité (généralement une diminution de la surface offerte sur le marché) peut apparaître au sein d'un immeuble; elle n'a pas été distinguée, c'est la superficie qui est restée sur le marché qui est seule prise en compte.
- Le PRAS, et avant lui le Plan de Secteur (depuis 1979), ont régulé la prolifération des bureaux aux abords immédiats de ce quartier. Il suffit de constater sur la carte, éditée en pages 18-19 – à la limite du périmètre étudié – la différence de taille entre les petites parcelles résidentielles qui ont été préservées (car situées en zones d'habitat ou de mixité) et les grandes parcelles destinées (après regroupement des petites parcelles qui préexistaient) aux grands immeubles de bureaux.
- Et parfois ornées de récentes toitures vertes.
- Par niveau, de préférence, ou par bâtiment lorsqu'il n'était pas possible de percevoir dans le détail les occupations respectives de chaque entreprise ou administration recensée dans le bâtiment.
- C'est la même méthode de recensement et d'occupation qui avait été utilisée en 1997 pour établir la SitEx du PRAS.
- Elles n'obéissent pas à la même logique de fonctionnement et d'hébergement, plus diplomatiques et protocolaires pour les unes, de lobbyisme pour les autres.
- Expertise, n° 447 (7 décembre 2012), p. 6.
- ONAFIS : Office National d'Allocations Familiales pour les Travailleurs Salariés – ONSSAPL : Office National de Sécurité Sociale des Administrations Provinciales et Locales
- Voir notamment à ce sujet l'article de Rinus van Schendelen, intitulé *Bruxelles, lieu de lobbying auprès de l'Union Européenne*, dans le livre *Bruxelles, ses bureaux, ses employés*, 2009, pp. 95 à 101.
- Cette forte liaison à l'UE, cette spécialisation (droit européen en matière de concurrence entre autres) des cabinets internationaux d'avocats (situés dans le Quartier Léopold notamment) était déjà remarquée dans une étude d'un courtier immobilier (DTZ Research, *Law Firms*, Belgium, December 2007, p. 6). L'agence régionale Brussels Invest & Export l'a confirmé lors d'un récent séminaire (La Libre Belgique, 10 décembre 2012, p. 25).
- Seuls les immeubles de bureaux ≥ 1.000 m<sup>2</sup> ont été datés (par décennie) en fonction de leur construction ou rénovation. L'âge des bâtiments n'a été adapté que si le chantier était terminé.
- Voir l'Observatoire des bureaux n° 23, pp. 17 et 27.
- Sans compter celles en chantier par conversion fonctionnelle (13.000 m<sup>2</sup>, moins de 1%), car sorties du stock de bureaux.
- Six autres bâtiments sont antérieurs à 1980 et un date des années 1980.
- À la limite, mais hors périmètre de l'étude.
- Il devrait être traduit, après étude de ses incidences environnementales, en règlement régional d'urbanisme zoné (RRUz).
- La carte synthétisant le relevé indique ce bâtiment en vacance cachée (chantier de démolition/reconstruction).
- Pour les bureaux uniquement logés dans des bâtiments (ou groupes de bâtiments) ≥ 1.000 m<sup>2</sup>.
- Le Soir, 13 août 2012, p. 11.
- Expertise, n° 446, 16 novembre 2012, p. 2. Cet immeuble de bureaux établi au n° 83 de l'avenue Marcel Thiry sera transformé en logements. Et il ne sera pas le seul bâtiment récent dans l'avenue à être converti (en y ajoutant les n° 208 et 216).
- Aujourd'hui absorbé par le courtier Jones Lang LaSalle.
- La Libre Belgique, 2 mars 2012, p. 24.
- Expertise, n° 443, 28 septembre 2012, p. 7 / Ce que confirme le courtier Jones Lang LaSalle (La Libre Belgique, 12 décembre 2012, p. 33).
- Le Soir Immo, 29 mars 2012, p. 5\*. Ce que confirme une étude du courtier CBRE sur une prise en occupation nette depuis 2004, devenue négative depuis 2009 (Expertise, n° 439, 22 juin 2012, pp. 6 et 8).
- Ook al nam de voorraad met ongeveer 48.000 m<sup>2</sup> toe. Het continue spel tussen oppervlakten die aan de voorraad worden toegevoegd en andere die eruit verdwijnen, geeft een (kleine) onnauwkeurigheid. Die voortdurende beweging kan op een gegeven moment immers niet volledig worden ingeschat.
- Expertise, nr. 444, 12 oktober 2012, pp. 1-2.
- L'Écho, 7 septembre 2012, p. 10.
