PARLEMENT BRUXELLOIS
BRUSSELS PARLEMENT

A-377/2 – 2021/2022

GEWONE ZITTING 2021-2022

17 JANUARI 2022

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT

VOORSTEL VAN RESOLUTIE

betreffende het anticiperen op de gevolgen van een toename van het telewerk ten gevolge van de Covid-19-epidemie op het Brusselse stadsweefsel en in het bijzonder op de Brusselse kantoorwijken

VERSLAG

uitgebracht namens de commissie
voor de Territoriale Ontwikkeling

door mevrouw Marie NAGY (F)

Aan de werkzaamheden van de commissie hebben deelgenomen :

Vaste leden : mevr. Véronique Jamoulle, mevr. Isabelle Emmery, mevr. Fadila Laanan, mevr. Isabelle Pauthier, de heren Tristan Roberti, Geoffroy Coomans de Brachène, Gaëtan Van Goidsenhoven, Jonathan de Patoul, mevr. Marie Nagy, mevr. Françoise De Smedt, mevr. Elisa Groppi, mevr. Céline Fremault, de heer Mathias Vanden Borre.

Plaatsvervangers : mevr. Ingrid Parmentier, de heer Sadik Köksal.

Andere leden : mevr. Latifa Aït Baala, mevr. Véronique Lefrancq.

Zie :

Stuk van het Parlement :

A-377/1 – 2020/2021 : Voorstel van resolutie

SESSION ORDINAIRE 2021-2022

17 JANVIER 2022

PARLEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

PROPOSITION DE RÉSOLUTION

relative à l'anticipation des conséquences d'une augmentation du télétravail sur le tissu urbain bruxellois, et en particulier sur les quartiers de bureaux bruxellois, à la suite de l'épidémie de Covid-19

RAPPORT

fait au nom de la commission
du Développement territorial

par Mme Marie NAGY (F)

Ont participé aux travaux de la commission :

Membres effectifs : Mmes Véronique Jamoulle, Isabelle Emmery, Fadila Laanan, Isabelle Pauthier, MM. Tristan Roberti, Geoffroy Coomans de Brachène, Gaëtan Van Goidsenhoven, Jonathan de Patoul, Mmes Marie Nagy, Françoise De Smedt, Elisa Groppi, Céline Fremault, M. Mathias Vanden Borre.

Membres suppléants : Mme Ingrid Parmentier, M. Sadik Köksal.

Autres membres : Mmes Latifa Aït Baala, Véronique Lefrancq.

Voir :

Document du Parlement :

A-377/1 – 2020/2021 : Proposition de résolution

I. Hoorzittingen[1]

Mevrouw Sophie Coekelberghs, opsteller van het Overzicht van het kantorenpark, stelt zich voor en deelt mee dat zij werkt in de afdeling territoriale kennis van perspective.brussels. Zij neemt een reeks PowerPoint-pagina's[3] door en wijst erop dat de parlementsleden normaliter de publicaties van het Overzicht van het kantorenpark moeten hebben ontvangen. Het laatste nummer bevat een inventaris van het kantorenpark in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en een eerste benadering van de gevolgen van de gezondheidscrisis voor de kantoren, hoewel duidelijk is dat de crisis nog niet voorbij is. In welke richting de zaken zullen evolueren is niet duidelijk.

Op 31 maart 2021 omvat het kantorenpark 12.702.000 m². Deze cijfers zijn afkomstig van het onderzoek van de stedenbouwkundige vergunningen die door het Gewest of door de gemeenten worden afgeleverd. De daadwerkelijke uitvoering van de stedenbouwkundige vergunningen wordt ter plaatse gecontroleerd, hetgeen betrouwbare en concrete cijfers oplevert.

Dit cijfer van 12,7 miljoen m² betekent een toename van slechts 33.000 m² ten opzichte van 2018, wat zou wijzen op een kleine stijging, maar er zij op gewezen dat dit cijfer het resultaat is van een negatieve en een positieve component. Kijken we naar de positieve component, dan zien we dat 131.000 m² ruimte op de markt is gekomen, terwijl 89.000 m² is verdwenen, voornamelijk door de conversie van kantoren naar andere doeleinden. Er zijn grote verschillen tussen de wijken. De wijken buiten het centrum hebben een ander profiel dan die in het centrum. De Noordwijk kende een toename van 105.000 m² kantoorruimte. Tussen 2018 en 2020 vonden grote veranderingen plaats. Het central business district omvat de vijf belangrijkste kantoorwijken: de Vijfhoek, de Noordwijk, de Europese wijk, de Louizawijk en de Zuidwijk. In de niet centrale wijken is er een afname van 84.000 m² kantoorruimte. Dit is hoofdzakelijk te wijten aan afbraak, verbouwingen of ander gebruik. Kantoren verdwijnen voornamelijk ten voordele van woningen.

Als we het kantorenpark en de leegstand van kantoren kennen, kunnen we een leegstandsratio berekenen voor de kantorenmarkt in Brussel. De leegstand is afkomstig uit de gegevens van Inventimmo, de door Citydev ontwikkelde dienst die vraag en aanbod van kantoorruimte samenbrengt. Het is dus leegstaande ruimte die op de markt wordt gebracht. Wij beschikken niet over alle leegstaande gebouwen, maar alleen over de gebouwen die op de markt worden gebracht en wachten op een huurder, d.w.z. huurcontracten die binnenkort aflopen. In dit geval hebben de eigenaars, als goede beheerders, hun eigendom reeds te huur aangeboden. Ook al is deze leegstand slechts gedeeltelijk, toch is deze aanpak belangrijk.

I. Auditions[2]

Mme Sophie Coekelberghs, autrice de l'Observatoire des Bureaux se présente et indique qu'elle travaille à la cellule connaissance territoriale de perspective.brussels. Elle parcourt une série de pages PowerPoint[3] et indique que les parlementaires ont normalement dû recevoir les publications de l'Observatoire des Bureaux. Sa dernière livraison comporte un état des lieux du parc des bureaux en Région de Bruxelles-Capitale et contient une première approche des effets de la crise sanitaire sur les bureaux tout en sachant que la crise n'est pas terminée. On ignore dans quelle direction les choses vont évoluer.

En ce qui concerne le stock des bureaux au 31 mars 2021, il est de 12.702.000 m² Ces chiffres proviennent de l'examen des permis d'urbanisme qui sont délivrés par la Région ou par les communes. La mise en œuvre effective des permis d'urbanisme est vérifiée sur le terrain, ce qui donne des chiffres fiables et concrets.

Ce chiffre de 12,7 millions m² représente une augmentation de seulement 33.000 m², par rapport à 2018, ce qui permettrait de penser à une augmentation peu importante mais il faut savoir que ce chiffre est la résultante d'une composante négative et positive. En décortiquant la composante positive on se rend compte d'une venue sur le marché de 131.000 m² et en même temps 89.000 m² ont disparu, essentiellement par des conversions de bureaux vers d'autres affectations. On constate de grandes différences selon les quartiers. Les quartiers décentralisés présentent un profil différent par rapport au centre. Le quartier Nord enregistre une augmentation de 105.000 m² de bureaux. Entre 2018-2020 de grandes modifications sont observées. Le central business district regroupe les cinq principaux quartiers de bureaux qui sont le pentagone, le quartier Nord, le quartier européen, le quartier Louise et le quartier Midi. C'est dans le quartier Nord que l'on note la plus grande augmentation Dans les quartiers décentralisés on observe une diminution de 84.000 m² de bureaux. Il s'agit essentiellement de démolitions, de reconversions ou vers d'autres affectations. Les bureaux disparaissent essentiellement au profit du logement.

Quand on connaît le stock des bureaux et la vacance des bureaux, cela permet de calculer un taux de vacance pour le marché des bureaux à Bruxelles. La vacance est celle qui est reprise à partir des données d'Inventimmo qui est le service développé par Citydev qui met en contact l'offre et la demande d'espaces de bureaux. Il s'agit dès lors d'une vacance qui est commercialisée. On n'a pas la totalité des immeubles vides, mais seulement ceux qui sont commercialisés et attendent un occupant, soit des baux qui vont bientôt prendre fin. Dans ce cas, les propriétaires en bons gestionnaires ont déjà mis leur bien en location. Si cette vacance est partielle, cette approche est toutefois significative.

[1] Vergadering van de commissie van maandag 10 januari 2022.
[2] Réunion de la commission du lundi 10 janvier 2022.
[3] http://weblex.brussels/data/annexes/uploads/lm20220124092201presentatie_sophie_coeckelberghs.pdf_.pdf

De totale leegstand in het Gewest bedraagt 7,7%, wat noch goed noch slecht is. Vastgesteld wordt dat de leegstand per wijk verschilt. In de Noordwijk is dat 9%, in de Europese wijk 5,1%. In de Louizawijk: 10,9%, wat verre van ideaal is, en in de Zuidwijk: 4%. Wij moeten geval per geval, wijk per wijk, studies verrichten om deze verschillende tendensen te zien en te begrijpen. Deze zelfde voorstelling van leegstand wordt op cartografische wijze weergegeven op een van de PowerPoint-pagina's. Voor het gebied buiten het centrum constateren wij een leegstandspercentage van 9,2%. Er is dus een onevenwicht tussen de leegstand in deze gebieden en die in de centrale gebieden. Deze leegstand komt geografisch tot uiting, maar is ook verschillend naar gelang van de ouderdom van de kantoren waarmee wij te maken hebben.

De leegstand kan worden opgesplitst volgens de ouderdom van de betrokken kantoorgebouwen. Geconstateerd kan worden dat 15% van de leegstand bestaat uit recente kantoorgebouwen (minder dan 5 jaar oud), en 24% van de leegstand bestaat uit kantoorgebouwen die al minder goed verbonden, minder efficiënt en ouder zijn. Deze gebouwen zijn gebouwd of gerenoveerd tussen 2006-2015. Gebouwen die meer dan 15 jaar oud zijn, behoren tot een categorie van kantoren die verouderd zijn. Ze voldoen niet meer aan de vraag naar kantoorruimte. Deze gebouwen zijn goed voor 61% van de leegstand. Zij zijn het gemakkelijkst om te bouwen.

De ombouw van kantoorgebouwen is iets dat al heel lang aan de gang is. Het overzicht registreert conversies sinds 1997. Een grafiek toont telkens de betrokken conversies.

In elke staaf in de grafiek staan de verschillende kleuren voor de verschillende categorieën van conversie. Huisvesting domineert, goed voor 62% van de conversies. Daarna komen de uitrustingen met 22%. Er zijn ook conversies naar ambassades. Deze worden gemeld ter herinnering, omdat zij in feite een voorschrift zijn van het GBP, waarin ambassades als uitrustingen worden beschouwd, en als zodanig in alle GBP-zones moeten kunnen worden gevestigd. Er is ook de categorie "andere" die meestal hotels betreft. Er zijn veel variaties van jaar tot jaar. Niettemin is sinds 1997 1,7 miljoen m² kantoorruimte omgebouwd.

Dit cijfer is vrij significant.

Deze conversies zijn verspreid over de hele stad. Zij worden op de kaart weergegeven door cirkels waarvan de diameter overeenkomt met het aantal omgezette vierkante meters. Zonder in detail te treden, zijn de cirkels met name te zien aan de kant van de Kolonel Bourgstraat of aan de kant van de Marcel Thirylaan of aan de kant van de Genèvestraat, in de Vijfhoek. De conversie betreft kantoorgebouwen in strikte zin, maar ook een reeks kleine gebouwen, herenhuizen en benedenverdiepingen van flatgebouwen die vroeger door kantoren werden gebruikt en nu weer tot woningen worden omgebouwd. Deze conversies worden weergegeven door kleinere cirkels.

Le taux total de vacance dans la Région est de 7.7 % ce qui n'est ni bon ni mauvais. On observe que les taux de vacance varient selon les quartiers. Dans le quartier Nord il est de 9 %, dans le quartier européen 5,1 %. Le quartier Louise : 10,9 % ce qui est loin d'être idéal. Dans le quartier Midi : 4 %. Il faut faire des études au cas par cas, quartier par quartier pour voir et comprendre ces évolutions différentes. Cette même représentation de la vacance est exprimée de façon cartographique sur une des pages PowerPoint. On observe pour la zone décentralisée un taux de vacance de 9,2 %. Il existe donc un déséquilibre entre la vacance des quartiers décentralisés et celles des quartiers centraux. Ces vacances s'expriment de façon géographique, mais aussi différemment en fonction de l'âge des bureaux auxquels on a affaire.

On peut répartir la vacance selon la classe d'âge des immeubles de bureaux concernés. On se rend compte que la vacance est constituée à 15 % d'immeubles de bureaux récents (moins de 5 ans), à 24 % d'immeubles de bureaux déjà moins bien connectés, moins performants et plus anciens. Ces bâtiments ont été construits ou rénovés entre 2006-2015. Au-delà de 15 ans d'âge, on est dans une catégorie de bureaux qui sont obsolètes. Ils ne répondent plus à la demande en matière de bureaux. Ces immeubles constituent 61 % de la vacance. Ils sont les plus susceptibles d'à être convertis le plus aisément.

La reconversion des immeubles des bureaux est quelque chose qui existe depuis très longtemps. L'Observatoire enregistre la conversion depuis 1997. Un graphique reprend à chaque fois les reconversions en question.

Pour chaque bâtonnet du graphique, les différentes couleurs représentent les différentes catégories de réaffectation. Le logement apparaît de façon prépondérante et constitue 62 % des reconversions. Viennent ensuite les équipements, à concurrence de 22%. Il existe aussi des reconversions en ambassades. Elles sont signalées pour mémoire, car en fait il s'agit d'une imposition du PRAS qui considère les ambassades en tant qu'équipements, et qui, à ce titre doivent pouvoir s'implanter dans toutes les zones du PRAS. On observe aussi la catégorie « autre » qui concerne le plus souvent des hôtels. D'année en année, on constate beaucoup de variations. Malgré tout 1,7 million de m² de bureaux ont été reconvertis depuis 1997.

Ce chiffre est tout à fait significatif.

Ces conversions sont réparties un peu partout. Elles sont représentées par des cercles sur la carte dont le diamètre correspond au nombre de mètres carrés convertis. Sans entrer dans le détail, on constate des cercles notamment du côté de la rue Colonel Bourg ou du côté de l'avenue Marcel Thiry ou encore du côté de la rue de Genève, dans le Pentagone. La conversion concerne des immeubles de bureaux au sens strict, mais aussi une série de petits immeubles, des hôtels de maître, des rez-de-chaussée d'immeubles à appartements qui à un moment étaient occupés par des bureaux et qui redeviennent du logement. Ces conversions-là sont représentées par des cercles de plus petite taille.

Praten over kantoren betekent niet alleen praten over het bestand, de leegstand, maar ook rekening houden met toekomstige projecten. Ze zitten in de pijplijn. Zij vergroten de oppervlakte van de kantoren die op de markt zullen komen. We moeten erkennen dat deze pijplijn bijzonder belangrijk is. Er zijn drie categorieën, afhankelijk van de vraag of de vergunning al is afgegeven (415.000 m²). Er zijn vergunningen die momenteel in behandeling zijn en waarvoor een aanvraag is ingediend (523.000 m²) en ten slotte zijn er spraakmakende projecten waarvoor geen aanvraag is ingediend, maar die worden bestudeerd. Dit is bijvoorbeeld het geval met het Victor-project of het Realex-project in de Europese wijk of de herinrichting van de voormalige Total-hoofdzetel in de Europese wijk. Deze projecten verdienen de aandacht.

Er is een aanzienlijke pijplijn. Dit roept vragen op gezien de bijzondere situatie (gezondheidscontext die verband houdt met Covid) waarin wij ons bevinden. Het is mogelijk dat de projecten niet volledig worden gerealiseerd omdat er projecten zijn die voortvloeien uit speculatie. De zaken zijn nog niet definitief beslist. De uitweg uit de crisis is niet bekend.

Wij hebben vernomen dat de Europese Commissie haar kantoren Genève en Beaulieu zal verlaten en dat zij haar kantoorruimte met 25 à 30% zal inkrimpen. Wij weten dat het Brussels Hoofdstedelijk Gewest tot drie dagen telewerken per week zal bevorderen. Er zal een heroriëntering plaatsvinden in de centrale wijken, waarbij wordt gezocht naar de nieuwste en veiligste gebouwen in termen van gezondheid en cyberveiligheid. Kantoren buiten het centrum zijn niet langer interessant. Ze zijn niet goed bereikbaar met het openbaar vervoer. Vaak zijn dit de oudste gebouwen en worden zij eerder verbouwd dan gerenoveerd en als kantoren behouden. Er bestaat nog veel onzekerheid over de mate waarin telewerk een realiteit zal worden. Voor 44% van de banen in Brussel is telewerk mogelijk, voor 56% van de banen is dat niet mogelijk.

De soorten bezetting van kantoorruimte zullen aanzienlijk veranderen. Kantoren worden meer gezien als plaatsen om elkaar te ontmoeten, te brainstormen, ideeën uit te wisselen, nieuwkomers te motiveren en te ondersteunen dan als plaatsen waar mensen nog individueel zullen werken. Individueel werk zal zeker thuis worden gedaan en, als het niet thuis is, op derde plaatsen. Vastgoedstrategieën zijn niet volledig bekend. We weten niet hoe we een onderscheid moeten maken tussen wat het gevolg is van de gezondheidscrisis en de intenties die bedrijven al voor de crisis hadden. Er was al een voornemen om de ruimtes te rationaliseren. Vanuit dit oogpunt was de gezondheidscrisis een trigger die veranderingen die toen al aan de gang waren, versnelde. Het is zeer moeilijk een totaal cijfer te geven voor de hoeveelheid kantoorruimte die zal verdwijnen.

Tegelijkertijd vernemen we dat de Regie der Gebouwen van plan is sommige gebouwen te verlaten en andere te kopen. Er moet een duidelijk onderscheid worden gemaakt tussen de verlaten en de in gebruik genomen oppervlakten. Dit zijn meetbare bewegingen op middellange tot lange termijn.

Parler des bureaux c'est parler non seulement parler de leur stock, de la vacance, mais il faut aussi tenir compte des projets du futur. Ils sont dans le « pipeline ». Ils augmentent la superficie des bureaux qui vont arriver sur le marché. Il faut reconnaître que ce pipeline est particulièrement important. On distingue trois catégories selon que le permis est déjà délivré (415.000 m²). Il y a des permis dont l'instruction est en cours et pour lesquels la demande a été déposée (523.000 m²) et enfin, il existe des projets fort médiatisés pour lesquels il n'y a pas eu de demande de permis, mais qui sont à l'étude. C'est le cas par exemple du projet Victor ou le projet Realex du quartier européen ou la reconfiguration de l'ancien siège de Total dans le quartier européen. On ne peut pas passer sous silence ces projets.

Il existe un pipeline important. Ceci interroge étant donné la situation particulière (contexte sanitaire lié au la Covid) dans laquelle nous nous trouvons. Les projets ne seront peut-être pas entièrement réalisés car il existe des projets issus de la spéculation. Les choses ne sont pas définitivement arrêtées. La sortie de crise n'est pas connue.

On a entendu que la Commission européenne va abandonner ses sites de Genève et de Beaulieu, et qu'elle va réduire ses superficies de bureaux de 25 à 30 %. On sait que la Région de Bruxelles-Capitale va promouvoir jusqu'à trois jours de télétravail par semaine. Il y aura un recentrage dans les quartiers centraux, à la recherche des immeubles les plus récents et les plus sûrs sur le plan sanitaire et de la cybersécurité. Les bureaux décentralisés n'ont plus beaucoup d'intérêt. Ils ne sont pas bien accessibles en transports publics. Souvent ces immeubles sont les plus anciens et sont plus l'objet de conversion que de rénovation et de maintien en bureaux. Il existe encore beaucoup d'incertitudes sur l'ampleur que prendra le télétravail en régime de croisière. Un taux de 44 % des postes de travail à Bruxelles sont de types « télétravaillables ». 56% des autres emplois ne sont pas aptes à être exercés en télétravail.

Les types d'occupations des espaces de bureaux seront fortement modifiés. Les bureaux sont vus davantage comme des espaces de rencontre, de brainstorming, de mise en commun d'idées, de motivation, de soutien des nouveaux arrivés plutôt que des lieux où l'on va encore travailler de manière individuelle. Le travail individuel sera certainement fait à la maison et, si pas à la maison, dans des tiers lieux. Des stratégies immobilières ne sont pas entièrement connues. On ne sait pas faire la part de ce qui est issu de la crise sanitaire et des intentions des entreprises qu'elles avaient déjà avant la crise. Il existait déjà une intention de rationaliser les espaces. La crise sanitaire a été de ce point de vue un déclencheur qui a accéléré des mutations déjà enclenchées à l'époque. Il est très difficile de chiffrer totalement la superficie de bureaux qui va disparaître.

On apprend en même temps que la Régie des Bâtiments a l'intention d'abandonner certains bâtiments et qu'elle va en acheter d'autres. Il faut faire la différence nette entre les superficies quittées et les superficies prises en occupation. Ce sont des mouvements mesurables à moyen ou long terme.

Er zal echt een groeiende kloof ontstaan tussen kwalitatief zeer goede, recentere gebouwen die vrij snel huurders zullen vinden in de centrumwijken. De andere, waarvan de veroudering zal versnellen, zouden de conversies nog meer kunnen versnellen.

Tenslotte zij erop gewezen dat het BISA onlangs een door de ULB en Dulbea uitgevoerde analyse van het telewerk in het BHG heeft gepubliceerd. Een PowerPoint-pagina verwijst ernaar. In deze studie worden cijfers gegeven inzake telewerken, alsook factoren die van invloed zijn op de vraag naar en het aanbod van telewerken, het effect van telewerken op andere stedelijke dimensies, waaronder ruimtelijke ordening en onroerend goed. Ze bevat voorstellen voor toezichtindicatoren. Dit document is een aanvulling op die van het Overzicht van het Kantorenpark.

De Voorzitster bedankt mevrouw Coekelberghs voor deze uitvoerige en actuele presentatie van het verslag.

Mevrouw Isabelle Vandeur, Senior Director bij CBRE | Advisory & Transaction Services & Workspace for Occupiers legt uit dat CBRE een internationaal vastgoedbedrijf is dat alle dienstverlening rond vastgoed aanbiedt over alle sectoren heen. Zijzelf is sinds 15 jaar gespecialiseerd in kantorenvastgoed en de optimalisering ervan nationaal en internationaal. Dit omhelst het zoeken naar de juiste locatie het ruimtegebruik en het hybride werken. De laatste jaren heeft zij een bijzondere aandacht voor de flexibele kantorenmarkt inclusief coworking en het hybride werken.

De heer Kim Verdonck die hoofd is van de afdeling research heeft gekeken naar cijfers van de markt over de laatste jaren heen. Mevrouw Coekelbergs heeft dit deels ook gedaan zodat er voor een stuk overlappende cijfers zijn die niet zullen herhaald worden. Wel wordt ernaar verwezen zo nodig. De slides kunnen achteraf worden overgemaakt. Vandaag zijn er gemiddeld de laatste vijf jaar ongeveer 350 transacties van aanhuringen van kantoren in Brussel. Voor ongeveer 1/3 is CBRE erbij betrokken als adviseur bij het (her)onderhandelen van de huurcontracten.

Men kan in de praktijk vaststellen dat de grote internationale bedrijven het hybride werk echt omarmd hebben. Zij hebben meestal al een planning opgesteld: hoe gaan we de periode door en hoe gaan we post Covid werken? Zij hebben hun werkconcept goed uitgewerkt. Het merendeel van de transacties situeert zich onder de 1.000 m² per transactie. Dit is het gros van alle deals en het betreft de KMO's onder de 1.000 m². Nu met corona zullen zij weinig impact voelen voor het aantal m² die zij bezetten. Heel grote bedrijven zullen de impact wel voelen: Nagelmakers, Proximus, Total gaan verhuizingen doen waarbij zij tot 30% van hun ruimte inkrimpen.

Grote bedrijven die historisch op lange termijn op eenzelfde locatie hebben gezeten vinden dat het tijd was en grijpen nu de mogelijkheid aan om te verhuizen naar een nieuwe locatie op minder m². Het gros van alle andere transacties gaat niet inkrimpen van 900 naar 800 m² want de impact is net te klein. Zij staan toe dat er telewerk is tot 2 dagen thuis of vanop een andere locatie in een coworking. De

Il y aura vraiment un hiatus croissant entre les immeubles de très bonne qualité plus récents et qui vont trouver preneur dans les quartiers centraux assez rapidement. Les autres dont l'obsolescence ira en s'accélérant pourraient accélérer davantage les conversions.

Il faut savoir enfin que l'IBSA vient de publier une analyse sur le télétravail en RBC, réalisée par l'ULB et le Dulbea. Une page PowerPoint y renvoie. Cette étude comporte des quantifications du télétravail, les facteurs qui ont une influence sur l'offre et sur la demande de télétravail, l'impact du télétravail sur les autres dimensions urbaines dont le l'aménagement du territoire et l'immobilier. Elle contient des propositions d'indicateurs de suivi. Ce document est complémentaire à ceux de l'Observatoire des Bureaux.

La Présidente remercie Mme Coekelberghs pour cette présentation du rapport dense et d'actualité.

Mme Isabelle Vandeur, Senior Director de CBRE | Advisory & Transaction Services & Workspace for Occupiers, explique que CBRE est une société immobilière internationale qui offre tous les services liés à l'immobilier tous secteurs confondus. Depuis 15 ans, elle-même est spécialisée dans l'immobilier de bureau et son optimisation au niveau national et international. Cela inclut la recherche du bon emplacement, l'utilisation de l'espace et le travail hybride. Ces dernières années, elle s'est particulièrement intéressée au marché des bureaux flexibles, notamment le coworking et le travail hybride.

M. Kim Verdonck, qui dirige le département de recherche, a examiné les chiffres du marché au cours des dernières années. C'est en partie aussi ce qu'a fait Mme Coekelbergs, de sorte que certains chiffres font double emploi et qu'elle ne les répétera pas. Si nécessaire, il y sera fait référence. Les diapositives pourront être transmises par la suite. Au cours des cinq dernières années, on compte en moyenne aujourd'hui quelque 350 transactions en matière de location de bureaux à Bruxelles. Pour 1/3 environ, CBRE est impliqué dans la (re)négociation des baux en tant que conseiller.

Dans la pratique, on peut constater que les grandes entreprises internationales ont vraiment adopté le travail hybride. Elles ont en général déjà établi un planning : comment allons-nous traverser cette crise et comment allons-nous travailler après le covid ? Elles ont soigneusement élaboré leur concept de travail. La majorité des transactions sont inférieures à 1.000 m² par transaction et concerne les PME. Or, l'impact du coronavirus sur le nombre de m² qu'elles occupent sera faible. Par contre, les très grandes entreprises en ressentiront bien l'impact : il va y avoir des déménagements chez Nagelmackers, Proximus, Total, qui réduiront ainsi leur espace de 30% maximum.

Les grandes entreprises qui, historiquement, ont longtemps occupé le même site, pensent que le moment est venu de saisir l'opportunité de déménager vers un nouvel emplacement d'une moindre superficie. La majorité des autres transactions ne réduiront pas leur superficie de 900 à 800 m² car l'impact est tout simplement trop faible. Ces sociétés autorisent jusqu'à 2 jours de télétravail depuis la

ruimte die daardoor vrijkomt, gaan zij benutten voor een andere invulling. Zij komen dan ook aankloppen met vragen naar een nieuwe inrichting. Zij kijken van binnenuit naar hun werkplekken. Zij laten individuele werkplekken gaan en zoeken naar meer ruimtes voor samenwerken en meeting rooms. Zij zullen de impact veel minder voelen. De spreekster is het derhalve niet eens met de uitspraak dat de ganse Brusselse markt fel zal inkrimpen in m². Dit klopt voor de grote bedrijven. Zij zoeken een hogere kwaliteit met meer comfort voor hun medewerkers. De kleine bedrijven niet. Men zal geen grote "space reduction" voelen. Men zoekt gebouwen tot 5 jaar oud die beantwoorden aan alle moderne normen van gezondheid en technieken. De kantoorfunctie als hoofdkantoor zal blijven om jong talent aan te trekken.

Bedrijven zeggen dat het goed is om twee dagen thuis of in de coworking te werken. Als ze naar het kantoor komen op de twee of drie andere dagen dan moet men een soort clubhuis kunnen aanbieden waar iedereen zich goed voelt en dat inspirerend is om naar toe te komen. Het moet top zijn niet enkel qua inrichting en kwaliteit van materialen maar ook qua duurzaamheid en gezondheidsvoorschriften en qua services die worden aangeboden: catering, sport, een personal coach, een strijkdienst, enz. Bedrijven zijn nog steeds op zoek naar een topkantoor in Brussel op een "state of the art"-locatie. Voor de rest zal er telewerk zijn want er is "no way back".

Telewerk is niet altijd van thuis. De coworking zal blijven groeien. Er zijn er meer van 500 in België. Voor het totale België is er 24 miljoen m² aan kantoorruimtes waarvan iets meer als 3% business centers en coworkings zijn. Zij blijven groeien in Brussel omdat bedrijven flexibiliteit zoeken voor bepaalde projecten voor kortetermijnopdrachten.

Men ziet bij bedrijven dat als zij een kantoor behouden in het Brusselse, zij de beste locaties zoeken met goed openbaar vervoer. Men kan aldus verschuivingen zien van gedecentraliseerde zones naar het central business district om echt op een goede lokalisatie te zitten met goed openbaar vervoer. Duurzaamheid is ook erg belangrijk.

Het hybride werk op zich stelt in de praktijk veel problemen. Online meetings leiden vaak tot problemen. De helft van de medewerkers is thuis en de rest is op het kantoor. Het is niet steeds makkelijk om de connectie te behouden tussen de twee groepen. In 2022 zullen in de technologie veel meer investeringen worden gedaan om deze zich eigen te maken en zo verder te kunnen werken.

De heer Kim Verdonck, Head of Research bij CBRE, voegt daaraan toe dat van zijn kant het gevoel bestaat dat er momenteel niet genoeg aanbod is. Er zijn een paar grote projecten met torens die niet geschikt zijn voor bedrijven. In Brussel is het aantal gebouwen van minder dan 5 jaar oud het

maison ou un autre endroit dans un espace de coworking. Elles utiliseront l'espace qui se libère à d'autres fins. Elles se tournent donc vers nous avec des questions concernant le nouvel aménagement. Elles envisagent leurs lieux de travail de l'intérieur. Elles suppriment les postes de travail individuels et cherchent davantage d'espaces collectifs de travail et de salles de réunion. Elles ressentiront nettement moins l'impact. L'oratrice n'est donc pas d'accord avec l'affirmation selon laquelle l'ensemble du marché bruxellois se réduira considérablement en termes de mètres carrés. C'est vrai pour les grandes entreprises, qui recherchent plus de qualité et plus de confort pour leurs collaborateurs. Ce n'est pas le cas des petites entreprises. On ne notera pas une grande réduction d'espace. On cherche des bâtiments de cinq ans maximum qui répondent à toutes les normes sanitaires et techniques modernes. La fonction de bureau en tant que siège social restera afin d'attirer les jeunes talents.

Les entreprises disent que c'est une bonne chose de télétravailler deux jours depuis chez soi ou un espace de coworking. Si les collaborateurs viennent au bureau les deux ou trois autres jours, on doit pouvoir offrir une sorte de club où tout le monde se sent bien et où il est stimulant de venir. L'endroit doit être de premier ordre, non seulement en termes d'aménagement et de qualité des matériaux, mais aussi en termes de durabilité et de consignes sanitaires, et sur le plan des services proposés : restauration, sports, coach personnel, service de repassage, etc. Les entreprises sont toujours à la recherche d'un bureau de haut niveau à Bruxelles, dans un lieu « prisé ». Pour le reste, ce sera du télétravail, car c'est « sans retour ».

On ne télétravaille pas toujours depuis chez soi. Le coworking va continuer à se développer. La Belgique compte plus de 500 lieux de coworking. Pour l'ensemble de la Belgique, on compte 24 millions de m² de bureaux, dont un peu plus de 3% sont des espaces business et de coworking. Ils continuent à se développer à Bruxelles parce que les entreprises recherchent de la flexibilité pour certains projets à court terme.

On note que lorsque les entreprises gardent un bureau à Bruxelles, elles recherchent les meilleurs emplacements bien desservis en transports publics. On peut donc observer des glissements des zones décentralisées vers le quartier central des affaires afin d'être vraiment bien situé et d'avoir de bons transports publics. La durabilité est également très importante.

Le travail hybride pose en soi de nombreux problèmes. Les réunions en ligne entraînent souvent des problèmes. La moitié des collaborateurs sont à la maison et le reste au bureau. Il n'est pas toujours facile de maintenir les liens entre les deux groupes. En 2022, on investira beaucoup plus dans la technologie afin de se l'approprier et de pouvoir ainsi continuer à travailler.

M. Kim Verdonck Head of Research de CBRE ajoute que vu de son côté l'on estime qu'il n'y a pas assez d'offres pour l'instant. Il existe quelques grands projets avec des tours qui ne sont pas des produits à la mesure des entreprises. À Bruxelles, le stock des immeubles de moins de 5 ans est le

laagste van heel Europa. Nergens anders in Europa is er een markt met zo'n oud kantorenpark.

Het is duidelijk dat er al veel conversies zijn. We moeten oppassen dat we deze niet nog meer promoten. Woningen worden steeds populairder.

De stad moet ook beter gepromoot worden. De bezettingsgraad per m² door bedrijven in Brussel is slecht. De Brexit toont aan dat Brussel er niet in geslaagd is veel bedrijven aan te trekken, in tegenstelling tot Parijs, Luxemburg of Amsterdam.

Er wordt vaak gesproken over de Noordwijk in Brussel, die vergelijkbaar is met Amsterdam Zuid, maar dan op een betere locatie. Amsterdam Zuid is erg populair en erg duur en trekt veel bedrijven aan. Voor de Noordwijk moet een masterplan worden opgesteld.

De heer Cédric Van Meerbeeck, Partner bij Cushman & Wakefield bedankt voor de uitnodiging en geeft aan dat het bedrijf dat hij vertegenwoordigt een soortgelijk bedrijf is en een concurrent van CBRE. Het heeft dezelfde bedrijfsactiviteiten en is zowel actief in België als wereldwijd. Hij staat aan het hoofd van de onderzoeksafdeling en wil graag beschrijven hoe de kantoormarkt in Brussel zich heeft ontwikkeld in een pre- en post-Covid-context om te weten wat gaat gebeuren met de kantoormarkt in Brussel.

Hij geeft een PowerPoint-presentatie[4].

De heer Cédric Van Meerbeeck plaatst Brussel in een Europese context: we hebben dingen te leren. Brussel is een markt (inclusief de rand) van 13 miljoen vierkante meter kantoorruimte. Wij zijn de 8e grootste markt in Europa qua voorraad. Wat zijn de trends qua "take-up", d.w.z. de vierkante meters die op een markt worden gehuurd door een onderneming, ongeacht of het om een overheids- of een privé-sector gaat? Uit een vergelijking van 2019, 2020 en de eerste negen maanden van 2021 blijkt dat de coronacrisis een enorme impact heeft gehad op de verhuis- of uitbreidingsplannen van bedrijven, met 40% minder verhuurde vierkante meters in heel Europa in 2020 dan in 2019.

