



LES PERMIS LOGEMENT DE HUISVESTINGSVERGUNNINGEN 2009-2011



SOMMAIRE

	RÉSUMÉ.....	3
1.	NOMBRE DE LOGEMENTS PRODUITS.....	4
	Grandes opérations résidentielles depuis 1989.....	9
2.	TYPES DE LOGEMENTS AUTORISES.....	12
3.	MODALITES DE PRODUCTION DES LOGEMENTS.....	16
	Reconversions selon la fonction origine.....	20
4.	INITIATEURS DES LOGEMENTS AUTORISES.....	23
5.	LOGEMENTS AUTORISES – AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET URBANISME.....	29
	5.A. Logements autorisés et zones d’affectation du sol du Plan Régional d’Affectation du Sol (PRAS).....	29
	5.B. Logements autorisés et Espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation (EDRLR) du Plan Régional de Développement (PRD).....	31
	ANNEXES.....	33
	Cartes 2003-2011.....	33
	Notice méthodologique générale.....	38
	Liste de figures (graphes, cartes et tableaux).....	39
	Sites internet de référence.....	39
	Bibliographie sélective.....	41
	Colophon.....	41

INHOUDSOPGAVE

	SAMENVATTING.....	3
1.	AANTAL GEPRODUCEERDE WONINGEN.....	4
	Grote woonprojecten sinds 1989.....	9
2.	TYPES VAN VERGUNDE WONINGEN.....	12
3.	PRODUCTIEMODALITEITEN VAN DE WONINGEN.....	16
	Herbestemming volgens de oorspronkelijke functie.....	20
4.	INITIATIEFNEMERS VAN VERGUNDE WONINGEN.....	23
5.	VERGUNDE WONINGEN – RUIMTELIJKE ORDENING EN STEDENBOUW.....	29
	5.A. Vergunde woningen en bestemmingsgebieden van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP)...	29
	5.B. Vergunde woningen en Ruimte voor Versterkte Ontwikkeling van Huisvesting en Renovatie (RVOHR) van het Gewestelijk Ontwikkelingsplan (GewOP).....	31
	BIJLAGEN.....	33
	Kaarten 2003-2011.....	33
	Noot over de algemene methodologie.....	38
	Lijst van de figuren (grafieken, kaarten en tabellen).....	40
	Referentiewebsites.....	40
	Selectieve bibliografie.....	42
	Colofon.....	42

RÉSUMÉ

Les résultats issus de l'analyse des permis logement octroyés en 2009-2011 confirment les tendances observées sur la période 2003-2008 ([cf observatoire des permis logement n°1](#)) :

- autorisation massive de logements sur l'ensemble du territoire bruxellois et ce malgré une tendance au tassement ces dernières années alors que les besoins quantitatifs escomptés de l'essor démographique s'accroissent. Les opérations de dix logements et plus autorisent la grande majorité des logements (70% des logements autorisés). Celles-ci contribueront à la création de nouvelles polarités sur l'espace régional ;
- confirmation de la dominance persistante des appartements deux chambres sur l'ensemble du territoire régional avec une tendance à la croissance des appartements une chambre ; une production de maisons unifamiliales (essentiellement en seconde couronne) qui ne compense plus le nombre de maisons transformées en appartements (en particulier dans les quartiers centraux) ;
- forte part de logements issus de la transformation de bâtiments existants (essentiellement via reconversion) malgré la dominance persistante de logements issus de constructions neuves ;
- augmentation de logements issus d'initiatives publiques malgré la dominance persistante de l'initiative privée ;
- persistance de la forte surreprésentation de logements autorisés dans les zones de mixité du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ;
- persistance de la surreprésentation des logements autorisés dans l'Espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation (EDRLR) du Plan Régional de Développement (PRD).

SAMENVATTING

De bevindingen van de analyse van de huisvestingsvergunningen uitgereikt in 2009-2011 bevestigen de trends die in de periode 2003-2008 werden opgetekend ([zie Overzicht van de huisvestingsvergunningen nr. 1](#)):

- massale vergunning van woningen op het hele Brusselse grondgebied, ondanks de neiging tot terugval die de jongste jaren wordt vastgesteld terwijl de verwachte woningnood ten gevolge van de demografische groei toeneemt. De woonprojecten met tien woningen en meer vertegenwoordigen de grote meerderheid van de vergunde woningen (70% van de vergunde woningen). Zij zullen bijdragen tot de opzet van nieuwe polariteiten binnen de gewestelijke ruimte;
- bevestiging van de blijvende overheersing van tweekamerappartementen op het hele grondgebied van het Gewest met een stijging van het aantal eenkamerappartementen; een productie van eengezinswoningen (voornamelijk in de tweede kroon) die het aantal woningen dat in appartementen is omgebouwd niet meer kan compenseren (in het bijzonder in de centrale wijken);
- een groot aandeel van de woningen is het gevolg van de verbouwing van bestaande panden (voornamelijk door herbestemming) ondanks de blijvende overheersing van nieuwbouwwoningen;
- stijging van het aantal woningen op overheidsinitiatief ondanks de blijvende overheersing van privé-initiatieven;
- blijvende sterke oververtegenwoordiging van vergunde woningen in de gebieden met gemengd karakter van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP);
- blijvende oververtegenwoordiging van vergunde woningen in de Ruimte voor Versterkte Ontwikkeling van Huisvesting en Renovatie (RVOHR) van het Gewestelijk Ontwikkelingsplan (GewOp).

