

Question écrite n° 1226 de Madame Céline Fremault, Députée bruxelloise.

CONCERNE : reconversion des bureaux en logement

REPONSE:

Madame la Députée,

J'ai l'honneur de vous apporter les éléments de réponse suivants :

Au sujet de "la reconversion des bureaux en logement", l'Observatoire des bureaux n°39 nous renseigne sur les superficies de bureaux ayant connues une conversion, par année et par destination, entre 1997 et 2020 (p.42).

Au total plus d'1 million de m<sup>2</sup> de bureaux ont été convertis en logement depuis cette date. Pour 2019-2020, ce chiffre est d'environ 150.000m<sup>2</sup>. Le logement est la première réaffectation en superficie plancher issue des bureaux. Le prochain Observatoire, qui sortira d'ici 2 à 3 mois, actualisera ces chiffres pour les années 2021 et 2022.

Concernant le nombre de mètres carrés de bureaux disponibles depuis l'établissement du baromètre en 2007, si l'on considère bien "disponible" comme étant la "vacance commercialisée" (c'est-à-dire des bureaux libres d'occupation mis en location ou en vente), on peut également trouver une réponse dans le dernier observatoire des bureaux qui a été publié en 2021 (p24).

Le nombre de m<sup>2</sup> de bureaux vacants dans la Région a varié d'environ 1.200.000 m<sup>2</sup> en 2007 (son maximum) à environ 980.000 m<sup>2</sup> en 2020, avec un minimum de 950.000m<sup>2</sup> en 2018.

Le taux de vacance, soit le rapport entre la superficie plancher de la vacance commercialisée et la superficie plancher du stock de bureau se situe autour de 8% en 2020 à l'échelle de la Région. Il s'agit d'une diminution depuis 2007 (qui était proche des 10%) mais une légère augmentation depuis 2018.

Schriftelijke vraag nr. 1226 van Mevrouw Céline Fremault, Brussels Volksvertegenwoordigster.

BETREFT: reconversie van kantoren tot woningen

ANTWOORD:

Mevrouw de Volksvertegenwoordigster,

Ik heb de eer u het volgende antwoord mee te delen:

Over de reconversie van kantoren tot woningen biedt het Overzicht van de Kantorenmarkt nr. 39 ons meer informatie met betrekking tot de oppervlakte van de kantoren die tussen 1997 en 2020 een reconversie ondergaan hebben en dit per jaar en per bestemming (p. 42).

In totaal zijn sinds die datum ruim 1 miljoen m<sup>2</sup> kantoren omgebouwd tot woningen. Voor 2019-2020 was dat ongeveer 150.000 m<sup>2</sup>. De woonfunctie is de voornaamste herbestemming van de kantoren in vloeroppervlakte. Het volgende Overzicht, dat over twee tot drie maanden verschijnt, zal deze cijfers bijwerken voor de jaren 2021 en 2022.

Wat het aantal beschikbare vierkante meter kantooppervlakte betreft sinds de invoering van de barometer in 2007 vinden we, als we "beschikbaar" opvatten als "op de markt gebrachte leegstand" (d.w.z. kantoren die vrij van huurders te huur of te koop staan), ook een antwoord in het recentste Overzicht van de Kantorenmarkt, gepubliceerd in 2021 (p. 24).

Het aantal m<sup>2</sup> leegstaande kantoren in het Gewest schommelt van ongeveer 1.200.000 m<sup>2</sup> in 2007 (de piek) tot ongeveer 980.000 m<sup>2</sup> in 2020, met een dieptepunt van 950.000 m<sup>2</sup> in 2018.

De leegstand, hetzij de verhouding tussen de vloeroppervlakte van de op de markt gebrachte leegstand en de vloeroppervlakte van het kantorenbestand zal in 2020 ongeveer 8% bedragen voor het hele Gewest. Dit is een teruggang ten opzichte van 2007 (toen het percentage bijna 10% bedroeg), maar een lichte stijging ten opzichte van 2018.

L'Observatoire n°40 donnera une estimation de la vacance pour l'année 2023

A propos des mètres carrés reconvertibles et non reconvertibles, la réponse est plutôt à trouver dans le travail de la Task Force Bureaux, plus précisément dans la publication de 2022 (p28). Un travail plus qualitatif sur la vacance y a été réalisé pour la première fois.