In 2021 hebben sommige markten zich goed hersteld: Brussel is één van hen. Andere markten hebben het nog steeds moeilijk. In ieder geval was de gezondheidscrisis wat het aantal gehuurde vierkante meters betreft van voorbijgaande aard.

Betekent dit dat de crisis achter de rug is? Zeker niet. Zij zal aanzienlijke gevolgen hebben voor de toekomstige kantorenmarkt in Brussel.

De spreker zal de elementen die specifiek zijn voor de Brusselse markt niet herhalen. Wat de rand betreft, die deels in Vlaams-Brabant en deels in Waals-Brabant ligt, herinnert hij eraan dat 65% van de genoemde 13 miljoen m² zich in het stadscentrum bevindt, in het CBD met zijn vijf districten.

plus bas en Europe. Il n'y a pas un marché avec un patrimoine bureaux aussi vieux ailleurs en Europe.

L'on constate qu'il existe déjà de nombreuses reconversions. Il faut faire attention à ne pas promouvoir encore plus celles-ci. De plus en plus le résidentiel a la cote.

Il convient aussi de mieux promouvoir la ville. La prise en occupation de m² par des entreprises à Bruxelles est mauvaise. Le Brexit est un exemple du fait que Bruxelles n'a pas réussi à attirer beaucoup d'entreprises contrairement à Paris, Luxembourg ou Amsterdam.

On parle souvent du quartier Nord à Bruxelles qui est comparable à Amsterdam Zuid, mais alors en mieux localisé ici. Amsterdam Zuid est très populaire et très cher et attire de nombreuses entreprises. Il faudrait faire un master plan pour le quartier Nord.

M. Cédric Van Meerbeeck, Partenaire de Cushman & Wakefield remercie pour l'invitation et indique que l'entreprise qu'il représente est une société similaire et concurrente de CBRE. Elle a les mêmes lignes de métier et est active en Belgique et dans le monde. Il est responsable du département recherche et souhaite décrire l'évolution du marché des bureaux à Bruxelles dans un contexte pré- et post-Covid pour savoir où va atterrir le marché des bureaux à Bruxelles.

Il fait une présentation PowerPoint[4].

M. Cédric Van Meerbeeck resitue Bruxelles dans un contexte européen : nous avons des choses à apprendre. Bruxelles est un marché (y compris sa périphérie) de 13 millions de mètres carrés de bureaux. Nous sommes le 8e marché au niveau européen en termes de stock. Quelles sont les tendances en termes de « take up » c.-à-d. les mètres carrés qui sont loués sur un marché par une société qu'elle soit du secteur public ou privé. En comparant 2019, 2020 et les neuf premiers mois de 2021, la crise Covid a eu un impact gigantesque sur les déménagements ou les volontés d'expansion des sociétés puisqu'il y a 40 % de m² en moins qui ont été loués à travers l'Europe en 2020 par rapport à 2019.

En 2021 certains marchés ont bien rebondi : Bruxelles en fait partie. D'autres marchés souffrent encore. En tout état de cause, la crise sanitaire en termes de mètres carrés loués a été relativement passagère.

Est-ce à dire que la crise est derrière nous ? Certes non. Elle aura des impacts assez importants sur le futur marché des bureaux à Bruxelles.

L'orateur ne répétera pas les éléments propres au marché bruxellois. Pour ce qui concerne la périphérie, située pour partie en Brabant flamand et pour partie en Brabant wallon, il rappelle que desdits 13 millions de m² 65 % sont localisées en centre-ville dans le CBD avec ses cinq districts.

[4] http://weblex.brussels/data/annexes/uploads/lm20220124092959presentation_cdric_van_meerbeeck.pdf_.pdf

In het voorstel van resolutie wordt gewezen op het belang van de rol van de Europese Commissie en de internationale instellingen. Zij wegen immers zwaar op de markt, namelijk 15% van het BBP en 15 à 17% van de werkgelegenheid. Er zijn enorm veel internationale vertegenwoordigingen in Brussel. De Europese en internationale aanwezigheid in Brussel is onvermijdelijk een bepalende factor voor de ontwikkeling van de markt.

De Europese instellingen zijn goed voor 2,5 miljoen m² gebruikte kantoorruimte in Brussel. Het is een zwaargewicht onder de gebruikers. Dit punt wordt nog versterkt door de Belgische federale en gewestelijke administraties in verschillende nationale of gewestelijke ministeries, die meer dan 3 miljoen m² innemen.

Wij bevinden ons op een markt van 13 miljoen vierkante meter, waarvan 5 miljoen wordt gebruikt door de overheidssector, die in de toekomst meer of minder sterke telewerkstrategieën kan hebben, die meer of minder kunnen verschillen van de privésector. Dit is relatief belangrijk voor de toekomstige markt van de Brusselaars.

Wat de "take up" in Brussel betreft, gaat het om het aantal vierkante meters dat zich op een bepaalde plaats bevindt, maar waarvan de huurovereenkomst opnieuw wordt onderhandeld. Vóór de gezondheidscrisis werd er jaarlijks ongeveer 400.000 m² gehuurd door de verschillende spelers op de Brusselse vastgoedmarkt. De coronacrisis heeft een aanzienlijke impact gehad, aangezien we zijn teruggevallen tot minder dan 300.000 m². Voor 2021 zien we een vrij interessante opleving in termen van gehuurde vierkante meters. We zijn goed hersteld ten opzichte van de crisis van 2020, maar er moet worden benadrukt dat het aantal jaarlijks geregistreerde transacties nog niet is teruggekeerd naar de situatie van vóór de crisis. Vroeger waren er 400 transacties per jaar, terwijl het er nu nog maar 315 zijn. Dit zal resulteren in een langzamere opstijging.

Sinds 2010 is de netto “take up” in Brussel negatief. Brussel wordt gekenmerkt door een verhuismarkt. Het is geen markt die in staat is nieuwe gebruikers aan te trekken. De markt is meer een zaak van bedrijven die al in Brussel zijn en van punt A naar punt B verhuizen. Er is ook een herconcentratie in het stadscentrum. Er is een groeiende tendens bij bedrijven om terug te keren naar het stadscentrum om te profiteren van de toegankelijkheid van het openbaar vervoer. Wat de huurleegstand betreft, zijn de zaken reeds gezegd. De trend gaat in de richting van kwaliteit en een terugkeer naar het stadscentrum: de weg is nu bereid.

De spreker deelt vervolgens enkele van de door zijn bedrijf uitgevoerde analyses mee. Uit de Europese en Brusselse trends blijkt duidelijk dat er een sterk verband bestaat tussen de ontwikkeling van de werkloosheidsgraad en de ontwikkeling van het leegstandspercentage. Een grafiek illustreert dit punt. Hiermee kunnen prognoses worden gemaakt. Als de werkloosheid opnieuw stijgt, zoals de afgelopen maanden werd aangekondigd, zal dit een rechtstreekse invloed hebben op het leegstandspercentage. Ondanks alles zou de situatie op lange termijn moeten verbeteren.

La proposition de résolution exprime l’importance du rôle de la Commission européenne et des institutions internationales. En effet, elles pèsent lourd dans le marché à savoir il s’agit de 15 % du PIB et de 15 à 17 % de l’emploi. On compte énormément de représentations internationales présentes à Bruxelles. La présence européenne et internationale à Bruxelles est inévitablement un élément déterminant pour l’évolution du marché.

Les institutions européennes représentent 2,5 millions de m² de bureaux occupés à Bruxelles. C’est un poids lourd parmi les occupants. Ce point est renforcé par les administrations belges fédérales et régionales dans différents ministères nationaux ou régionaux occupant quant à elles plus de 3 millions de m².

On est sur un marché de 13 millions de mètres carrés dont 5 millions sont occupés par la fonction publique qui pourrait avoir des stratégies de télétravail plus ou moins fortes et plus ou moins différentes du secteur privé dans le futur. Ce point est relativement important pour le futur marché des Bruxellois.

En ce qui concerne le « take up » à Bruxelles, il concerne le nombre de mètres carrés qui sont situés à un certain endroit, mais dans des situations de renégociation de leur bail. Avant la crise sanitaire on était autour de 400.000 m² loués chaque année par les différents acteurs du marché immobilier de Bruxelles. La crise Covid a eu un impact important puisque l’on est retombé à moins de 300.000 m². Pour 2021 on peut constater un rebond assez intéressant en termes de mètres carrés loués. On a bien rebondi par rapport à la crise de 2020, mais il faut insister sur le fait que le nombre de transactions enregistrées chaque année n’a pas récupéré la situation pré-Covid. On enregistrait 400 transactions/an alors qu’aujourd’hui on n’en dénombre plus que 315. La remontée en sera plus lente.

Le « take up net » est négatif à Bruxelles depuis 2010. Bruxelles est caractérisée par un marché de relocalisation. Ce n’est pas un marché qui arrive à attirer de nouveaux occupants. Le marché, ce sont plutôt des firmes qui sont déjà à Bruxelles et déménagent d’un point A à B. On assiste aussi à une reconcentration dans le centre-ville. On voit de plus en plus que les sociétés ont tendance à revenir au centre-ville pour bénéficier d’une accessibilité en transports publics. En termes de vacance locative, les choses ont été dites. La tendance est au qualitatif et au retour dans le centre-ville : le décor est planté.

L’orateur fait ensuite part de quelques analyses menées par son entreprise. Dans les tendances européennes et bruxelloises, on voit clairement qu’il y a une relation forte entre l’évolution du taux de chômage et l’évolution du taux de vacance. Un graphique illustre ce propos. Il permet de faire des prévisions. S’il devait y avoir une remontée du chômage telle qu’annoncée ces derniers mois il y aura un impact direct sur le taux de vacance. Malgré tout, la situation devrait s’améliorer à terme.

Een ander element waarmee rekening moet worden gehouden, is het aantal m² op de markt dat in aanbouw is. Tegen 2025 is er een relatief grote pipeline. Veel van deze m² zijn al verhuurd, maar niet allemaal. Er zijn vierkante meters in aanbouw die nog geen gebruikers hebben. Tegen 2025 zou bijna 300.000 m² op de markt kunnen komen. Waarschijnlijk zal een groot deel daarvan vóór de oplevering worden verhuurd. Het gaat om kantoren die hoofdzakelijk gevestigd zijn in de Europese wijk, de Vijfhoek en de Noordwijk. Er zijn geen verrassingen hier.

Een ander element is de trend naar meer telewerken en hybridisering van de werkplek. In de situatie vóór Covid was 60% 100% aanwezig. Na Covid: van de 8.000 ondervraagden zou slechts 10% willen terugkeren naar 100% aanwezigheid. De meeste werknemers zouden twee à drie dagen op kantoor willen werken. 23% zou graag van thuis uit werken. Het is duidelijk dat de logica is omgedraaid. Zodra de situatie is genormaliseerd, zal 80% van de werknemers volgens de nieuwe hybride arbeidsnorm werken.

Dit zal grote gevolgen hebben voor de Brusselse markt. Er is een berekening gemaakt voor 1, 2 of 3 dagen telewerk en dit resulteert in 8 tot 16% minder kantoorruimte. Deze cijfers komen vrij goed overeen met de nota van het voorstel van resolutie nr. A-377/1.

We stevenen af op een inkrimping van de markt in de komende maanden en jaren. Er is ook de zogenaamde "grijze ruimte", die betrekking heeft op bedrijven die te veel ruimte hebben en gebruikte m² willen verhuren. Dit is het geval voor Proximus, Allianz, Engie en de grote banken, die zich willen ontdoen van een groot deel van de kantoorruimte die zij vroeger in gebruik hadden. Dit zou in de komende maanden en jaren kunnen oplopen tot 500.000 m² kantoorruimte.

Een PowerPoint-document presenteert een optimistisch en een pessimistisch scenario, waarbij het telkens om een daling gaat. Vandaag staan we op 300.000 m² leegstand.

Is de kantorenmarkt dood? Zeker niet. Veel factoren wijzen erop dat er toekomst zit in deze sector: omdat werknemers terug willen naar kantoor voor hun welzijn, omdat er een behoefte is aan leren en een behoefte om zich te verbinden met de bedrijfscultuur. Het kantoor zal blijven voortbestaan in de wereld.

De kantorenmarkt ondergaat ingrijpende veranderingen. Deze zal bestaan uit gecentraliseerde werkruimten op één plaats om meetings, samenwerking, innovatie en een groter gevoel van verbondenheid met het bedrijf aan te moedigen. Er zullen derde locaties zijn, thuis of in een klein lokaal, om informelere meetings te kunnen houden met minder mensen.

De arbeidsmarkt zal onvermijdelijk een invloed hebben op de toekomst van werkruimten. Van een situatie waarin de individuele ruimte 50% van de behoeften bedroeg, zullen wij uitkomen op een situatie waarin het aantal vierkante meters zal worden verminderd en de interne indelingen anders zullen

Un autre élément à garder à l'esprit est le nombre de m² sur le marché qui sont en construction. D'ici 2025 il existe un pipeline relativement important. Beaucoup de ces m² sont déjà pris en location, mais pas tous. Il existe des m² de construction qui n'ont pas encore d'occupants. D'ici 2025 il s'agit de près de 300.000 m² qui pourraient venir sur le marché. Il y a fort à parier qu'une grande part de ceux-ci va se louer avant leur livraison. Il s'agit de bureaux situés essentiellement dans le quartier européen, le pentagone et le quartier Nord. Il n'y a pas de surprise à ce niveau-là.

Un autre élément est la tendance à l'augmentation du télétravail et l'hybridation du lieu de travail. En situation pré-Covid 60% étaient à 100 % en présentiel. Post-Covid, sur les 8.000 personnes interviewées, seulement 10% voudraient retourner à 100 % de présentiel. La majorité des travailleurs voudrait travailler deux à trois jours au bureau. 23 % voudraient un travail à domicile. Il est clair que la logique a été inversée. Une fois la situation régularisée, 80 % des travailleurs travailleront dans la nouvelle norme du travail hybride.

Cela aura un impact important pour le marché de Bruxelles. Un calcul a été fait pour 1, 2 ou 3 jours de télétravail et cela résulte dans moins 8 à 16 % de surfaces de bureau. Ces chiffres correspondent assez bien à la note de la proposition de résolution n° A-377/1.

Nous allons vers la contraction du marché dans les mois et les années à venir. Il existe aussi ce qui est appelé « un espace gris » qui concerne les sociétés qui disposent de trop d'espaces et qui ont l'intention de mettre en location des m², utilisés. C'est le cas de Proximus, Allianz, Engie et les grandes banques qui veulent se séparer de quantités de m² de bureaux qu'ils occupaient précédemment. Cela pourrait aller jusqu'à 500.000 m² de bureaux dans les mois et dans les années à venir.

Un document PowerPoint présente un scénario optimiste et pessimiste, c'est une baisse à chaque fois. Aujourd'hui nous en sommes à 300.000 m² vides.

Le marché du bureau serait-il mort ? Certainement non. Beaucoup de facteurs font dire que ce secteur a de l'avenir : parce que les employés veulent retourner au bureau pour le bien-être, parce qu'il y a un besoin d'apprentissage et un besoin de se connecter à la culture d'entreprise. Le bureau va continuer à survivre dans le monde.

Le marché du bureau est en profonde mutation. Il sera constitué d'espaces de travail centralisés en un seul et même endroit afin de favoriser des meetings, des collaborations, de l'innovation et faire croître le sentiment d'appartenance à l'entreprise. Il y aura des lieux tiers que ce soit à la maison ou dans un petit local pour pouvoir faire des meetings plus informels avec moins de monde.

Le marché du travail aura inévitablement un impact sur le futur des espaces de travail. D'une situation où l'espace individuel représentait 50 % des besoins, on va arriver à une situation où le nombre de mètres carrés sera réduit et les agencements internes seront différents. Il y aura plus d'offres

zijn. Er zal meer aanbod voor de gemeenschap komen. Coaches, fitnesszalen enz. zullen overheersend zijn.

Tot slot presenteert de spreker twee slides met conclusies.

Het kantoor zal belangrijk blijven. Dat is duidelijk te zien in de studies. Er zal minder vastgoed nodig zijn. Het zal van betere kwaliteit en op betere locaties gelegen moeten zijn. Er zal een tendens zijn om de tertiaire functie opnieuw te centraliseren rond bepaalde hubs in een stad met een eis, een voorwaarde voor zowel eigenaars als gebruikers, van een uitstekende omgevingskwaliteit. Dat is niet langer een wens, het is een behoefte. Er is uitmuntendheid op het gebied van omgeving met certificaten nodig om gebruikers aan te trekken en te behouden.

Het welzijn was al in opkomst en is onmisbaar geworden. Dit ecosysteem van werkplekken zal de komende jaren nog blijven bestaan.

Voor Brussel kunnen vier elementen worden uitgelicht.

De "take up" van 400.000 m² zal dalen tot ongeveer 320.000 m².

Er zal een zeer duidelijke vermindering zijn van de hoeveelheid ruimte die elk jaar wordt gehuurd. Dit zal gevolgen hebben voor het leegstandspercentage, dat zal stijgen (het bedraagt 7,5 tot 7,8).

Tegen het eind van het jaar zal het verschil tussen kwalitatieve en minder kwalitatieve gebouwen groter zijn geworden. De eerste zullen van belang blijven. Dat is niet het geval voor verouderde gebouwen, die verder leeg zullen komen te staan en waarvoor een andere bestemming moet worden gevonden. Huurders die in de rand of in de tweede ring gevestigd zijn, geven duidelijk te kennen dat zij naar het centrum willen verhuizen. Het probleem van de locatie wordt voor de gebruikers steeds belangrijker en is des te meer te verklaren door het feit dat de gebruikers minder vaak naar kantoor zullen komen (twee à drie dagen per week), maar wanneer zij naar kantoor komen, willen zij een aantal collectieve voorzieningen en functies die de kantoorfunctie aanvullen, zoals handel, cultuur of plaatselijke diensten. Men zal terugkeren naar het stadscentrum om beter verbonden te zijn met het stadsleven en daarbij de voorkeur geven aan alternatieve vervoermiddelen boven de auto, maar dat is een andere kwestie.

De voorzitster bedankt de spreker.

De heer Eric Verlinden, CEO van de Trevi Group, zegt om te beginnen dat hij wat afstand neemt van zijn functie als CEO, die hij neerlegt. Hij bevestigt dat Trevi actief is in zowel de kantoor- als de residentiële sector. Veroudering leidt tot de vraag naar hergebruik van ruimten die op de markt kunnen komen. Covid heeft geen effecten gehad die de trend van de markten significant hebben veranderd. Het was een booster. Het telewerk was al bezig vóór Covid. We zijn geconfronteerd met 100% gedwongen telewerk. Dit had een positief effect. Zonder Covid hadden we dit staaltje van werk niet gehad. Zo konden we de grenzen van telewerken zien. Kmo's voeren over het algemeen 2 dagen telewerk per week

pour la collectivité. Coaches, salles de fitness, etc. deviendront prépondérants.

Enfin l'orateur présente deux slides de conclusions.

Le bureau va demeurer important. On le voit clairement dans les études. On aura besoin de moins d'immobilier. Il va devoir être de meilleure qualité et se situer dans de meilleures localisations. Il y aura une tendance de recentralisation de la fonction tertiaire autour de certains hubs dans une ville avec une exigence, un prérequis tant pour les propriétaires que pour les occupants d'une qualité environnementale excellente. Ce n'est plus une volonté, c'est un besoin. Il faut une excellence environnementale assortie de certifications pour pouvoir attirer des occupants et les conserver.

Le bien-être était déjà en train d'émerger et il est devenu indispensable. Cet écosystème des espaces de travail va demeurer dans les années à venir.

Pour Bruxelles quatre éléments peuvent être mis en avant.

Le « take up » de 400.000 m² va descendre vers environ 320.000 m².

Il y aura une réduction très claire des espaces loués chaque année. Cela aura un impact sur le taux de vacance qui va augmenter (il est de 7,5 à 7,8).

D'ici la fin de l'année, il y aura une augmentation de la disparité entre les immeubles qualitatifs et ceux qui le sont moins. Les premiers vont continuer de bénéficier d'un intérêt. Ce n'est pas le cas des immeubles obsolètes qui vont continuer à se vider avec une nécessité de leur trouver une autre utilisation. Des locataires situés en périphérie ou en deuxième couronne expriment clairement la volonté de rejoindre le centre. La problématique de la localisation devient prépondérante pour les occupants et elle s'explique d'autant plus par le fait que les occupants vont moins souvent venir au bureau (deux à trois jours par semaine), mais, quand ils viennent au bureau ils veulent une série d'équipements collectifs et des fonctions complémentaires à la fonction de bureaux tels que le commerce, de la culture ou des services de proximité. On reviendra au centre-ville pour être mieux connecté à la vie urbaine en privilégiant les modes de transport alternatif à la voiture, mais ceci est une autre question.

La Présidente remercie l'intervenant.

M. Eric Verlinden, PDG du Groupe Trevi indique d'emblée qu'il prend un peu de distance par rapport à sa fonction de CEO qu'il quitte. Il confirme que Trevi déploie ses activités dans le secteur du bureau et dans le résidentiel. L'obsolescence entraîne une question de réutilisation des espaces qui risquent de se mettre sur le marché. La Covid n'a pas eu des effets qui ont modifié considérablement la tendance des marchés. Cela a été un booster. Le télétravail était déjà en cours avant la Covid. Nous avons été confrontés au télétravail forcé à 100%. Cela a eu un effet positif. On n'aurait pas eu cet échantillon du travail sans la Covid. Cela a permis de voir les limites du télétravail. Les PME de

in, hetgeen zal leiden tot een vermindering van de ruimtebehoeften met ongeveer 30%. Het gaat niet alleen om het aantal vierkante meters. Wat te doen met de overtollige ruimten? Daar ligt de moeilijkheid voor het BHG. De overtollige ruimten kunnen worden overgelaten voor gedeeltelijke renovatie. Binnen de vraag naar kantoren zou het gezond zijn om voor deze kmo's nog toegankelijke kantoren te hebben tegen betaalbare tarieven.

Het probleem van de prijzen is belangrijk, want niet iedereen kan 250 euro/m²/jaar betalen. Zij zullen genoegen moeten nemen met minder energie-efficiënte kantoren met een minder gunstige inrichting, maar die wel aan hun budgettaire behoeften voldoen. Er moet veel belang worden gehecht aan de behoeften aan recreatie- en ontmoetingsruimten. Maar we mogen niet vergeten dat er enkele miljoenen vierkante meters nodig zijn voor de kleine en middelgrote ondernemingen. Men moet zich dus niet alleen concentreren op het hoogste segment dat in alle opzichten perfect is, maar niet betaalbaar.

Wie reconversie zegt, zegt veroudering. Er is veel aandacht voor het onderwerp en de veroudering is hoger in de kantoorsector dan in de residentiële sector. Voor sommige residentiële gebouwen is veroudering bijna onbestaande. Ouderdom en veroudering zijn soms een meerwaarde (bv. de herenhuizen van de Molièrelaan). Voor kantoren is het net omgekeerd. De veroudering bedraagt 30 jaar. Toevallig is de fiscale afschrijvingstermijn 33 jaar. Het bestand op deze leeftijd moet na 30 jaar volledig opnieuw worden uitgedacht. Het moet zich heruitvinden om technische en conceptuele kwaliteit te bereiken. De heer Van Meerbeeck heeft dit naar voren gebracht.

Concreet zijn er specifieke punten die moeten worden geanalyseerd in geval van reconversie. Er is bijvoorbeeld een probleem met de diepte. In de jaren ‘60 en ‘70 waren de diepten van de kantoren van dien aard dat zij niet beantwoordden aan de behoeften van woningen, die moeilijk dieper kunnen gaan dan 15 m. Het probleem van de kernen om bij de woningen te geraken is een ander probleem. Er zijn liften nodig die in kantoren niet altijd ideaal geplaatst zijn voor residentieel gebruik. Wanneer structurele kernen moeten worden aangepast, zijn de kosten vergelijkbaar met die van sloop.

Een ander probleem is asbest. Het werd veel gebruikt tot in de jaren ‘80. Voor het hele bestand uit de jaren ‘60 en ‘70, dat de tendens vertoont te worden omgevormd, mag dit probleem niet worden verwaarloosd.

De omgevingskwestie is een oefening in het vinden van een evenwicht tussen de toename van kantoorruimte en de wens om een woonfunctie te behouden. De mensen willen dit. Steden ontwikkelen zich met deze mix van gebruiksmogelijkheden en gezelligheid die succes creëert.

De stad Gent is emblematisch voor het succesvol gebruik van stadsontwikkelingsconcepten. De stad heeft al deze functies goed gemengd, wat resulteert in een aangenaam dagelijks leven. Dit is een belangrijk punt bij het omvormen

manière générale implémentent le télétravail à concurrence de 2 jours par semaine ce qui entraînera une baisse des besoins de surfaces de plus ou moins 30%. La problématique n’est pas seulement celle d’un nombre de m². Que faire des surfaces excédentaires ? C’est là la difficulté pour la RBC. Les surfaces excédentaires pourront être laissées en rénovation partielle. Au sein de la demande de bureaux, il serait sain d’avoir encore des bureaux accessibles pour ces PME à des tarifs accessibles.

Le problème des prix a son importance, car tous ne savent pas payer 250 euros/m²/an. Ils devront se rabattre sur des bureaux énergétiquement moins performants avec des concepts intérieurs moins favorables, mais répondant à leurs besoins budgétaires. Il faut accorder beaucoup de crédit aux besoins en espaces récréatifs et de rencontre. Mais il faut garder à l’esprit qu’il y a plusieurs millions de m² nécessaires pour les petites et moyennes entreprises. Il ne faut donc pas se focaliser uniquement sur du bureau haut de gamme et parfait sous toutes les coutures, mais pas payable.

Qui dit reconversion dit obsolescence. On a beaucoup d’attention sur le sujet et l’obsolescence est plus forte sur le bureau que sur le résidentiel. Pour certains immeubles de logements, l’obsolescence est quasiment inexistante. L’ancienneté, le vieillissement sont parfois une plus-value (les maisons de maître de l’avenue Molière p.ex.). Pour les bureaux c’est tout à l’inverse. L’obsolescence est de 30 ans. Par hasard, fiscalement, le délai fiscal d’amortissement est de 33 ans. Le parc à cet âge doit entièrement se repenser après 30 ans. Il doit se refaire pour atteindre la qualité technique et celle de son concept. M. Van Meerbeeck l’a mis en avant.

Concrètement des points précis sont à analyser en cas de reconversion. Il existe par exemple un problème de profondeur. Dans les années ’60-‘70 les profondeurs des bureaux étaient telles qu’elles ne correspondaient pas aux besoins des logements qui ne peuvent aller difficilement au-delà de 15 m. Le problème des noyaux pour desservir les unités de logement est un autre problème. Il faut des ascenseurs qui ne sont pas toujours idéalement mis dans les bureaux pour le résidentiel. Quand il faut modifier les noyaux structurels, cela entraîne des dépenses comparables à la démolition.

Le problème de l’amiante est une autre question. Il a été fortement utilisé jusque dans les années ’80. Sur tout le parc des années ’60 et ’70 qui a tendance à se reconvertir, ce problème ne peut pas être négligé.

Le problème de l’environnement est un exercice pour trouver l’équilibre entre l’augmentation des surfaces de bureaux et la volonté de garder de la fonction de vie. Les gens le souhaitent. Les villes se développent avec cette mixité d’usages et de convivialité qui crée le succès.

La ville de Gand est emblématique dans l’utilisation réussie des concepts d’urbanisation. La ville a bien mixé l’ensemble de ces fonctions avec à la clef un agrément quotidien. C’est un point important dans la manière de

van gebouwen en het opnieuw uitdenken ervan via gemengde wijken.

Het stedenbouwkundig kader is belangrijk. Momenteel bestaat er onduidelijkheid over hoe m² kunnen worden gerenoveerd en welk soort bestemming kan worden gerealiseerd. Die wordt veroorzaakt door alle gemeentelijke en gewestelijke gesprekspartners. Het veroorzaakt angst bij ontwikkelaars. Zij hoeven niet in Brussel te werken. Hun interesse moet gewekt worden en om te voorkomen dat zij naar andere steden gaan, moeten zij de middelen hebben om te analyseren en te begrijpen. De huidige mist zorgt ervoor dat men geleidelijk wegtrekt als gevolg van de stedenbouwkundige complexiteit. En toch blijft Brussel-Stad de emblematische stad bij uitstek. Veel wijken kunnen deze stedelijke meerwaarde leveren. Dit vereist zo spoedig mogelijk een duidelijk stedenbouwkundig kader. Het antwoord zal ongetwijfeld zijn dat erover wordt nagedacht. Maar het is dringend. We hebben deze ontwikkelaars nodig om een stad te bouwen waar het aangenaam leven is.

De voorzitster volgt de suggestie om de stad Gent te bezoeken op. Dit wordt gepland zodra bezoeken weer mogelijk zijn.

Mevrouw Estelle Ceulemans, secretaris-generaal van het ABVV, bedankt voor de uitnodiging. Zij wenst voor 2022 een uitweg uit de crisis. De Brusselse autoriteiten zijn bereid om zich bezig te houden met het verschijnsel van het telewerk en de talrijke gevolgen ervan. Mevrouw Ceulemans stelt voor zich te concentreren op de aspecten van ruimtelijke ordening. Telewerken was al een sterke trend vóór de coronacrisis. Het is duidelijk dat Covid ons naar een hogere dimensie brengt. Andere dimensies, zoals het online winkelen, brengen ons ertoe ons bezig te houden met dit verschijnsel en het te begeleiden. Momenteel wordt de impact ten aanzien van de ruimtelijke ordening geëvalueerd, maar de situatie is nog niet bepaald. De situatie is betrekkelijk conjunctureel. We zijn verplicht aan het telewerken. Er zijn trends, maar we zitten niet in een structurele situatie. Naar aanleiding van de crisis moet ervoor worden gepleit dat alle Brusselse instellingen dit fenomeen begeleiden om zich voor te bereiden op de structurele situatie.

Er bestaan convergerende bundels. Proximus en Europa kondigen verminderingen aan. Proximus kondigt nieuwe verhuringen aan. We hebben geen echte perceptie van wat dit betekent. Daarom is een nauwkeuriger onderzoek nodig. Er bestaan studies. Die van het IRS "Télétravail solution d'avenir ou boom éphémère" (telewerk als oplossing van de toekomst of als kortstondige boom) schetst de ontwikkeling en de grenzen ervan. Daarin wordt onder andere gesproken over de productiviteitsexplosie. De ULB heeft in oktober een studie uitgebracht over de analyse van het effect van telewerken in het BHG, die helpt om de uitdagingen te begrijpen. Een evaluatie en opvolging zijn noodzakelijk.

Er is behoefte aan een alomvattende aanpak. De heer Van Meerbeeck heeft het verband gelegd tussen werkloosheid en het leegstandspercentage. Ruimtelijke ordening en mobiliteit zijn gekoppeld aan telewerken. Alles is met elkaar verbonden. Een holistische benadering en een opvolging van dit

reconvertir les immeubles et de les repenser à travers la mixité des quartiers.

Le cadre urbanistique a son importance. Il existe actuellement un flou artistique sur la manière de rénover les m² sur le type d'affectation que l'on peut obtenir. Il est généré par l'ensemble des interlocuteurs communaux et régionaux. Il provoque la crainte des promoteurs. Ils ne sont pas obligés de travailler à Bruxelles. Il faut les intéresser et pour éviter qu'ils n'aillent dans d'autres villes, il faut qu'ils aient les moyens d'analyse et de compréhension. Le brouillard actuel provoque le désert et l'éloignement progressif vu la complexité urbanistique. Et pourtant, Bruxelles-Ville demeure la ville emblématique par excellente. De nombreux quartiers peuvent apporter cette plus-value citadine. Pour cela il faut un cadre urbanistique clair au plus vite. On y répondra sans doute que la réflexion est en cours. Mais il y a urgence. On a besoin de ces promoteurs pour construire une ville agréable à vivre.

La Présidente suit la suggestion faite de visiter la ville de Gand. C'est dans les projets dès que les visites seront à nouveau possibles.

Mme Estelle Ceulemans, Secrétaire générale de la FGTB remercie pour l'invitation. Elle souhaite pour 2022 une sortie de crise. Les autorités bruxelloises ont la volonté de se préoccuper du phénomène du télétravail et ses multiples impacts. Mme Ceulemans se propose de se concentrer sur les aspects de l'aménagement du territoire. Le télétravail était déjà une tendance lourde avant la crise de la Covid. Il est clair que la Covid nous fait passer dans une dimension supérieure. D'autres dimensions telles l'achat en ligne nous amènent à nous préoccuper de ce phénomène et de l'accompagner. Actuellement on est en train d'évaluer l'impact par rapport à l'aménagement du territoire, mais on est toujours dans une situation qui n'est pas déterminée. La situation est relativement conjoncturelle. Nous sommes en télétravail obligatoire. Des tendances se dégagent, mais nous ne sommes pas dans une situation structurelle. Suite à la crise, il faut plaider pour un accompagnement au niveau de l'ensemble des institutions bruxelloises de ce phénomène pour se préparer à la situation structurelle.

Des faisceaux convergents existent. Proximus et l'Europe annoncent des réductions. Proximus annonce des mises en location. On n'a pas de perception réelle de ce que cela signifie. Il faut donc se lancer dans une étude plus précise. Des études il en existe. Celle de l'IRS « Télétravail solution d'avenir ou boom éphémère » trace les contours de l'évolution et ses limites. On y parle de l'explosion de la productivité et autres. L'ULB a livré une étude en octobre sur l'analyse de l'impact du télétravail en RBC qui permet d'appréhender les défis. Une évaluation et un suivi s'imposent.

Il existe une nécessité d'avoir une approche globale. M. Van Meerbeeck a fait le lien entre le chômage et le taux de vacance. L'aménagement du territoire et la mobilité sont liés au télétravail. Tout est interconnecté. Une approche holistique de ce phénomène et de son suivi s'impose en lieu et place d'un

verschijnsel zijn nodig in de plaats van een opsplitsing van het debat. Brussel zou een taskforce moeten oprichten waarin politiek, bestuur en sociale partners worden samengebracht om het verschijnsel te begeleiden.

De beschikbare cijfers zijn te vinden in de enquête naar de arbeidskrachten 2020-2019 van STATBEL (april 2021). De trend is niet lang, maar de cijfers spreken voor zich voor werknemers in loonarbeid. Het gaat om een verschuiving in de cijfers. Sinds de crisis hebben veel werkgevers meer vertrouwen in telewerk. Dit is met name het geval voor bepaalde categorieën werknemers die er geen toegang toe hadden. Dit is het geval voor het meer opgeleide administratief personeel. Er ontstaat een opkomst voor het BHG, waar meer pendelaars zijn dan elders. In 2019-2020 waren er in het BHG 29,8% telewerkers in de privésector, wat stijgt tot 48,6%. In het Vlaams Gewest van 18% tot 25,9%. In het Waalse Gewest stijgt het van 13,6% tot 22,3%. Het gaat hier over het aantal werknemers zonder aanwijzing of het om één of twee dagen per maand of per week gaat. De omvang is dus groot en dit alles zal zijn weerslag hebben op de kantoorruimte.