- In de Noordwijk is 89.726 m<sup>2</sup> beschikbaar en de drie projecten (Brussels Tower, Silver Tower en WTC 4) zijn samen goed voor 146.000 m<sup>2</sup>. In de Zuidwijk is 33.751 m<sup>2</sup> beschikbaar en het Victor-project telt 100.000 m<sup>2</sup>.
- Expertise, nr. 447, 7 december 2012, p. 2.
- Tijdens de periode van leegstand kan de beschikbare ruimte in een gebouw wijzigen (meestal een afname van de op de markt aangeboden oppervlakte). Enkel de oppervlakte die op de markt gebleven is, werd in aanmerking genomen.
- Het Sectorplan (vanaf 1979) en nadien het GBP hebben de proliferatie van kantoren in de onmiddellijke omgeving van de wijk aan banden gelegd. Op de kaart op pagina's 18-19 is – op de grens van de bestudeerde perimenter – duidelijk het grootteverschil te zien tussen de kleine residentiële percelen die werden behouden (want gelegen in gemengd of woongebied) en de grote percelen (na groepering van de bestaande kleine percelen) voor de grote kantoorgebouwen.
- Soms werd recent een groendak aangebracht.
- Bij voorkeur per verdieping of anders per gebouw als het onmogelijk was om in detail te achterhalen welke ruimte elke onderneming of administratie in het gebouw innam.
- We gebruiken hier de methode die ook in 1997 werd gehanteerd voor de opmaak van de SitEx ter voorbereiding van het GBP.
- Ze volgen een andere logica qua werking en huisvesting. De ene is meer gericht op diplomatie en protocol, de andere neigt meer naar lobbywerk.
- Expertise, nr. 447, 7 december 2012, p. 6.
- RKW: Rijksdienst voor Kinderbijslag voor Werknemers - RSZPPO: Rijksdienst voor sociale zekerheid van de provinciale en plaatselijke overheidsdiensten
- Zie hiervoor onder meer het artikel van Rinus van Schendelen, *Brussel, de 'place to lobby' bij de Europese Unie in het boek Brussel, haar kantoren en bedienden*, 2009, pp. 95-101.
- Deze sterke band met de EU, deze specialisatie (onder meer Europees recht inzake mededinging) van de internationale advocatenkantoren, die onder meer in de Leopoldswijk gevestigd zijn, werd reeds opgemerkt in een studie van een vastgoedmakelaar (DIZ Research, *Law Firms*, Belgium, december 2007, p. 6). Tijdens een seminarie dat onlangs plaatsvond, bevestigde ook het gewestelijke agentschap Brussels Invest & Export het gegeven (La Libre Belgique, 10 december 2012, p. 25).
- Enkel de kantoorgebouwen van 1.000 m<sup>2</sup> of meer werden gedateerd (per decennium) volgens de constructie of renovatie ervan. De ouderdom van de gebouwen werd enkel aangepast als de werf voltooid was.
- Zie Overzicht van het kantorenpark nr. 23, pp. 17 tot 27.
- De ruimten die worden omgebouwd tot een andere bestemming niet meegerekend (13.000 m<sup>2</sup>, minder dan 1%). Ze maken immers geen deel meer uit van de kantoorvoorraad.
- Zes andere gebouwen dateren van vóór 1980 en één dateert van de jaren 1980.
- Op de grens maar buiten de perimenter van de studie.
- Het zou, na een milieu-effectenverslag, moeten worden vertaald in een gezondeer gewestelijke stedenbouwkundige verordening (GGSV).
- Op de syntheseskaart is dit gebouw aangeduid als verborgen leegstand (werf voor afbraak/reconstructie).
- Enkel voor kantoren die zich bevinden in gebouwen (gebouwen-groepen) van 1.000 m<sup>2</sup> of meer.
- Le Soir, 13 augustus 2012, p. 11.
- Expertise, nr. 446, 16 november 2012, p. 2. Dit kantoorgebouw in de Marcel Thiryaan 83 zal worden verbouwd tot woningen. En het is niet het enige recente gebouw op die laan dat zal worden omgevormd (ook nummers 208 en 216).
- Nu opgeslorpt door Jones Lang LaSalle.
- La Libre Belgique, 2 maart 2012, p. 24.
- Expertise, nr. 443, 28 september 2012, p. 7 - Wordt bevestigd door Jones Lang LaSalle (La Libre Belgique, 12 december 2012, p. 33).
- Le Soir Immo, 29 maart 2012, p. 5\*. Wordt bevestigd in een studie van CBRE over de sinds 2004 netto-opname die na 2009 negatief geworden is (Expertise, nr. 439, 22 juni 2012, pp. 6-8).
- Although stock increased by approximately 48,000 m<sup>2</sup>; the continuous game of entries and withdrawals from the stock led to this (minor) inaccuracy, as it could not be fully estimated at a given time.
- Expertise, n° 444, 12 October 2012, pages 1 and 2.