Le point de départ est le million de m<sup>2</sup> de bureaux vacants en 2022. Sont soustraits de ces espaces vacants toute une série de m<sup>2</sup> difficilement convertibles ou qui ont peu de raisons de l'être, tels que les immeubles récents, les immeubles résidentiels, etc. Il reste alors un peu moins de 600.000 m<sup>2</sup> potentiellement convertibles.

Cependant, il est compliqué de convertir un immeuble dont certains étages restent occupés. C'est pourquoi le taux de vacance par immeuble est calculé de façon à identifier ceux qui sont entièrement vides. Ce qui laisse 35 bâtiments potentiellement convertibles, soit 200.000m<sup>2</sup>. Il est néanmoins encore nécessaire de retirer de cette liste les immeubles qui font déjà l'objet d'un projet de réhabilitation.

Le travail effectué par la Task Force Bureau est aussi en cours d'actualisation, les données des bâtiments vacants en 2023 seront publiées dans les mois à venir.

Veuillez recevoir, Madame la Députée, l'expression de ma haute considération.

**LE MINISTRE-PRESIDENT,**

Het Overzicht nr. 40 zal een inschatting maken van de leegstand in 2023.

Het antwoord op de vraag naar herontwikkelbare en niet-herontwikkelbare kantooroppervlakte is te vinden in de werkzaamheden van de Task Force Kantoren, meer bepaald in de publicatie van 2022 (p. 28). Voor het eerst werd hiermee een meer kwalitatieve studie van de leegstand gemaakt.

Het uitgangspunt is het miljoen m<sup>2</sup> leegstaande kantoorruimte in 2022. Van deze leegstand wordt een hele reeks moeilijk te converteren of weinig zinvolle oppervlakten afgetrokken, zoals recente gebouwen, residentiële gebouwen enz. Er blijft dan iets minder dan 600.000 m<sup>2</sup> over die mogelijk aan een reconversie kan worden onderworpen.

Het is echter ingewikkeld om een gebouw te verbouwen waarvan sommige verdiepingen in gebruik blijven. Daarom wordt de leegstand per gebouw berekend om de gebouwen op te sporen die volledig leeg staan. Op die manier blijven er 35 gebouwen over die voor een verbouwing in aanmerking komen, wat neerkomt op 200 000m<sup>2</sup>. Wel moeten gebouwen die al het voorwerp uitmaken van een renovatieproject nog uit deze lijst worden verwijderd.

Het werk van het Task Force Kantoren wordt ook volop bijgewerkt en de gegevens over leegstaande gebouwen in 2023 zullen in de loop van de komende maanden worden gepubliceerd.