Als we kijken naar werknemers in de privésector, is dit niet genoeg. De internationale instellingen zijn belangrijk voor het aantal m². Ook de Belgische federale of gewestelijke overheidsdiensten kondigen een toename van het telewerk aan. Dit is een belangrijk verschijnsel, vooral in Brussel.

Het ontbreken van precieze cijfers is betreurenswaardig. Er moet worden gepleit voor een holistische aanpak en opvolging. Het is niet voldoende om vaststellingen te doen, men moet deze evolutie begeleiden.

Er bestaat een binair beeld van de vakbondsorganisaties en toch pleit mevrouw Ceulemans voor een SWOT-analyse. Telewerk biedt mogelijkheden en sommige werknemers zijn vragende partij. Het creëert een groter verschil tussen categorieën werknemers. Een van de angsten (aangezien vooral geschoolde werknemers en pendelaars zich hiertoe lenen) is dat degenen die in het onderhoud of de horeca of lokaal werken, hun baan kunnen verliezen. Brussel dreigt daar meer onder te lijden.

In het voorstel van resolutie wordt gevraagd te anticiperen op de nodige maatregelen, een actieplan op te stellen en overleg te plegen met de grootste werkgevers. Er moet een taskforce worden opgericht om de impact van het telewerk op te volgen en te evalueren en om echte begeleiding te verlenen, onder meer op het gebied van de genderproblematiek, die niet aan bod is gekomen terwijl men binnen de gewestelijke bevoegdheden blijft. Op federaal niveau wordt gewerkt aan een duidelijker regelgevingskader, met name voor de vergoeding van telewerkkosten. Veel werknemers hebben hun rekening gemaakt. Het risico bestaat dat sommige kosten op de werknemers worden afgewenteld, vooral met de explosie van de energieprijzen.

De werknemers moeten worden opgevolgd en begeleid in het kader van het economisch en territoriaal beleid. De stad moet aantrekkelijker worden gemaakt en er moet voor worden gezorgd dat de plaatsen waar morgen wordt gewoond ook de

saucissonnage du débat. Bruxelles devrait se doter d'une task force qui réunisse la politique, l'administration et les interlocuteurs sociaux pour accompagner le phénomène.

Les chiffres disponibles se retrouvent dans l'enquête sur les forces de travail de 2020-2019 de STATBEL (avril 2021). La tendance n'est pas longue, mais les chiffres sont parlants pour les travailleurs salariés. Il s'agit d'un basculement dans les chiffres. Depuis la crise, de nombreux employeurs ont plus cru au télétravail. C'est notamment le cas pour certaines catégories de travailleurs qui n'y avaient pas accès. C'est bien le cas pour le personnel administratif plus formé. Il existe une émergence pour la RBC où plus qu'ailleurs, l'on dénombre des navetteurs. En 2019-2020 en RBC on dénombre pour le secteur privé 29,8% de télétravailleurs qui passent à 48,6%. En Région flamande 18% à 25,9%. En Région wallonne il passe de 13,6% à 22.3%. Ceci porte sur le nombre de travailleurs sans indice s'il s'agit d'un ou de deux jours par mois ou par semaine. Donc l'ampleur est forte et tout cela aura un impact sur l'espace bureaux.

Si l'on regarde les travailleurs du secteur privé, cela n'est pas suffisant. Les institutions internationales sont importantes pour les m². Les services administratifs publics belges fédéraux ou régionaux annoncent aussi un renforcement du télétravail. C'est un phénomène important particulièrement à Bruxelles.

On peut regretter l'absence de chiffres précis. Il faut plaider pour une approche holistique et un suivi. Il ne faut pas avoir que des constats il faut accompagner cette évolution.

On a une image binaire des organisations syndicales et pourtant, Mme Ceulemans préconise une analyse SWOT. Le télétravail ouvre des opportunités et certains travailleurs en sont demandeurs. Il crée une plus grande différence entre catégories de travailleurs. Une des craintes (puisque surtout les travailleurs qualifiés et les navetteurs s'y prêtent) est que ceux qui sont dans la maintenance ou l'horeca et le travail local risquent de perdre leur emploi. Bruxelles risque d'en pâtir davantage.

La proposition de résolution demande d'anticiper les mesures nécessaires, de rédiger un plan d'action, et de prévoir une concertation avec les plus grands employeurs. Il faut créer une task force pour suivre et évaluer les impacts du télétravail et les accompagner véritablement y compris sur le point du genre qui n'a pas été abordé tout en restant à l'intérieur des compétences régionales. Au Fédéral l'on œuvre sur un cadre réglementaire plus clair notamment sur les indemnisations des frais du télétravail. Beaucoup de travailleurs ont fait leur compte. Il risque d'y avoir le déplacement de certains coûts vers les travailleurs et ceci notamment avec l'explosion des prix de l'énergie.

Il faut suivre et accompagner les travailleurs dans le cadre des politiques économiques et celle du territoire. Il faut rendre la ville plus attractive et s'assurer que les lieux de vie de demain soient leur lieux de travail. Il faut s'assurer de la

plaatsen zijn waar wordt gewerkt. De haalbaarheid van telewerken moet worden gewaarborgd. De mix van wijken en gebouwen moet worden bestudeerd. Wanneer een vergunning wordt aangevraagd om alleen woningen te bouwen, zal moeten worden voorzien in coworking spaces en meer gemengd gebruik.

Het andere aspect is het effect op de overheidsfinanciën, aangezien de belastingheffing op kantoren er aanzienlijk onder zal lijden.

II. Gedachtewisseling

De heer Geoffroy Coomans de Brachène bedankt alle sprekers, van wie hij sommige persoonlijk kent. De opgeworpen kwesties zijn van essentieel belang voor de toekomst van het Gewest. De spreker richt zich om te beginnen tot perspective.brussels, dat aanwezig is via zijn Overzicht van het Kantorenpark. Hij doet al jaren de volgende vaststelling en vraagt die niet persoonlijk op te vatten. Het is zeker een interessant instrument, maar het is onvolledig. Er is immers een aanzienlijke vertragingstijd. Hij herinnert eraan dat hij in de vastgoedsector heeft gewerkt. Als schepen van stedenbouw van de Stad Brussel herinnert hij zich dat het soms twee of drie jaar duurde voor de vergunning in de brochure van het Overzicht verscheen. Het is niet normaal dat sommige vergunningen uit 2017 in het vak 2019-2021 verschijnen. In de Noordwijk werd een studie verricht waarin niet minder dan 512.000 m² aan lege ruimte werd geïdentificeerd voor vergunningen die bij gebrek aan passende vraag niet waren uitgevoerd. Dit kwam echter niet naar voren in de enquêtes. Vandaar de vraag hoe de methodologie kan worden verbeterd om deze zo efficiënt mogelijk te maken om het nut van het onderzoek van de heer Cédric Van Meerbeeck, die een deel van het werk zelf moet doen en die zich proactiever toont, irrelevant te maken. Hoe kan het instrument worden verbeterd? Eén of twee jaar vertraging maakt een groot verschil en heeft belangrijke gevolgen. De Louizawijk zou hier zeer gevoelig voor zijn.

Voor de gedecentraliseerde wijken van de tweede kroon hoorde de spreker dat er niet veel belangstelling meer was om daar een kantoor te hebben. Daar hoort een kanttekening bij, want hij gelooft dat daar een reële neiging is naar omvorming tot woningen. Het is winstgevender. Maar er moeten kantoren blijven voor coworking en multifunctioneel gebruik. Mensen die niet thuis willen of kunnen werken, zullen daar willen werken zonder naar het centrum te gaan. Deze ruimten zullen door de bedrijven zelf worden gehuurd om niet naar het stadscentrum te hoeven komen.

Er wordt gezegd dat perspective.brussels onder beraad is, maar het is aan hen om de lijn uit te zetten. Zij zullen de koers uitzetten voor de komende jaren.

De tussenkomst van CBRE was zeer interessant. Hij onthoudt de 3% coworking die toeneemt. Silver Square neemt veel ruimte in beslag en het voelt alsof er een echte markt te vinden is.

faisabilité du télétravail. Etudier la mixité des quartiers et des bâtiments. Lors de la demande d'un permis pour construire uniquement des logements il faudra prévoir des espaces de coworking et plus de mixité.

L'autre aspect est l'impact sur les finances publiques, car la taxation des bureaux en pâtira considérablement.

II. Échange de vues

M. Geoffroy Coomans de Brachène remercie l'ensemble des intervenants dont il connaît certains personnellement. Les questions posées sont essentielles pour le devenir de la Région. L'orateur commence par s'adresser à perspective.brussels présent par son Observatoire des Bureaux. Il fait le constat suivant depuis des années et demande à ne pas y voir une offense personnelle. Il s'agit sans doute d'un outil intéressant, mais il est incomplet. En effet il existe un temps de retard important. Il rappelle avoir travaillé dans le secteur immobilier. Comme échevin de l'urbanisme de la ville de Bruxelles, il se souvient qu'il fallait parfois deux ou trois ans pour que ce permis paraisse dans la brochure de l'Observatoire. Il n'est pas normal que certains permis dévirés en 2017 paraissent dans la case 2019-2021. Dans le quartier Nord une étude avait été faite qui avait identifié pas moins de 512.000 m² de vides pour des permis qui n'avaient pas été mis en œuvre faute de demande adéquate. Or cela n'apparaissait pas dans les enquêtes. D'où la question comment améliorer la méthodologie pour la rendre la plus efficace possible afin de rendre inopérant l'utilité de recherche de M. Cédric Van Meerbeeck qui doit faire lui-même une partie du travail et qui se montre plus proactif. Comment améliorer l'outil ? Un ou deux ans de retards ou de latence font une grande différence et a des incidences importantes. Le quartier Louise y serait très sensible.

Au niveau des quartiers décentralisés de la seconde couronne l'orateur a entendu qu'il n'y avait plus beaucoup d'intérêt d'y avoir du bureau. Un bémol s'impose, car il pense qu'un engouement pour la reconversion vers du logement y est réel. Il est plus rentable. Mais il faudra préserver des bureaux pour le coworking et le multifonctionnel. Des gens qui ne souhaitent ou ne peuvent pas travailler à la maison sans aller dans le centre voudront y travailler. Ces espaces seront loués par les sociétés elles-mêmes afin d'éviter de venir au centre de la ville.

On dit que perspective.brussels est en réflexion, mais c'est à eux de fixer la ligne. Ils donneront la voie pour les prochaines années.

L'intervention du CBRE a été très intéressante. Il retient les 3% de coworking qui sont en augmentation. Silver Square occupe beaucoup de surfaces et l'on sent qu'il y a un vrai un vrai marché à prendre.

We kunnen een mislukking van de Brexit vaststellen. We hebben gefaald en het is tijd om de balans op te maken van die mislukking. Waarom waren wij minder aantrekkelijk dan Berlijn, Parijs of Amsterdam? We hadden alles om te slagen.

Het masterplan voor de Noordwijk is van essentieel belang en de heer Coomans dringt daarop aan. Deze wijk wordt gedeeld door drie gemeenten (Schaarbeek, Sint-Joost en de Stad Brussel) en het is belangrijk dat er een gewestelijke lijn komt die deze verschillende visies op passende wijze bundelt. Up for North zou een interessante speler kunnen zijn in het kader van deze uitwisselingen voor de reconversie van deze wijk.

Hij spreekt zijn dank aan de heer Van Meerbeeck uit. Hij sprak bijna van een "afwachtende houding". Veel spelers weten niet welke kant de markt op zal gaan. Zullen we terug naar normaal gaan? Dat zal niet het geval zijn! Een afwachtende houding betekent niet overhaast overgaan tot een afschaffing van de kantoren die gebruikt werden. Een huurovereenkomst verbreken is duur. Soms kost het verbreken van een huurovereenkomst evenveel als het behouden van kantoren. Is dit een van de redenen om de verhuizingen te beperken? Slechts 10% van de werknemers wil terug naar 100% aanwezigheid, 90% wil thuis blijven of 2 tot 3 dagen per week terugkomen: een grote verandering is op komst. Men wil minder aanwezig zijn op kantoor, maar beter aanwezig zijn op kantoor. De scenario's en de gevolgen lopen uiteen.

De spreker bedankt de heer Verlinden voor zijn interessante analyses en gedachten over huisvesting. Het besef van de grenzen van het telewerk is boeiend. Reconversie die veroudering ondersteunt is een belangrijk element. 30 jaar voor veroudering lijkt kort en 40 tot 50 jaar is het cijfer dat voor passieve gebouwen naar voren wordt geschoven. Het is echter mogelijk om in een 600 jaar oud gebouw te wonen zonder het gevoel te hebben in een verouderde woning te wonen.

De doeltreffendheid van het stedenbouwkundig kader is een essentieel element: de stedenbouwkundige lasten, de afgifte van de vergunning, de vaststelling van de strategische grenzen voor de reconversie zullen belangrijke elementen zijn die het mogelijk zullen maken de blijvende huurleegstand in te dammen. Het rechtskader voor de precaire bewoning van leegstaande gebouwen zal geen wondermiddel zijn.

De spreker is voorts van mening dat 1 m² kantoorruimte niet gelijk is aan 1 m² huisvesting. We kunnen de oppervlakken niet hernemen. De dieptes zijn verschillend en kunnen oplopen tot 25 m voor een kantoor. Er is een onderscheid tussen de 1ste, 2de, 3de en 4de ruimte, dat niet kan bestaan in woningen waar uitzicht naar de voorkant en de achterkant is. Reconversie is dus niet gemakkelijk.

Mevrouw Ceulemans had het over de mix binnen de gebouwen. Dit is vaak een uitstekende wensdroom als het mogelijk is. De structuur van kantoorgebouwen is niet altijd optimaal en de eisen zijn verschillend. De behoefte aan groen zal een essentieel element zijn. Hoe moeten we deze reconversies dan zien? Zijn het afbraakwerken? Men probeert afbraak te voorkomen en betonnen constructies te behouden.

On peut faire le constat d'un échec du Brexit. On a échoué et il est temps de faire le bilan de cet échec. Pourquoi est-ce que nous avons été moins attrayants que Berlin, Paris ou Amsterdam ? On avait tout pour réussir.

Le master plan pour le quartier Nord est essentiel et M. Coomans l'appelle de ses vœux. Ce quartier se partage entre trois communes (Schaerbeek, Saint-Josse et la ville de Bruxelles) et il est important d'avoir une ligne régionale qui fédère de manière opportune ces visions différentes. Up for North pourra être un acteur intéressant dans le cadre de ces échanges pour la reconversion de ce quartier.

À M. Van Meerbeeck il adresse un merci. Il parlait presque « d'attentisme ». Beaucoup d'acteurs ignorent dans quel sens ira le marché. Va-t-on revenir à la normale ? Ce ne sera pas le cas ! L'attentisme c'est de ne pas se précipiter vers une suppression des bureaux que l'on occupait. Casser un bail coûte cher. Parfois casser un bail coûte autant que de garder des bureaux. Est-ce une des raisons pour diminuer les relocalisations ? 10% seulement des travailleurs veulent revenir à 100% de présentiel 90 % veulent rester à la maison ou revenir 2 à 3 journées par semaine: un changement majeur se prépare. L'on veut être moins présents au bureau, mais être mieux présents au bureau. Les scénarios et les impacts varient.

L'orateur remercie M. Verlinden pour ses analyses intéressantes et ses réflexions sur le logement. La prise de conscience des limites du télétravail est passionnante. La reconversion qui soutend l'obsolescence est un élément important. 30 ans pour l'obsolescence semblent courts et 40 à 50 ans est le chiffre avancé pour les bâtiments passifs. On peut pourtant habiter dans un bâtiment de 600 ans sans avoir le sentiment de vivre dans un logement obsolète.

L'efficacité du cadre urbanistique est un élément essentiel : les charges d'urbanisme, la délivrance du permis, la définition des périmètres stratégiques pour la reconversion seront des éléments majeurs qui permettront de juguler le vide locatif durable. Le cadre juridique pour l'occupation précaire des bâtiments vides ne sera pas la panacée.

L'orateur estime du reste qu'1 m² de bureau n'est pas équivalent à 1 m² de logement. On ne peut pas reprendre les surfaces. Les profondeurs sont différentes et elles peuvent aller pour un bureau jusqu'à 25 m. On distingue le 1er, 2e, 3e et 4e jour ce qui ne peut pas exister dans du logement pour lequel on prévoit une vue vers l'avant et l'arrière. La reconversion n'est dès lors pas facile.

Mme Ceulemans a parlé de la mixité au sein des immeubles. C'est souvent un vœu pieux excellent si c'est possible. La structure des bâtiments de bureaux n'est pas toujours optimale et les exigences sont autres. Le besoin de vert sera un élément essentiel. Comment voir dès lors ces reconversions ? S'agit-il de démolitions ? On essaie d'éviter les démolitions et de garder des structures béton. Pour éviter

Om zware werkzaamheden te voorkomen en reconversies aan te moedigen, zullen de termijnen, die momenteel een afschrikkende werking hebben, moeten worden verbeterd. Sommigen zijn bereid hiermee in te stemmen mits een garantie van de termijnen voor vergunningen zonder de verplichting om alles af te breken.

De heer Mathias Vanden Borre dankt de sprekers en spreeksters die werden uitgenodigd voor het debat. Het resolutie-voorstel is het vertrekpunt, een aanzet om de discussie te openen. De impact van de Covid is genuanceerd maar in elk geval omvattend. We staan aan het begin van een grote omwenteling.

De kantoormarkt is een centraal element van het economisch ecosysteem in Brussel De impact is groot en zal groter worden. Kantoren zijn goed voor werknemers maar ook voor tal van toeleveranciers. De omliggende winkels horeca enz. houden allemaal verband als er sprake is van het inkrimpen van kantoren.

De heer Vanden Borre dankt mevrouw Ceulemans van het ABVV als ze de regering aanspoort om een taskforce op te richten om een holistische benadering na te streven. Hij is bereid hier verder over te debatteren. Het moet mogelijk zijn samen thema's aan te duiden waar, over de partijen heen, kan worden gewerkt. Het is aan ons om antwoorden te geven op deze fundamentele uitdagingen.

Wat betreft de internationale en Europese instellingen zij vormen de hoofdmoot van het voorstel van resolutie. Hier is het probleem prangend. Men spreekt van min 30% kantoren op relatief korte termijn. Dit kan betekenen 1 tot 2 miljoen m² kantoren die komen leeg te staan. Daarnaast zijn er grote bedrijven en overheden die gelijkaardige bewegingen gaan doen. Het is niet de bedoeling om alarmistisch te zijn maar om ook nu na te denken over oplossingen zodat we klaar zijn voor de toekomst. Brussel concurreert met de Rand en andere steden in België. Bedrijven kiezen voor Vilvoorde of Zaventem omdat Brussel niet adequaat kwalitatieve ruimten aanbiedt en de mobiliteitsvereisten beantwoordt.

Brussel heeft niet de vruchten kunnen plukken van de Brexit. Vaak kiezen de bedrijven die Londen hebben verlaten voor andere steden. Wat zijn de oorzaken hiervan? Waarom bezetten we de 10e plaats van de steden die bedrijven hebben kunnen aantrekken? Is er elders een betere dienstverlening of een aanbod van kwalitatieve kantoren?

Een andere vraag betreft de veroudering van het patrimonium. Brussel scoort zwak vergeleken met andere steden. Is er een verschillende logica naargelang een kantoor eigendom is van een bedrijf of van een overheid? Een privéspeler met een leeg gebouw zal meteen de impact voelen om te verkopen, te renoveren of te herbestemmen. Er zijn veel lege overheidsgebouwen die de gevolgen daar niet van dragen.

Welke zijn de maatregelen die moeten genomen worden om het aanbod te verbeteren en de renovatie te versnellen? Is op korte termijn het verplichten van renovatie een goed idee? les travaux lourds et si l'on veut encourager les reconversions, il faudra améliorer les délais qui sont actuellement un élément de dissuasion. Certains sont prêts à y consentir moyennant une garantie sur les délais des permis sans avoir l'obligation de tout démolir.

M. Mathias Vanden Borre remercie les orateurs et oratrices invités au débat. La proposition de résolution est le point de départ, une amorce à la discussion. L'impact du covid est certes nuancé, mais il est en tout cas important. Nous sommes au début d'une révolution majeure.

Le marché des bureaux est un élément central de l'écosystème économique bruxellois. L'impact est fort et il s'accentuera. Les bureaux sont une bonne chose pour les travailleurs, mais aussi pour de nombreux fournisseurs. Les magasins environnants, l'horeca, etc., sont tous concernés en cas de réduction des bureaux.

M. Vanden Borre remercie Mme Ceulemans, de la FGTB, d'avoir encouragé le gouvernement à se doter d'une task force afin de tendre vers une approche holistique. Il est prêt à en débattre plus avant. Il doit être possible d'identifier ensemble des thèmes sur lesquels travailler, tous partis confondus. C'est à nous d'apporter des réponses à ces défis fondamentaux.

En ce qui concerne les institutions internationales et européennes, elles sont au cœur de la proposition de résolution. Ici, le problème est pressant. On parle d'une réduction de 30% d'espaces de bureaux dans un temps relativement court. Cela pourrait générer 1 à 2 millions de mètres carrés de bureaux inoccupés. De grandes entreprises et des administrations vont également procéder à des opérations similaires. L'objectif n'est pas d'être alarmiste, mais de réfléchir à des solutions dès maintenant afin d'être prêt pour l'avenir. Bruxelles est en concurrence avec la périphérie et d'autres villes de Belgique. Les entreprises choisissent Vilvorde ou Zaventem parce que Bruxelles n'offre pas d'espaces d'une qualité suffisante et ne répond pas aux exigences en matière de mobilité.

Bruxelles n'a pas su tirer profit du Brexit. Souvent, les entreprises qui ont quitté Londres choisissent d'autres villes. Pourquoi ? Pourquoi occupons-nous la 10e place au classement des villes qui ont su attirer les entreprises ? Offre-t-on ailleurs de meilleurs services ou des bureaux de qualité ?

Une autre question concerne le vieillissement du patrimoine. Bruxelles obtient un mauvais score par rapport à d'autres villes. Y a-t-il une logique différente selon qu'un bureau appartient à une entreprise ou au public ? Un acteur privé ayant un bâtiment inoccupé ressentira immédiatement l'impact s'il veut vendre, rénover ou réaffecter. Il y a beaucoup de bâtiments publics inoccupés qui n'en ressentent pas les conséquences.

Quelles sont les mesures à prendre pour améliorer l'offre et accélérer la rénovation ? Est-ce une bonne idée d'imposer la rénovation à court terme ? Qu'en est-il d'une sanction ou

Quid van een sanctie of een boete voor leegstand? Welke maatregelen zijn gepast voor een proactieve aanpak?

De sprekers zien in de nieuwe kantoren het grootste deel van de oplossing. De toekomst is een kwalitatief kantoor. In de Noordwijk zijn er interessante projecten. In Tour en Taxis waar de spreker woont, is een groot risico genomen door een private actor maar men stelt vast dat het nog altijd grotendeels leeg staat. Er is veel potentieel en toch lijkt het dat men de ruimte moeilijk kan verhuren. Is de buurt niet ideaal voor de bedrijven? Wat houdt een bedrijf tegen? De omgevingsfactoren spelen een rol (veiligheid, mobiliteit, fiscaliteit) De internationale concurrentie en uitstraling spelen. Het Noordstation is geen uithangbord! Idem voor het Zuidstation dat veel "tristesse" uitstraalt. Wat kan de Brusselse overheid hieraan doen? Spelen deze elementen ook in de visie van de genodigden?

De grote institutionele spelers zijn de grootste uitdaging. Maar de kleinere kantoorruimtes van minder dan 1.000 m² zijn van belang. De spreker vertelt een anekdote van hoe het vaak misloopt bijv. in Molenbeek i.v.m. een duurzaam project. De dialoog met de gemeente was moeilijk en zij wilden geen gentrificatie. Na twee jaar lijdensweg heeft het bedrijf het project opgegeven en is buiten Brussel gaan investeren. Alle neuzen moeten in dezelfde richting staan om een project vergund te krijgen. De complexiteit van de verschillende niveaus is een ander euvel. Welke zijn de ervaringen? Zijn deze gelijklopend? Tot slot bedankt de heer Vanden Borre voor de interessante toelichtingen.

Mevrouw Fadila Laanan bedankt de sprekers voor hun verhelderende uiteenzetting over dit onderwerp en stelt de volgende vragen:

Wat de bevordering van de woonfunctie en de stedenbouwkundige vergunningen betreft, wil de spreekster weten of er sprake is van een veranderde aanpak bij de vastgoedinvesteerders. Is de woonfunctie in waarde gestegen? Wat is de feedback van gemengde woon-, kantoor- en winkelruimtes?

Voor coworking wil de spreekster weten of er ramingen bestaan van de potentiële baten die kunnen worden vastgesteld, met name onrechtstreeks: conciërgediensten, onderhoud, schoonmaak, energiekosten enz. Heeft de conversie tot coworking spaces zin in een stad als Brussel? Veel telewerkers in Brussel wonen in krappe woningen en beschikken niet over comfortabele ruimtes om in te werken. Hoe kunnen vastgoedactoren op deze situaties anticiperen en coworking-ruimten integreren om werkgevers in staat te stellen in goede omstandigheden te werken?

Wat de gevolgen voor het residentiële vastgoed betreft, wat kan er worden gedaan om een stijging van de vastgoedprijzen en de huurprijzen te voorkomen?

Wat de gevolgen van de kosten van telewerken betreft (water, elektriciteit, aanschaf van een nieuw bureau, een

d'une amende pour les biens inoccupés ? Quelles mesures sont-elles appropriées pour avoir une approche proactive ?

Les orateurs considèrent les nouveaux bureaux comme étant la majeure partie de la solution. L'avenir est dans le bureau de qualité. Il y a des projets intéressants dans le quartier Nord. À Tour et Taxis, où vit l'orateur, un acteur privé a pris un grand risque, mais on constate que l'endroit est encore largement inoccupé. Il y a beaucoup de potentiel et pourtant, il semble que l'espace soit difficile à louer. Le quartier n'est-il pas idéal pour les entreprises ? Qu'est-ce qui dissuade une entreprise ? Les facteurs environnants jouent un rôle (sécurité, mobilité, fiscalité). La concurrence internationale et le rayonnement jouent un rôle. La gare du Nord n'est pas vendeuse ! Pas plus que la gare du Midi, qui est tellement « triste ». Que peuvent y faire les pouvoirs publics bruxellois ? Ces éléments jouent-ils également un rôle dans la vision des invités ?

Les grands acteurs institutionnels constituent le plus grand défi. Mais les petits espaces de bureaux de moins de 1.000 m² sont importants. L'orateur raconte une anecdote sur la façon dont les choses tournent souvent mal, par exemple à Molenbeek dans le cadre d'un projet durable. Le dialogue avec la commune était difficile, elle ne voulait pas de gentrification. Après deux ans de calvaire, la société a renoncé au projet et est allée investir hors de Bruxelles. Tous les regards doivent être tournés dans la même direction pour qu'un projet obtienne ses permis. La complexité des différents niveaux est un autre obstacle. Quelles sont les expériences ? Sont-elles similaires ? Pour terminer, M. Vanden Borre remercie les orateurs pour leurs exposés intéressants.

Mme Fadila Laanan remercie les intervenants pour leur exposé qui ouvre les yeux sur cette question et souhaite poser les questions suivantes :

Par rapport à l'encouragement de la fonction résidentielle et les permis d'urbanisme, l'oratrice souhaite savoir s'il existe un changement d'approche parmi les investisseurs immobiliers. La fonction résidentielle a-t-elle pris de la valeur? Quels sont les retours d'expérience dans les espaces mixtes de logements, de bureaux et de commerces ?

Pour le coworking l'oratrice souhaite savoir si on a des estimations des gains potentiels que l'on peut identifier notamment indirectement : la conciergerie, l'entretien, le nettoyage, les frais énergétiques, etc. Est-ce que la conversion en espaces coworking fait sens dans une ville comme Bruxelles ? De nombreux télétravailleurs bruxellois habitent dans des logements exigus et ne disposent pas d'espaces confortables pour travailler. Comment les acteurs immobiliers peuvent-ils anticiper ces situations et intégrer des espaces de coworking pour permettre aux employeurs de travailler dans de bonnes conditions ?

À propos de conséquences sur l'immobilier résidentiel, que peut-il être mis en place pour éviter une augmentation des prix des biens et des loyers ?

À propos de la question de l'impact du coût du télétravail (eau, électricité, s'acheter un nouveau bureau, une chaise

ergonomische stoel) vraagt de spreekster hoe een werknemer kan worden beschermd tegenover een werkgever die de extra kosten niet vergoedt. Hoe kan dit verschijnsel worden begeleid?

Wat betreft de gevolgen voor niet-telewerkers van wie het werk niet telewerkbaar is, wat kan er worden gedaan om het welzijn te verbeteren van degenen die gedwongen zijn om elke dag naar hun werkplek te komen?

Hoe kunnen, gezien de onrechtstreekse gevolgen voor de werkgelegenheid en de daling van de activiteiten (beveiliging, schoonmaak), de werknemers in de meest onzekere situaties worden ondersteund?

Mevrouw Françoise De Smedt bedankt de sprekers voor hun uiteenzettingen met cijfers. Het is in ons belang dat de overheid anticipeert op de ontwikkeling en de gevolgen van telewerken waarover een consensus bestaat. Er is een scala van mogelijkheden om sociale en milieuproblemen op te lossen. Hoe kunnen we de mix opnieuw uitdenken door monofunctionele wijken met alleen een kantoorfunctie in wijken die verlaten raken te voorkomen? De gevolgen voor de horecasector zijn aanzienlijk en maken een groot deel van de economie uit. Met meer gemengdheid, zelfs als de werknemers minder naar kantoor kwamen, zou de horeca kunnen profiteren van de woonfunctie.

Met de zogenaamde herconcentratie van kantoren in het centrum en het leeglopen van de tweede kroon zal aandacht moeten worden besteed aan deze nieuwe ontwikkeling. De steden Gent en Rotterdam zijn goede voorbeelden van gemengde woon- en kantoorruimte, waardoor wijken 's avonds niet helemaal leeglopen.

Wat het sociale vraagstuk betreft, lijkt er volgens het Overzicht van het Kantorenpark al veel te gebeuren en dit sinds 1997. Er is 62% reconversie tot woningen. Dat is verrassend. Dat is het leeuwendeel van de reconversies, maar het blijft een feit dat zeer weinig van deze woningen sociaal zijn. Dit is een gemiste kans terwijl we hier een goede hefboom hebben om de huisvestingscrisis aan te pakken. Gezinnen vertrekken vanwege de huurprijzen: dit is de middenklasse, maar ook de klasse in een onzekere situatie. Zij blijven werken en dat veroorzaakt vervoersproblemen en klimaatproblemen.

De veroudering van 30 jaar voor kantoren is ontnuchterend. De behoeften veranderen in de loop der jaren, maar deze termijn lijkt kort en het is waanzinnig voor het klimaat. Moet aan het Zuidstation, nauwelijks 20 jaar later, in de Frankrijkstraat worden afgebroken? Dat is ongelooflijk. Hoe kan daarop worden geanticipeerd?

De pipeline van nieuwe kantoren is aanzienlijk. Het leegstandspercentage is zeer groot (1.000.000 m² leegstaande kantoorruimte). Met de nieuwe kantoren en reconversies blijft dit cijfer overeind. Moeten de nieuwe kantoren niet gekoppeld worden aan dit leegstandspercentage?

Mevrouw Pauthier bedankt de sprekers voor hun uiteenzettingen, die complementair en convergerend zijn,

ergonomique) l'oratrice demande comment on peut protéger un travailleur face à un employeur qui ne compenserait pas les charges supplémentaires. Comment accompagner ce phénomène ?

À propos des effets sur les non-télétravailleurs dont le travail n'est pas praticable en télétravail, que faire pour améliorer le bien-être de ceux qui sont forcés de venir chaque jour sur leur lieu de travail ?

Vu les effets indirects sur l'emploi, et la baisse d'activités (gardiennage, nettoyage) comment accompagner ces travailleurs les plus précaires ?

Mme Françoise De Smedt remercie les intervenants pour leurs présentations chiffrées. Nous avons intérêt à ce que les pouvoirs publics anticipent l'évolution et les conséquences du télétravail sur lesquels il existe un consensus. On peut discerner une série d'opportunités pour résoudre des problèmes sociaux et environnementaux. Comment va-t-on repenser la mixité en évitant les quartiers monofonctionnels avec seulement une fonction bureau dans des quartiers qui deviennent déserts ? Les conséquences sur l'horeca sont importantes et constituent une grosse partie de l'économie. Avec plus de mixité même si les travailleurs venaient moins au bureau l'horeca pourrait bénéficier du résidentiel.

Avec ladite reconcentration de bureaux dans le centre avec la deuxième couronne qui se vide, il faudra être attentif à cette nouvelle évolution. Les villes de Gand et de Rotterdam sont de bons exemples de la mixité des logements et des bureaux ce qui a pour effet que les quartiers ne se vident pas complètement en soirée.

Sur la question sociale, il semblerait selon l'Observatoire des Bureaux qu'il se fait déjà beaucoup et ceci depuis 1997. Il existe 62% de reconversions en logement. Cela étonne. C'est la majeure partie des reconversions, mais il demeure que très peu de ces logements sont sociaux. C'est une occasion ratée alors que nous avons ici un bon levier pour répondre à la crise du logement. Des familles quittent à cause des loyers : c'est la classe moyenne, mais aussi la classe précarisable. Ils continuent à travailler et ceci engendre des problèmes de transport et des problèmes pour le climat.

L'obsolescence de 30 ans pour le bureau interpelle. Les besoins évoluent au fil des années, mais ce délai semble court et c'est insensé pour le climat. À la gare du Midi à peine 20 ans après, rue de France, il faudra donc démolir ? C'est incroyable. Comment anticiper ?

Le pipeline de nouveaux bureaux est considérable. Le taux de vacance est très haut (1.000.000 m² de bureau vides). Avec les nouveaux bureaux et les reconversions, ce chiffre demeure. Ne faut-il pas lier les nouveaux bureaux à ce taux de vacance ?

Mme Isabelle Pauthier remercie les intervenants pour leurs présentations qui sont complémentaires et convergentes,

maar gekleurd door verschillende standpunten en ervaringen vanuit de bijzonderheden van elk van de beroepen.