1. NOMBRE DE LOGEMENTS PRODUITS

1.A.1. 3.800 logements annuels supplémentaires : une production récente encore massive mais qui tend à se tasser

La production des quelque 3.800 logements annuels supplémentaires attendus des logements autorisés entre 2009 et 2011 atteste de la poursuite d'une production massive de logements en Région de Bruxelles-Capitale.

Cet accroissement du stock de logements reste toutefois bien en-deçà des besoins quantitatifs escomptés de la croissance démographique récente (6.000 ménages supplémentaires par an selon la DGSIE¹) et de la demande latente de nombreux ménages bruxellois habitant encore des logements inadaptés à leurs besoins.

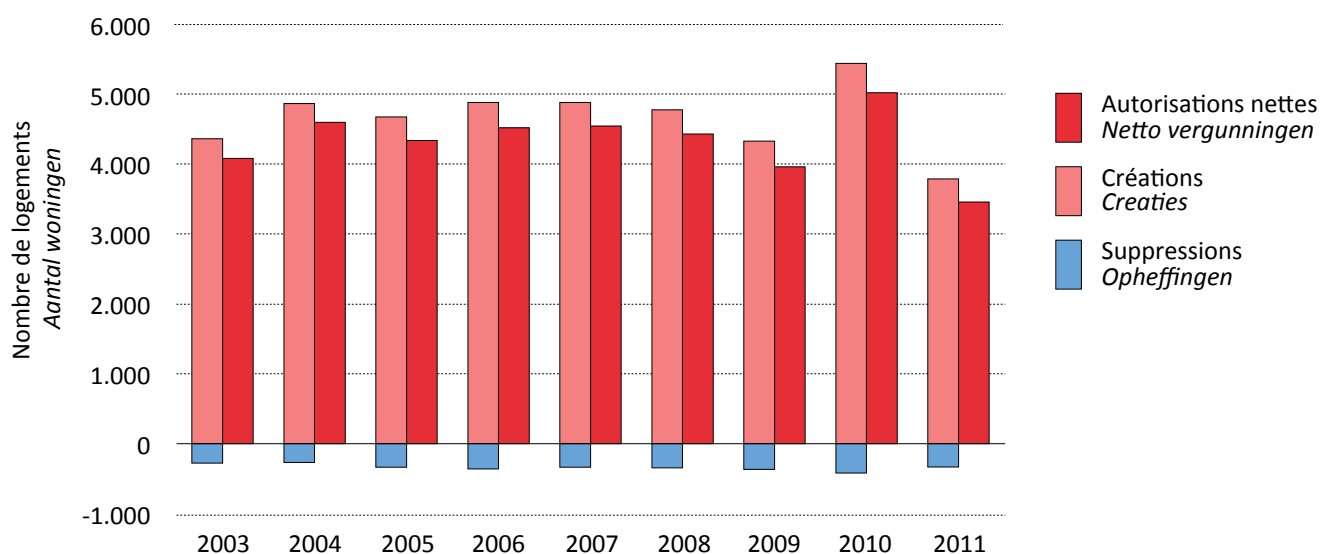
1. AANTAL GEPRODUCEERDE WONINGEN

1.A.1. Jaarlijks 3.800 extra woningen: een productie die recentelijk nog massaal was loopt nu terug

De productie van de bijna 3.800 extra woningen per jaar naar aanleiding van de vergunde woningen tussen 2009 en 2011 bewijst de voortzetting van een massale woningproductie in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Die toename van de woningvoorraad slaagt er slechts in geringe mate in de verwachte nood ontstaan uit de recente demografische groei in te lossen (6.000 extra huishoudens per jaar volgens de ADSEI¹) en van de latente vraag van heel wat Brusselse gezinnen die nog verblijven in woningen die niet aan hun noden zijn aangepast.

Fig. 1 | Évolution des logements autorisés (2003-2011)
 Fig. 1 | Evolutie van de vergunde woningen (2003-2011)



Réalisation : C. Dessouroux, IGEAT-ULB, 2012
 Source : DEP - AATL - MRBC
 Réalisation : C. Dessouroux, IGEAT-ULB, 2012
 Bron: DSP - BROH - MBHG

Le nombre pourtant massif de logements autorisés de 2009 à 2011 tend à diminuer par rapport à la période 2003-2008 analysée précédemment (cf [Observatoire des permis logement n°1](#)).

En effet, les 4.150 logements annuellement autorisés de 2009 à 2011 représentent une baisse de 6% (250 unités par an) par rapport aux 4.400 annuels autorisés durant la période 2003-2008. Ce nombre de logements reste 1 DGSIE : Direction Générale Statistique et Information Économique, Anciennement Institut National de Statistiques (INS)

Het nochtans massaal aantal vergunde woningen tussen 2009 en 2011 kent een dalende trend tegenover de periode 2003-2008 die eerder werd geanalyseerd (zie [Overzicht van de Huisvestingsvergunningen nr. 1](#)).