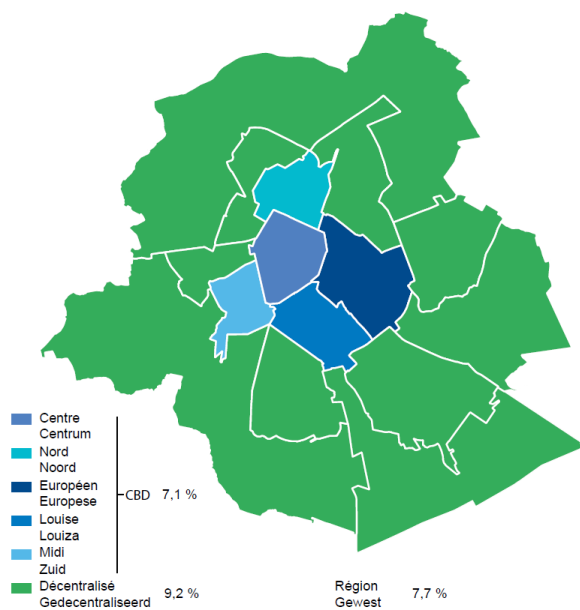
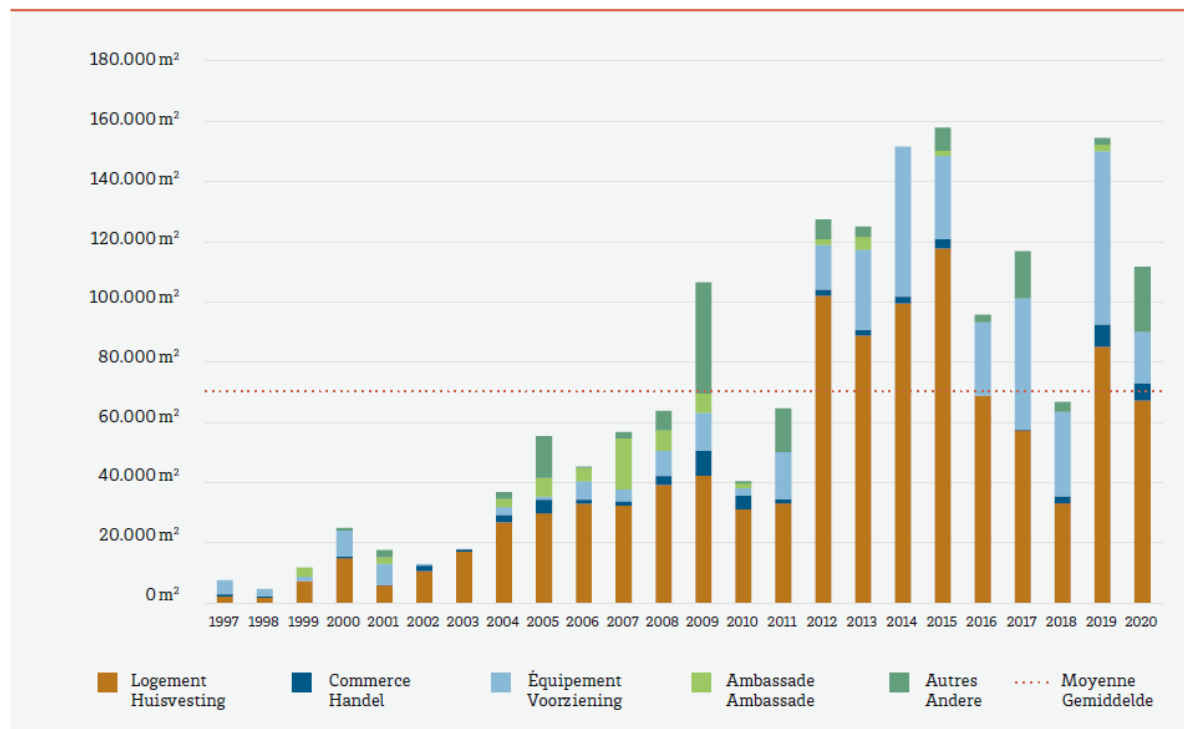
Hoogachtend,