Vanuit historisch oogpunt is er een vorm van ironie van het lot: de tertiaire functie (de economische krachten en hun medespelers, waaronder projectontwikkelaars/ makelaars /architecten enz.) heeft de stad historisch gezien verwoest, vooral in de wijken waar woningen zijn opgeofferd: de Noordwijk, de Europese wijk, het westen van de Vijfhoek, de Zuidwijk. Vandaag beseft de tertiaire sector dat hij de stad, de stedelijkheid, de mix van functies die diensten, culturele voorzieningen, winkels enz. aanbieden, nodig heeft, al was het maar omwille van de aantrekkelijkheid, omdat de werknemers tijdens de middagpauze of na het werk van de stad kunnen genieten en misschien meer dan vroeger in de openbare ruimte vertoeven.

Wat de stadsontwikkeling van de steden betreft, keren we in feite gedeeltelijk terug naar de situatie van vóór het functionalisme: een meer gemengde stad in alle wijken, aangezien het Gewest de neiging heeft om bijvoorbeeld in de Europese wijk en de Noordwijk opnieuw woningen te introduceren, met werkgerelateerde functies die beter zijn ingebed in het stedelijk weefsel, zij het in grotere eenheden.

In het verleden is in de planning de vraag van de tertiaire sector tot uiting gekomen in naam van de ontwikkeling van de werkgelegenheid in het kader van de vervanging van banen die door deïndustrialisatie verloren zijn gegaan, met name door het creëren van administratieve zones.

Er werden enkele zeer interessante dynamieken uiteengezet, waarvan sommige aspecten bevestigen die bekend zijn bij degenen die de actualiteit volgen en die regelmatig de economische en vastgoedpers lezen, alsook de gewestelijke productie van het Overzicht van het Kantorenpark of de recente studie van de ULB en het Dulbea.

Zoals bijna alle sprekers aangaven, werden trends bevestigd die inderdaad al aan de gang waren:

- de ontwikkeling van telewerk;
- het aandeel van de "corporate" (de administratieve sector) in de gebruikte oppervlaktes (5.220.000 m² op 12.701.973 m²), een sector waarin telewerken op grote schaal ingang heeft gevonden;
- een markt die grotendeels een verplaatsingsmarkt is;
- de stormloop op de productie van nieuwe kantoren, waardoor verouderde gebouwen in onbruik raken, maar ook buurten die de dupe worden van langdurige leegstand;
- het hoge aandeel van veroudering binnen de leegstand (61% van het leegstaand bestand in categorie C, die meer dan 15 jaar oud is, d.w.z. bijna 500.000 m²: 491.127 m²);
- het feit dat reconversie geen nieuw fenomeen is (1,675 miljoen m² omgeschakeld sinds 1997, waarvan meer dan 60% woningen);
- de omvang van de op stapel staande oppervlaktes, wat een verklaring zou kunnen zijn voor een vertraging van het aantal aanvragen voor SV's en dus van de snelheid waarmee deze worden afgegeven, aangezien

mais colorées par des points de vue et expériences divers à partir des particularités de chacun des métiers.

D'un point de vue historique, il y a une forme d'ironie du sort : la fonction tertiaire (les forces économiques et leurs agents dont les promoteurs/ développeurs/ courtiers/ architectes, etc.) a historiquement détruit la ville, en particulier dans les quartiers où l'habitat y a été sacrifié : le quartier Nord, le quartier européen, l'ouest du Pentagone, le quartier Midi. Aujourd'hui, le secteur tertiaire réalise qu'il a besoin de la ville, de l'urbanité, de la mixité des fonctions qui met à disposition des services, des équipements culturels, des commerces, etc. ne serait-ce qu'en terme d'attractivité parce que les travailleurs peuvent profiter de la ville sur l'heure de midi ou après le travail et s'attarder peut-être davantage qu'auparavant dans l'espace public.

En termes d'urbanisation des villes, on en revient en fait partiellement à la situation antérieure au fonctionnalisme : une ville plus mixte dans tous les quartiers puisque la Région tend à réintroduire les logements dans le quartier européen et le quartier nord, par exemple, avec des fonctions liées au travail mieux imbriqué dans le tissu urbain bien que ce soit dans de plus grandes unités.

La planification a traduit historiquement la demande du secteur tertiaire au nom du développement de l'emploi dans le contexte du remplacement des emplois perdus dans le cadre de la désindustrialisation, en particulier avec la création des zones administratives.

Des dynamiques tout à fait intéressantes ont été présentées dont certaines confirment des aspects connus par ceux qui suivent l'actualité et qui lisent régulièrement la presse économique et immobilière ainsi que la production régionale de l'Observatoire des bureaux ou l'étude récente de l'ULB et du Dulbea.

Les intervenants l'ont presque tous souligné, des tendances qui étaient en effet déjà à l'œuvre se sont confirmées :

- le développement du télétravail ;
- la part du « corporate » (le secteur administratif) dans les superficies occupées (5.220.000 de m² sur 12.701.973 de m²), secteur dans lequel le télétravail est devenu massif ;
- un marché qui est en grande partie un marché de relocalisation ;
- la fuite en avant dans la production de bureaux neufs qui laisse sur le carreau des immeubles obsolètes, mais aussi des quartiers qui sont pénalisés par la vacance quand elle dure ;
- la part élevée de l'obsolescence au sein de la vacance (61 % du parc vacant en catégorie C, qui date de plus de 15 ans, soit près de 500.000 m² : 491.127 m²) ;
- le fait que la reconversion n'est pas un phénomène nouveau (1,675 million de m² reconvertis depuis 1997 dont plus de 60 % environ en logement) ;
- l'importance des superficies prévues dans le pipeline, ce qui pourrait expliquer un ralentissement des demandes de PU et donc la célérité de la délivrance puisque, M. Verlinden parle d'un malthusianisme,

de heer Verlinden spreekt over een vrijwillig of onvrijwillig malthusianisme van de overheid bij de afgifte van de vergunningen. We kunnen inderdaad hopen dat de hoeveelheid reeds afgegeven vergunningen de ijver van de aanvragers tot bedaren zal brengen totdat de markt het nieuwe aanbod heeft geabsorbeerd.

Een positief gevolg hiervan is dat de speculatieve vergunningsaanvragen wellicht niet worden ingewilligd (de zogenaamde Victor- en Realex-torens e.d).

Maar naast de vastgestelde tendensen impliceert telewerk ook veranderingen in de strategie in navolging van belangrijke actoren, zoals bijvoorbeeld de Europese Commissie en de Regie der Gebouwen van de Staat en de administraties in het algemeen die de invoer op grote schaal van het structureel telewerk reeds hebben aangekondigd.

Zoals u al zei, zal de crisis een rechtstreeks effect hebben op de kantorenmarkt, met een daling van de jaarlijkse "take up".

Er zijn dus meerdere dynamieken en men kent de ontknoping van het verhaal nog niet, men moet meer afstand nemen, ook al is inertie niet aan de orde van de dag en is het raadzaam op bepaalde dynamieken te anticiperen en ze te versnellen, onder meer door na te gaan hoe de reconversie van het bestand verouderde kantoren kan worden bespoedigd.

Mevrouw Pauthier stelt de volgende vragen:

De situatie is niet gestabiliseerd en de cijfers weerspiegelen misschien niet dezelfde realiteit als we appels en peren vergelijken: perioden van strikte lockdown (aangezien we na de twee maanden van volledige lockdown in maart-mei 2020 weer op 100% telewerken staan) en perioden waarin zowel het aantal werknemers als het aandeel van de wekelijkse telewerkdagen in de loop van de tijd zijn geëvolueerd.

In hoeverre kan de heroriëntatie van de tertiaire sector in de centraliteit het behoud of de herbestemming van woningen tegengaan?

In het MER van het Stadsproject Wet werd melding gemaakt van het verschijnsel van verouderde gebouwen die als activa op de jaarbalansen van ondernemingen blijven staan, waardoor de leegstand in bepaalde wijken om economische redenen, maar met een stedenbouwkundig effect, in stand wordt gehouden.

Welke maatregelen kunnen/moeten er volgens u worden genomen om dit verschijnsel terug te dringen?

Hoe zit het met gedeeltelijk leegstaande gebouwen, het aandeel van deze grijze oppervlaktes in de leegstand?

De pers heeft al gemeld dat de Belfius-toren aan het Rogierplein voor 25% leeg staat, bijvoorbeeld. Worden deze oppervlaktes meegerekend als leegstaand?

volontaire ou involontaire, des pouvoirs publics dans la délivrance des permis. Nous pouvons en effet peut-être espérer que la quantité du déjà délivré calme les ardeurs des demandeurs en attendant que le marché ait absorbé l'offre nouvelle.

Une des conséquences positives de la situation est qu'il est possible que les demandes de PU spéculatifs ne se réalisent pas (les tours dites Victor et Realex, etc.).

Mais, à côté de ses tendances confirmées, le télétravail implique également des changements de stratégie à l'instar de celle d'acteurs importants comme la Commission européenne, par exemple, et de la Régie des bâtiments de l'État et des administrations en général qui ont déjà annoncé qu'elles allaient implanter structurellement le télétravail de manière significative.

Il y aura un impact direct de la crise sur le marché des bureaux, vous l'avez dit, avec le recul du « take up » annuel.

Il y a donc de multiples dynamiques qui sont à l'œuvre et nous ne connaissons pas encore le dénouement de l'histoire, il faudra avoir plus de recul même si l'inertie n'est pas de mise et qu'il convient d'anticiper et d'accélérer certaines dynamiques dont évaluer comment accélérer les reconversions du stock de bureaux obsolètes.

Mme Pauthier pose les questions suivantes :

La situation n'est pas stabilisée et les chiffres ne reflètent peut-être pas la même réalité si nous comparons des pommes et des poires : des périodes de confinement strict (puisque nous sommes à nouveau à 100 % en télétravail après les deux mois de confinement intégral de mars-mai 2020) et des périodes dans lesquelles le nombre de travailleurs comme la proportion de jours de télétravail hebdomadaires ont évolué dans le temps.

Dans quelle mesure le recentrage du tertiaire en centralité peut-il contrarier le maintien ou le redéploiement de l'habitat ?

Dans le RIE du projet de Plan Urbain Loi le phénomène était évoqué des immeubles obsolètes qui restent comme actifs dans les bilans comptables des entreprises, ce qui tend à faire perdurer la vacance dans certains quartiers pour des raisons économiques, mais avec un impact urbanistique.

Quelles dispositions pourraient/devraient être prises selon vous afin de réduire ce phénomène ?

Quid des immeubles partiellement vides, de la proportion de ces surfaces grises dans la vacance ?

La presse a déjà fait état du fait que la Tour Belfius, place Rogier, était vide à 25 %, par exemple. Ces superficies sont-elles comptabilisées dans la vacance ?

Er is weinig gesproken over geld, en in het bijzonder over de ontwikkeling van de huurprijzen en de kosten van coworking voor de gebruikers. Wat is het effect van coworking op de arbeidsomstandigheden en op het statuut van de werknemers?

Hoe evolueren de factoren van concurrentie met de periferie (fiscaliteit, maar ook differentiële toegankelijkheid)? In hoeverre compenseren deze factoren elkaar, aangezien sommige grote spelers dichter bij het centrum gaan wonen, ook al betekent dit dat zij hun verwachtingen op het gebied van parkeermogelijkheden moeten bijstellen (Axa, bijvoorbeeld)? Zijn dit op zichzelf staande gevallen of is de strategie van de bedrijven in de loop van de tijd veranderd? Of zijn deze strategieën specifiek voor bepaalde sectoren om redenen van imago, maar in het geheel niet voor andere?

Is het effect van de uitbreiding van het telewerk op andere activiteiten gekwantificeerd? Ik denk aan de schoonmaak- en cateringsector, maar ook aan de horeca, want we weten dat de horeca zich beter heeft staande gehouden in de woonwijken dan in monofunctionele wijken zoals de Europese wijk.

Als politici zijn wij verplicht te reageren op het onbegrip van het publiek voor fenomenen als de leegstand, de vlucht vooruit, en geprogrammeerde veroudering (door bouw van slechte kwaliteit): al deze kwesties staan op de agenda van de staatssecretaris, en in de GBV plant men zich te concentreren op recycling en de circulaire stad, aangezien we weten dat bouwafval ongeveer 38% van de afvalproductie uitmaakt, wat enorme milieulasten met zich meebrengen.

Wij mogen onszelf feliciteren met het feit dat de territoriale kennis in Brussel de laatste jaren sterk is verfijnd en wij danken u voor uw bijdrage aan de denkoefening die ongetwijfeld de vaststelling van relevanter beleid op dit gebied mogelijk zal maken.

Mevrouw Marie Nagy dankt de sprekers voor hun uiteenzettingen. Wat dit onderwerp betreft, zijn wij tot een beschrijving van de situatie gekomen waaruit blijkt dat wij ons op een ogenblik bevinden dat een tamelijk gedetailleerde analyse verdient. Mevrouw Nagy steunt het ABVV in zijn streven naar een meer algemene aanpak en niet alleen een stedenbouwkundige. De gevolgen voor de werkgelegenheid, de economie, de aantrekkelijkheid van het BHG, de socio-economische omstandigheden van de Brusselse werknemers, enz. zijn enorm en men voelt aan dat dit verder gaat dan het vraagstuk van de vastgoedleegstand, dat wel belangrijk is. Het idee om dit verschijnsel te meten en te begeleiden is al een interessante conclusie.

De kwestie is van essentieel belang, want hoewel we blij mogen zijn dat de tertiaire sector zich eindelijk wat meer aan de stad moet aanpassen, moeten we ons bewust zijn van de uitdaging omdat Brussel niet altijd even attractief is om nieuwe bewoners naar zijn grondgebied te lokken. Telewerken en de mogelijkheid om via een hub te werken zullen gevolgen hebben voor het Gewest. De hele handelssector heeft zwaar te lijden gehad onder de lockdown

On a peu parlé d'argent et en particulier de l'évolution des loyers ainsi que du coût du coworking pour les utilisateurs. Quel est, par ailleurs l'impact du coworking sur les conditions de travail et sur le statut des travailleurs ?

Comment évoluent les facteurs de concurrence avec la périphérie (fiscalité, mais aussi différentiel d'accessibilité). Dans quelle mesure ces facteurs se compensent-ils puisqu'on observe que certains gros acteurs se rapprochent du centre quitte à modifier leurs attentes en termes de parking (Axa, par exemple) ? Est-ce des cas isolés ou bien la stratégie des entreprises a-t-elle évolué dans le temps ? Ou est-ce des stratégies propres à certains secteurs pour des raisons d'image, mais pas du tout à d'autres ?

A-t-on chiffré l'impact de l'extension du télétravail sur les autres activités, je pense au secteur du nettoyage, du catering, mais aussi de l'horeca puisque l'on sait que l'horeca a mieux résisté dans les quartiers où il pouvait vivre du résidentiel que dans les quartiers monofonctionnels comme le quartier européen.

En tant que responsables politiques nous sommes tenus de répondre à l'incompréhension du public face aux phénomènes tels que la vacance, la fuite en avant, l'obsolescence programmée (par mauvaise qualité de construction) : toutes ces réflexions sont dans les cartons du secrétaire d'État et la DPR prévoit de mettre l'accent sur le recyclage et la ville circulaire puisque nous savons que les déchets de construction représentent de l'ordre de 38% de la production de déchets, ce qui a un coût environnemental énorme.

On peut se féliciter que la connaissance territoriale se soit beaucoup affinée à Bruxelles ces dernières années et vous remercier de votre contribution à la réflexion qui permettra sans doute la définition de politiques plus pertinentes dans ce domaine.

Mme Marie Nagy remercie pour les exposés. Sur ce sujet on est arrivé à une description de la situation qui montre que l'on se retrouve dans un moment qui mérite une analyse assez fine. Mme Nagy soutient la FGTB pour avoir une approche plus globale et pas seulement urbanistique. Les répercussions sur l'emploi, l'économie, sur l'attractivité de la RBC sur les conditions socioéconomiques des travailleurs bruxellois, etc., sont énormes et l'on pressent que cela dépasse la question de la vacance immobilière qui a son importance. L'idée de le mesurer et d'accompagner ce phénomène est déjà une conclusion intéressante.

L'enjeu est essentiel, car si l'on peut se réjouir que finalement, le secteur tertiaire doive s'adapter un peu plus à la ville, on doit entendre qu'il existe un enjeu puisque Bruxelles n'aurait pas une attractivité toujours à la pointe pour attirer de nouveaux occupants sur son territoire. Le télétravail et la possibilité de travailler par hub auront un impact sur la Région. Tout le commerce a terriblement souffert du lock down et du fait qu'il n'y avait pas des

en het feit dat er geen werknemers waren die uit eten gingen en inkopen gingen doen. We moeten hierover blijven nadenken, omdat het risico bestaat dat het Gewest aan essentie verliest.

Mevrouw Nagy was verbaasd te horen dat voor de omzetting in woningen de technische voorwaarden (diepte, bereikbaarheid van de toekomstige woningen) werden besproken zonder dat de kwestie van de kosten aan de orde werd gesteld. Wat zijn de kosten van het ombouwen van kantoren tot woningen? Op hoeveel komt het per m²? Een mogelijke stedenbouwkundige last die de verplichting zou kunnen inhouden om sociale huisvesting in de renovatieoperaties op te nemen, zou met deze kostendimensie beter kunnen worden ingeschat.

Deze verouderde kantoren die leeg blijven staan en die uit de jaren 1960 en 1970 dateren, zijn van mindere kwaliteit en moeilijker aan te passen voor huisvesting. Wordt deze kwestie door de sector aangepakt?

Het probleem van de veroudering is niet nieuw. De Wetstraat en de Belliardstraat worden vernieuwd; altijd een beetje hoger en iets meer parkeerruimte. Bouwafval is een kwestie die door het Gewest niet goed wordt aangepakt. De CO2-balans wordt niet opgemeten. We kunnen zo niet blijven doorgaan! Denken dat voor grote ondernemingen de kantoren om de 20 jaar het modernst en het meest geschikt zullen zijn, levert problemen op met het beheer van de middelen, die onverenigbaar zijn met de huidige klimaatuitdagingen die het Gewest wil aangaan. Op het vlak van de denkoefening over de CO2-impact, denkt de vastgoedsector na over de vraag of de ruwbouw zo moet worden ontworpen dat de converteerbaarheid wordt vergemakkelijkt? Werken we nog steeds volgens een vast stramien voor kantoren?

Tot slot, een vraag over de gemengdheid. Op dit vlak verliest de tweede kroon haar kantooraantrekkingskracht, en dat is een geluk voor de toegankelijkheid. In het noordelijk deel van de stad wordt gestreefd naar een gemengd gebruik. Afgezien van de Europese wijk en de Vijfhoek zijn de kantoorwijken monofunctioneel. De gemengde stad kan worden bereikt tot een bepaald volumeniveau. Een vloeroppervlakte/grondoppervlakte van 8 in het RPA Wet is onverenigbaar met een zekere levenskwaliteit in het Brussels Gewest. De mensen zijn op zoek naar een andere aantrekkelijkheid en er moet over dit onderwerp worden nagedacht.

Mevrouw Véronique Lefrancq dankt de sprekers voor hun uiteenzettingen en prijst hun deskundigheid. Het effect van telewerken komt steeds vaker aan bod in de debatten. Vorige week had de federale regering nogmaals gewezen op de noodzaak om de aanwezigheid op kantoor zoveel mogelijk te beperken met een recht op deconnectie. Er is een duidelijk symbool en de overheden moeten rekening houden met deze verandering.

Mevrouw Lefrancq stelt de volgende vragen:

De heer Verdonck van CBRE vergeleek Brussel en Amsterdam. Is het mogelijk vergelijkings- en inspiratie-elementen te noemen voor de wijk Noord?

travailleurs qui sortent manger et acheter. Il faut continuer la réflexion vu le risque de perte de substance pour la Région.

Mme Nagy a été étonnée d'entendre que pour la reconversion en logements on a parlé des conditions techniques (profondeur, desserte des futurs logements) sans aborder la question du coût. Quels sont les coûts de transformation des bureaux en logement ? Cela revient à combien au m² ? Une éventuelle charge d'urbanisme qui pourrait incorporer l'obligation d'introduire du logement social dans les opérations de rénovation pourrait être mieux appréciée avec cette dimension du coût.

Ces bureaux obsolètes qui restent vides et qui sont des années '60-'70 sont de qualité moindre et plus difficilement adaptables en logements. Cette question est-elle abordée par le secteur ?

La question de l'obsolescence n'est pas neuve. La rue de la Loi et la rue Belliard se refont ; toujours un peu plus haut et un peu plus de parkings. Les déchets de construction sont un enjeu mal maîtrisé par la Région. Le bilan CO_2 n'est pas mesuré. Il n'est plus possible de continuer comme cela ! Penser que pour les grandes entreprises, les bureaux seront les plus modernes et les plus adaptés tous les 20 ans pose des problèmes de gestion des ressources, incompatibles avec les enjeux climatiques actuels que la Région entend prendre en charge. Une réflexion sur l'impact CO_2, la question de construire le gros œuvre de manière à faciliter la convertibilité est-elle intégrée dans la réflexion par le secteur immobilier ? Est-ce l'on continue à travailler selon une optique figée pour du bureau ?

Enfin une question sur la mixité. Sous ce couvert, la seconde couronne perd de son attractivité bureau et c'est heureux pour des raisons d'accessibilité. Le quartier Nord tente une opération de mixité. À part le quartier européen et le Pentagone, les quartiers de bureaux sont monofonctionnels. La ville mixte peut se faire jusqu'à un certain niveau de volumes. Un plancher/sol de 8 dans le PAD Loi est incompatible avec une certaine qualité de vie en Région bruxelloise. Les gens cherchent une autre attractivité et une réflexion devrait être engagée à ce sujet.

Mme Véronique Lefrancq remercie les intervenants pour leurs exposés et salue l'expertise de chacun. L'impact du télétravail revient de plus en plus dans les débats. La semaine dernière, le Fédéral a rappelé la nécessité de limiter au maximum la présence au bureau avec un droit à la déconnexion. Il y a un symbole clair et les pouvoirs publics prennent la mesure de ce changement.

Mme Lefrancq pose les questions suivantes :

M. Verdonck du BCRE a comparé Bruxelles et Amsterdam. Est-il possible d'évoquer des éléments de comparaison et d'inspiration pour le quartier Nord ?

De heer Van Meerbeek heeft het over een verschuiving naar 80% hybride. Is dit een teken van een toekomstige inkrimping van de kantorenmarkt? Hoe zit het met de commerciële leegstand in de kantoorwijken? Hoe zullen deze ruimten evolueren met het ecosysteem van de kantoren?

Over de vermindering van kantoorruimte met 40% als gevolg van het telewerken. Logischerwijs moet het aanbod van kantoorruimte worden verminderd. Er wordt gezegd dat er meer kantoren moeten zijn op dinsdag en donderdag. Er moeten ontspanningsruimten komen. Wat vinden de genodigden hiervan?

Hoeveel kantoorruimte in Brussel kan potentieel omgebouwd worden tot woonruimte?

Mevrouw Sophie Coekelberghs, merkt op dat heel wat vragen betrekking hebben op de reconversie tot woningen en geeft aan dat er momenteel een task force is met perspective.brussels, de bouwmeester, urban.brussels, enz. die van de Minister-President de opdracht heeft gekregen om de denkoefening rond de reconversie van kantoorgebouwen te leiden. Het bevat elementen van een inventarisatie van de problematiek, een denkoefening over het potentieel, enz. Er wordt momenteel over nagedacht. Ze vraagt nog wat geduld te hebben, want de task force moet haar werkzaamheden aan het eind van het voorjaar van 2022 hebben afgerond.

Het is waar dat de reconversie al lang aan de gang is. Het begon met de typologie van de gebouwen die het meest geschikt waren voor deze omzetting in woningen. Het begon aan de kant van de Louizalaan, in Sint-Gillis, op de Charleroise Steenweg met normale meters en dieptes die er zich toe leenden. Deze gebouwen waren klein tot middelgroot. Naarmate de tijd verstreek, pakten de projectontwikkelaars steeds grotere gebouwen aan, bijvoorbeeld in de Genèvestraat, waar tot 200 woningen werden gebouwd.

Dit vereist een analyse geval per geval. We weten niet van tevoren of het gebouw geschikt zal zijn voor deze reconversie, we mogen dus niet veralgemenen. Soms is de betonplaat niet dik genoeg om het gewicht van wooneenheden (scheidingswanden, enz.) te dragen. Reconversie vereist een studie van geval tot geval. Bijna altijd zijn de reconversies het resultaat van een particulier initiatief zonder stimulansen. De particuliere sector heeft deze kwestie opgepakt.

In sommige wijken zal een voluntaristische aanpak van de overheid nodig zijn. In de Europese wijk zijn er weinig conversies tot woningen. Als die er zijn, zijn die woningen niet toegankelijk voor alle inkomens. De kosten per m² reconversie zijn een moeilijke vraag. Dat hangt van het specifieke geval af. De task force reconversie zal zich over deze moeilijke kwestie buigen.

De sociale huisvesting staat niet gunstig tegenover de reconversie van kantoren. Het Woningfonds verbouwde een kantoorgebouw tot woningen aan de Plejadenlaan en de procedures sleepten problematisch lang aan. De tijd die nodig was om de vergunning te verkrijgen is hier een voorbeeld van. De eisen van de brandweer zijn een andere. De BGHM heeft

M. Van Meerbeek mentionne un passage à 80% en mode hybride. Est-ce le signe d'une contraction à venir du marché du bureau ? Quid de la vacance commerciale dans les quartiers de bureaux ? Comment ces espaces vont-ils évoluer avec l'écosystème des bureaux?

À propos de la réduction de 40% des bureaux suite au télétravail. Il faut logiquement revoir l'offre à la baisse des bureaux. On dit qu'il faudrait plus de bureaux le mardi et le jeudi. Les espaces de détente demandent un certain développement. Quel est l'avis des invités à ce sujet ?

Quelle est la part des bureaux potentiellement transformables en logements à Bruxelles ?

Mme Sophie Coekelberghs, note que de nombreuses questions portent sur la reconversion vers du logement et indique qu'une task force est actuellement en cours avec perspective.brussels, le BMA, urban.brussels, etc. qui est chargée par le Ministre-Président de mener la réflexion sur la reconversion des immeubles de bureaux. Elle contient des éléments d'inventaire de la question, une réflexion sur le potentiel, etc. La réflexion est en cours. Elle demande un peu de patience, car la task force devrait achever ses travaux d'ici la fin du printemps 2022.

Il est vrai que la reconversion existe depuis longtemps. Elle a commencé par la typologie des immeubles qui étaient le plus appropriés à cette conversion en logement. Cela a commencé du côté de l'avenue Louise, à Saint-Gilles, à la Chaussée de Charleroi avec des gabarits normaux et des profondeurs qui s'y prêtaient. Ces immeubles étaient de taille petite à moyenne. Au fur et à mesure, les promoteurs se sont attaqués à des immeubles de plus en plus grands par exemple la rue de Genève où on arrive à la création de jusqu'à 200 logements.

Cela demande une analyse au cas par cas. On ne sait pas à l'avance si le bâtiment sera adapté à cette reconversion, donc il ne faut pas faire de généralisations. Parfois la dalle de béton n'est pas assez épaisse pour supporter le poids de logements (cloisons, etc). La reconversion demande une étude au cas par cas. Presque toujours les reconversions procèdent d'une initiative privée sans incitants. Le secteur privé s'est emparé de cette question.

Dans certains quartiers, il faudra une action volontariste de la part des pouvoirs publics. Dans le quartier européen, il y a peu de conversions en logements. Si c'est le cas, ils ne sont pas accessibles à tous les revenus. Le coût au m² de la reconversion est une question difficile. Cela dépend du cas précis. La task force reconversion abordera cette question interpellante.

Le logement social n'est pas porteur en termes de reconversion des bureaux. Le Fonds du Logement a transformé un immeuble de bureaux en logements avenue des Pléiades et la longueur des procédures a été problématique. Le temps pour obtenir le permis en est un exemple. Les exigences des pompiers en sont un autre aspect. La SLRB a

een project aan de Arianelaan, in het voormalige gebouw van Tractebel. We wachten de feedback af.

Wat het Overzicht van het Kantorenpark betreft, werd gewezen op een gebrek aan reactievermogen. Mevrouw Coekelbeghs is het niet helemaal eens met deze kritiek. Zij wijst erop dat een vergunning niet onmiddellijk wordt uitgevoerd. De bouwvergunning is in feite een anticipatie, aangezien de geldigheidsduur van een vergunning twee jaar is (met een verlenging van een jaar). De werkzaamheden kunnen zich over een periode van twee jaar of meer uitstrekken. Ook dient te worden opgemerkt dat de personeelsbezetting van het Overzicht van het Kantorenpark sterk is afgenomen. De overgang van BROH naar perspective.brussels heeft geleid tot een aanzienlijke inkrimping van het personeelsmiddelen. In het verleden werden statistieken opgesteld over de uitvoering van stedenbouwkundige gunningen. Het kantorenbestand wordt nog steeds bijgewerkt, maar met meer middelen zou het aantal verleende vergunningen dat niet wordt uitgevoerd, beter kunnen worden gecontroleerd.

Wat de gemengde wijken betreft, is de spreker van mening dat nieuwe kantoren een mix van diensten moeten aanbieden om aantrekkelijk te blijven. Deze diensten moeten worden aangeboden door de buurt en niet binnen het kantoorgebouw, omdat het zich dan dreigt af te sluiten in de eigen omgeving. Bij het vaststellen van de kwalitatieve maatstaven voor kantoren is het de taak van de overheid ervoor te zorgen dat deze diensten ter beschikking worden gesteld van de werknemers en inwoners van de wijk. Om het overdreven te stellen: we zouden de bedrijfsrestaurants bijna moeten verbieden om werknemers te dwingen het kantoorgebouw te verlaten.

Wat het gemengd gebruik in woongebouwen betreft, stellen wij vast dat sommige exploitanten denken aan grote gebouwen met coworkingruimten op de gelijkvloerse verdieping. Dit zou aangemoedigd moeten worden. Dit is het geval bij een project in Sint-Lambrechts-Woluwe.

In de Kolonel Bourgstraat, de Marcel Thirylaan, de Stallestraat, zijn er zo veel kantoren omgebouwd tot woningen dat er bijna geen meer over zijn. We hebben bijna het punt bereikt van monofunctionele huisvesting. Dit vraagt om andere functies die ter beschikking van de inwoners moeten worden gesteld. Er is een gebrek aan winkels en buurtvoorzieningen. De rol van de overheid is dat de voorzieningen al deze nieuwe woningen volgen. In de meeste van de genoemde gevallen zijn deze woningen niet betaalbaar.

Over de convertibiliteit van kantoren. De spreekster verklaart dat een door minister-president Charles Picqué geïnitieerde studie erop gericht is in de GSV criteria op te nemen voor de beoordeling van nieuwe projecten met het oog op een eventuele reconversie na enkele jaren.

De herschrijving van deze criteria in de GSV heeft niet plaatsgevonden. Met staatssecretaris Pascal Smet wordt een nieuwe studie gemaakt voor de nieuwe GSV en er wordt ook aandacht besteed aan deze problematiek. Er worden basisbeginselen vastgesteld voor het behoud van bestaande

un projet situé avenue Ariane, dans l'ancien bâtiment Tractebel. On verra quel sera le retour d'expérience.

Pour l'Observatoire des Bureaux, un manque de réactivité a été pointé. Mme Coekelbeghs n'est pas entièrement d'accord avec cette critique. Elle indique qu'un permis n'est pas tout de suite mis en œuvre. Le permis d'urbanisme est de fait une anticipation, puisque la durée de validité d'un permis est de deux ans (avec prolongation d'un an). Les travaux peuvent s'écouler sur une période de deux ans, voire plus. Il faut du reste constater que les moyens humains de l'Observatoire ont été fortement réduits. Le passage de l'AATL vers perspective.brussels a entraîné une diminution importante des moyens humains. Jadis l'on faisait des statistiques sur la mise en œuvre des permis d'urbanisme. Le stock des bureaux est toujours mis à jour, mais avec plus de moyens, le nombre de permis mis qui ne sont pas en œuvre pourrait être mieux suivi.

À propos de la mixité des quartiers, l'intervenante s'inquiète que les nouveaux bureaux doivent offrir une mixité des services pour maintenir attractivité. Ces services doivent être offerts par le quartier et non au sein de l'immeuble de bureaux qui risque de se refermer sur son propre environnement. Pour définir les critères d'excellence des bureaux, le rôle des pouvoirs publics est de veiller à ce que ces services soient mis à disposition des travailleurs et des habitants du quartier. Sous forme de boutade : il faudrait presque interdire les restaurants d'entreprise pour forcer les travailleurs à sortir de l'immeuble de bureaux.

À propos de la mixité au sein des immeubles de logements on observe que certains opérateurs pensent des grands immeubles avec des espaces de coworking au rez-de-chaussée. Cela devrait être encouragé. C'est le cas dans un projet à Woluwe-Saint-Lambert.

Rue Colonel Bourg, l'avenue Marcel Thiry, la rue de Stalle, on observe tant des reconversions de bureaux en logements au point qu'il n'y en a presque plus. On y est presque arrivé à du monofonctionnel logement. Ceci appelle d'autres fonctions qui doivent être mises à disposition des habitants. Il y manque des commerces et de l'équipement de proximité. Le rôle des pouvoirs publics est que les équipements suivent tous ces nouveaux logements. Dans la plupart des cas cités, ces logements ne sont pas accessibles financièrement.

À propos de la convertibilité des bureaux. L'intervenante indique qu'une étude à l'initiative du Ministre-Président Charles Picqué qui visait à l'insertion, dans le RRU, de critères d'appréciation des nouveaux projets en regard d'une possible convertibilité après quelques années.

La réécriture de ces critères dans le RRU n'a pas eu lieu. Avec le secrétaire d'Etat Pascal Smet une nouvelle étude est en cours pour le nouveau RRU et une attention à cette problématique y est incluse. Des principes de base sont arrêtés pour la préservation des constructions existantes, il faudra

gebouwen, er zal moeten worden aangegeven waarom de reconversie niet mogelijk is, er zullen eisen worden gesteld aan de uitvoering van koolstofbalansen en er zullen voorschriften worden vastgesteld inzake de maximale diepte. Het is te hopen dat er meer aandacht wordt besteed aan de convertibiliteit van de ruimte. In hoeverre is dit een punt van zorg voor ontwikkelaars? De spreekster is het niet zeker. Zij willen eerst verhuren, bij voorkeur aan een enkele langdurige bewoner, en dan doorverkopen. Wettelijke maatregelen zullen nodig zijn om in de ontwerpfase reconversiecriteria te eisen.

De relevantie van de administratieve GBP-zones is twijfelachtig. Zij verdienen het te worden ondervraagd, bijvoorbeeld voor de bovengenoemde straten (Kolonel Bourg, Marcel Thiry, Stalle). De vraag rijst ook voor de tweede kroon. Deze kwestie zou ook in de centrumwijken kunnen worden onderzocht.