De 4.150 woningen die jaarlijks werden vergund tussen 2009 en 2011 tekenen een daling van 6% op (250 eenheden per jaar) tegenover de 4.400 jaarlijks

1 ADSEI: Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie, voorheen het Nationaal Instituut voor de Statistiek (NIS)

toutefois très appréciable par rapport aux années 1980 et 1990 durant lesquelles il n'atteignait qu'environ 2.000 unités (DGSIE).

Le nombre particulièrement élevé de logements autorisés en 2010 est à attribuer à deux très grands projets immobiliers privés (« Tour & Taxis » et « Up-site » dans la zone du canal) qui totalisent à eux seuls quelque 1.200 unités. Ce pic est suivi en 2011 d'une chute sensible des nouvelles autorisations. Cette baisse s'annonce toutefois dès 2009 et se poursuit en 2010 si on fait abstraction desdits deux grands projets. Cette contraction tendancielle du nombre de logements autorisés résulte avant tout de la baisse générale des montages, dès 2008, de projets immobiliers de moyenne et grande taille (octroyés de 2009 à 2011) suite, notamment, aux bouleversements dans le secteur financier.

Il serait toutefois prématuré de conclure à un tassement de la production dans les années à venir, étant donné les besoins criants, la persistance de la demande et le dynamisme de l'activité du marché immobilier² en Région de Bruxelles-Capitale.

L'offre globalement insuffisante en logements contraint de nombreux ménages bruxellois à suroccuper leur logement et à recourir à d'autres stratégies et modalités d'habiter telles que le retardement de la décohabitation, la colocation, l'habitat groupé ou l'occupation (temporaire et précaire) de logements vacants.

Méthodologie : sont comptabilisés l'ensemble des logements autorisés par permis d'urbanisme et ce quel que soit le type d'actes et travaux (construction neuve, démolition ou transformation de bâtiment existant).

Ne sont par définition pas comptabilisés les logements réalisés sans permis d'urbanisme. Ces logements restent non négligeables. Il s'agit en particulier d'unités supplémentaires de logement résultant de transformations de bâtiments existants (subdivision d'une maison unifamiliale en appartements individuels, aménagement d'un logement dans les combles d'un immeuble, reconversion d'une arrière-maison...) qui ne sont pas toujours décelés par les contrôleurs communaux.

vergunde woningen tijdens de periode 2003-2008. Desondanks blijft dat aantal woningen heel aanzienlijk in vergelijking met de jaren 1980 en 1990, toen er slechts een 2.000 eenheden bijkwamen (ADSEI).

Het bijzonderhoogaantal vergundewoningen in 2010 is toe te schrijven aan twee heel grote privévastgoedprojecten ("Thurn & Taxis" en "Up-site" in de kanaalzone) die op zich al goed waren voor zo'n 1.200 eenheden. Deze piek werd gevolgd door een gevoelige daling van nieuwe vergunningen in 2011. Deze daling is al vanaf 2009 merkbaar en zet zich verder in 2010, als we beide voornoemde grote projecten buiten beschouwing laten. Die trend naar minder vergunde woningen vloeit in de eerste plaats voort uit een algemene daling, vanaf 2008, van nieuwe middelgrote en grote vastgoedprojecten (vergund tussen 2009 en 2011), onder meer als gevolg van de ingrijpende veranderingen in de financiële sector.

Het zou echter voorbarig zijn te besluiten dat de productie de komende jaren zal dalen, gezien de schrijnende nood, de blijvende vraag en de dynamiek van de vastgoedmarkt² in Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Omdat het aanbod over het algemeen ontoereikend is, zien vele Brusselse huishoudens zich verplicht hun woning over te bezetten en over te gaan tot andere woonstrategieën en –modaliteiten zoals later het huis verlaten, gezamenlijk huren, groepswonen of (tijdelijk en zonder enige zekerheid) leegstaande woningen bezetten.

Methodologie: zijn meegeteld alle woningen vergund via een stedenbouwkundige vergunning, voor om het even welke handeling of werkzaamheid (nieuwbouw, sloop of verbouwing van een bestaand pand).

Zijn per definitie niet meegeteld de woningen die zonder stedenbouwkundige vergunning zijn neergezet. Dit is een niet te verwaarlozen aantal. Het gaat in het bijzonder om extra wooneenheden die ontstaan door de verbouwing van bestaande panden (onderverdeling van een eengezinswoning in individuele appartementen, inrichting van een woonst in de zolder van een pand, herbestemming van een achterhuis...) en die niet altijd worden opgespoord door de gemeentelijke toezichters.