- L'Écho, 7 September 2012, p. 10.
- 89,726 m<sup>2</sup> of space is available in the North District and the three projects (Brussels Tower, Silver Tower and WTC 4) represent a total of 146,000 m<sup>2</sup>; 33,751 m<sup>2</sup> is available in the Midi District and the Victor project totals 100,000 m<sup>2</sup>.
- Expertise, n° 447, 7 December 2012, p. 2.
- During the vacancy period, a change in the available space (usually a reduction of the space available on the market) may arise within a building. Only the space that remains on the market is taken into account.
- The PRAS (regional land use plan), and its predecessor the Plan de Secteur (in effect since 1979), regulated the proliferation of offices in the immediate vicinity of this district. It is sufficient to note on the map on pages 18-19 – within the boundary studied – the difference in size between the small residential plots that were preserved (as they are located in residential or mixed-use areas) and the large plots intended (after grouping together small pre-existing plots) for the large office buildings.
- And sometimes embellished with recent green roofs.
- By floor level, preferably, or by building when it was not possible to evaluate in detail the respective occupancy of each company or administration identified in the building.
- The same method was used in 1997 to establish the SitEx of the regional land use plan (PRAS).
- They do not obey the same logic of operation and housing, some focus on matters of diplomacy and protocol and others on matters of lobbyism.
- Expertise, n° 447, 7 December 2012, p. 6.
- ONAFIS: Office National d'Allocations Familiales pour les Travailleurs Salariés (the National Office for Child Benefit for Employees) – ONSSAPL: Office National de Sécurité Sociale des Administrations Provinciales et Locales (National Social Security Office for Provincial and Local Authorities).
- See in this respect the article by Rinus van Schendelen, entitled *Bruxelles, lieu de lobbying auprès de l'Union Européenne*, in the book *Bruxelles, ses bureaux, ses employés*, 2009, pages 95 to 101.
- This strong link to the EU, this specialisation (European competition law, among others) of the international law firms (located in the Léopold District in particular) has already been noted in a study by a real estate broker (DTZ Research, *Law Firms*, Belgium, December 2007, p. 6). The regional agency Brussels Invest & Export confirmed this in a recent seminar (La Libre Belgique, 10 December 2012, p. 25).
- Only the office buildings ≥ 1,000 m<sup>2</sup> were dated (by decade) according to their construction or renovation. The age of the buildings was only adapted if the construction works were completed.
- See Office Property Observatory n° 23, pages 17 to 27.
- This does not take into account spaces undergoing functional conversion (13,000 m<sup>2</sup>, less than 1%), as they are withdrawn from the office stock.
- Six other buildings were built before 1980 and one dates from the 1980s.
- On the boundary but outside the scope of the study.
- This should be translated, after a study of its environmental impact, into a regional zoning planning regulation (RRUz).
- The map summarising the survey indicates this building as hidden vacancy (demolition/reconstruction works).
- For offices solely housed in buildings (or groups of buildings) ≥ 1,000 m<sup>2</sup>.
- Le Soir, 13 August 2012, p. 11.
- Expertise, n° 446, 16 November 2012, p. 2. This office building located at n° 83 de l'avenue Marcel Thiry will be converted into housing. And it won't be the only recent building located on the avenue to be converted (n°s 208 and 216 will also be included).
- Now merged with the broker Jones Lang LaSalle.
- La Libre Belgique, 2 March 2012, p. 24.
- Expertise, n° 443, 28 September 2012, p. 7 / This is confirmed by the broker Jones Lang LaSalle (La Libre Belgique, 12 December 2012, p. 33).
- Le Soir Immo, 29 March 2012, p. 5\*. This was confirmed in a study undertaken by the broker CBRE on a net take-up since 2004, which turned negative from 2009 onwards (Expertise, n° 439, 22 June 2012, pages 6 and 8).