De overheid heeft vast en zeker een rol in het leeghouden van haar gebouwen. Een onderzoek dringt zich op. De Regie der Gebouwen heeft al heel lang leegstaande gebouwen. Een grotere betrokkenheid van de overheid lijkt onontbeerlijk. De Regie der Gebouwen speculeert.

Tot slot zijn strategische studies aan de gang voor de wijken Zuidstation en Noordstation. Er worden ook studies in samenwerking met de Europese Commissie uitgevoerd voor de Europese wijk na de verwerping van het RPA Wet.

Mevrouw Isabelle Vandeur verwijst naar de vraag waarom werd aangegeven om naar Amsterdam te kijken en hoe men hiermee kan vergelijken. De heer Verdonck wou zeggen dat in Brussel Noord er twee grote wegen aan de zijkanten zijn van de rijlaan met het groene pad in het midden terwijl dit in Amsterdam precies andersom is met een grote rijbaan in het midden met twee groene stroken aan de zijkanten die grenzen aan de kantoorgebouwen of mixt gebouwen.

Een vraag ging over de piekmomenten op kantoor. Ongeveer 40 % doet aan telewerken met piekmomenten op dinsdag en donderdag. Hoe kan men dit opvangen? Dat zijn dan heel drukke dagen met een terugval op maandagen en vrijdagen. Voor haar klanten, stelt mevrouw Vandeur, is er een gemiddelde ratio van zes werkplekken per tien werknemers. Om de pieken op dinsdag en donderdag meer onder controle te krijgen en bij te sturen, gaan bedrijven een beroep doen op een software om richtlijnen op te stellen voor de verschillende departementen met bijv. vergaderingen op bepaalde dagen zodat er een stabielere lijn van bezetting wordt opgelegd. Deze richtlijnen worden aan alle medewerkers meegedeeld. Er zijn dus speciale workplace-apps hiervoor. Afhankelijk van bepaalde bedrijven kan genoemde ratio van 0,5 tot 0,8 gaan.

In verband met coworking rezen veel vragen. In België in 2015 waren er 250 professioneel uitgebate coworking-centra. Eind 2021 waren dit er 500: dus een verdubbeling op 5 jaar. Mevrouw Vandeur voorspelt dat dit zal blijven groeien met 20% per jaar. Er zullen 100 nieuwe professionele flexibele kantoorlocaties bijkomen per jaar.

indiquer pourquoi la reconversion n'est pas possible, il y aura des exigences de réalisation de bilans carbone et des prescrits sur la profondeur maximale. On peut espérer que la convertibilité des espaces sera plus prise en considération. Dans quelle mesure est-ce une préoccupation des promoteurs ? L'intervenant n'en est pas certaine. Ils veulent d'abord louer de préférence à un occupant unique et à long terme et ensuite revendre. Il faudra une intervention du législateur pour exiger des critères de convertibilité dès leur conception.

On peut se poser la question de la pertinence de zones administratives du PRAS. Elles méritent d'être remises en question par exemple pour les rues susmentionnées (Colonel Bourg, Marcel Thiry, Stalle). La question se pose aussi pour la deuxième couronne. La question pourrait aussi être investiguée dans les quartiers centraux.

Il y a certes un rôle des pouvoirs publics dans le maintien de leurs bâtiments vides. Une investigation s'impose. La Régie des bâtiments dispose de bâtiments vides depuis très longtemps. Une implication plus forte des pouvoirs publics semble indispensable. La Régie des Bâtiments fait de la spéculation.

Enfin, des études stratégiques sont en cours pour les quartiers de la gare du Midi, de la gare du Nord. Des études en collaboration avec la Commission européenne sont aussi en cours pour le quartier européen suite au rejet du PAD Loi.

Mme Isabelle Vandeur se réfère à la question posée au sujet d'Amsterdam et de l'opportunité de faire la comparaison avec cette ville. M. Verdonck voulait dire qu'à Bruxelles-Nord, il y a deux grandes voiries sur les côtés de la chaussée, avec le cheminement vert au milieu, alors qu'à Amsterdam, c'est exactement l'inverse, avec une grande voie de circulation au milieu et deux bandes vertes sur les côtés qui bordent les immeubles de bureaux ou les immeubles mixtes.

Une question portait sur les jours de pointe au bureau. Environ 40% des travailleurs font du télétravail, avec des pointes au bureau les mardis et jeudis. Comment peut-on y faire face ? Ce sont des jours très chargés, avec une baisse au bureau les lundis et vendredis. Mme Vandeur dit que ses clients ont en moyenne six postes de travail pour dix travailleurs. Afin de mieux contrôler et ajuster les pics des mardis et jeudis, les entreprises utilisent un logiciel afin d'établir des consignes à l'intention des différents départements, comme par exemple organiser les réunions certains jours, de manière à imposer un taux d'occupation plus stable. Ces consignes sont communiquées à tous les collaborateurs. Il existe donc des applications spéciales pour le lieu de travail. Selon certaines entreprises, le ratio susmentionné peut aller de 0,5 à 0,8.

De nombreuses questions ont été posées sur le coworking. En Belgique, en 2015, on comptait 250 centres de coworking exploités par des professionnels. Fin 2021, il y en avait 500 : soit deux fois plus en cinq ans. Mme Vandeur prévoit que ce nombre continuera d'augmenter de 20% par an. Cent

Van de 500 die er nu zijn, zijn er 150 in Brussel gevestigd. Dit is 2,5% van de totale kantooroppervlakte in België. Het gemiddelde voor België is 3,5%: Brussel zit eronder. Aangezien die sector zo gaat groeien: 10% tot 30% van de totale kantooroppervlakte (in de USA zegt men dat dit zal groeien tot 30%) en als men aanneemt dat de sector slechts met 10% groeit, dan betekent dat dat er nog bijkomend 1,6 miljoen m² zal ingenomen worden voor flexibele kantooroplossingen in België. De flexplekaanbieders kunnen dat niet alleen. IWG bijvoorbeeld (International Workplace Group) met 50 locaties wil verder groeien. Dit is kapitaalintensief. Om nieuwe centra op te richten met 30 nieuwe locaties van 3.000 m² per centrum dan zou men daar 16 jaar over doen. Men moet sneller reageren! Het is van belang dat professionele operatoren samen met eigenaars-ontwikkelaars en samen met overheden samenwerkingsovereenkomsten aangaan om hun groei te kunnen realiseren. Een goede rentabiliteit, de return on investment is er pas na 18 maanden. Zij hebben hulp nodig van buitenaf en zijn actief op zoek naar partners die willen investeren en delen in de winsten.

Er waren vragen i.v.m. het patrimonium in Brussel en het aandeel van privé-eigenaars en overheidseigenaars. Cijfers hierover zijn en zullen worden opgestuurd.

De heer Cédric Van Meerbeeck is van mening dat dit onderwerp haast een tweede vergadering verdient, gezien de complexiteit van de materie.

De heer Coomans de Brachène had het over de ontwikkeling van de tweede kroon gehad met het idee en de mogelijkheid voor de bedrijven om deze locatie te verlaten om naar het stadscentrum of naar de periferie te gaan. De vraag is niet of de overheid moet ingrijpen om de reconversie in deze zone door te drukken. In de tweede kroon vindt een soort zelfregulering plaats. Het is niet waar dat ontwikkelaars weinig belangstelling hebben voor het reconversievraagstuk. Er is een echte bewustwording. De spreker haalt het geval aan van de Royale belge site. De vorige eigenaars hebben lang nagedacht over de herbestemming van het gebouw. Het combineren van het kantoor met andere functies en groene ruimten is een groot succes: alles is verhuurd.

Andere verhuurders van wie de gebouwen leeg kwamen te staan, hebben de stap gezet om andere factoren dan pure rentabiliteit voor kantoren in overweging te nemen. Zij zijn meer bezorgd over de convertibiliteit van hun gebouwen. Natuurlijk willen ze zo snel mogelijk en tegen de beste prijs verkopen. Een ontwikkelaar wil verkopen, maar in zijn rentabiliteitsberekening op het einde van de kantoorcyclus is hij gevoelig voor het feit er minder werk te doen is en integreert hij de reconversie in zijn denkproces. De overheid heeft een rol te vervullen bij de ontwikkeling van de denkoefening over de stedenbouwkundige vergunning. In Parijs, bijvoorbeeld, is er sprake van vergunningen zonder bestemmingen. Dit voorkomt dat moet worden gesloopt om opnieuw te bouwen. Iedereen wil dat de stad meer circulair

nouveaux sites de bureaux professionnels flexibles s'ajouteront chaque année.

Sur les 500 qui existent aujourd'hui, 150 sont établis à Bruxelles. Cela représente 2,5% de l'espace de bureaux total en Belgique. La moyenne est de 3,5% pour la Belgique : Bruxelles est en dessous de cette moyenne. Étant donné que ce secteur croîtra de 10% à 30% de la surface totale des bureaux (aux États-Unis, on dit qu'il atteindra 30%), et si on suppose le secteur ne croît que de 10%, cela signifie que 1,6 million de m² supplémentaires seront occupés par des espaces de bureaux flexibles en Belgique. Les fournisseurs d'espaces flexibles ne peuvent y parvenir seuls. IWG (International Workplace Group), par exemple, compte 50 sites et veut continuer à se développer. Cela nécessite d'importants capitaux. Pour créer de nouveaux centres de 3.000 m² sur 30 nouveaux sites, il faudrait 16 ans. Il faut réagir plus vite ! Il est important que les opérateurs professionnels concluent des accords de coopération avec les propriétaires-promoteurs et avec les pouvoirs publics afin de pouvoir réaliser leur croissance. Une bonne rentabilité, le retour sur investissement, n'est atteinte qu'après 18 mois. Ils ont besoin d'une aide extérieure et recherchent activement des partenaires désireux d'investir et de partager les bénéfices.

Des questions ont été posées sur le patrimoine à Bruxelles et la part de propriétaires privés et publics. Des chiffres à ce sujet ont été et seront envoyés.

M. Cédric Van Meerbeeck estime que cette thématique mériterait presque une deuxième séance tant la problématique est complexe.

M. Coomans de Brachène avait évoqué l'évolution de la seconde couronne avec l'idée et la possibilité pour les entreprises de quitter cet emplacement pour aller vers le centre-ville ou en périphérie. La question n'est pas si les pouvoirs publics doivent intervenir pour pousser à la reconversion dans cette zone. Une espèce d'autorégulation s'opère dans la deuxième couronne. Il n'est pas vrai que les promoteurs ont peu d'intérêt pour la question de la reconvertibilité. Il existe une vraie prise de conscience. L'intervenant cite le cas du site de la Royale belge. Le redéveloppement du bâtiment a été longuement réfléchi par les propriétaires précédents. Allier le bureau à d'autres fonctions ainsi que les espaces verts est un franc succès : tout est loué.

D'autres propriétaires dont le bâtiment se vidait ont pris le pli de prendre en compte d'autres facteurs que la pure rentabilité pour des bureaux. Ils s'inquiètent plus de la convertibilité de leurs bâtiments. Certes ils cherchent à vendre le plus vite possible et au meilleur prix. Un promoteur veut vendre, mais dans son calcul de rentabilité en fin de cycle de bureaux il est sensible à avoir moins de travaux à faire et il intègre la reconvertibilité dans sa réflexion. Les pouvoirs publics en développant la réflexion sur le permis d'urbanisme ont un rôle à jouer. À Paris par exemple, il est question de permis sans affectations. Ceci permet d'éviter de devoir démolir pour reconstruire. Chacun souhaite une meilleure circularité pour la ville. Il y a des pistes d'amélioration de la vitesse de délivrance du permis et de la manière de le concevoir.

wordt. Er zijn manieren om de snelheid van de afgifte van de vergunning en de wijze van opzet ervan te verbeteren.

Er is gezegd dat sommige huurders de huurovereenkomst niet willen verbreken uit kostenoverwegingen. Dit is onvermijdelijk waar om economische redenen. Dit heeft gevolgen voor de "grijze ruimtes". Voor deze ruimten is een huurcontract ondertekend, maar zij zijn niet bezet en worden dus onderverhuurd aan een andere bewoner. Proximus loste het probleem op door een toren te verkopen. Belfius heeft veel lege ruimte in zijn toren en er zal worden onderverhuurd. Hetzelfde geldt voor Allianz, Engie en de Regie der gebouwen.

We proberen de groeiende grijze ruimtes per maand te kwantificeren. Zij nemen toe van 300.000 tot 550.000 m² per jaar. Het effect op de leegstand is duidelijk, maar het is verborgen, omdat deze m² niet noodzakelijk als lege kantoorruimte worden geteld omdat er een huurcontract is.

De leegstand zal toenemen en het Gewest moet de belasting op leegstaande gebouwen doeltreffender activeren. De zelfregulering van de markt betekent dat de residentiële markt sinds enkele jaren aan kracht wint. Door de financiële berekening van de ontwikkelaars in de richting van kantoorruimte, omdat dit winstgevender is, komen woningen nu op gelijke voet te staan. De leegstand zou niet in grote mate mogen toenemen als gevolg van de ontwikkeling van woningen. Het feit dat er leegstand is en dat die op een jaarbalans wordt opgenomen, is steeds minder waar naarmate de woonfunctie belangrijker is geworden.

Sommige gebouwen kunnen om technische redenen niet worden verbouwd. Ze dienen dan gesloopt te worden, en slopen is duurder dan renoveren.

De gemengdheid moet op het niveau van de stad en niet op het niveau van het gebouw plaatsvinden. Het begrip welzijn in de samenleving neemt meer en meer plaats in. We moeten mensen echter niet in een ivoren toren opsluiten. Daardoor zou men ons doel missen. Gebouwen moeten flexibeler en converteerbaarder worden. Om van diensten gebruik te kunnen maken, moet alles in het werk worden gesteld om de bewoners in een gemengde wijk van diensten te voorzien. De gemengdheid in het gebouw zal niet werken, maar je moet het juiste evenwicht vinden. Een gemengde huizenblok is zinvol. Er moet meer vrijheid komen voor de ontwikkelaars en de eigenaars, en de overheid zal bakens moeten uitzetten.

De concurrentie met de periferie blijft bestaan als gevolg van gewestelijke en gemeentelijke belastingen. Het Vlaams Gewest heft nauwelijks belastingen op de kantoorgebouwen. Het kostenverschil is 30% per m² hoger voor vestiging in het BHG. Is de toegankelijkheid een afdoend antwoord? De heer Van Meerbeeck is niet overtuigd. Sommige bewoners verlaten de periferie om redenen van ethiek en imago. Anderen houden deze redenering niet aan, omdat het openbaar vervoer (tram, fietspad) naar de periferie werkelijk verbeterd is, wat hun terugkeer naar de stad niet zal vergemakkelijken. PWC, IWU, Deloitte en vele anderen zullen willen blijven.

Il a été dit que certains occupants ne souhaitent pas casser le bail pour des raisons de coûts. C'est inévitablement vrai pour des raisons économiques. Cela a un impact sur les « espaces gris ». Pour ces espaces, un bail est signé, mais ils ne sont pas occupés et donc mis en sous-location pour une autre occupant. Proximus a résolu le problème en se séparant d'une tour. Belfius a beaucoup d'espaces vides dans sa tour et il y aura des sous-locations. Idem pour Allianz, Engie et la Régie des Bâtiments.

On essaie de quantifier par mois les espaces gris grandissants. Ils augmentent de 300.000 à 550.000 m² par an. L'impact sur la vacance est évident, mais il est caché, car ces m² ne sont pas nécessairement comptés comme du bureau vide puisqu'il y a un bail derrière.

La vacance ira en augmentant et elle mériterait de la part de la Région que la taxe sur les immeubles vides soit mieux activée. L'autorégulation du marché fait que le résidentiel gagne en puissance depuis quelques années. Le calcul financier des développeurs vers du bureau puisque plus rentable met désormais sur pied d'égalité le résidentiel. La vacance ne devrait pas augmenter dans une trop large mesure vu le développement du résidentiel. Le fait qu'il y ait du vide et que cela entre dans un bilan comptable est de moins en moins vrai vu que la fonction résidentielle est montée en puissance.

Certains bâtiments sont impossibles à reconvertir pour des raisons techniques. Une démolition s'impose alors et elle est plus chère que la rénovation.

La mixité doit se faire à l'échelle de la ville et non de l'immeuble. La notion de bien-être au sein de la société va grandissante. Il ne faut pas pour autant enfermer les gens dans une tour d'ivoire. Ce serait rater l'objectif. Les bâtiments doivent être plus flexibles et convertibles. Pour utiliser des services, il faut tout faire pour que les occupants aient des services dans un quartier mixte. La mixité dans l'immeuble cela ne fonctionnera pas, mais il faut trouver le juste milieu. Un îlot mixte fait sens. Il faut à la fois plus de liberté pour les promoteurs et les propriétaires et les pouvoirs publics devront mettre des balises.

La concurrence avec la périphérie demeure pour des questions de taxes régionales et communales. La Région flamande ne taxe presque pas les immeubles de bureaux. Le différentiel des coûts est de 30% par m² de plus pour être localisé en RBC. L'accessibilité est-elle une réponse suffisante ? M. Van Meerbeeck n'en est pas convaincu. Certains occupants quittent la périphérie pour des motifs d'éthique et d'image. D'autres ne tiennent pas ce raisonnement, car il existe une vraie amélioration des transports en publics (tram, piste cyclable) vers la périphérie ce qui ne facilitera pas leur retour en ville. PWC, IWU, Deloitte et tant d'autres voudront y rester.

De tertiaire sector heeft urbaniteit nodig. De spreker is het minder eens met de vlucht vooruit op het vlak van de productie van kantoren. Er is een onvermijdelijke levenscyclus met, bijvoorbeeld, verbeterde connectiviteit van de gebouwen en de milieuprestaties. De bewoners zullen blijven verhuizen. Wie weet? De gebouwen zullen op een dag 50 jaar halen in plaats van 30 jaar. Voor de meest verouderde kantoren biedt dit een kans voor reconversie. Wij kunnen ons een voordeliger belasting voor de reconversie voorstellen.

Er zijn geen duidelijke cijfers over de vermindering van de oppervlakte en de behoeften van de bewoners. Het is nog te vroeg. Een vermindering van minstens 15% van het bestand is te verwachten en dit zou in de orde van grootte van 100.000 tot 120.000 m² per jaar moeten zijn om de verdwijning van het miljoen m² te bereiken. Deze vermindering zal gepaard moeten gaan met het creëren van passende functies. Goede projecten worden uitgevoerd door perspective.brussels,en werkt aan de reconversie tot scholen. Er wordt veel gedaan door perspective.brussels en de regering. Meer task forces tussen de openbare en de particuliere sector zouden wenselijk zijn: iedereen werkt aan een meer gemengde en aangenamere stad om in te leven. Met een sterker partnerschap tussen de twee werelden zouden wij goede resultaten kunnen bereiken.

De mening van de spreker over coworking is meer verdeeld, aangezien er sinds COVID meer coworkingruimten verdwijnen dan er bijkomen. De heer Van Meerbeeck gelooft in coworking en coliving en de flexibiliteit die deze nieuwe manieren van wonen en werken bieden. Men moet beseffen dat 5 miljoen m² kantoorruimte in gebruik is de overheid. Zij lijken niet te willen investeren in coworkingruimten. De administratieve functie is goed voor 40% van de ruimten. Voordat we eindelijk gereguleerd zijn, zitten we op 3% coworking. Momenteel is Brussel minder geneigd dan elders in Europa om gebruik te maken van coworkingruimten.

De heer Eric Verlinden komt terug op de kwestie van de gebouwen voor gemengd gebruik en de vraag of vastgoedeigenaren daarin geïnteresseerd zijn. Hij herinnert aan de Belgische bijzonderheid dat 90% van het residentieel onroerend goed toebehoort aan de modale man en vrouw. Deze investeerders zijn niet geïnteresseerd in gebouwen met gemengd gebruik. De voornaamste vrees van deze investeerders is gebaseerd op het probleem van het gebruik en de daaruit voortvloeiende lasten. Het is duidelijk dat projectontwikkelaars gekant zijn tegen de gemengdheid in een gebouw. Er zijn discussies geweest en de conclusie is steeds dezelfde.

De installatie van telewerk in gebouwen is een uitstekend idee dat reeds voorkomt in verschillende projecten waarin Trevi adviseert. De heer Verlinden vestigt echter de aandacht op het toenemend aantal verplichtingen voor projectontwikkelaars om projecten uit te voeren. De energienormen zijn strenger geworden en er zijn fietsverplichtingen (één per woning of één per inwoner). Dit zijn steeds meer onverkoopbare vierkante meters die worden doorberekend in de verkoopprijs. Te hoge normen voor het telewerken in gebouwen voor de bewoners zullen worden doorberekend in de verkoopprijs en aan de eigenaars: we

Le tertiaire a besoin de l'urbanité. L'intervenant est moins d'accord sur une fuite en avant pour la production de bureaux. Il existe un inévitable cycle de vie avec par exemple l'amélioration de la connectivité des bâtiments et la performance environnementale. Les occupants vont continuer à déménager. Qui sait ? Les bâtiments atteindront un jour 50 ans au lieu de 30 ans. Pour les bureaux les plus obsolètes, cela offre une possibilité de reconversion. On peut imaginer une taxation plus avantageuse pour la reconversion.

Sur la réduction des surfaces et les besoins des occupants, il n'existe pas de chiffres clairs. Il est trop tôt. Une diminution de minimum 15% du stock est à prévoir et cela devrait être de l'ordre de 100.000 à 120.000 m² par an pour arriver à faire disparaître le million de m². Cette diminution devra s'accompagner d'une création de justes fonctions. De bons projets sont menés par perspective.brussels qui travaille sur des reconversions en écoles. Beaucoup de choses sont faites par perspective.brussels et les pouvoirs publics. Plus de task forces entre les secteurs public et privé seraient souhaitables : chacun travaille pour une ville plus mixte et plus agréable à vivre. Avec un partenariat plus fort entre les deux mondes on pourrait arriver à de bons résultats.

L'avis de l'intervenant sur le coworking est plus partagé, car depuis la Covid, l'on constate que plus d'espaces de coworking disparaissent qu'ils n'en sont créés. M. Van Meerbeeck croit au coworking et au coliving et la flexibilité offerte par ces nouvelles manières de vivre et de travailler. Il faut être attentif au fait que 5 millions de m² de bureaux sont occupés par l'administration du secteur public. Ils ne semblent pas disposés à investir les espaces de coworking. La fonction administrative est bonne pour 40% des espaces. Avant de se réguler définitivement nous en sommes à 3 % de coworking. À l'heure actuelle Bruxelles est moins encline qu'ailleurs en Europe à se servir des espaces de coworking.

M. Eric Verlinden revient sur la mixité des immeubles et la question si les immobiliers sont intéressés. Il rappelle cette particularité belge que 90% de l'immobilier résidentiel appartient à monsieur et madame tout le monde. Ces investisseurs ne sont pas intéressés par des immeubles qui présentent de la mixité. La crainte principale de ces investisseurs repose sur une problématique d'usage et de charges qui en découlent. C'est une évidence les promoteurs sont opposés à la mixité dans un immeuble. Des discussions ont eu lieu et la conclusion est toujours la même.

L'installation du home working dans les immeubles est une excellente idée qui est déjà présente dans différents projets dans lesquels Trevi conseille. M. Verlinden attire toutefois l'attention sur le nombre croissant d'impositions sur les promoteurs pour la réalisation de projets. Les normes énergétiques sont devenues plus sévères il y des obligations vélo (un par logement ou un par oreiller). Ce sont toujours plus de m² non vendables qui sont répercutés sur le prix de vente. Des normes trop élevées en matière de home working dans les immeubles à destination des habitants vont se répercuter sur les prix de vente et sur les propriétaires : il ne

mogen onszelf niet overbelasten. Willen we toegankelijke huisvesting of niet?

Een van de vragen betreft de prijsstijging van woningen en wat de mogelijkheden zijn om ervoor te zorgen dat deze prijs niet te buitensporig hoog wordt. Er zijn twee mogelijkheden. Enerzijds door het aantal vierkante meters dat bebouwd kan worden te verhogen om de impact op de grond te verminderen. Anderzijds de herziening van de GSV, waarom de afgelopen 8 jaar is verzocht, betreffende de minimale woonoppervlakte van appartementen. Vlaanderen is proactiever en voorziet niets. Brussel heeft een voorzichtige kaart gespeeld en heeft m² opgelegd voor de verschillende kamers. Het is niet mogelijk om onder een bepaalde grootte te produceren. Appartementen met twee slaapkamers van 70 m² zijn perfect leefbaar. Volgens de huidige GSV is 80 m² nodig. En dus een prijs van 30.000 euro meer voor het Brussels publiek. Er zijn manieren om vooruit te komen, maar er is de politieke wil nodig om deze richting in te slaan.

Geprogrammeerde veroudering wordt toegepast op huishoudelijke apparaten en niet op kantoren. Het is niet geprogrammeerd, maar de facto! Wij moeten een onderscheid maken tussen fiscale veroudering en technische veroudering, die het gevolg is van slijtage, van verouderende technologie. Boilers, isolatie, enz. worden verbeterd. Geleidelijk aan worden gebouwen minder doeltreffend en we kunnen de menselijke verbeelding niet tegenhouden.

Over de kosten van de transformatie wordt vaak gediscussieerd met de projectontwikkelaars: ruwweg zijn ze gelijk aan de bouwkosten, d.w.z. 1.400 euro/ m2 voor een gemiddelde standaard. Er is dus geen bijzonder belang om voor renovatie te kiezen, omdat renoveren niet goedkoper is.

Het is waar dat de gemakkelijkste renovaties het eerst zijn aangepakt. Wat overblijft is veel minder aantrekkelijk dan 10 jaar geleden. Het cijfer voor de reconversie tot woningen is relatief marginaal in verhouding tot de behoeften van het Gewest, hoewel het voorgelegde cijfer anders doet vermoeden.

Er moet een onderscheid worden gemaakt tussen de verbouwing van een gebouw of een bestemming. De kosten van wederopbouw als het materiaal voor de wederopbouw moet worden gebruikt, zijn zeer hoog. De BNP heeft dit net meegemaakt in het stadscentrum. Eenvoudig bouwen is goedkoper, zelfs als het ecologisch verdedigbaar is.

Is de residentiële keuze voor de ontwikkelaar een keuze die zwaarder doorweegt dan een kantoorbestemming? De winstmarge is niet beduidend hoger, maar de cashflow zal sneller zijn wanneer men geleidelijk aan kan verkopen. Men moet voorzichtig zijn met het veralgemenen van de redenering: de situaties tussen oost, west, noord en zuid hebben zijn niet te vergelijken. De prijs per vierkante meter voor de residentiële Royale belge bedroeg 6.000 euro. Dit is het beste, want in het noorden en het westen is de prijs minder dan 3.000 euro/m². Het is een andere wereld en een andere vergelijking. De kosten zijn vergelijkbaar, maar de uitstapprijs is verschillend. Voor kleinere verkoopeenheden in minder gewilde gebieden moet er een reële inschatting

faut pas trop charger la barque. Veut-on du logement accessible ou non ?

Une question concerne l'augmentation des prix du résidentiel et quelles sont les pistes pour que ce prix ne soit pas trop prohibitif. Il existe deux pistes. D'une part l'augmentation du nombre de m² constructibles pour diminuer l'impact foncier. D'autre part la révision RRU demandée depuis 8 ans concernant les surfaces minimums habitables des appartements. La Flandre est plus proactive et ne prévoit rien. À Bruxelles on a joué une carte prudente et l'on a imposé des m² pour les différentes pièces. On ne parvient pas à produire en dessous d'une certaine taille. Des appartements deux chambres de 70 m² sont parfaitement vivables. Suivre le RRU actuel suppose 80 m². Et donc un prix de 30.000 euros en plus pour le public bruxellois. Il y a des pistes, mais il faut une volonté politique pour aller dans ce sens.

L'obsolescence programmée s'applique à l'électroménager et non aux bureaux. Elle n'est pas programmée mais de fait ! Il faut distinguer l'obsolescence fiscale de celle qui est technique et qui est celle qui découle de l'usure, de la technologie vieillie. On améliore les chaudières, l'isolation, etc. Progressivement, les immeubles reculent dans leur performance et on ne peut pas stopper l'imagination humaine.

Le coût de transformation est souvent en débat avec les promoteurs : *grosso modo* il est idem à celui de la construction à savoir 1.400 euros/m² pour du standing moyen. Il n'y a donc pas un intérêt particulier pour choisir la rénovation, car elle n'est pas moins chère.

Il est exact que l'on s'est attaqué pour commencer aux rénovations les plus faciles. Ce qui reste est nettement moins attractif qu'il y a 10 ans. Le chiffre des reconversions en logement est relativement marginal par rapport aux besoins de la Région bien que le chiffre présenté laisse penser le contraire.

Il convient de distinguer la transformation d'un bâtiment ou d'une affectation. Les frais de la reconstruction s'il faut utiliser le matériau pour reconstruire sont extrêmement élevés. La BNP vient d'en faire l'expérience au centre-ville. Une construction simple est moins chère même si cela est écologiquement défendable.

Le choix de résidentiel est-il un choix qui va primer pour le promoteur par rapport à une affectation bureau ? La marge bénéficiaire n'est pas notoirement plus importante, mais la rentrée de cash sera plus rapide quand on peut vendre au fur et à mesure. Il faut faire attention à globaliser le raisonnement que l'on fait : les situations entre l'est, l'ouest, le nord ou le sud n'ont rien à voir. Le prix m² pour la Royale belge résidentielle a été de 6.000 euros. C'est le top, car dans le nord et l'ouest on arrive à des montants inférieurs à 3.000 euros/m². C'est un autre monde et une autre comparaison. Les frais sont comparables, mais le prix de sortie est différent. Il faut faire une vraie appréciation dans le RRU pour des unités de vente plus petites dans des zones moins cotées. Parler du résidentiel est donc une chose à apprécier selon les zones.

komen in de GSV. Dus praten over het residentiële is iets dat in functie van de zones moet worden beoordeeld.

Mevrouw Estelle Ceulemans neemt nota van de vragen over het telewerken, coworking en de gemengdheid die momenteel worden besproken. Deze vraag is gericht aan de toekomstige eigenaars. In dit verband sprak Olivier Willocx namens bepaalde projectontwikkelaars die, in het geval van hoogbouwprojecten, klaagden over het feit dat zij niet over de mogelijkheid beschikten om coworkingverdiepingen aan te bieden of buiten hun woonruimte te werken. Het combineren van privé- en beroepsleven is een eis van sommige ontwikkelaars.

Zal dit de arbeidsomstandigheden verbeteren? Waarschijnlijk wel, omdat het beter is om niet in een leefruimte te werken. Werken in je woon- of slaapkamer of badkamer in een flat van 70 m² is minder comfortabel dan werken in een echt kantoor. Dit is iets waarnaar moet worden gekeken om de aantrekkelijkheid van Brussel te behouden.

Mevrouw Laanan had vragen over andere federale bevoegdheden. De impact en de kosten voor telewerkers en hun vergoeding vallen onder de verantwoordelijkheid van de federale (collectieve arbeidsovereenkomst nr. 85) die een onderscheid maakt tussen occasioneel werk en regelmatig telewerk. Er is een discussie gaande over de vraag of de werkgever een deel van de kosten moet dragen (aansluitingen, maar geen verwarming) en ja, op het vlak van de Nationale Arbeidsraad wordt dit tegengehouden.

Het probleem van degenen die vanwege de aard van hun werk kunnen telewerken is een belangrijke kwestie die vaak vrouwen treft. Er is gezegd dat hun bezoldiging zal worden herzien. Dit schisma is zorgwekkend en er is momenteel geen oplossing, noch in de particuliere noch in de openbare sector. Mensen die niet telewerken zijn bijvoorbeeld verplicht vrij te nemen om naar de dokter te gaan en verliezen tijd door de verplaatsing.

Statistisch gezien zijn telewerkers vaak pendelaars en geschoold. Laaggeschoolde banen of banen in de horeca en de schoonmaak worden negatief beïnvloed door telewerk. De overheid moet voor follow-up zorgen en er is een task force nodig om het banenverlies in deze sector aan te pakken en deze evolutie te ondersteunen.

Mevrouw De Smedt had het over de gemengdheid, die deel uitmaakt van de aantrekkingskracht van Brussel en de vlucht tegenhoudt. Veel werknemers beslissen daarom in het Brussels Gewest te blijven. Ook hier gaat het om een opdracht van de Staat: de gemengdheid van stedenbouw, van de mobiliteit, van de openbare ruimte, enz.

Het is een geheel en een holistische aanpak is de voorwaarde voor succes.

Het risico van een vlucht van de middenklasse is een bekend verschijnsel. Het wordt waarschijnlijk versterkt door de zware lockdown. Dit verschijnsel moet worden geobserveerd en bestudeerd. Een studie van de 'ULB IGEAT' behandelt deze kwestie en het zou interessant zijn de auteurs van deze studie uit te nodigen.

Mme Estelle Ceulemans a noté des questions sur le home working, le coworking et la mixité qui font débat. Cette question s'adresse aux futurs propriétaires. Dans ce cadre Olivier Willocx se faisait le relais de certains promoteurs qui pour des projets de tour se plaignaient de ne pas avoir la possibilité de prévoir des étages de coworking ou de travailler en sortant de leur lieu de vie. Concilier vie privée et vie travail est une demande de certains promoteurs.

Est-ce que cela améliorera les conditions de travail ? Sans doute, car il vaut mieux ne pas travailler dans un lieu de vie. Travailler dans son salon ou sa chambre ou une salle de bain dans un appartement de 70 m² est moins confortable que de le faire dans un vrai bureau. Il faut y veiller pour conserver l'attractivité de Bruxelles.

Mme Laanan avait des questions sur d'autres compétences du Fédéral. L'impact et le coût pour les travailleurs en télétravail et leur remboursement est du Fédéral (convention collective de travail n° 85) qui distingue le travail occasionnel du télétravail habituel. Il y a discussion pour savoir si l'employeur doit en prendre certains frais à sa charge (connexions, mais pas le chauffage) et oui des blocages existent au niveau du Conseil national du Travail.

Le problème de ceux qui ont accès au télétravail en raison de la nature de leur activité est une question importante qui touche souvent les femmes. On a dit que l'on allait revoir leurs rémunérations. Ce schisme interpelle et il n'y a pas de solution aujourd'hui tant dans le secteur privé que public. Les gens qui ne font pas de télétravail sont par exemple obligés de prendre congé pour aller chez médecin et perdent du temps dans les déplacements.

Statistiquement, les télétravailleurs sont souvent des navetteurs et des qualifiés. Les emplois infraqualifiés ou dans l'horeca et le nettoyage sont impactés de manière négative par le télétravail. Les pouvoirs publics doivent assurer le suivi et il faut une task force pour affronter les pertes d'emplois dans ce secteur et pour accompagner cette évolution.

Mme De Smedt avait évoqué la mixité qui en effet fait partie de l'attractivité de Bruxelles et permet d'éviter l'exode. Beaucoup de travailleurs décident de rester en Région bruxelloise à cause d'elle. Ici aussi il s'agit d'une mission de l'Etat : la mixité de l'urbanisme, de la mobilité des espaces publics, etc.