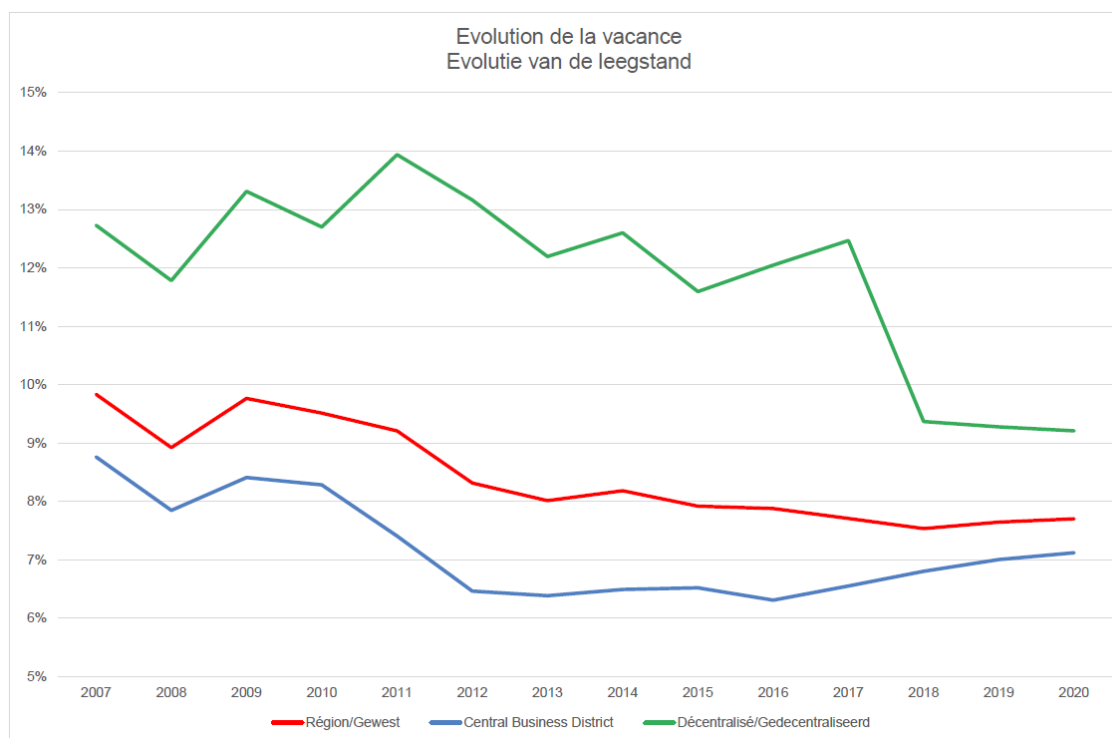
**DE MINISTER-PRESIDENT,**

**Rudi VERVOORT**

**GRAPHIQUE 4** Conversions de bureaux autorisées de 1997 à 2020, par type de destination

**GRAFIEK 4** Reconversies van kantooroppervlakte, toegestaan tussen 1997 en 2020, per bestemmingstype





**TABEAU 2 Stock et taux de vacance par quartier**  
**TABEL 2 Voorraad en leegstand per wijk**

Quartiers de bureaux Kantorenwijken	Observatoire Overzicht 39 (2020)			Observatoire Overzicht 38 (2018)			Observatoire Overzicht 37 (2016)		
	Stock Voorraad (m <sup>2</sup> )	Vacance Leegstand (m <sup>2</sup> )	Taux de vacance Leegstand	Stock Voorraad (m <sup>2</sup> )	Vacance Leegstand (m <sup>2</sup> )	Taux de vacance Leegstand	Stock Voorraad (m <sup>2</sup> )	Vacance Leegstand (m <sup>2</sup> )	Taux de vacance Leegstand
1. Centre Centrum	2.424.811	190.395	7.9%	2.426.201	162.698	6.7%	2.549.094	177.344	7.0%
2. Quartie Nord Noordwijk	1.837.528	166.272	9.0%	1.732.833	86.662	5.0%	1.730.969	65.474	3.8%
3. Quartier européen Europese wijk	3.444.048	175.761	5.1%	3.425.693	219.501	6.4%	3.442.159	204.604	5.9%
4. Quartier Louise Louizawijk	901.331	98.018	10.9%	908.445	108.231	11.9%	998.423	91.799	9.2%
5. Quartier Midi Zuidwijk	558.692	22.353	4.0%	556.640	38.676	6.9%	547.137	45.721	8.4%
6. 1 <sup>re</sup> Couronne NE 1e kroon NO	295.244	7.294	2.5%	307.571	12.610	4.1%	310.878	13.124	4.2%
7. 1 <sup>re</sup> Couronne Sud 1e kroon Zuid	188.588	5.633	3.0%	187.739	6.529	3.5%	185.518	6.659	3.6%
8. 1 <sup>re</sup> Couronne SO 1e kroon ZW	81.114	2.060	2.5%	81.443	2.272	2.8%	81.560	3.110	3.8%
9. 1 <sup>re</sup> Couronne NO 1e kroon NW	159.555	3.429	2.1%	167.092	3.316	2.0%	168.778	10.177	6.0%
10. 2 <sup>e</sup> Couronne Est 2e kroon Oost	611.875	49.712	8.1%	641.817	85.417	13.3%	689.188	100.833	14.6%
11. 2 <sup>e</sup> Couronne SE 2e kroon ZO	106.297	8.373	7.9%	108.501	6.871	6.3%	118.984	17.304	14.5%
12. 2 <sup>e</sup> Couronne Sud 2e kroon Zuid	597.762	82.263	13.8%	630.162	91.396	14.5%	639.760	84.929	13.3%
13. 2 <sup>e</sup> Couronne SO 2e kroon ZW	467.381	66.822	14.3%	472.627	56.002	11.8%	473.831	78.402	16.5%
14. 2 <sup>e</sup> Couronne Nord 2e kroon Noord	1.027.747	100.039	9.7%	1.022.399	74.689	7.3%	822.013	105.910	12.9%
<b>Total / Totaal</b>	<b>12.701.973</b>	<b>978.424</b>	<b>7.7%</b>	<b>12.669.163</b>	<b>954.870</b>	<b>7.5%</b>	<b>12.758.292</b>	<b>1.005.390</b>	<b>7.9%</b>

Figure 1 : Caractéristiques de la vacance