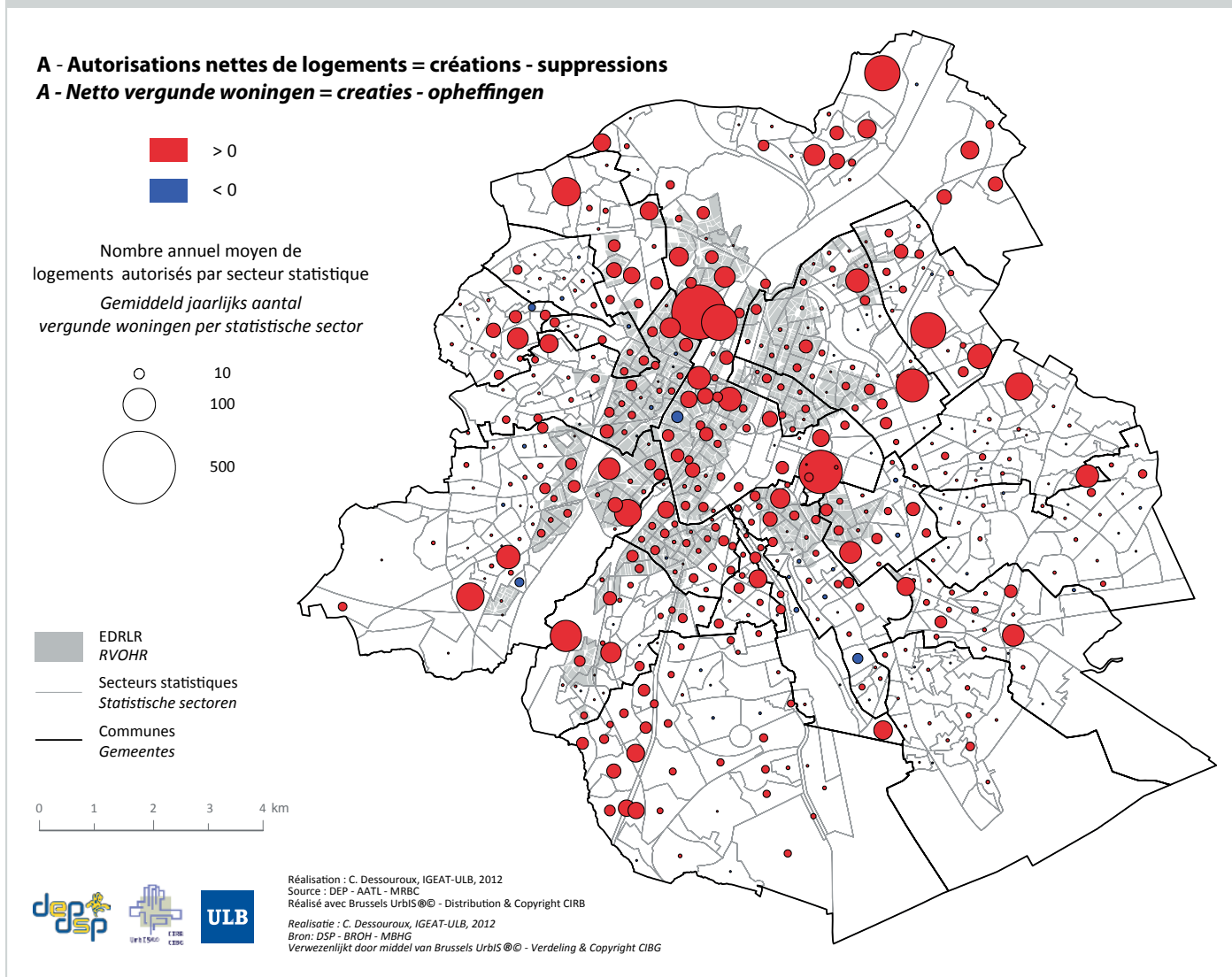
² Augmentation du nombre de transactions immobilières, de 3,8 % en Région de Bruxelles-Capitale en 2012, un chiffre bien supérieur à celui des deux autres Régions (Baromètre des Notaires, n°15), Fédération Royale du Notariat belge, 2012

² Stijging van het aantal vastgoedtransacties met 3,8% in Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in 2012, een cijfer dat ver boven dat van de twee overige Gewesten ligt (Notarisbarometer, nr. 15), Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat, 2012

1.A.2. Une production massive sur l'ensemble du territoire régional, et en particulier dans la zone du canal

1.A.2. Een massale productie op het hele grondgebied van het Gewest, en in het bijzonder in de kanaalzone

Fig. 2 | Logements autorisés (2009-2011) : nombre net
 Fig. 2 | Vergunde woningen (2009-2011) : netto aantal



Le nombre de logements autorisés en 2009-2011 reste massif sur l'ensemble du territoire régional, tant en première qu'en seconde couronne.

Il est particulièrement élevé dans la zone du canal à hauteur de l'ancienne gare de Tour & Taxis. Si la dynamique immobilière est manifeste depuis quelques années dans cette zone, le nombre particulièrement important de logements autorisés entre 2009 et 2011 est imputable avant tout à deux projets d'envergure (projets « Tour & Taxis » et « Up-site »).

Le quartier européen accueille également ces dernières années d'importants projets résidentiels (notamment le projet « LightHouses »).

Het aantal vergunde woningen in de periode 2009-2011 blijft aanzienlijk op het gehele gewestelijke grondgebied, zowel in de eerste als in de tweede kroon.

Het is bijzonder hoog in de kanaalzone ter hoogte van het oude station van Thurn & Taxis. Al is de vastgoedynamiek al enkele jaren duidelijk voelbaar in dit gebied, het bijzonder groot aantal vergunde woningen tussen 2009 en 2011 is vooral toe te schrijven aan twee grootse projecten (de projecten "Thurn & Taxis" en "Up-site").

De jongste jaren zijn er ook in de Europese wijk belangrijke woonprojecten gerealiseerd (meer bepaald het project "LightHouses").