C'est un tout et une approche holistique est la condition de la réussite.

Le risque d'exode des classes moyennes est un phénomène connu. Il risque d'être renforcé par le confinement qui a été pesant. Il faut observer et étudier ce phénomène. Une étude de l'ULBA IGEAT aborde cette question et il serait intéressant d'inviter les auteurs de cette étude.

Het aandeel van het telewerk in 2020-2022 is conjunctureel van aard. Daarna is telewerk meer structureel. In de studie worden indicatoren voorgesteld per categorie werknemers en werkgevers. Van de indicatoren is de omvang niet voorzien. Trends moeten nog worden opgemeten. Het onderscheid tussen inwoners/Brusselaars wordt niet gemaakt. Er wordt gesproken over 60% structureel telewerk.

Het risico van coworking op het statuut van werknemers is een risico op zich. Telewerken wordt meer een resultaatverplichting met meer autonoom werk. Bovendien moet het risico van het uitbesteden van werk buiten België of Brussel worden beoordeeld.

De milieueffecten worden soms vergeten. De positieve effecten op de mobiliteit worden overschat, de ecologische en digitale voetafdruk (bv. woningverwarming) wordt onderschat.

De Voorzitster dankt de genodigden en sluit de vergadering.

III. Uiteenzetting van de heer Mathias Vanden Borre, mede-indiener van het voorstel[5]

De heer Mathias Vanden Borre begint met een oproep naar zijn collega's om samen te werken over dit thema. Hij staat open voor medeondertekening of voor amendering. Over de kern van de zaak blijken immers weinig meningsverschillen te bestaan.

Hij vermeldt dat mevrouw Bianca Debaets zich reeds akkoord verklaarde om de tekst mee te ondertekenen.

Uit de debatten met de experten is gebleken dat het probleem met telewerken enkel zal vergroten.

De coronacrisis heeft een enorme impact op het Brusselse stadsweefsel, en meer bepaald op de sociaaleconomische situatie in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Toeristen blijven weg, maar ook het zakentoerisme en de bezetting van kantoren door pendelaars gaan door een ongekend dal.

De straten in Brussels zijn quasi leeg. Iedereen die in de stad rondwandelt, kan dit ervaren.

Het is dan ook van groot belang dat er zoveel als mogelijk geanticipeerd wordt om verdere schade aan het Brussels economisch weefsel te voorkomen en het Gewest voor te bereiden op een nieuwe post-corona realiteit. Die wereld na corona zal ongetwijfeld gekenmerkt worden door een aanzienlijke toename van telewerk, met al zijn voor- en nadelen. De impact van de toename van telewerk mag niet

La part du télétravail en 2020-2022 est de nature conjoncturelle. Le télétravail ensuite est plus structurel. Ladite étude propose des indicateurs selon les catégories de travailleurs et d'employeurs. Parmi les indicateurs, l'ampleur n'est pas prévue. Il faudra encore mesurer les tendances. La distinction résidants/bruxellois n'est pas faite. On parle de 60% de télétravail structurel.

Le risque du coworking sur le statut des travailleurs est un risque tout court. Travailler chez soi devient plus une obligation de résultat avec un travail plus autonome. De plus, il faut évaluer le risque d'externalisation du travail hors Belgique ou hors Bruxelles.

Les impacts environnementaux sont parfois oubliés. On surestime le côté positif pour la mobilité, on sous-évalue l'empreinte environnementale et numérique (p. ex. le chauffage du domicile).

La Présidente remercie les invités et clôt la réunion.

III. Exposé de M. Mathias Vanden Borre, coauteur de la proposition[6]

M. Mathias Vanden Borre commence par appeler ses collègues à collaborer sur cette question. Il est ouvert à la cosignature ou aux amendements. En effet, sur le fond, il s'avère que les avis ne divergent guère.

Il mentionne que Mme Bianca Debaets a déjà accepté de cosigner le texte.

Les débats avec les experts ont montré que le télétravail ne fera qu'accentuer le problème.

La crise du coronavirus a un impact considérable sur le tissu urbain bruxellois, et en particulier sur la situation socio-économique en Région de Bruxelles-Capitale. Les touristes ont disparu, et le tourisme d'affaires et l'occupation des bureaux par les navetteurs affichent également un recul sans précédent.

Les rues de Bruxelles sont presque désertes, chacun peut le constater en se promenant en ville.

Il est donc essentiel d'anticiper au maximum afin de prévenir de nouveaux dommages au tissu économique bruxellois et de préparer la Région à une nouvelle réalité post-coronavirus. Ce monde de l'après-coronavirus se caractérisera sans aucun doute par une augmentation significative du télétravail, avec tous ses avantages et ses inconvénients. Il ne faut pas sous-estimer l'impact de

[5] Vergadering van de commissie van maandag 10 januari 2022.
[6] Réunion de la commission du lundi 10 janvier 2022.

onderschat worden en strekt zich uit over verschillende domeinen zoals horeca, mobiliteit, ruimtelijke ontwikkeling, belastinginkomsten, enz. De impact zal zich het duidelijkst tonen in de Brusselse kantoorwijken, meer bepaald de Noordwijk en de Europese wijk, maar de gevolgen zullen zich ook breder en in andere wijken en gemeenten manifesteren.

In 2018 creëerde de internationale sector tussen de 123.000 en de 162.000 arbeidsplaatsen in Brussel, waarvan ongeveer 50.000 rechtstreekse jobs in Europese en internationale instellingen.

Wat de Europese wijk betreft, zijn de veranderingen volop gaande meer bepaald bij de Europese instellingen. Sedert de lente van 2021 werkt minstens 40% van de Europese ambtenaren van thuis uit. Door deze aanzienlijke toename in het telewerk, heeft de Commissie ook minder kantoorruimte nodig. De Europese Commissie zou overwegen om haar gebouwenpark te halveren van meer dan 50 gebouwen op heden tot slechts 25 gebouwen in 2030.

De impact zal niet beperkt blijven tot de Europese wijk. De Brusselse kantoormarkt zal de komende vijf jaar hard getroffen worden door het toegenomen thuiswerk. Uit een coronabevraging van de *Economic Risk Management Group* - een samenwerking van de Nationale Bank met de werkgeversorganisaties - waarbij gepeild werd naar de verwachte impact van thuiswerk op de kantoorruimte, blijkt dat de behoefte aan kantoorruimte in Brussel met 22% zou zakken, tegenover een daling van respectievelijk 6 en 4% in Vlaanderen en Wallonië.

Verschillende experten verwachten dat we na de pandemie ongeveer twee dagen per week zullen thuiswerken, of 40% van een werkweek. Hierdoor zakt ook de behoefte aan kantoorruimte in theorie met 40%, al zal er in de praktijk meer kantoorruimte nodig zijn gelet op de piekdagen zoals dinsdag en donderdag, waardoor een daling tussen de 20 en 30% realistisch is.

Dit kwam ook terug in de analyse van een aantal experten tijdens de hoorzitting die de spreker opnieuw uitdrukkelijk wil bedanken: mevrouw Sophie Coekelberghs, mevrouw Isabelle Vandeur, de heer Kim Verdonck, de heer Cédric Van Meerbeeck, de heer Eric Verlinden, mevrouw Estelle Ceulemans.

Zij waren het niet over alles eens, maar wel over het feit dat corona een grote impact heeft en die nog zal groeien. Men kan volgende vaststellingen doen:

Er bestaat een versnelling van de tendens richting meer telewerk. De sanitaire crisis is een enorme katalysator.

Brussel heeft op EU-niveau een aanzienlijke kantorenmarkt, vooral dankzij internationale instellingen en diverse overheden. Deze grote spelers gaan het sterkst snoeien in kantoorruimte.

Kantoorgebouwen hebben een levensduur van ongeveer 30 jaar en moeten dan fundamenteel gerenoveerd worden.

l'augmentation du télétravail, qui touche différents domaines tels que l'horeca, la mobilité, le développement territorial, les recettes fiscales, etc. L'impact se fera surtout sentir dans les quartiers de bureaux bruxellois, en particulier le quartier Nord et le quartier européen, mais il se fera également sentir plus largement et dans d'autres quartiers et communes.

En 2018, le secteur international a créé entre 123.000 et 162.000 emplois à Bruxelles, dont environ 50.000 emplois directs dans les institutions européennes et internationales.

Les changements sont pleinement à l'œuvre dans le quartier européen, notamment dans les institutions européennes. Depuis le printemps 2021, au moins 40 % des fonctionnaires européens travaillent à domicile. Avec cette augmentation significative du télétravail, la Commission a également besoin de moins d'espaces de bureaux. La Commission européenne envisagerait de réduire de moitié son parc immobilier, qui passerait de plus de 50 bâtiments actuellement à seulement 25 d'ici 2030.

L'impact ne se limitera pas au quartier européen. Le marché bruxellois des bureaux sera durement touché par l'augmentation du travail à domicile au cours des cinq prochaines années. Une enquête « coronavirus » de l'Economic Risk Management Group – une collaboration entre la Banque nationale et les organisations patronales –, qui portait sur l'impact escompté du télétravail sur les espaces de bureaux, a montré que le besoin d'espaces de bureaux diminuerait de 22 %, à Bruxelles, contre une baisse de 4 et 6 % respectivement en Wallonie et en Flandre.

Divers experts prévoient qu'après la pandémie, nous travaillerons environ deux jours par semaine à domicile, soit 40 % d'une semaine de travail. En théorie, cela réduira également de 40 % les besoins en espaces de bureaux, même si, dans la pratique, il faudra davantage d'espaces de bureaux les jours de pointe, comme le mardi et le jeudi, de sorte qu'on peut s'attendre avec réalisme à une baisse de 20 à 30 %.

C'est aussi ce dont fait état l'analyse de plusieurs experts qu'on a entendus lors de l'audition et que l'orateur tient une nouvelle fois à remercier expressément : Mmes Sophie Coekelberghs et Isabelle Vandeur, MM. Kim Verdonck, Cédric Van Meerbeeck et Eric Verlinden, et Mme Estelle Ceulemans.

Ils n'étaient pas d'accord sur tout, mais bien sur l'impact majeur du coronavirus, qui va encore s'accentuer. On peut poser les constats suivants :

L'augmentation du télétravail a tendance à s'accélérer. La crise sanitaire est un énorme catalyseur.

À l'échelon européen, Bruxelles possède un important marché de bureaux, surtout grâce aux institutions internationales et à différentes instances publiques. Ces grands acteurs sont ceux qui réduiront le plus leurs espaces de bureaux.

Les immeubles de bureaux ont une durée de vie d'environ 30 ans et doivent ensuite être rénovés de fond en comble.

Brussel heeft een groot aandeel verouderde kantoorgebouwen, die nog minder aantrekkelijk worden in post-corona tijden. Het premium-segment zal minder te lijden hebben. De krimp zal vooral voelbaar zijn in het middelste en onderste segment.

Brussel ervaart meer en meer de concurrentie met perifere kantoorregio's vlakbij, bv. in Diegem, Zaventem of Waterloo. De redenen liggen vooral bij fiscaliteit en mobiliteit. Tot dusver heeft Brussel geen initiatieven ondernomen om zich aantrekkelijker op te stellen. Integendeel, elk jaar verlaten meer bedrijven de hoofdstad dan dat er nieuwe bijkomen.

Renovatie is zeer tijdrovend. Van vergunning tot effectieve oplevering gaat er 4 tot 5 jaar over. Dit moet sneller.

Herbestemming van kantoren naar een woonfunctie is in deze context een optie, maar allerminst vanzelfsprekend. Er zijn diverse stedenbouwkundige en praktische belemmeringen. Het aandeel herbestemmingen noemden sommige sprekers zelfs verwaarloosbaar. Er ligt dus een enorme uitdaging te wachten om de herbestemmingen te versnellen.

Tot slot is er de toename van flexibele kantoren. Dit is een groeimarkt, maar ook met eigen specifieke uitdagingen.

Een aspect dat minder aan bod kwam, is de impact op de inkomsten van de gemeenten. Alle Brusselse gemeenten (met uitzondering van Koekelberg) heffen een belasting op de kantooroppervlakte, gaande van 3,8 euro/m² meter tot wel 37 euro/m², met een gemiddelde 14,55 euro/m². Op die manier betalen in Brussel gevestigde bedrijven gemiddeld een derde meer gemeentelijke en gewestbelastingen dan bedrijven gevestigd aan de andere kant van de gewestgrens, in Vlaanderen.

De Brusselse gemeenten ontvingen in 2019 minstens 79,5 miljoen euro aan inkomsten door die gemeentebelasting. Gelet op voormelde analyse, zullen deze inkomsten onvermijdelijk dalen. Om snel en doeltreffend te kunnen reageren op de ingrijpende evolutie die de kantorenmarkt ondergaat, dient de gemeentelijke belasting op kantooroppervlakte geharmoniseerd te worden op gewestelijk niveau. Dit kwam samen met de minister Bernard Clerfayt recent aan bod in de commissie Binnenlandse Zaken.

Gelet op voormelde te verwachten veranderingen post corona, is het dringend aangewezen dat de regering proactief de nodige acties onderneemt om Brussel voor te bereiden op deze nieuwe realiteit. Deze toename van telewerk zal immers een stempel drukken op het Brusselse stadsweefsel, o.a. via de horeca, mobiliteit, ruimtelijke ontwikkeling, enz. Deze impact zal tenslotte het meest voelbaar zijn in de Brusselse kantoorwijken zoals de Noordwijk en de Europese wijk.

Vandaar een aantal vragen voor de regering:

Bruxelles compte beaucoup d'immeubles de bureaux obsolètes, qui perdront encore en attrait après le coronavirus. Le segment haut de gamme souffrira moins. La contraction se ressentira principalement dans les segments moyen et inférieur.

Bruxelles est de plus en plus concurrencée par le secteur des bureaux de sa périphérie proche, par exemple Diegem, Zaventem ou Waterloo. La fiscalité et la mobilité en sont les principales raisons. Jusqu'à présent, Bruxelles n'a pris aucune initiative pour se rendre plus attrayante. Au contraire, chaque année, la capitale perd plus d'entreprises qu'elle n'en attire.

La rénovation est un processus chronophage. Il faut compter quatre à cinq ans entre la délivrance du permis et la réception effective des travaux. Il faut accélérer cela.

Dans ce contexte, la reconversion de bureaux en logements est une option, mais en aucun cas une évidence. Il y a plusieurs obstacles urbanistiques et pratiques. Certains intervenants ont même qualifié de négligeable la proportion de reconversions. Le défi à relever pour accélérer les reconversions est donc énorme.

Enfin, il y a l'augmentation des bureaux flexibles. Ce marché est en pleine croissance, mais il présente également des défis spécifiques.

Un aspect qu'on a moins abordé est celui de l'impact sur les recettes des communes. Toutes les communes bruxelloises (à l'exception de Koekelberg) perçoivent une taxe sur les surfaces de bureaux qui va de 3,8 euros à 37 euros par mètre carré, avec une moyenne de 14,55 euros par mètre carré. Ainsi, les entreprises établies à Bruxelles paient en moyenne un tiers de taxes communales et régionales de plus que les entreprises établies de l'autre côté de la frontière régionale, en Flandre.

En 2019, cette taxe communale a rapporté au moins 79,5 millions d'euros de recettes aux communes bruxelloises. Compte tenu de l'analyse qui précède, ces recettes diminueront inévitablement. Il y a lieu d'harmoniser la taxe communale sur les surfaces de bureaux au niveau régional afin de pouvoir réagir avec rapidité et efficacité à l'évolution profonde que connaît le marché des bureaux. Ce point a été abordé récemment avec le ministre Bernard Clerfayt en commission des affaires intérieures.

Compte tenu des changements susmentionnés auxquels on peut s'attendre après le coronavirus, il est urgent que le gouvernement anticipe les mesures nécessaires afin de préparer Bruxelles à cette nouvelle réalité. Cette augmentation du télétravail laissera en effet des traces dans le tissu urbain bruxellois, notamment à travers l'horeca, la mobilité, le développement territorial, etc. Enfin, cet impact se fera surtout sentir dans les quartiers de bureaux bruxellois tels que le quartier Nord et le quartier européen.

C'est pourquoi nous adressons un certain nombre de demandes au gouvernement :

De vraag om proactief de nodige acties te ondernemen om het Gewest voor te bereiden op een aanzienlijke toename van telewerk, met de bijhorende impact op onder meer de horeca, mobiliteit en ruimtelijke ontwikkeling.

De vraag naar een actieplan met o.a. een gedeeltelijke reconversie van de Brusselse kantoorwijken, meer bepaald de Noordwijk en de Europese wijk, om de terugval van kantoren op te vangen en een sociaal-economische backlash te vermijden.

De vraag om overleg in te plannen met de grootste werkgevers van het Gewest, zoals de Europese Commissie, om de plannen van deze werkgevers inzake de afbouw van kantoorruimte te bespreken en de impact van deze plannen op de desbetreffende wijken accuraat te kunnen inschatten aan de hand van een impact assessment.

De vraag om de verschillende belastingreglementen en aanslagvoeten van de huidige gemeentelijke kantoorbelastingen te centraliseren en te uniformiseren teneinde de gemeenten in te schakelen in het gewestelijk economisch beleid.

De vraag om de huidige gemeentelijke versnippering van stedenbouwkundige reglementering tegen te gaan door deze te centraliseren en te uniformiseren.

De vraag om rekening te houden met deze nieuwe realiteit bij de opmaak van stedenbouwkundige documenten, zoals de richtplannen van aanleg.

De heer Vanden Borre besluit met een oproep naar de commissarissen om de tekst van het voorstel te steunen.

IV. Algemene bespreking

De heer Geoffroy Coomans de Brachène dankt de heer Vanden Borre voor zijn interessant en moedig voorstel, dat de verdienste heeft dat het op een sleutelmoment in de klimaattransitie en de pandemie ter tafel komt. Dit is een belangrijk moment: we moeten de toekomst voorbereiden. De spreker vat het standpunt van zijn fractie samen: het voorstel is zeker interessant, maar zijn fractie zal zich bij de stemming onthouden.

De spreker herleest de tekst na de streepjes van het verzoekend gedeelte van het voorstel van resolutie.

Samengevat vraagt het voorstel van resolutie om:

- een actieplan op te stellen voor de reconversie van de kantoorwijken, in het bijzonder de Noordwijk en de Europese wijk;
- overleg te plannen met de grootste werkgevers van het Gewest, zoals de Europese Commissie;
- de verschillende belastingreglementen en aanslagvoeten van de huidige gemeentelijke kantoorbelastingen te centraliseren en te uniformeren;

La demande d'anticiper les mesures nécessaires afin de préparer la Région à une augmentation considérable du télétravail, et de l'impact qui en découle, notamment pour l'horeca, la mobilité et le développement territorial.

La demande de rédiger un plan d'action incluant notamment une reconversion partielle des quartiers de bureaux bruxellois, en particulier le quartier Nord et le quartier européen, afin de compenser le déclin des bureaux et d'éviter un contrecoup socio-économique.

La demande de prévoir une concertation avec les plus gros employeurs de la Région, tels que la Commission européenne, afin de discuter avec ceux-ci de leurs projets de suppression progressive d'espaces de bureaux et de pouvoir évaluer avec précision l'impact de ces projets sur les quartiers concernés à travers une analyse d'impact.

La demande de centraliser et d'uniformiser les différents règlements-taxes et taux d'imposition des actuelles taxes communales sur les surfaces de bureaux afin d'impliquer les communes dans la politique économique régionale.

La demande de centraliser et d'uniformiser les règlements d'urbanisme communaux afin de lutter contre leur fragmentation actuelle.

La demande de tenir compte de cette nouvelle réalité lors de la rédaction de documents urbanistiques, tels que les plans d'aménagement directeurs.

Pour conclure, M. Vanden Borre appelle les commissaires à soutenir le texte de la proposition.

IV. Discussion générale

M. Geoffroy Coomans de Brachène remercie M. Vanden Borre pour sa proposition intéressante et courageuse qui a le mérite d'être mise sur la table à un moment clef dans les transitions climatiques et la pandémie. Le moment est important : nous devons ébaucher l'avenir. Pour résumer la position de son groupe : la proposition est certes intéressante, mais son groupe s'abstiendra.

L'intervenant relit les tirets du dispositif de la proposition de résolution.

Pour résumer, la proposition de résolution demande :

- de rédiger un plan d'action pour reconvertir les quartiers de bureaux, en particulier le quartier Nord et le quartier européen ;
- de prévoir une concertation avec les plus gros employeurs de la Région, telle que la Commission européenne ;
- de centraliser et d'uniformiser les réglementations sur les taxes et taux d'imposition des actuelles taxes communales sur les bureaux ;

- de gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen te centraliseren en te uniformeren;
- rekening te houden met deze nieuwe realiteit bij de opmaak van stedenbouwkundige documenten, zoals de RPA's.

Vervolgens verstrekt de heer Coomans de Brachène een overzicht van wat de regering al heeft verwezenlijkt.

Het BISA heeft al in oktober 2021 een analyse gepubliceerd van de algemene impact van telewerk in het BHG[8].

In de analyse wordt een prognose gemaakt van de impact op de ruimtelijke ordening en het vastgoed: volgens de enquête bij de deelnemende Brusselse bedrijven zou de huidige kantooroppervlakte met gemiddeld 22% afnemen. Naar schatting zou elk jaar 100.000 m² kantooroppervlakte van de Brusselse markt kunnen verdwijnen, maar de vrijgekomen kantoren zouden gedeeltelijk kunnen worden gebruikt voor coworking of gedecentraliseerde kantoren (de kantoren zijn potentieel betaalbaarder geworden door een daling van de vraag).

In het algemeen verwacht de analyse een herwaardering van de kantoren in de centrale wijken (Europese wijk, wijk rond Brussel-Centraal, Noordwijk en Zuidstation) en een aantrekkelijkheidsverlies van de kantoren in de tweede kroon.

Bijgevolg is er behoefte aan een snelle reconversie, anders valt er een toename van de leegstand te verwachten (het leegstandspercentage in 2020 bedraagt 7,7%).

De grootste hefbomen van de overheden voor de reconversie zijn de stedenbouwkundige lasten, de afgifte van de vergunningen, de afbakening van strategische perimeters voor de te verbouwen kantoorruimten (met cijferdoelstellingen voor de productie van woningen en/of diensten) enz.

Een reconversie die een extra twee jaar in beslag neemt, is een echt obstakel voor de projectontwikkelaars.

De analyse voorspelt echter dat de vastgoedmarkt niet volledig zal ineenstorten, want de vraag naar nieuwe kantoren die aangepast zijn aan de huidige technologieën en normen blijft bestaan: het zijn dus vooral de oude kantoorgebouwen die voor reconversie in aanmerking moeten komen.

Wat de woonmarkt betreft, gaat de analyse ervan uit dat het nog te vroeg is om conclusies te trekken over een gemeenschappelijke trend en dus om de concrete impact van telewerk te bepalen.

Op de woonmarkt wordt een stijging van 7% voor 2021 vastgesteld. Het is een forse stijging, maar wel de laagste in het land. Het beheer is er in Brussel niet op verbeterd. De uitzonderlijke stadsvlucht die we nu al meer dan een jaar meemaken, zorgt ervoor dat de prijzen niet stijgen. Men spreekt van 40.000 gezinnen die het Brussels Gewest verlaten voor de rand. Tegelijkertijd is het aantal

- de centraliser et d'uniformiser les règlements d'urbanisme communaux ;
- de tenir compte de la nouvelle réalité dans la conception des documents urbanistiques, tels que les PAD.

M. Coomans de Brachène fait ensuite état de ce qui a déjà été réalisé par le gouvernement.

L'IBSA a déjà publié, en octobre 2021, une analyse de l'impact général du télétravail en RBC[8].

Une prévision de l'impact sur l'aménagement du territoire et l'immobilier y est faite : selon l'enquête réalisée auprès des entreprises bruxelloises participantes, il y aurait une diminution en moyenne de 22% des surfaces actuelles. On estime ainsi que 100.000 m² de bureaux pourraient disparaître du marché bruxellois chaque année, mais que les bureaux laissés libres pourraient être en partie réinvestis par du coworking ou pour des bureaux décentralisés (les bureaux étant potentiellement devenus plus accessibles suite à une baisse de la demande).

Globalement, l'étude anticipe une valorisation des bureaux dans les quartiers centraux (quartier européen, gare centrale, quartier Nord et gare du Midi) et une perte d'attractivité pour les bureaux situés en seconde couronne.

Il s'agit donc de prévoir une reconversion rapide, faute de quoi une hausse de la vacance est à prévoir (le taux de vacance en 2020 est de 7,7 %).

Or, les leviers principaux des autorités pour la reconversion sont : les charges d'urbanisme, la délivrance des permis, la définition de périmètres stratégiques couvrant des espaces de bureaux en reconversion (avec objectifs chiffrés en matière de production de logements et/ou services), etc.

Une reconversion avec deux ans à compter en plus est un réel obstacle pour les promoteurs.

Cependant, l'étude prévoit que le marché immobilier ne va pas s'effondrer complètement, car la demande se maintient pour de nouveaux bureaux adaptés aux technologies et normes actuelles : c'est donc surtout les bâtiments anciens qui doivent être visés par la reconversion.

Au niveau du marché résidentiel, l'étude considère qu'il est trop tôt pour tirer des conclusions relatives à une tendance commune et donc de déterminer l'impact concret du télétravail.

On constate une augmentation de 7 % pour 2021 au niveau du résidentiel. Cette augmentation est forte, mais elle est la plus faible du pays. La gestion n'a pas été meilleure à Bruxelles. L'exode exceptionnel que l'on connaît depuis plus d'un an évite une montée des prix. On parle de 40.000 familles qui quittent la Région bruxelloise pour la périphérie. Dans le même temps, on constate une augmentation des

[8] https://ibsa.brussels/sites/default/files/publication/documents/IBSA_Rapport_teletravail_0.pdf

vergunningsaanvragen met 37% gestegen. Men stelt een daling van het aantal verwerkte dossiers vast. De diensten staan echter al onder druk. Vraag en aanbod staan onder grote druk.

Aangezien de reconversie van oude kantoorgebouwen een grote uitdaging is die in de eerste analyse aan het licht werd gebracht, heeft de regering onlangs perspective.brussels de opdracht gegeven een taskforce Kantoren te coördineren (in samenwerking met urban.brussels en de BMA) om operationele aanbevelingen te formuleren voor de eventuele reconversie van kantoren tot woningen of uitrustingen.

Tot nu toe zien we niets van dat alles gebeuren. De tijd van het vastgoed gaat onvermijdelijk sneller dan die van de stedenbouw.

Wat de aanpassing van de RPA's voor de kantoorwijken betreft, wijst de spreker erop dat hij de afschaffing of een grondige wijziging ervan vraagt. We lijken echter de eerste tekenen van een verandering te zien. Dat is een van voordelen van de pandemie. We stappen af van de logica van het systematisch slopen in de naam van het algemeen welzijn en Europa.

De wijziging van het RPA Wet is aan de gang: het zal moeten worden hervormd op basis van een anticipatie op de daling van de vraag naar kantoren en we stellen vast dat het RPA Zuid al substantieel werd gewijzigd ten koste van de kantooroppervlakten en ten voordele van de woningen (met name het opgeven van het project Victor zoals het aanvankelijk was ontworpen).

Een m^2 kantoorruimte is niet gelijk aan m^2 woning! De switch is niet zo eenvoudig. Woningen bouwen is moeilijker: de diepten zijn niet dezelfde.

Wat de Noordwijk betreft, heeft perspective.brussels niet alleen een burgerraadpleging over het onderwerp "Territorium Noord" gehouden, maar ook in november laatstleden een diagnose van de wijk gesteld[9]. Het werk moet worden voortgezet met een inventarisatie van de grote uitdagingen en de bouwstenen voor een visie op de toekomst van de wijk, waarover eveneens een raadpleging zal worden gehouden. Bovendien dient rekening te worden gehouden met de vele projecten die er al toe strekken het gemengde karakter van de wijk te vergroten, hoofdzakelijk ten voordele van woningbouw (projecten ZIN, Quatuor, CCN enz.). De actoren werden te lang door het Gewest in de steek gelaten en die monofunctionaliteit is niet langer houdbaar.

Het voorstel van resolutie is goed gedocumenteerd en de vragen zijn relevant en goed geformuleerd. Er is echter een "maar" die de onthouding zal rechtvaardigen. Er zijn twee punten die de reikwijdte van de bevoegdheden van de gemeenten kunnen aantasten, namelijk de centralisatie en uniformering van de gemeentelijke belastingen en de stedenbouwkundige verordeningen.

Men moet die kwestie kunnen aanpakken, maar het is niet zeker dat de N-VA- en de MR-fractie dezelfde visie hebben.

demandes de permis de l'ordre de 37%. On constate une diminution du nombre de dossiers traités. Or, les services sont déjà sous tension. L'offre et la demande sont en forte tension.

Étant donné l'enjeu principal relatif à la reconversion du bâti de bureau ancien et identifié par la première étude, le gouvernement a récemment mandaté perspective.brussels pour la coordination d'une task force Bureaux (en collaboration avec urban.brussels et le BMA) pour identifier des recommandations opérationnelles pour les possibles reconversions de bureaux en logements ou en équipements.

À ce jour nous ne voyons rien venir de cela. Le temps de l'immobilier avance inévitablement plus vite que celui de l'urbanisme.

À propos de l'adaptation des PAD liés aux quartiers des bureaux, l'intervenant rappelle qu'il demande leur abrogation ou leur modification profonde. Nous semblons pourtant esquisser les premiers signes d'un changement. C'est un des signes appréciables de la pandémie. Nous sortons de la logique de la destruction systématique au nom du bien commun et de l'Europe.

La modification du PAD Loi est en cours : elle devra être refondée sur base d'une anticipation de la diminution de la demande de bureaux et nous observons la modification substantielle du PAD Midi au détriment des surfaces de bureaux et à l'avantage des logements (notamment abandon du projet Victor tel qu'il avait initialement été conçu) déjà réalisée.

Un m² de bureaux n'est pas égal à un m² de logements ! Le switch n'est pas si simple. Faire du logement est plus difficile : les profondeurs ne sont pas les mêmes.

Concernant le quartier Nord, outre une opération de consultation citoyenne au sujet du "Territoire Nord", un diagnostic a été réalisé par perspective.brussels sur le quartier en novembre dernier[9]. Le travail doit se poursuivre avec une identification des grands enjeux et des éléments de vision pour l'avenir du quartier, qui seront également soumis à consultation. Il y a en outre lieu de tenir compte des nombreux projets visant déjà à rendre le quartier beaucoup plus mixte, essentiellement au profit du logement (projets ZIN, Quatuor, CCN, etc.). Les acteurs ont été trop longtemps abandonnés par la Région et nous ne pouvons plus rester sur cette monofonctionnalité.

Le texte de la proposition de résolution est bien documenté et les demandes sont pertinentes et bien formulées. Il y a un "mais" qui justifiera l'abstention. Deux points portent potentiellement atteinte à l'étendue des compétences des communes à savoir : la centralisation et l'uniformisation des taxes communales et des règlements d'urbanisme.

Il faut pouvoir aborder cette question, mais il n'est pas sûr que le groupe N-VA et le groupe MR aient la même vision.

[9] https://perspective.brussels/fr/actualites/un-diagnostic-actualise-pour-le-territoire-nord-vers-une-vision-partagee

Dat alles dreigt de gemeenten te verarmen. Er moet een serene dialoog gevoerd worden. De heer Coomans is een municipalist. De kwestie moet worden bekeken vanuit het centrum en de eerste kroon om die oppervlakten beter te verdelen. Kantoorruimte in de tweede kroon is nog steeds zinvol. Het zou een vergissing zijn om dat gebied te zien als louter woongebieden zonder activiteiten.

De heer Coomans de Brachène gelooft sterk in de toegevoegde waarde van de gemeentelijke verordeningen.

Op grond van die argumenten zal zijn fractie zich bij de stemming onthouden.

Mevrouw Fadila Laanan is namens haar fractie verheugd over de hoorzittingen die hebben plaatsgevonden in het kader van de analyse van dit voorstel betreffende de gevolgen van telewerk. Daardoor kan ze wijzen op wat de meerderheid verwezenlijkt om het leven in de stad te verbeteren. Ze dankt de heer Vanden Borre voor het indienen van het voorstel.

De kantoorwijken hebben door hun monofunctionaliteit sterk te lijden gehad onder de gevolgen van de gezondheidscrisis. Door de afwezigheid het gebruikelijke kantoorpersoneel en de vele bezoekers, werd het commercieel weefsel dat onder meer in de restaurantsector actief is, hard getroffen door de opeenvolgende golven van Covid. De veralgemening van het telewerk en de daaruit voortvloeiende leegstand van de kantoren zijn evenzeer een bron van onzekerheid voor de hervatting van de activiteiten. De gezondheidscrisis heeft ook duidelijk gemaakt dat de bevolking behoefte heeft aan ruimere en beter geïsoleerde woningen en aan rustige en groene grote openbare ruimten.

Haar fractie steunt de regering, die tracht de woonfunctie te versterken bij het afgeven van stedenbouwkundige vergunningen.

Het verheugt bijvoorbeeld haar fractie dat het toekomstige CCN-project in de Noordwijk een echte mix van woningen, kantoren en collectieve uitrustingen tot stand zal brengen. Het CCN-gebouw zal een volwaardig knooppunt van het openbaar vervoer worden met plaats voor een kantoren- en woningencomplex.

Om de stadsfunctie te garanderen, zal het project de bouw van maximum 50% kantoren, minimum 10% collectieve uitrustingen en (dit is een overwinning voor haar fractie) minimum 40% woningen omvatten. Het enorme project zal minimum 20% sociale woningen omvatten en ook minimum 20% woningen met 3 slaapkamers, waaraan de bewoners dringend behoefte hebben.

Deze verdeling is goedgekeurd door de ministers die bevoegd zijn voor het project, en door de betrokken gemeenten.

Het verheugt de PS-fractie dat de woonfunctie, die in deze monofunctionele wijken lange tijd werd verwaarloosd, opnieuw ingevoerd wordt in de nieuwe projecten en dat die wijken 's avonds of door het telewerk tijdens deze pandemie niet in spookwijken veranderen.

Tout ceci risque d'appauvrir les communes. Un dialogue serein doit avoir lieu. M. Coomans est municipaliste. Il faut voir la question à partir du centre et de la première couronne afin de mieux répartir ces surfaces. Le bureau dans la seconde couronne continue à avoir du sens. La concevoir comme des mouroirs du logement sans activités serait une erreur.

M. Coomans de Brachène croit fortement à la plus-value des règlements communaux.

Sur base de ces arguments, son groupe s'abstiendra.

Mme Fadila Laanan au nom de son groupe se félicite des auditions qui ont eu lieu dans le cadre de l'analyse de cette proposition relative aux conséquences du télétravail et ceci lui permet de rappeler ce qui est réalisé par la majorité pour améliorer la vie en ville. Elle remercie M. Vanden Borre d'avoir déposé ce texte.