**Auteurs**

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

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

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

**Avec la collaboration de**

Ralph Boswell et Jean-Michel Vanobberghen  
AATL, Direction Études et Planification

Pierre Demeuter  
SDRB, Inventimmo

**Éditrice responsable**

Mireille Francq  
Rue Gabrielle Petit, 6 à 1080 Bruxelles

Arlette Verkruyssen  
Rue du Progrès, 80 à 1035 Bruxelles

**Mise en page**

Nathalie da Costa Maya

**Photos**

Marcel Vanhulst  
Sauf page 6, Bart Hanssens ;  
pages 17 et 21, Alain Doornaert  
Couverture : © www.alexandre laurent.be

**Cartographie**

Réalisé avec Brussels UrbIS®©  
Distribution & copyright CIRB

**Impression**

IPM Printing

**Information pratique**

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

**Auteurs**

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

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

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

**Met de medewerking van**

Ralph Boswell en Jean-Michel Vanobberghen  
BROH, directie Studies en Planning

Pierre Demeuter  
GOMB, Inventimmo

**Verantwoordelijke uitgevers**

Mireille Francq  
Gabrielle Petitstraat 6 te 1080 Brussel

Arlette Verkruyssen  
Vooruitgangstraat 80 te 1035 Brussel

**Vertaling**

GOMB, vertaaldienst

**Lay-out**

Nathalie da Costa Maya

**Foto's**

Marcel Vanhulst  
Behalve pagina 6, Bart Hanssens ;  
pagina's 17 en 21, Alain Doornaert  
Omslag: © www.alexandre laurent.be

**Cartografie**

Verwezenlijkt met Brussels UrbIS®©  
Verdeling & copyright CIBG

**Drukkerij**

IPM Printing

**Praktische informatie**

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

**Authors**

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

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

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

**With the collaboration of**

Ralph Boswell and Jean-Michel Vanobberghen  
AATL, Studies and Planning Department

Pierre Demeuter  
BRDA, Inventimmo

**Managing editors**

Mireille Francq  
6 rue Gabrielle Petit, 1080 Brussels

Arlette Verkruyssen  
80 rue du Progrès, 1035 Brussels

**Translation**

Ad Verbum

**Layout**

Nathalie da Costa Maya

**Photographs**

Marcel Vanhulst  
Exept page 6, Bart Hanssens ;  
pages 17 and 21, Alain Doornaert  
Cover: © www.alexandre laurent.be

**Cartography**

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

**Publisher**

IPM Printing

**Practical information**

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

Tous droits réservés, Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale et SDRB  
Alle rechten voorbehouden, Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en de GOMB  
All rights reserved, Ministry of the Brussels-Capital Region and the BRDA

Dépôt legal D2013/9210/1 Wettelijk depot