Plus généralement, le nombre de logements autorisés reste très important en première couronne et plus particulièrement dans l'EDRLR (Espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation³) ([voir fig. 15 au chap. 5.B.](#)). Etant donné la rareté des terrains non bâtis encore constructibles, les nouveaux logements y proviennent principalement de la transformation et de la densification du bâti existant (reconversion de bâtiments conçus à l'origine pour des activités productives, du bureau ou du commerce; subdivision de maisons unifamiliales; démolition-reconstruction). [Voir fig. 10 au chap. 3.](#)

En seconde couronne, la répartition spatiale des logements autorisés est plus contrastée. De larges zones sans activité de production notable y avoisinent des secteurs au dynamisme résidentiel soutenu, comme l'ouest de la commune d'Uccle, le nord de Bruxelles-Ville, la commune de Jette.

S'y rajoutent une série de noyaux d'activité à une échelle plus locale. Il s'agit là en partie de la poursuite du lotissement, par des sociétés privées, de zones ayant déjà connu ces dix dernières années de gros volumes de production et dont les réserves foncières sont à présent quasi épuisées : rue Konkel (les deux Woluwe), Jardins de Jette, place Dr. Schweitzer (Berchem). D'autres terrains au pourtour de la ville font, quant à eux, l'objet de grands projets publics : rue Bruyn à Neder-Over-Heembeek (Bruxelles-Ville), Bervoets à Forest (SDRB⁴ & partenaire privé), route de Lennik à Anderlecht (SLRB⁵) - [Voir fig. 13 chap. 4](#) pour les logements publics-.

Quelques rares quartiers connaissent, quant à eux, une baisse nette du nombre d'unités de logements. Celle-ci résulte généralement de la réorganisation en profondeur d'immeubles ou d'ensembles résidentiels existants. Ces projets sont menés tant par des demandeurs privés que publics (dans le cas de la réhabilitation de logements sociaux notamment). Les travaux consistent le plus souvent à fusionner plusieurs studios ou petits appartements en appartements plus spacieux, afin notamment de répondre aux obligations actuelles en matière d'habitabilité et de sécurité. La suppression de logements est également le fait de la reconversion de logements en un autre usage (bureau, cabinet médical, commerce, logement collectif, etc.). Le phénomène de reconversion reste toutefois, à l'échelle de la Région, largement favorable à la fonction résidentielle ([voir fig. 11 au chap. 3.B.](#)).

3 EDRLR tel que défini dans le Plan Régional de Développement de 2002

4 SDRB : Société de Développement de la Région de Bruxelles-Capitale

5 SLRB : Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale

Het aantal vergunde woningen blijft algemeen heel hoog in de eerste kroon en meer in het bijzonder in de RVOHR (Ruimte voor Versterkte Ontwikkeling van Huisvesting en Renovatie³) ([zie fig. 15 in hoofdstuk 5.B.](#)). Omdat niet-bebouwde bouwgronden er zeldzaam zijn, ontstaan de nieuwe woningen voornamelijk door de verbouwing en de verdichting van de bestaande bebouwing (herbestemming van gebouwen die oorspronkelijk werden opgericht voor productieactiviteiten, als kantoren of handelsruimtes; onderverdeling van eengezinswoningen; sloop-heropbouw). [Zie fig. 10 in hoofdstuk 3.](#)

In de tweede kroon vertoont de ruimtelijke spreiding van de vergunde woningen meer contrast. Brede gebieden zonder noemenswaardige productieactiviteit grenzen er aan sectoren met een uitgesproken woondynamiek, zoals het westen van de gemeente Ukkel, het noorden van Brussel-stad, de gemeente Jette.

Komen daarbij nog een reeks activiteitenkernen op een meer lokale schaal. Het gaat hier deels om gebieden die de jongste tien jaar reeds een groot productievolume kenden en waar bijna geen terreinen beschikbaar meer zijn, die verder door privéondernemingen werden verkaveld: Konkelstraat (de twee Woluwes), de Tuinen van Jette, Dr. Schweitzerplein (Berchem). In andere terreinen aan de stadsrand worden daarentegen grote overheidsprojecten gerealiseerd: Bruynstraat in Neder-Over-Heembeek (Brussel-stad), Bervoets in Vorst (GOMB⁴ & privépartner), Lenniksebaan in Anderlecht (BGHM⁵) - [Zie fig. 13 hoofdstuk 4](#) voor de openbare huisvesting.

Enkele zeldzame wijken kennen een sterke daling van het aantal wooneenheden. Die daling is over het algemeen te wijten aan de grondige reorganisatie van appartementsgebouwen of bestaande woongehelen. Die projecten worden uitgevoerd door zowel aanvragers uit de privésector als uit de openbare sector (onder meer bij de sanering van sociale woningen). Meestal worden meerdere studio's of kleine appartementen verbouwd tot ruimere appartementen, onder meer om te beantwoorden aan de huidige normen inzake bewoonbaarheid en veiligheid. De opheffing van woningen gebeurt ook door de herbestemming van woningen die zo een andere functie krijgen (kantoor, dokterskabinet, handelszaak, collectieve woning, etc.). In het Gewest staat herbestemming echter meestal synoniem met de verbouwing naar een woonfunctie ([zie fig. 11 in hoofdstuk 3.B.](#)).