Les quartiers de bureau, de par leur monofonctionnalité, ont particulièrement souffert des conséquences de la crise sanitaire. Déserté par ses habituels employés de bureau et ses nombreux visiteurs, le tissu commerçant actif notamment dans la restauration a été particulièrement impacté par les vagues successives du Covid. La généralisation du télétravail et la vacance du bureau qui en découleront font peser autant d'incertitude quant à la reprise des activités. La crise sanitaire aura également mis en lumière le besoin des populations de pouvoir profiter de logements plus spacieux et mieux isolés ainsi que de larges espaces publics apaisés et verdurisés.

Son groupe soutient le gouvernement qui s'attelle à renforcer la fonction résidentielle lors de l'octroi de permis d'urbanisme.

À titre d'exemple, son groupe se réjouit que le futur projet CCN dans le quartier Nord verra une réelle mixité logement-bureau-équipement collectif. Le bâtiment CCN deviendra un hub de transport public à part entière, capable d'accueillir un complexe de bureaux et de logements.

En vue de garantir la fonction de ville, le projet verra la construction de maximum 50% de bureaux, minimum 10% d'équipement collectif et (cela est une victoire pour son groupe) minimum 40% de logements. Il y aura au minimum 20% de logement social dans ce gigantesque projet et il comptera aussi au minimum 20% de logement de 3 chambres, ce dont les habitants ont urgemment besoin.

Cette ventilation a été validée par les ministres en charge de ce projet ainsi que par les communes concernées.

Le groupe PS se félicite que la fonction résidentielle, longtemps négligée dans ces quartiers monofonctionnels, soit réintroduite dans les nouveaux projets et permettra de ne pas avoir des quartiers fantômes en fin de journée ou durant cette pandémie en raison du télétravail.

De functionele mix in dit soort wijken is immers een essentieel element voor kwalitatief goede wijken in een context waarin de ontwikkeling van de woonfunctie de vestiging van uitrustingen en winkels bevordert.

Bovendien pleit de PS-fractie voor een kwaliteitsvolle heraanleg en vergroening van de openbare ruimten.

De activering van de daken is een andere manier om wijken nieuw leven in te blazen. Zowel openbare als particuliere eigenaars worden ertoe aangemoedigd hun daken waar mogelijk toegankelijk te maken. De regering moedigt particuliere eigenaars ertoe aan hun daken te vergroenen.

Betonstop en vergroening van de bebouwde en open ruimten zijn een prioriteit van de regering en zijn maatregelen die het leven in de stad kunnen verbeteren. De kantoorwijken moeten vergroend worden. In de binnenruimte van de kantoorblokken zijn er vaak bijgebouwen, aanbouwsels en binnenkoeren, die helemaal geen aangename werk- of woonomgeving creëren.

De onderste gedeelten van de gebouwen moeten gebruikt worden om leven te brengen in de openbare ruimte, en moeten toegankelijk zijn voor de bevolking.

Om de vele Brusselse telewerkers die klein behuisd zijn en over weinig ruimte beschikken om te telewerken, in staat te stellen in goede omstandigheden te telewerken, zouden de vastgoedactoren ertoe aangemoedigd moeten worden op dit soort situaties te anticiperen en in hun nieuwe grootschalige projecten coworking spaces te integreren, opdat de werkgevers toch dergelijke ruimten ter beschikking kunnen stellen van de telewerkers die niet kunnen thuiswerken. Ze kunnen er over alle faciliteiten en comfort beschikken.

De PS-fractie heeft dan ook vertrouwen in de regering, die al een reeks maatregelen heeft getroffen om bij het afgeven van de stedenbouwkundige vergunningen de woonfunctie te versterken.

Om die redenen dankt de PS-fractie de NVA-fractie voor haar voorstel, waardoor deze commissie een aantal actoren uit de vastgoedsector heeft kunnen horen, maar ze zal tegen het voorstel stemmen.

Mevrouw Soetkin Hoessen bedankt op haar beurt de heer Vanden Borre om deze tekst op de agenda te zetten. Het laat toe te discussiëren over een onderwerp dat de nodige aandacht verdient gezien de toename van telewerk sinds het begin van de Covid-crisis. Het was een evolutie die bezig was waarbij de crisis de katalysator is geweest. De spreekster heeft hier trouwens een aantal vragen over gesteld in de commissie. Het is iets dat in veel dossiers over de ontwikkeling van de wijken naar voor komt. De hoorzitting heeft interessante nieuwe inzichten naar voor gebracht over de impact van telewerk op de Brusselse kantorenmarkt. Er zal altijd behoefte zijn aan kantoorruimte. De verwachting is dat deze ruimte op een andere manier zal worden ingevuld met een mindere focus op

En effet, la mixité fonctionnelle au niveau de ce type de quartier constitue un élément primordial pour des quartiers de qualité, dans un contexte où le développement de la fonction logement incite à l'installation d'équipements et de commerces.

En outre, le groupe PS prône un réaménagement qualitatif et la verdurisation des espaces publics :

L'activation des toitures constitue un autre champ d'action pour insuffler une vie nouvelle dans le quartier. Les propriétaires tant publics que privés sont encouragés à rendre accessibles leurs toitures, dans la mesure du possible. Le gouvernement encourage les propriétaires privés à verduriser leurs toitures.

La déminéralisation et écologisation des espaces bâtis et ouverts sont une priorité du gouvernement, ce qui constitue également un autre élément permettant d'améliorer la vie en ville. Ces quartiers de bureaux ont besoin d'être écologisés. Les intérieurs d'îlot sont souvent constitués d'empilements d'annexes, d'extensions bricolées et de cours, rien qui soit de nature à créer un environnement de travail ou de vie agréable.

L'activation des socles des bâtiments avec des fonctions animatrices d'espace public, ouvertes et accessibles au public.

Afin de permettre aux nombreux télétravailleurs bruxellois habitant des logements exigus et ne disposant pas d'espace en vue de télétravailler dans de bonnes conditions, il faudrait encourager les acteurs immobiliers à anticiper ce type de situation et à intégrer des espaces de coworking dans leurs nouveaux projets d'envergure en vue de permettre à des employeurs dont les télétravailleurs ne disposent pas de possibilité de travailler à domicile de pouvoir se rendre dans pareils lieux et de disposer de toutes les facilités et commodités.

En conséquence, le groupe PS fait confiance au gouvernement qui a déjà pris une série de mesures pour renforcer la fonction résidentielle lors de l'octroi des permis d'urbanisme.

Pour ces raisons, le groupe PS remercie le groupe NVA pour sa proposition qui a permis à cette commission d'auditionner une série d'acteurs du secteur immobilier, mais il votera contre sa proposition.

Mme Soetkin Hoessen remercie à son tour M. Vanden Borre d'avoir mis ce texte à l'ordre du jour. Il permet de discuter d'un sujet qui mérite qu'on lui accorde l'attention requise, vu l'augmentation du télétravail depuis le début de la crise du covid. Cette évolution était en cours, et la crise en a été le catalyseur. L'oratrice a d'ailleurs posé un certain nombre de questions sur le sujet en commission. C'est un aspect récurrent dans de nombreux dossiers relatifs au développement des quartiers. L'audition a apporté de nouvelles informations intéressantes au sujet de l'impact du télétravail sur le marché bruxellois des bureaux. On aura toujours besoin d'espaces de bureaux. On s'attend à ce que ces espaces soient aménagés différemment, en mettant moins

individuele werkplekken en meer op ruimtes om samen te werken met een grotere afstand. Ook services zoals goede catering, sport, coaches, groepsvormende elementen zullen het kantoor aantrekkelijker maken.

De hoeveelheid vermindering zal erg afhangen van het aantal dagen telewerk. Dit is momenteel onvoorspelbaar en hangt af van de regelgeving. We zijn nog niet door de crisis: de conclusies zijn tijdelijk. Er is nu wel al veel leegstand. De regering is hiervan bewust. De heer Coomans verwees naar de studie over de impact van telewerk op het vlak van ruimtelijke ordening, milieu, mobiliteit, en overheidsfinanciën. Een task force bureau werd opgericht door perspective.brussels samen met urban.brussels en de BMA. Deze task force werkt aan een analyse rond reconversie van kantoren en zal aanbevelingen formuleren rond strategie en regelgeving.

Voor specifieke wijken zoals de Noordwijk werd in november 2020 ondertussen een stuurgroep samengesteld om de ontwikkeling te coördineren. Er was een publieke bevraging om prioriteiten te identificeren. Perspective.brussels maakte op basis hiervan een diagnose waaruit voorstellen zullen worden opgesteld die aan een tweede publieke bevraging zullen worden onderworpen.

Voor de Europese wijk is besloten om ontwikkelingsplannen van de zone te herbekijken en in te zetten op een grotere mix van functies. Kwalitatieve openbare ruimte en aandacht voor renovatie van bestaande gebouwen zijn nodig. Overleg met de Commissie grijpt plaats.

Wat betreft de stedenbouwkundige regels, wordt gewerkt aan een nieuw GSV onder de naam Good Living. Een aantal basisprincipes zullen gelden voor het ganse Gewest.

Het is dus de vaste wil van de Gewestregering om met deze problematiek aan de slag te gaan. Een andere resolutie hierover goedkeuren is niet opportuun. Mevrouw Hoessen kijkt uit naar wat door de regering wordt ondernomen. Toch wil de spreekster heel uitdrukkelijk danken voor de hoorzittingen.

Mevrouw Françoise De Smedt is ingenomen met de hoorzittingen, die veel verduidelijkingen hebben opgeleverd en het mogelijk maken om te anticiperen op wat er op het gebied van telewerk zal gebeuren. Als men niet op de problemen anticipeert, zal men voor voldongen feiten komen te staan. Haar fractie kan instemmen met de vaststellingen in het voorstel van resolutie. Het is echter belangrijk om de vraag om te anticiperen niet los te koppelen van het feit dat men geen visie heeft op de koers die men moet varen. Er dienen zich veel opportuniteiten aan om te bekijken hoe we ons stadsgewest verder kunnen ontwikkelen met de opportuniteit die wordt geboden door ontruimde kantoren. Men kan meer gemengde wijken tot stand brengen die aan de immense sociale behoeften voldoen. Dat ontbreekt in de resolutie: een duidelijke visie op de te volgen koers. De reconversie bestaat, maar er is een verschil tussen dure en

l'accent sur les postes de travail individuels et davantage sur les espaces travail communs où on garde une plus grande distance. Des services tels qu'une bonne restauration, du sport, des coachs, des éléments rassembleurs rendront également le bureau plus attrayant.

L'ampleur de la réduction dépendra en grande partie du nombre de jours de télétravail. Elle est impossible à prédire actuellement et elle dépendra de la réglementation. On n'est pas encore sortis de la crise : les conclusions sont provisoires. Il y a déjà beaucoup d'immeubles inoccupés. Le gouvernement en est conscient. M. Coomans a évoqué l'étude relative à l'impact du télétravail sur l'aménagement du territoire, l'environnement, la mobilité et les finances publiques. Une task force « bureaux » a été mise en place par perspective.brussels en collaboration avec urban.brussels et le maître architecte. Cette task force travaille à une analyse de la reconversion des bureaux et elle formulera des recommandations pour la stratégie et la réglementation.

Entre-temps, un groupe de pilotage chargé de coordonner le développement a été mis en place en novembre 2020 pour certains quartiers, tels que le quartier Nord. Une enquête publique a été menée afin de déterminer les priorités. Sur cette base, perspective.brussels a établi un diagnostic dont seront tirées des propositions qui seront soumises à une seconde consultation publique.

Pour le quartier européen, il a été décidé de revoir les plans de développement de la zone et de se concentrer sur une plus grande mixité des fonctions. Il est nécessaire d'avoir des espaces publics de qualité et d'accorder de l'attention à la rénovation des bâtiments existants. Une concertation est en cours avec la Commission.

En ce qui concerne les règles urbanistiques, un nouveau RRU est en cours d'élaboration sous le nom Good Living. Un certain nombre de principes de base s'appliqueront à l'ensemble de la Région.

Le gouvernement régional a donc la ferme intention de s'atteler à ce dossier. L'adoption d'une autre résolution sur le sujet n'est pas opportune. Mme Hoessen attend avec impatience de voir ce qu'entreprendra le gouvernement. Toutefois, l'oratrice tient à exprimer ses remerciements pour les auditions.

Mme Françoise De Smedt se félicite des auditions qui ont apporté de nombreuses précisions qui permettent d'anticiper ce qui se passera au niveau du télétravail. Faute d'anticiper les problèmes, l'on se retrouvera devant des faits accomplis. Son groupe peut rejoindre les constats de la proposition de résolution. Cependant il est important de ne pas dissocier la demande d'anticiper et le fait de ne pas avoir de vision vers où aller. De nombreuses opportunités se présentent pour revoir comment aménager notre ville Région avec cette opportunité pour des bureaux qui se libèrent. On peut faire des quartiers plus mixtes et qui répondent aux besoins sociaux qui sont immenses. C'est ce qui manque dans la résolution : une vision claire vers où aller. La reconversion existe, mais il y a une différence entre du logement cher ou abordable. Est-ce vers une mixité fonctionnelle que nous nous dirigeons ? Ce manque de vision pose problème et dès lors

betaalbare woningen. Gaan we in de richting van een functionele mix? Dat gebrek aan visie is problematisch. Daarom zal haar fractie zich onthouden bij de stemming over het voorstel.

Voor **mevrouw Isabelle Pauthier** hebben de hoorzittingen van 10 januari bevestigd dat de observatoria voor territoriale kennis van Brussel zeer relevant zijn in een situatie *ex-post*. Het Observatorium voor Kantoren doet aan monitoring die nuttig is om inzicht te verwerven in de fenomenen en het is van cruciaal belang dat die instrumenten bijgewerkt worden om de besluitvorming van de overheden te sturen.

De privésector (CBRE) heeft herhaald dat zijn analyses en cijfers overeenstemmen met die van het Observatorium voor Kantoren. Het enige verschil tussen de professionals ging over het potentieel aan coworking, dat door Cushman en Wakefield wordt gerelativeerd, in tegenstelling tot CBRE, dat er een zwaartepunt van zijn activiteiten van maakt.

Het Observatorium voor Kantoren beschikt echter niet over middelen om een reeks dynamische evoluties meer in detail te volgen. Het is een instrument voor analyses, maar niet voor prognoses.

De door de staatssecretaris opgerichte taskforce zal kunnen steunen op de expertise van de besturen en op de voorstellen van aanbevelingen in het onderzoek waarvoor Dulbea en de ULB opdracht hebben gekregen, maar dat veronderstelt dat men zich niet langer passief opstelt tegenover de "onzichtbare hand van de markt", die zichzelf zou reguleren. Brussel heeft net een crisis doorgemaakt die vergelijkbaar is met de crisis van 2008. Als we willen voorkomen dat de problemen verzanden in besluiteloosheid, moeten we krachtige maatregelen treffen.

Is het voorstel van resolutie aangepast aan dat perspectief? Het voorstel van resolutie vraagt de regering:

"proactief de nodige acties te ondernemen om het Gewest voor te bereiden op een aanzienlijke toename van telewerk, met de bijhorende impact op onder meer de horeca, mobiliteit en ruimtelijke ontwikkeling;"

Het Gewest laat een onderzoek uitvoeren door Dulbea en de ULB en heeft een taskforce opgericht tussen de verschillende besturen, meer bepaald urban.brussels en perspective.brussels.

Het universitaire onderzoek stelt een aantal acties op verschillende gebieden voor, waaronder de ruimtelijke ordening, maar ook de aanpak van de indirecte gevolgen voor het beheer van de stad en op de manieren van werken. Tijdens de hoorzittingen heeft het ABVV trouwens voorgesteld om de in het voornoemde onderzoek voorgestelde follow-upinstrumenten in te voeren.

Op het gebied van ruimtelijke ordening stelt het onderzoek voor om:

- de productie van nieuwe kantoren te beperken;

son groupe s'abstiendra sur ce texte.

Pour **Mme Isabelle Pauthier**, les auditions du 10 janvier ont confirmé que les observatoires de connaissance territoriale bruxelloise sont tout à fait pertinents en situation *ex post*. L'Observatoire des Bureaux est un monitoring qui est utile à la compréhension des phénomènes et il est crucial que ces outils soient à jour afin de guider la décision des pouvoirs publics.

Le secteur privé (CBRE) a répété que ses analyses et chiffres étaient convergents avec ceux de l'Observatoire des Bureaux. La seule divergence portait, entre les professionnels, sur le potentiel du coworking, que Cushman et Wakefield relativisait, par rapport à CBRE, qui en fait un axe de son activité.

L'Observatoire des Bureaux manque cependant de moyens afin de suivre plus finement une série de dynamiques. Il s'agit d'un outil d'analyse, mais pas de prospective.

La task force mise en place par le secrétaire d'État pourra s'appuyer sur l'expertise des administrations ainsi que sur les propositions de recommandations reprises dans l'étude commandée au Dulbea et à l'ULB, mais cela suppose d'aller au-delà de la passivité face à "la main invisible du marché" qui entend s'autoréguler. Bruxelles vient de vivre une crise comparable à la crise de 2008 et si on veut éviter l'enlisement et la sclérose des problèmes, il convient de mettre sur pied des mesures volontaristes.

La proposition de résolution est-elle adaptée dans cette perspective ? La proposition de résolution demande au gouvernement :

« d'anticiper les mesures nécessaires afin de préparer la Région à une augmentation considérable du télétravail, et de l'impact qui en découle, notamment pour l'horeca, la mobilité et le développement territorial; »

La Région a commandé une étude au Dulbea et à l'ULB et a mis en place une task force entre les différentes administrations, en particulier urban.brussels et perspective.brussels.

L'étude universitaire propose un certain nombre de pistes d'action dans différents axes dont celui de l'aménagement du territoire, mais aussi de la gestion des impacts indirects sur la gestion de la ville comme sur les modalités d'exercice du travail. La FGTB a d'ailleurs suggéré lors des auditions la mise en place des outils de suivi suggérés par l'étude précitée.

Dans le domaine de l'aménagement du territoire, l'étude propose :

- La limitation de la production de bureaux neufs ;

- tot renovatie van de bestaande kantoren (waar relevant) te dwingen (de term is sterk), maar ook en vooral de reconversie naar andere functies, waaronder uitrustingen;
- "Rechtstreeks op te treden door vestigingen in te nemen of te behouden die ingaan tegen de logica van de markt en de gevolgen ervan temperen". Er wordt ook voorgesteld het telewerk in bepaalde overheidsdiensten te beperken om de band te behouden met de gebruikers, in het bijzonder met de meest kwetsbare gebruikers, die door de digitale kloof worden getroffen. Het Waals Netwerk Armoedebestrijding en de Federatie van Maatschappelijke Diensten hebben dit punt in hun evaluatie van de crisis benadrukt;
- mee te werken aan het aanpassen van het residentiële vastgoedaanbod aan de nieuwe verwachtingen, want er is dringend behoefte aan betaalbare woningen.

Men kan besluiten dat de taskforce Kantoren op basis van het onderzoek en zijn eigen kennis van het terrein en de bestaande regelingen goed toegerust is om die aanbevelingen nader uit te werken en concreet toe te passen. Dat moet binnen afzienbare tijd gebeuren.

"daartoe een actieplan op te maken met o.a. een gedeeltelijke reconversie van de Brusselse kantoorwijken, meer bepaald de Noordwijk en de Europese wijk, om de terugval van kantoren op te vangen en een sociaal-economische backlash te vermijden ;

Het ontwerp van RPA Wet (net zoals het richtschema dat mevrouw Isabelle Durant vanaf 1999 bepleitte), berust op de vaststelling dat monofunctionaliteit schadelijk is voor de aantrekkelijkheid van het gebied er wordt naar gestreefd opnieuw een vorm van stadsmenging tot stand te brengen door de integratie van woningen en andere functies te bevorderen: voorzieningen, winkels, enz.

Na de opzienbarende beslissing van de Europese Commissie kunnen we ervan uitgaan dat het ontwerp van RPA-Wet sinds 20 september 2020 klinisch dood is.

Op 20 november 2020 kondigde de minister-president een totaal andere filosofie aan, die werd vertaald in een persbericht, en momenteel wordt overleg gepleegd met de belanghebbenden.[7]

Uit een recent artikel in "l'Écho" blijkt echter dat de promotoren hun activiteiten voortzetten.

Anderzijds zij erop gewezen dat voor de Noordwijk, waarvan de ontwikkeling vrij dynamisch is, geen RPA werd opgesteld: het Gewest laat de markt zijn gang gaan. Dit is jammer voor de openbaarheid van zaken en de democratische controle over de visie voor deze wijk.

- De forcer (le mot est fort) la rénovation des bureaux existants (là où c'est pertinent), mais aussi et surtout la reconversion vers d'autres fonctions dont des équipements ;
- D'agir directement par la prise d'occupation ou le maintien d'implantations qui vont à l'encontre des logiques de marché et en réduisent les effets". Il est proposé également de limiter le télétravail dans certains services publics afin d'assurer le lien avec les usagers et en particulier on peut ajouter avec les usagers les plus fragiles, concernés par la fracture numérique. Le réseau wallon de lutte contre la pauvreté et la Fédération des services sociaux ont insisté sur ce point dans le cadre de leur évaluation de la crise ;
- De participer à une adaptation de l'offre immobilière résidentielle aux nouvelles attentes, car il y a urgence à produire des logements abordables.

On peut conclure que la task force bureaux est bien équipée, sur base de cette étude et de sa propre connaissance du terrain et des dispositifs existants, pour préciser et concrétiser ces recommandations. Il faudra que cela se fasse dans un délai rapide.

« de rédiger un plan d'action à cette fin, incluant notamment une reconversion partielle des quartiers de bureaux bruxellois, en particulier le quartier Nord et le quartier européen, afin de compenser le déclin des bureaux et d'éviter un contrecoup socio-économique; »

Le projet de PAD Loi repose (comme depuis le schéma directeur porté par Mme Isabelle Durant dès 1999) sur le constat du fait que la monofonctionnalité nuit à l'attractivité du périmètre sur l'objectif de réinsérer une forme de mixité urbaine en incitant à l'intégration de logements et d'autres fonctions : équipements, commerces, etc.

Suite à la décision spectaculaire de la Commission européenne, on peut considérer que le projet de PAD Loi est en état de mort clinique comme indiqué dès le 20 septembre 2020.

Le Ministre-Président a annoncé le 20 novembre 2020 une toute autre philosophie, traduite dans un communiqué de presse et des concertations sont en cours avec les parties prenantes.[10]

Un article récent de « l'Écho » a cependant démontré que les promoteurs poursuivent leurs activités.

Il est à noter, par contre, que le quartier Nord, dont le développement est assez dynamique, ne fait pas l'objet d'un PAD : la Région laisse faire le marché. C'est dommageable en termes de publicité des enjeux et de contrôle démocratique sur la vision portée pour ce quartier.

[7] https://rudivervoort.brussels/news_/het-richtplan-van-aanleg-wet-aangepast-op-grond-van-het-advies-van-de-gewestelijke-ontwikkelingscommissie/?lang=nl

[10] https://rudivervoort.brussels/news_/le-plan-damenagement-directeur-loi-adapte-suite-a-lavis-de-la-commission-regionale-de-developpement/

"overleg in te plannen met de grootste werkgevers van het gewest, zoals de Europese Commissie, om de plannen van deze werkgevers inzake de afbouw van kantoorruimte te bespreken en de impact van deze plannen op de desbetreffende wijken accuraat te kunnen inschatten aan de hand van een impact assessment; »

Hierover bestaat overleg met de Europese Commissie, maar wij weten niet veel over dit overleg, vooral omdat de Commissie van mening is dat zij een verrassingseffect moet handhaven om vrije concurrentie op de vastgoedmarkt mogelijk te maken.

Gezegd moet worden dat deze strategie niet altijd tot de meest verstandige of best gedeelde keuzes heeft geleid. We vernemen haar bedoelingen uit de pers.

Commissaris Alain Hutchinson verklaarde aan het begin van de crisis *dat de Commissie van mening is dat telewerk in een verhouding van ongeveer 40% permanent kan worden gemaakt. Dat betekent dat je drie dagen naar je werk gaat en twee dagen thuis werkt. Of vice versa. Dat kan van week tot week verschillen. Maar het betekent wel een vermindering met 40% van de lasten in verband met werkruimte. Dit betekent een vermindering van 40% van de benodigde kantoorruimte."*

"de verschillende belastingreglementen en aanslagvoeten van de huidige gemeentelijke kantoorbelastingen te centraliseren en te uniformiseren teneinde de gemeenten in te schakelen in het gewestelijk economisch beleid "

Dit voorstel is op zichzelf interessant. Hierover zou een parlementaire vraag kunnen worden gesteld om de stand van zaken vast te stellen, zowel wat betreft de belastingen als wat betreft de middelen om de leegstand van onroerend goed in elke gemeente te bestrijden. Dit is een kwestie naast de kantorenleegstand.

"de huidige gemeentelijke versnippering van stedenbouwkundige reglementering tegen te gaan door deze te centraliseren en te uniformiseren ; »

Wat is de reikwijdte van de gemeentelijke regelgeving op dit gebied, aangezien het Gewest de belangrijkste vergunningen onderzoekt?

Deze visie op centralisatie hangt samen met de in Vlaanderen gangbare visie ten aanzien van Brussel (alles samenvoegen om alles te regelen). Mevrouw Pauthier denkt niet dat de gemeentelijke verordeningen in de praktijk de kwestie van de herbestemming van kantoren blokkeren. Het Gewest, dat bevoegd is voor de afgifte van vergunningen (voor meer dan 1.000 m² woningen), kan daarvan afwijken mits bijzondere bekendmakingsmaatregelen worden genomen.

De heer Tristan Roberti heeft staatssecretaris Pascal Smet reeds specifiek ondervraagd over de kwestie van de gemeentelijke verordeningen die op dezelfde manier als de GSV moeten evolueren in de nieuwe geest van Good Living. De staatssecretaris erkende dat er op dit punt nog werk aan de winkel is. Aan dit aspect wordt dus ook aandacht besteed.

« de prévoir une concertation avec les plus gros employeurs de la Région, telle que la Commission européenne, afin de discuter avec ceux-ci de leurs projets de suppression progressive d'espaces de bureaux et de pouvoir évaluer avec précision l'impact de ces projets sur les quartiers concernés à travers une analyse d'impact; »

Cette concertation existe avec la Commission européenne, mais nous ne savons pas grand-chose de cette concertation, en particulier parce que la Commission considère qu'elle doit maintenir un effet de surprise pour laisser s'exercer la libre concurrence au sein du marché immobilier.

Force est de constater que cette stratégie ne l'a pas toujours portée vers les choix les plus judicieux ni les mieux partagés. C'est dans la presse que nous apprenons ses intentions.

Le Commissaire Alain Hutchinson a ainsi déclaré au début de la crise : « *La commission estime que le télétravail pourrait être pérennisé dans une proportion d'à peu près 40%. Ça veut dire : on va au boulot trois jours, on travaille deux jours à la maison. Ou vice et versa. De semaine en semaine, ça peut varier. Mais ça veut dire donc une charge d'hébergement de travailleurs de 40% moins lourde. Donc une réduction dans la foulée des surfaces de bureaux nécessaires de 40%. ».*

« de centraliser et d'uniformiser les différents règlements-taxes et taux d'imposition des actuelles taxes communales sur les surfaces de bureaux afin d'impliquer les communes dans la politique économique régionale ; »

Cette proposition est isolément intéressante. Elle pourrait faire l'objet d'une question parlementaire afin d'établir l'état des lieux à la fois des taxes, mais aussi des moyens de lutte contre la vacance immobilière dans chaque commune. C'est une question périphérique à la vacance des bureaux.

« de centraliser et d'uniformiser les règlements d'urbanisme communaux afin de lutter contre leur fragmentation actuelle; »

Quelle est la portée des règlements communaux dans ce domaine dès lors que la Région instruit les permis les plus importants?

Cette vision de centralisation est liée à la vision portée communément en Flandre à l'égard de Bruxelles (tout fusionner pour tout régler). Mme Pauthier ne pense pas que dans les faits, les règlements communaux, soient bloquants pour la question de la réaffectation des bureaux. La Région qui est compétente pour la délivrance des permis (de plus de 1.000 m² de logement) peut y déroger moyennant des mesures particulières de publicité.

M. Tristan Roberti a déjà spécifiquement interrogé le secrétaire d'Etat Pascal Smet sur la question des règlements communaux qui devraient évoluer dans la même optique que le RRU dans le nouvel esprit de Good Living. Le secrétaire d'État a reconnu qu'il y avait un travail à faire sur ce point. Cet aspect est donc également pris en charge.

"rekening te houden met deze nieuwe realiteit bij de opmaak van stedenbouwkundige documenten, zoals de richtplannen van aanleg. "

Men kan perspective.brussels niet verdenken van ontkenning van de realiteit bij het stellen van diagnoses. Anderzijds is het de vraag of er in de nabije toekomst nieuwe ontwerpen van RPA komen. De bestaande ontwerpen van RPA moeten al op positieve wijze worden beheerd. Alle indicatoren wijzen erop dat de crisis de reeds ingezette tendensen versnelt, met name het hergroeperen van de tertiaire zones rond de stations: Schuman, Noord, Centraal, Zuid, op voorwaarde dat deze wijken niet te veel met elkaar concurreren.

Zolang Brussel het werkgelegenheidsgebied blijft voor de twee andere gewesten van het land, zal deze aanpak, die een gemakkelijke toegang vanuit het hele land mogelijk maakt, relevant blijven. Het moet dus gepaard gaan met een proactief beleid voor de ontwikkeling van P+R's in Vlaanderen en Wallonië, met name in de nabijheid van spoorwegstations. Ook over deze doelstelling vindt overleg plaats tussen de vier ministers van mobiliteit.

Wat mobiliteit betreft, is het discours nog steeds gericht op bereikbaarheid per auto, maar er is een volledige paradigmashift aan de gang en veel bedrijven hebben dit begrepen en zetten in op de trein.

Dit voorstel van resolutie wordt dus ingehaald door de feiten en de acties die door de regering en de administraties worden uitgevoerd.

Volgens de Ecolo-fractie gaat het voorstel van resolutie voorbij aan het belangrijkste vraagstuk, dat tijdens de hoorzittingen duidelijk naar voren is gekomen: de reconversie van 500.000 m² verouderde kantoorruimte, een oppervlakte die nog zal toenemen met de komst op de markt van de oppervlakten waarvoor reeds een stedenbouwkundige vergunning is afgegeven (415.202 m²), de oppervlakten waarvoor een onderzoek loopt (316.601 m²), aangezien de bedrijven die zich in deze gebouwen zullen vestigen, verouderde oppervlakten gedeeltelijk zullen vrijmaken. Daarbij komen nog de aangekondigde oppervlakten (522.758 m²).

Dat is alles samen bijna 1,3 miljoen m², terwijl de makelaars tegelijkertijd een daling van de vraag voorspellen met 100.000 m² per jaar, en 1 miljoen m² op lange termijn, als gevolg van het wijdverbreide gebruik van telewerken.

Brussel staat dus voor een drievoudige uitdaging :

- een verouderde voorraad die zal groeien;
- een rompslomp voor het verlenen van vergunningen die een stormloop veroorzaakt omdat de vastgoedmarkt hypermoderne ruimte wil;
- een inkrimping van de behoeften door telewerken en de gevolgen van de crisis in bepaalde sectoren.

Het is over deze kwesties, en niet over die welke door de N-VA worden voorgesteld, dat de Ecolo-fractie wacht op de

« de tenir compte de cette nouvelle réalité lors de la rédaction de documents urbanistiques, tels que les plans d'aménagement directeurs »

On ne peut soupçonner perspective.brussels de déni de réalité dans l'établissement des diagnostics. Par contre, on peut se demander s'il y aura de nouveaux projets de PAD à brève échéance. Il convient déjà de gérer positivement les projets de PAD existants. Tous les indicateurs montrent que la crise accélère les tendances déjà à l'œuvre et en particulier le recentrage des zones tertiaires autour des gares : Schumann, Nord, Centrale, Midi, pour autant que ces quartiers ne soient pas trop en concurrence entre eux.

Tant que Bruxelles restera le bassin d'emploi des deux autres Régions du pays, cette optique, qui permet une accessibilité aisée depuis tout le pays, restera pertinente. Elle doit alors s'accompagner d'une politique volontariste de développement des P+R en Flandre et en Wallonie et en particulier aux abords des gares. Cet objectif fait également l'objet d'une concertation entre les quatre ministres de la Mobilité.

Pour ce qui concerne la mobilité, le discours reste orienté sur une accessibilité en voiture, mais on change tout à fait de paradigme et beaucoup d'entreprises l'ont compris et misent sur le train.

La proposition de résolution est donc rattrapée par les faits et les actions mises en œuvre par le gouvernement et les administrations.

Aux yeux du groupe Écolo, la proposition de résolution passe à côté de l'enjeu majeur, bien mis en évidence par les auditions : celui de la reconversion des 500.000 m² de bureaux obsolètes, masse qui va s'accroître avec l'arrivée sur le marché des superficies déjà délivrées par permis d'urbanisme (415.202 m²), les superficies à l'instruction (316.601 m²) puisque les entreprises qui emménageront dans ces immeubles libéreront en partie des superficies obsolètes. À cela, il faut ajouter les superficies annoncées (522.758 m²).

Au total près de 1,3 million de m² alors que, dans le même temps, les courtiers annoncent une diminution de la demande de 100.000 m² par an, 1 million de m² à terme suite à la généralisation du télétravail.

Bruxelles fait donc face à un triple défi :

- un stock obsolète qui va s'accroître ;
- un engrenage lié à la délivrance des permis qui génère une fuite en avant parce que le marché immobilier souhaite des espaces dernier cri ;
- une contraction des besoins avec le télétravail et les conséquences de la crise dans certains secteurs.

C'est sur ces enjeux et non sur ceux proposés par la N-VA, que le groupe Écolo attend les propositions d'action de la task

voorstellen voor actie van de Task Force Kantoren over de in de studie van Dulbea en ULB opgesomde assen. Er moet snel en kordaat worden opgetreden, want de leegstand is groot en zal nog toenemen als gevolg van de grote oppervlakten die in de pijplijn zijn opgenomen.

Ook de leegstand van woongebouwen is schandalig. De onlangs door mevrouw Ben Hamou gepresenteerde studie bevestigt wat iedereen al wist: in Brussel staan ongeveer 25.000 privéwoningen leeg. Tenslotte wordt er gesproken over huurprijsbeheersing. Daarom is een concurrentiestrijd tussen het behoud van de biodiversiteit en nieuwbouw absurd: er is nog een enorm potentieel voor stadsvernieuwing, en we moeten vooral het verouderde stadsweefsel recycleren en onszelf de middelen daartoe geven tijdens deze zittingsperiode.

De vertegenwoordigster van het Overzicht van het Kantorenpark herinnerde er tijdens de hoorzitting aan dat de overdracht van het BROH aan perspective.brussels heeft geleid tot een vermindering van de menselijke hulpbronnen en dat het niet langer mogelijk is statistieken te verstrekken over de daadwerkelijke tenuitvoerlegging van de stedenbouwkundige vergunningen. Dit moet worden verholpen.