3 RVOHR zoals bepaald in het Gewestelijk Ontwikkelingsplan van 2002

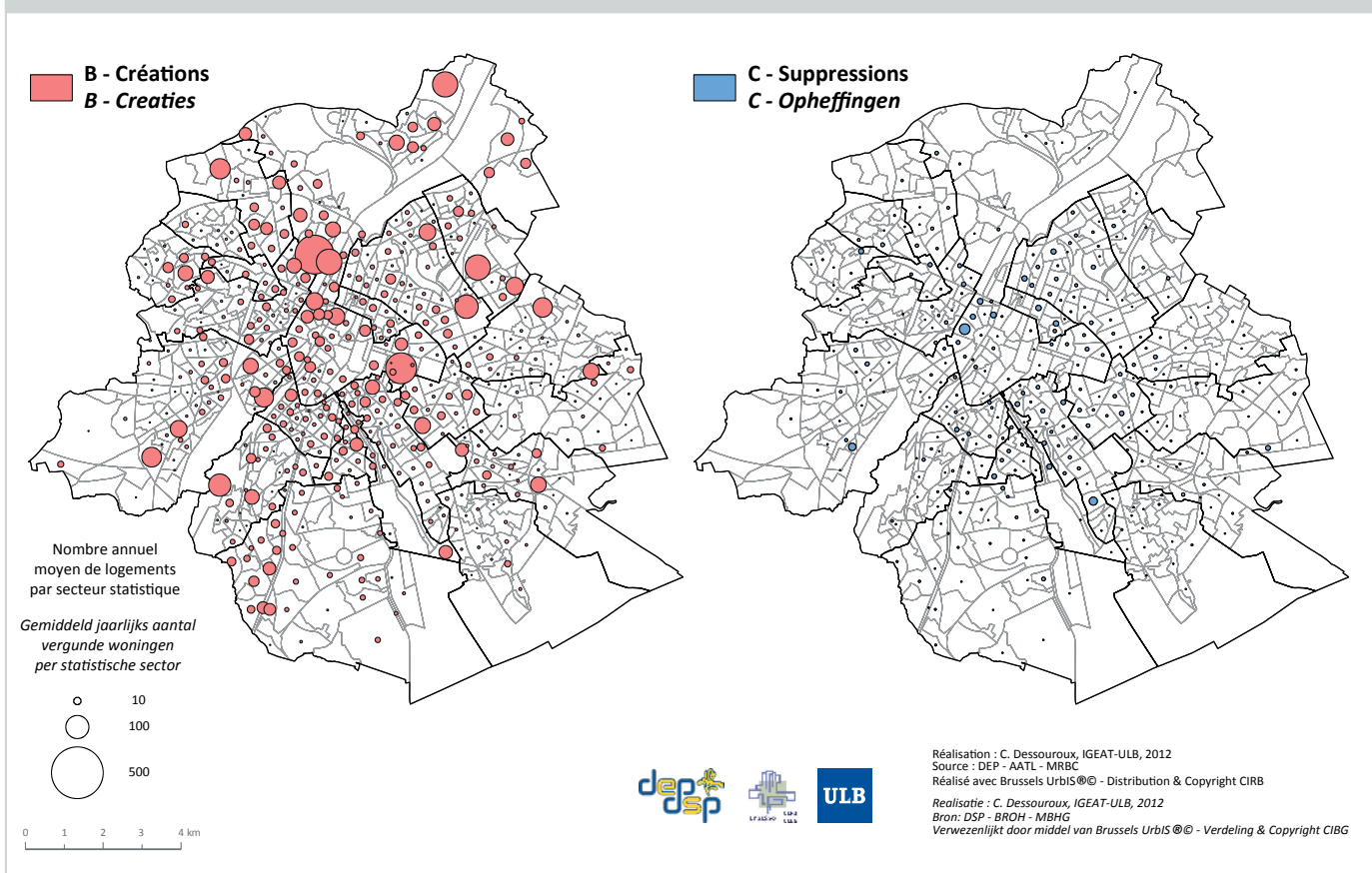
4 GOMB: Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

5 BGHM: Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij

Méthodologie : la carte 2A représente le nombre net de logements autorisés par secteur statistique. Ce nombre net résulte de la différence entre autorisations de création et autorisations de suppression de logements (voir fig. 1 supra).

Methodologie: de kaart 2A toont het netto aantal vergunde woningen per statistische sector. Dit netto aantal is het verschil tussen de creatievergunningen en de opheffingsvergunningen van woningen (zie fig. 1 supra).

Fig. 2 | Logements autorisés (2009-2011) : créations et suppressions
Fig. 2 | Vergunde woningen (2009-2011) : creaties en opheffingen



La dissociation des autorisations nettes en création d'une part et suppression de logements d'autre part montre que ces doubles dynamiques sont présentes sur l'ensemble du territoire régional. Toutefois, comme le montre la carte des autorisations nettes (fig. 2 A supra), celle-ci pèse très globalement, et dans quasi tous les quartiers, en faveur des créations de logements.

De opsplitsing tussen nettovergunningen voor creatie aan de ene kant en opheffing van woningen aan de andere kant toont dat die tweeledige dynamiek bestaat op het hele grondgebied van het Gewest. Zoals te zien is op de kaart van de nettovergunningen (fig. 2 A supra) weegt deze over het algemeen, en in bijna alle wijken, door in het voordeel van de woningcreatie.

Méthodologie : les données présentées se rapportent à trois années consécutives seulement. Elles ne sont donc pas représentatives des tendances à long terme en matière de dynamique spatiale de la production résidentielle. Celle-ci est plus appréciable sur les cartes 2003-2011 (voir fig. 2A bis et 2B bis-2C bis) disponibles en annexe).

Methodologie: de voorgestelde gegevens hebben slechts betrekking op drie opeenvolgende jaren. Ze zijn dan ook niet representatief voor de langetermijntrends inzake ruimtelijke dynamiek van de woonproductie. Die is duidelijker te zien op de kaarten 2003-2011 (zie fig. 2A bis en 2B bis-2C bis beschikbaar als bijlage).

C.D.

C.D.

1.B. GRANDES OPÉRATIONS RÉSIDENTIELLES DEPUIS 1989

Les opérations de dix logements et plus autorisent la grande majorité des logements (70% des logements autorisés). Celles-ci contribueront à la création de nouvelles polarités sur l'espace régional.

Le nombre de logements autorisés dans le cadre de grandes opérations résidentielles (dix logements et plus) pour la période 2009-2011 reste soutenu (3.200 logements/ an). Ce nombre de logements autorisés est nettement supérieur à celui des périodes antérieures à 2003 : 2.150 logements/ an pour 1989-1995 et 1.600 logements/ an pour 1996-2002 (voir fig. 4 infra).

Quoique la part des logements autorisés dans le cadre des opérations de dix logements et plus est relativement stable depuis 2003 (70 % de la production totale), elle est, selon les promoteurs immobiliers, plus conséquente que pour les périodes précédentes. Les facteurs de cette augmentation depuis 2003 sont d'une part l'augmentation des prix de terrains qui impose des densités plus importantes et d'autre part l'intérêt que portent les promoteurs immobiliers au développement d'opérations pouvant comporter au moins 30 à 40 logements (Ananian, 2010). Cependant, le nombre moyen élevé de logements par permis pour la période 2009-2011 est dû surtout aux deux très gros permis de logements relatifs au site de Tour et Taxis et la tour Up-site.

Compte tenu du fait que les opérations de dix logements et plus représentent la grande majorité du total de logements autorisés (2009-2011), les constats généraux sont sensiblement les mêmes que ceux apportés à l'entièreté de la production analysée dans les trois dernières années ([voir début chap. 1](#)).

Fig. 3 | La plupart des quartiers bruxellois sont investis par des dynamiques de transformation résidentielle avec des opérations autorisant dix logements et plus. Le centre et la première couronne continuent à attirer plus de promoteurs du secteur résidentiel que lors de la période antérieure à 2003, spécialement la zone du canal avec les projets sur le site de Tour et Taxis et la tour résidentielle Up-site (ces deux opérations comptabilisent à elles seules 1.200 logements).

En seconde couronne, on observera la consolidation de l'urbanisation de plusieurs lotissements créés au début des années 90 comme les «Jardins de Jette» et le «Val d'Or» à Woluwe Saint-Lambert. Enfin, en dehors de la zone du canal, on notera également la

1.B. GROTE WOONPROJECTEN SINDS 1989

De woonprojecten met tien woningen en meer vertegenwoordigen de grote meerderheid van de vergunde woningen (70% van de vergunde woningen). Zij zullen bijdragen tot de opzet van nieuwe polariteiten binnen de gewestelijke ruimte.

Het aantal vergunde woningen door middel van grote woonprojecten (tien woningen en meer) voor de periode 2009-2011 blijft behouden (3.200 woningen / jaar). Dit aantal vergunde woningen ligt een stuk hoger dan in de periodes vóór 2003: 2.150 woningen / jaar tussen 1989-1995 en 1.600 woningen / jaar tussen 1996-2002 (zie fig. 4 infra).