Tevens herinnerde zij eraan dat het kabinet van de heer Charles Picqué opdracht had gegeven voor een studie over de converteerbaarheid van kantoren, waarin ontwerpcriteria werden voorgesteld die in de GSV moesten worden geïntegreerd (diepte, circulatiekernen, hoogte van de plafonds, ...) en dat hieraan geen gevolg werd gegeven.

De Dulbea-studie toont ook aan, op basis van het voorbeeld van Nederland, dat een krachtige overheidsinterventie nodig is om de markt, vanaf de ontwerpfase, in de richting van convertibiliteit te sturen. De BMA, Leefmilieu Brussel en urban.brussels werken hieraan, zoals bleek uit de ARAU-studiedag op 8 oktober.[11]

In een later stadium zal bij de herziening van het GBP de kwestie moeten worden onderzocht van de relevantie van administratieve zones die de grondprijzen te zeer bepalen.

Evenzo moeten de schadelijke aspecten van de overhaaste ontwikkeling worden vermeden, met name de schade aan woningen, erfgoed, uitzichten, het stadslandschap enz. die de laatste decennia te vaak is aangericht. Tertiaire gebieden zoals de Noordwijk hebben een groot potentieel voor stadsvernieuwing, door het verminderen van kantoorruimte en het introduceren van woningen, winkels en voorzieningen om opnieuw te komen tot de verloren gegane mix, zoals gevraagd door de vastgoedsector en zoals vermeld in het ZIN-project of in het toekomstige project op de site van de Proximus-torens, bijvoorbeeld.

Het voorstel van resolutie komt niet tegemoet aan de huidige uitdagingen en daarom steunt de Ecolo-fractie het niet.

force Bureaux sur les axes énumérés par l'étude du Dulbea et de l'ULB. Cette action doit être rapide et ferme, car la vacance est élevée et destinée à s'accroître du fait de l'importance des superficies comprises dans le pipeline.

De même, la hauteur de la vacance résidentielle est proprement scandaleuse. L'étude présentée par Mme Ben Hamou dernièrement confirme ce que tout le monde savait : il y a, à Bruxelles environ 25.000 logements privés vides. Il serait enfin question d'un contrôle des loyers. C'est pourquoi il est absurde de mettre en concurrence la préservation de la biodiversité avec la construction neuve : il y a encore un énorme potentiel de renouvellement urbain, il faut avant tout recycler le tissu urbain obsolète et se donner, sous cette législature, les moyens de le faire.

La représentante de l'Observatoire de Bureaux a rappelé en audition que le passage de l'AATL à perspective.brussels a entraîné une diminution des moyens humains et qu'il n'était plus possible de donner de statistiques sur la mise en œuvre effective des permis d'urbanisme. Il faut y remédier.

Elle a rappelé également que le cabinet de M. Charles Picqué avait commandé une étude sur la convertibilité des bureaux qui proposait des critères de conception à intégrer dans le RRU (profondeur, noyaux de circulation, hauteur sous plafond, etc.) et que cela n'avait pas eu de suite.

L'étude du Dulbea le montre également, en s'appuyant sur l'exemple des Pays-Bas, qu'une intervention publique forte est nécessaire afin d'orienter le marché, dès conception, sur la convertibilité. Le BMA, Bruxelles Environnement et urban.brussels y travaillent comme l'a montré la journée d'études de l'ARAU du 8 octobre dernier.[11]

Ultérieurement la révision du PRAS devra examiner la question de la pertinence des zones administratives qui surdéterminent les prix du foncier.

De même, il convient d'éviter les aspects nuisibles de la fuite en avant et en particulier de porter atteinte au logement, au patrimoine, aux perspectives, au paysage urbain, etc. comme on l'a fait trop souvent ces dernières décennies. Les zones tertiaires comme le quartier nord comportent un potentiel important de renouvellement urbain, en soustrayant des superficies de bureaux et en introduisant des superficies de logements, de commerces, d'équipements afin de réintégrer la mixité disparue, comme le réclame d'ailleurs le secteur immobilier et comme il en est question dans le projet ZIN ou dans le futur projet sur le site des tours Proximus, par exemple.

La proposition de résolution ne répond pas aux enjeux actuels, c'est pourquoi le groupe Écolo ne la soutient pas.

[11] https://www.arau.org/fr/faut-il-encore-demolir-a-bruxelles/

Mevrouw Marie Nagy bedankt de mensen die gehoord werden. De debatten waren rijk en hebben de commissieleden verhelderd over interessante gegevens: de ontwikkeling van het kantorenbestand en de mogelijkheden om het beleid te wijzigen om tot een betere afstemming tussen de stad en de kantoren te komen.

Een van de interessante elementen was de studie van het Dulbea en het BISA om de effecten van telewerken te bekijken. Iedereen moet erkennen dat deze ontwikkeling nog niet is voltooid. We weten nog niet precies wat ze zal bepalen. Wij begrijpen dat het mechanisme in de sector van de solvabele kantoren vooral verbonden is met institutionele actoren (de Commissie en de Belgische Staat) die het zich kunnen veroorloven om steeds op zoek te zijn naar moderne kantoren. Dit moet op een proactieve manier worden aangepakt. Om de 25 jaar verhuizen naar een ander kantoor door het oude af te breken, is alleen al vanuit het oogpunt van CO2-uitstoot niet langer aanvaardbaar.

Deze moet worden geïntegreerd in de kosten en de gebruikte instrumenten. Dit idee is van belang om het probleem van de leegstaande kantoren in kaart te brengen en de gebieden aan te wijzen waar het aangewezen is om een reconversie of een bezetting te vragen. In de Europese wijk en andere wijken zijn er gebouwen met een woonstructuur die als kantoren worden gebruikt. Deze gebouwen kunnen worden omgebouwd tot woningen, terwijl kantoren uit de jaren 1960 en 1970 zoals beschreven technische problemen hebben. Dit is een belangrijk element voor de wijziging van de GSV en voor de aanbevelingen die de Task Force Kantoren kan doen: een reconversie met prioritaire aandacht voor de huisvestingsstructuur van wat nu nog in gebruik is als kantoren.

Het gaat er ook om toe te passen wat sinds 2013 bekend is, namelijk de bepalingen die worden voorgesteld om in de GSV te worden opgenomen om de reconversie van gebouwen te vergemakkelijken (omdat nagedacht werd over toegangen, dieptes, liften, enzovoort).

Mevrouw Nagy is van mening dat het in het kader van de hervorming van de GSV van essentieel belang is dat deze voorzieningen in de toekomstige hervorming worden opgenomen. Dat is een essentieel element in het kader van het herstel van het stadsleven, maar ook in de strijd tegen de CO2-uitstoot. Dit maakt deel uit van het denkwerk van urban.brussels, perspective.brussels en de staatssecretaris. Deze interessante of nieuwe perspectieven vormen een belangrijke kans en moeten worden benut.

De reconversie van de overige, meer verouderde en complexere m² is een ander probleem waarover moet worden nagedacht: het hele beheer van bouwafval, de mogelijkheid om het te converteren, de dringende noodzaak om een koolstofbalans op te stellen, de beslissing om niet te slopen om te converteren zijn allemaal stappen in de goede richting, maar ze zijn nog traag en marginaal. Bouwafval vertegenwoordigt nog steeds een pakket van 400.000 ton in het Brussels Gewest. Dit probleem is niet opgelost. Brussel Leefmilieu zegt dat onomwonden.

Mme Marie Nagy remercie les personnes auditionnées. Les débats ont été riches et ont éclairé les commissaires sur des données intéressantes : l'évolution du parc des bureaux et les possibilités d'inflexion des politiques, de manière à réussir une meilleure adaptation entre la ville et les bureaux.

Un des éléments intéressants était l'étude de Dulbea et de l'IBSA pour voir les impacts du télétravail. Chacun doit reconnaître que cette évolution n'est pas terminée. Nous ne savons pas encore exactement ce que cela va déterminer. On comprend le mécanisme qui a cours dans le secteur des bureaux solvables liés essentiellement à des acteurs institutionnels (la Commission et l'État belge) qui peuvent se permettre d'être tout le temps à la demande de bureaux modernes. Cela mérite de s'y attarder de manière volontariste. Passer tous les 25 ans à un autre bureau en démolissant l'ancien ne peut plus être accepté du point de vue ne fût-ce que des émissions de CO_2.

Il faut l'intégrer dans les coûts et les outils mis en œuvre. Cette idée est importante pour identifier le problème des bureaux vides et pour identifier les secteurs où l'on peut avec pertinence demander une reconversion ou une occupation. Dans le quartier européen et autres, il existe des bâtiments avec une structure de logements et qui sont occupés en bureaux. Ces bâtiments peuvent être reconvertis en logements alors que des bureaux des années '60-'70 tels que décrits présentent des problèmes techniques. C'est un élément important pour la modification du RRU et pour les recommandations que la task force Bureaux peut faire : une reconversion avec examen prioritaire en structure logement de ce qui est encore occupé par des bureaux.

Il s'agit également d'appliquer ce qui est connu depuis 2013, à savoir des dispositions proposées pour être intégrées dans le RRU pour faciliter la reconversion des bâtiments (parce que l'on a pensé les accès, les profondeurs, les ascenseurs, etc.).

Mme Nagy pense que dans le cadre de la réforme RRU, il est essentiel que la future réforme intègre ces dispositifs. C'est un élément essentiel dans le cadre de la récupération de la vie urbaine, mais aussi de la lutte contre les émissions du CO_2. Cela fait partie de la réflexion d'urban.brussels, de perspective.brussels et du secrétaire d'État. Ces perspectives intéressantes ou nouvelles sont une fenêtre d'opportunités importante et doivent être mises en œuvre.

La reconversion des autres m² plus obsolètes et plus complexes sont un autre problème auquel il y a lieu de réfléchir : toute la gestion des déchets de construction, la possibilité de les reconvertir, l'urgence d'établir un bilan carbone, la décision de ne plus démolir pour reconvertir vont dans le bon sens, mais cela est encore poussif et marginal. Les déchets de construction représentent encore dans la Région bruxelloise un paquet de 400.000 tonnes. Ce problème est non résolu. Bruxelles Environnement le dit sans problèmes.

We moeten nadenken over leegstand en hoe de kantoorsector zichzelf kan reguleren. Het is interessant het voorstel te behouden om werk te maken van de heffing op leegstaande gebouwen. Het is niet adequaat: met name de grijze gebieden worden niet duidelijk geïdentificeerd. De heffing op leegstaande gebouwen moet worden gewijzigd om een stimulans voor renovatie te worden.

Het vooruitzicht op telewerk is zeer interessant, maar het voorstel van resolutie en de streepjes in het verzoekend gedeelte zijn niet overtuigend. Mevrouw Nagy overloopt de elementen van het verzoekend gedeelte. Er wordt aan gewerkt: er wordt een task force opgericht en de problemen zijn algemeen bekend. Wij werken aan de wijziging van de GSV en het GBP. Het RPA Wet is dood. Dat weten we, het zal worden herwerkt. Hetzelfde geldt voor het RPA Zuid. Het is moeilijk om in de Noordwijk een mix te bereiken. Het werk wordt gedaan met de drie gemeenten. Het werk in de Europese wijk loopt vooruit op de ontwikkeling van telewerken. De centralisatie van de heffingen en de regelgeving zijn er om te verfijnen wat gedaan wordt voor de grote huizenblokken. In dit geval is het voorstel van resolutie een ideologische bezwering zonder kennis van de plaatselijke situatie en biedt zij geen interessante elementen. Haar fractie zal de tekst niet steunen.

Mevrouw Hilde Sabbe is van mening dat alle facetten reeds uitgebreid besproken werden en wil zich hierbij aansluiten. Zij dankt de initiatiefnemers voor de interessante discussie. Zij wil met haar fractie waarschuwen voor voortijdige conclusies. Het lijkt aannemelijk dat er meer aan telewerk zal worden gedaan. Misschien herontdekken wij dat het kantoor een ontmoetingsruimte is en dat we niet zonder kunnen voor de creatieve impulsen en om life de ideeën af te toetsen. Men moet nadenken over de reconversie van bureaus. De regering is hiermee bezig in de Noordwijk en de Europese wijk.

De transformatie van monofunctionele wijken naar levendige buurten meldt zich aan. Niet meer een saaie buurt, maar verschillende functies op verschillende schalen.

Een intelligente bestemming van oudere gebouwen en in lijn met circulaire economie is belangrijk.

De staatssecretaris vindt de activatie van de daken als vijfde gevel een belangrijk item. Dit is een nuttig toekomstperspectief: toegankelijke groendaken voor een ruim publiek. We moeten nog even zien hoe het uitdraait en tegelijk is de regering wel degelijk hiermee bezig. Het voorstel van resolutie is “a little to late” en daarom zal haar fractie er niet voor stemmen.

Mevrouw Céline Fremault dankt de heer Vanden Borre voor zijn tekst, die op 25 mei 2021 in overweging werd genomen. Wat in de toelichting staat, is welbekend. Brussel zal meer dan andere Gewesten worden getroffen, met een golf van faillissementen en de noodzaak om te anticiperen op de nodige maatregelen. De vaststellingen zijn voor het grootste deel waargemaakt. De aanzienlijke toename van telewerken heeft gevolgen voor de horeca, de mobiliteit, de territoriale ontwikkeling en de belastinginkomsten. Dit zal in

Une réflexion sur la vacance et la manière dont le secteur du bureau peut s’autoréguler s’impose. Il est intéressant de retenir la proposition de travailler sur la taxation des immeubles vides. Elle n’est pas adéquate : pour notamment les zones grises, il n’existe pas d’identification claire. La taxe sur les immeubles à l’abandon devrait être modifiée pour devenir un incitant à la rénovation.

La perspective sur le télétravail est très intéressante, mais la proposition de résolution et les tirets du dispositif ne sont pas convaincants. Mme Nagy parcourt les éléments du dispositif. Ces demandes sont actuellement prises à bras le corps. Des choses sont en cours : une task force est mise en place et les problématiques sont largement connues. Nous œuvrons à la modification du RRU et du PRAS. Le PAD Loi est mort : on le sait, il sera retravaillé. Idem pour le PAD Midi. Il est difficile de mettre la mixité dans le quartier Nord. Le travail se fait avec les trois communes. Le travail dans le quartier européen anticipe l’évolution du télétravail. La centralisation des taxes et des réglementations quant à elles sont là pour justement affiner ce qui est fait pour les grands ensembles. La proposition de résolution est dans ce cas une incantation idéologique hors connaissance de la situation locale et n’apporte pas des éléments intéressants. Son groupe ne soutiendra pas le texte.

Mme Hilde Sabbe estime que toutes les facettes ont déjà été largement abordées et elle souhaite s’y rallier. Elle remercie ceux qui en ont pris l’initiative pour cette discussion intéressante. Son groupe et elle-même souhaitent mettre en garde contre des conclusions prématurées. Il semble probable que le télétravail va augmenter. Peut-être redécouvrira-t-on que le bureau est un lieu de rencontre et qu’il est indispensable aux inspirations créatives et pour tester les idées en direct. Il nous faut réfléchir à la reconversion des bureaux. Le gouvernement y travaille dans le quartier Nord et le quartier européen.

Des quartiers monofonctionnels sont en passe de se muer en quartiers vivants : on n’aura plus un quartier monotone, mais différentes fonctions à des échelles différentes.

Il est important que l’affectation des bâtiments plus anciens soit intelligente et conforme à l’économie circulaire.

Le secrétaire d’État considère qu’il est important d’activer les toits comme une cinquième façade. C’est une perspective utile pour l’avenir : des toits verts accessibles à un large public. Reste à voir comment les choses vont évoluer, mais en même temps, le gouvernement y travaille. La proposition de résolution vient un peu trop tard, c’est pourquoi son groupe ne votera pas pour.

Mme Céline Fremault remercie M. Vanden Borre pour son texte pris en considération le 25 mai 2021. Ce qui est contenu dans les développements est bien connu. Bruxelles sera impacté plus que les autres Régions avec une vague de faillites et la nécessité d’anticiper des mesures nécessaires. Les constats se sont pour la plus grande partie réalisés. L’augmentation significative du télétravail a un impact sur l’horeca, la mobilité, le développement territorial et les recettes fiscales. Elle se fera sentir dans différents quartiers et

verschillende wijken worden gevoeld en dit werd tijdens de hoorzitting uiteengezet.

Enkele nuttige nuanceringen werden aangebracht. De Europese Commissie had een aantal kwesties aan de orde gesteld in het voorstel. Minstens 40% van de ambtenaren werkt thuis. De Europese Commissie heeft minder kantoorruimte nodig en maakt een einde aan het gebruik van bepaalde kantoren: Oudergem, Evere met een centralisatie rond Schuman en Madou met een inkrimping van het gebouwenbestand. Sommigen hebben gewezen op het lot van het RPA Wet en de 14 geplande torens waarvoor een totale herdefiniëring is gepland. Dit is een goede zaak.

De hoorzittingen en de besprekingen zijn vrij gelijklopend: men is het eens over de gevolgen van Covid voor de toekomstige samenleving. Dit is het geval voor het traditionele kantooraanbod en voor huisvesting, voorzieningen en openbare ruimten. Het zou niet eerlijk zijn om niet te zien dat de regering perspective.brussels de opdracht heeft gegeven om de Task Force Kantoren te coördineren met urban.brussels en de BMA. Er moet worden voldaan aan de verwachtingen die de reconversie wekt wat betreft het creëren van woningen, crèches, scholen en voorzieningen. Er rijzen vragen als de reconversie sneller verloopt. Zal ze beantwoorden aan de verwachtingen van het Gewest en van de bevolking?

Hoe kunnen deze reconversies worden ondersteund? Dit is een politieke keuze. Voor de cdH-fractie moet belangrijk denkwerk worden verricht over de haalbaarheid van de reconversie:

- De geografische ligging van het project. De voorkeur moet worden gegeven aan het centrum en de eerste ring ten opzichte van de ouderdom van het gebouw en de duur van de leegstand. Het is van invloed op het renolution-plan;
- De aard van de uit te voeren werken. Er moet een onderscheid worden gemaakt tussen lichte ingrepen, en de voorrang die aan grote woningen moet worden gegeven, komt vaak terug bij de commissie voor Huisvesting;
- Het aanleggen van een bestand van converteerbare kantoren waarin de voorwaarden van tenbeschikkingstelling, de aard van de werken en de na te leven reglementaire verplichtingen gedetailleerd worden omschreven. Dit is een van de elementen van de taakomschrijving van de task force en sluit aan bij het GPDO en het streven naar een stad van de toekomst die is gebaseerd op nabijheid, de wijziging van het GBP, waarin de functies en alle regelgeving in verband met het stedenbouwkundig en planologisch beleid zijn vastgelegd, en de GSV.

Dit werk is begonnen. In december 2021 presenteerde de taskforce zijn eerste beschouwingen.

Een aantal vragen moet nog worden beantwoord, maar het voorstel van resolutie biedt geen nieuwe antwoorden. Ze bevinden zich allemaal op hetzelfde niveau. In theorie zou telewerken de behoefte aan ruimte met 40% verminderen. Moet het aanbod van kantoorruimte dringend worden

c'est ce qui a été exposé dans l'audition.

Des nuances utiles ont été faites. La Commission européenne avait abordé une série de sujets exposés dans la proposition. Au moins 40% des fonctionnaires travaillent à domicile. La Commission européenne a besoin de moins d'espaces de bureau et met fin à l'utilisation de certains bureaux : Auderghem, Evere avec une centralisation autour de Schumann et de Madou avec une réduction du parc immobilier. Certains ont évoqué la destinée du PAD Loi et des 14 tours projetées qui sont dans un processus de redéfinition totale. C'est une bonne chose.

Les auditions et les discussions sont assez similaires : on s'accorde sur les conséquences du Covid sur le vivre ensemble de demain. C'est le cas pour l'offre en bureaux traditionnels et les logements, les équipements et les espaces publics. Il serait malhonnête de ne pas voir que le gouvernement a mandaté perspective.brussels pour coordonner la task force Bureau avec urban.brussels et le BMA. Il faut répondre aux attentes que suscite la reconversion en termes de production de logements, de crèches, d'écoles et d'équipements. Des questions se posent si l'accélération des reconversions s'accélère. Sera-t-elle en adéquation avec les attentes de la Région et de la population ?

Comment accompagner ces reconversions ? C'est un choix politique. Pour le groupe cdH, des réflexions importantes doivent être menées qui touchent à l'opérationnalité de la reconversion :

- La situation géographique du projet. Le centre et première couronne devraient être favorisés par rapport à l'ancienneté du bâti et le temps d'inoccupation. Le plan rénolution est touché ;
- La nature des travaux à réaliser. Il faut distinguer les opérations légères, une priorité à donner aux grands logements revient souvent en commission du Logement ;
- La mise en place d'un cadastre des bureaux convertibles détaillant les conditions de mise à disposition, la nature des travaux, les obligations réglementaires à respecter. C'est un des éléments de la lettre de mission de la task force et cela s'inscrit dans le PRDD et la volonté d'une ville de demain de proximité, la modification du PRAS qui détermine les fonctions et toutes les réglementations liées aux politiques urbanistiques et de planification ainsi que le RRU.

Ce travail a démarré. En décembre 2021, la task force a présenté ses premières réflexions.

Il reste des questions auxquels il faut répondre, mais la proposition de résolution n'y apporte pas des nouvelles pistes de réponse. Elles sont toutes du même niveau. En théorie, le télétravail réduirait de 40% les besoins en espace. Faut-il réduire instamment l'offre des m² de bureaux ? Certains

verminderd? Sommige deskundigen hebben het over meer kantoorruimte op piekdagen. Anderen zeggen dat er meer ontspanningsruimte nodig zal zijn.

Deze informatie moet snel worden gevalideerd, omdat zij het denkwerk over de omschakeling kan ontkrachten. De hoorzittingen hebben geen oplossing opgeleverd.

Is dit voorstel van resolutie een herhaling van de beslissing om de task force kantoren in te stellen? Als het meteen was onderzocht, zou dit voorstel ongetwijfeld in stemming zijn gebracht. Heeft de tekst nog dezelfde relevantie? Zijn de doelstellingen dezelfde? De tekst moet worden gewijzigd.

Het in de tekst geopperde idee van een gewestelijk beheer van de kantoorbelasting ten nadele van de gemeenten die deze belasting beheren, roept vragen op. Er is geen analyse van de toegevoegde waarde van dit voorstel. Afgezien van de technische kwesties rijst de vraag of het Gewest de institutionele verantwoordelijkheid op zich kan nemen. Werden contacten gelegd met de gemeenten voor deze nieuwe configuratie?

De heer Mathias Vanden Borre wil met een kwinkslag antwoorden. Na de debatten vraagt hij zich af met wat voor voorstel men moet komen om het te laten goedkeuren. Moet men zeggen dat de zon opgaat in het oosten? Dat een dag 24 h telt? Dat Brussel een stad is met een hoofdstedelijke functie?

Het is opmerkelijk dat men over de inhoud allemaal op dezelfde lijn is: het is een ernstige uitdaging met verschillende aspecten met soms instrumenten die de ene of andere partij belangrijker vindt. Het is een uitdaging voor de kantoormarkt. Iedereen wringt zich in bochten om het toch niet eens te zijn.

De grond is om het debat in alle eerlijkheid verder te zetten met opdrachten voor de regering om nadien een evaluatie te doen en om vorderingen te maken. De spreker begrijpt niet waarom dit controversieel zou zijn.

Waarom niet constructief samenwerken, met doet wel oproepen om samen te werken en samen aan politiek te doen. Dit lijkt niet mogelijk. De heer Vanden Borre ervaart tegenkantingen.

Inhoudelijk geeft hij volgende antwoorden.

De MR-fractie noemt zich een municipalist en is tegen de regionalisering. Het is waar dat de regionalisering een N-VA standpunt is. Maar men moet aanstippen dat zij niet de enige is om dit te denken: Groen heeft het in haar partijprogramma, Ecolo soms wel soms niet, voor DéFI heeft minister Bernard Clerfayt aangekondigd dat een aantal hervormingen er moeten komen en dat deze kantoorbelasting bijzonder onevenwichtig is. De OpenVLD met de heer Egbert Lachaert pleit voor vereenvoudigingen. One.Brussels - Vooruit heeft van de vereenvoudiging een centraal programmapunt gemaakt. N-VA lijkt de enige met een consequent standpunt.

N-VA staat open voor amendering.

experts ont parlé de plus de bureau les jours de pointe. D'autres disent qu'il faudra plus d'espace de détente.

Cette information demande une validation rapide, car elle peut mettre à néant la réflexion sur la reconversion. Les auditions n'ont pas fait apparaître une voie.

Le projet de résolution fait-elle double emploi avec la décision de la mise en place de la task force bureau ? Si elle avait été examinée d'emblée, sans doute cette proposition aurait été votée. Le texte a-t-il encore la même pertinence ? Les objectifs sont-ils identiques ? Il conviendrait d'amender le texte.

L'idée de la gestion régionale de la taxe bureaux avancée par le texte au détriment des communes qui l'administrent pose question. On manque d'une analyse sur la plus-value de cette proposition. Au-delà des questions techniques se pose la question si la Région peut en prendre la charge institutionnelle. Des contacts ont-ils été pris avec les communes pour cette nouvelle configuration ?

M. Mathias Vanden Borre souhaite répondre par une boutade. Après les débats, il se demande quel genre de proposition il faut faire pour qu'elle soit approuvée. Faut-il dire que le soleil se lève à l'est ? Qu'un jour compte 24 heures ? Que Bruxelles est une ville avec une fonction de capitale ?

Il convient de souligner que tous sont d'accord sur le fond : il s'agit d'un défi sérieux qui comporte différents aspects et, parfois, des instruments jugés plus importants par l'un ou l'autre parti. C'est un défi pour le marché des bureaux. Chacun se contorsionne toutefois pour marquer son désaccord.

Le fond de la question, c'est de poursuivre le débat en toute franchise, de confier des missions au gouvernement et, ensuite, d'évaluer et d'avancer. L'orateur ne comprend pas en quoi cela pourrait être sujet à controverse.

Pourquoi ne pas collaborer de manière constructive. On appelle à travailler ensemble et à faire de la politique ensemble, mais cela semble impossible. M. Vanden Borre se heurte à des résistances.

Sur le fond, il donne les réponses suivantes.

Le groupe MR se dit municipaliste et il est opposé à la régionalisation. Il est vrai que la régionalisation est une position de la N-VA. Mais il faut souligner qu'elle n'a pas l'apanage de ce point de vue : il figure au programme du parti Groen ; Ecolo varie ; pour DéFI, le ministre Bernard Clerfayt a annoncé qu'un certain nombre de réformes s'imposent et que cette taxe sur les surfaces de bureaux est particulièrement déséquilibrée. L'OpenVLD de M. Egbert Lachaert plaide pour des simplifications. One.brussels - Vooruit a fait de la simplification un point central de son programme. La N-VA semble être la seule à avoir un point de vue cohérent.

La N-VA est ouverte aux amendements.

Deze tekst is inderdaad een jaar oud maar de toestand, de problemen zijn zeker niet verouderd. Wat positief is, is dat er intussen een task force kwam en een aandacht voor reconversie van kantoren. Dit zijn twee elementen die door de resolutie op tafel werden gelegd. Er is dan toch gekeken naar de resolutie, zelfs al wordt dit niet openlijk toegegeven.

Mevrouw Laanan zegt dat zij de problemen erkent en de regering vertrouwt.

Mevrouw Hoessen erkent het probleem maar reikt geen enkel argument aan waarom haar fractie de resolutie niet goedkeurt. Waarom is de resolutie problematisch?

Mevrouw De Smedt vraagt waar we naar toe gaan en verwijt een gebrek aan visie. Een actieplan vragen veronderstelt een visie en de vaststelling dat telewerk voor grote uitdagingen zorgt en spreken over de reconversie van kantoren en andere elementen uit het voorstel zijn reeds elementen van een duidelijke visie.

Mevrouw Pauthier zegt: “il faut agir”. Ook hiermee is de spreker het volkomen eens. Daarom ook werd het voorstel van resolutie ingediend. We moeten nog meer actoren ontmoeten en de kwestie structureel opvolgen. Er is veel expertise in het parlement om op het debat te wegen en inhoudelijk elementen toe te voegen. Helaas komen deze hier vanwege een verkeerde partij.

Mevrouw Marie Nagy legt de nadruk op het carbon-bilan. Dit is een belangrijke uitdaging. In het toenmalige cabinet van de heer Bourgeois was het thema carbon in de bouwsector iets dat vaak terugkwam. Dit kan probleemloos benadrukt worden in een amendement. Nogmaals doet de spreker een oproep om constructief samen te werken.

Mevrouw Hilde Sabbe zegt dat de staatssecretaris veel aandacht heeft voor de aangehaalde problematiek. Zij haalt geen inhoudelijke argumenten aan om te verklaren waarom zij het voorstel niet wil steunen.

Op de vraag van mevrouw Céline Fremault of de tekst nog pertinent is, is het antwoord van alle genodigden eenduidig ja. Het probleem wordt niet op enkele weken opgelost: het einde is nog niet in zicht. Hoewel actualisaties mogelijk zijn, is de grond nog steeds actueel.

Werd er contact opgenomen met de gemeenten over de belastingen? Antwoord: vorige week was er een debat hierover met minister Bernard Clerfayt. De versnippering van belastingen en de ongelijke behandeling van gemeenten wordt geïllustreerd met de kantoorbelasting. De inkomsten zijn ongelijk. Een mogelijk piste volgens minister Bernard Clerfayt is om dit te vereenvoudigen en te herverdelen. N-VA denkt hierbij aan centraliseren en het herverdelen van de middelen.

De spreker betreurt dat er geen meerderheid gevonden is en hoopt in het belang van Brussel dat er voor andere thema’s wel samenwerking mogelijk is.

Ce texte a certes un an, mais la situation et les problèmes sont loin d’être obsolètes. Ce qui est positif, c’est qu’entre-temps, une task force a été mise en place et que l’on accorde de l’attention à la reconversion des bureaux. Ces deux éléments figuraient dans la résolution. On a donc bien lu la résolution, même si on ne l’admet pas ouvertement.

Mme Laanan dit qu’elle reconnaît les problèmes et fait confiance au gouvernement.

Mme Hoessen reconnaît le problème mais n’avance aucun argument pour justifier le refus de son groupe de voter la résolution. Pourquoi la résolution est-elle problématique ?

Mme De Smedt demande où on va et reproche un manque de vision. Demander un plan d’action suppose une vision et le constat que le télétravail pose des défis majeurs, et parler de la reconversion des bureaux et d’autres éléments de la proposition sont déjà des éléments d’une vision claire.

Mme Pauthier dit : « Il faut agir. » L’orateur est tout à fait d’accord, et c’est également la raison du dépôt de la proposition de résolution. Nous devons encore rencontrer davantage d’acteurs et assurer un suivi structurel de la question. Il y a beaucoup d’expertise au sein du Parlement pour peser sur le débat et ajouter des éléments de contenu. Malheureusement, ils émanent d’un mauvais parti.

Mme Marie Nagy met l’accent sur le bilan carbone. C’est un défi important. Autrefois, au sein du cabinet de M. Bourgeois, la question du carbone dans le secteur de la construction était un sujet qui revenait souvent. Un amendement peut facilement mettre l’accent sur cet aspect. L’orateur appelle une fois de plus à une collaboration constructive.

Mme Hilde Sabbe dit que le secrétaire d’État accorde une grande attention à la problématique abordée. Elle ne donne aucun argument de fond pour justifier son refus de soutenir la proposition.

À la question de Mme Céline Fremault de savoir si le texte est toujours pertinent, la réponse de tous les invités est un « oui » retentissant. On ne réglera pas le problème en quelques semaines : la fin n’est pas encore en vue. Bien que des actualisations soient possibles, le fond de la question reste pertinent.

A-t-on pris contact avec les communes au sujet des taxes ? Réponse : il y a eu un débat à ce sujet la semaine dernière avec le ministre Bernard Clerfayt. La taxe sur les surfaces de bureaux illustre la fragmentation des taxes et l’inégalité de traitement entre les communes. Les recettes sont inégales. Selon le ministre Clerfayt, une possibilité serait de la simplifier et de la redistribuer. La N-VA songe à une centralisation et une redistribution des moyens.

L’orateur regrette qu’aucune majorité n’ait été trouvée et il espère, dans l’intérêt de Bruxelles, qu’il sera possible de collaborer sur d’autres thèmes.

De Voorzitster sluit de bespreking en wijst erop dat de besproken tekst pas op 11 juni 2021, d.w.z. vóór de vakantie, naar de commissie werd terugverwezen.

De heer Coomans de Brachène verwijst naar de grote verklaringen die in het kader van de pandemie werden afgelegd om over de meerderheid en de oppositie heen te werken en hoopt dat hij deze op een dag gerealiseerd kan zien.

Persoonlijk uit **de Voorzitster** haar voldoening de hoge kwaliteit van het werk dat aan de stemming over dit voorstel is voorafgegaan.

V. Toevoeging van een medeondertekenaar

Mevrouw Bianca DEBAETS wordt toegevoegd aan de lijst van medeondertekenaars van het voorstel van resolutie.

VI. Bespreking van de consideransen en streepjes van het verzoekend gedeelte

De consideransen en streepjes van het verzoekend gedeelte lokken geen commentaar uit, dus de Voorzitster stelt voor meteen over te gaan tot de stemming over het geheel van het voorstel van resolutie.

VII. Stemming over het geheel van het voorstel van resolutie

Het voorstel van resolutie wordt in zijn geheel verworpen met 8 stemmen tegen 1 bij 6 onthoudingen.

Vertrouwen wordt geschonken aan de rapporteur voor het opstellen van het verslag.

De Rapporteur	*De Voorzitter*
Marie NAGY	Isabelle EMMERY

La Présidente clôt la discussion et précise que le texte examiné a été renvoyé en commission seulement le 11 juin 2021, à savoir avant les congés.

M. Coomans de Brachène renvoie aux grandes déclarations faites dans le cadre de la pandémie pour travailler par-delà la majorité et l'opposition et espère qu'un jour il puisse les voir réalisées dans les faits.

À titre personnel **la Présidente** se félicite de la grande qualité des travaux qui ont précédé le vote de cette proposition.

V. Ajout d'une co-signataire

Mme Bianca DEBAETS est ajoutée à la liste des cosignataires de la proposition de résolution.

VI. Discussion des considérants et des tirets du dispositif

Les considérants et les tirets du dispositif n'appelant aucun commentaire, la Présidente propose de passer directement au vote de l'ensemble de la proposition de résolution.

VII. Vote sur l'ensemble de la proposition de résolution

La proposition de résolution, dans son ensemble, est rejetée par 8 voix contre 1 et 6 abstentions.

Confiance est faite à la rapporteuse pour la rédaction du rapport.

La Rapporteuse	*La Présidente*
Marie NAGY	Isabelle EMMERY