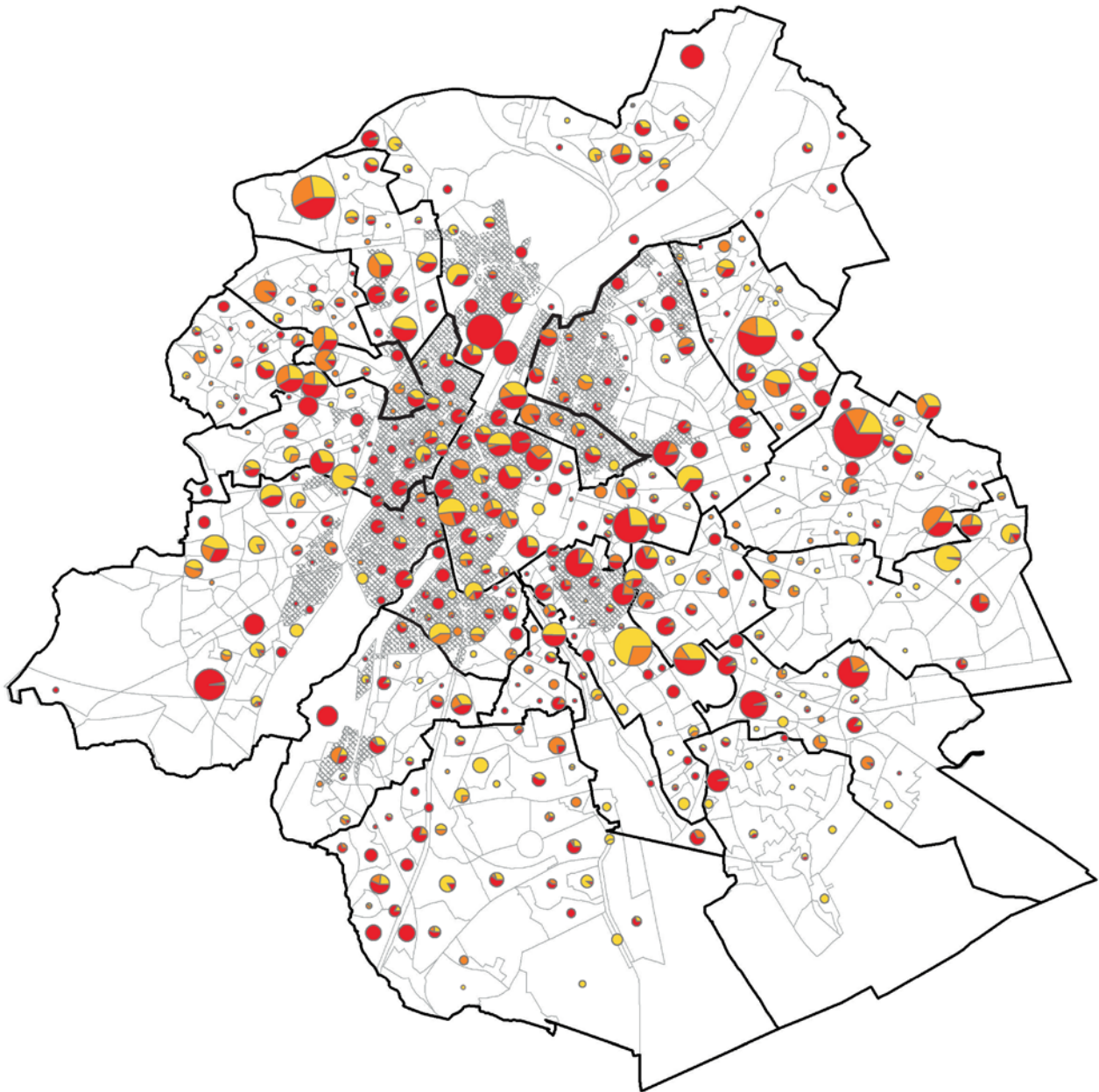
Hoewel het aandeel van vergunde woningen in het kader van woonprojecten met tien woningen en meer sinds 2003 relatief stabiel is gebleven (70% van de totale productie), is het, volgens de vastgoedpromotoren, aanzienlijker dan in de vorige periodes. De factoren voor deze stijging sinds 2003 zijn enerzijds de stijging van de grondprijzen die leidt tot een grotere dichtheid en anderzijds het belang dat de vastgoedpromotoren hechten aan de uitbouw van projecten die minstens 30 tot 40 woningen kunnen bevatten (Ananian, 2010). Toch is het hoge gemiddelde aantal woningen per vergunning voor de periode 2009-2011 vooral te wijten aan twee zeer grote vergunningen voor de site van Thurn & Taxis en de Up-site toren.

Gezien de woonprojecten met tien woningen en meer het leeuwendeel vormen van alle vergunde woningen (2009-2011) zijn de algemene vaststellingen grotendeels dezelfde als de vaststellingen voor de volledige geanalyseerde productie van de voorbije drie jaar ([zie begin hoofdstuk 1](#)).

Fig. 3 | De meeste Brusselse wijken zitten volop in een dynamiek van transformatie dankzij woonprojecten met tien woningen en meer. Het centrum en de eerste kroon blijven meer promotoren uit de woningmarkt aantrekken dan in de periode vóór 2003, vooral de kanaalzone met projecten op de site van Thurn & Taxis en de Up-site toren (beide projecten alleen al omvatten 1.200 woningen).

In de tweede kroon zien we de versterking van de verstedelijking van verschillende kavels aangelegd begin jaren '90 zoals de "Tuinen van Jette" en "Goudal" in Sint-Lambrechts-Woluwe. Tot slot zien we naast de kanaalzone ook de creatie van nieuwe woonkernen

Fig. 3 | Logements autorisés (1989-2011) : créations - Opérations de dix logements et plus
Fig. 3 | Vergunde woningen (1989-2011) : creaties - Projecten van tien woningen en meer

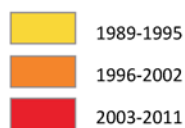


Nombre annuel moyen de logements autorisés par secteur statistique
Gemiddeld jaarlijks aantal vergunde woningen per statistische sector



— Secteurs statistiques
Statistische sectoren
 — Communes
Gemeentes

Période d'octroi
Toekenningsperiode



Espace de développement du logement
Ruimte voor Ontwikkeling van Huisvesting



Réalisation : Priscilla Ananian - UQÀM, 2013
 Source : AATL - MRBC et les services d'Urbanisme des 19 communes
 Réalisé avec Brussels UrbIS © - Distribution & Copyright CIRB

Realisatie : Priscilla Ananian - UQÀM, 2013
 Bron: BROH - MBHG en de Diensten Stedenbouw van de 19 gemeentes
 Verwezenlijkt door middel van Brussels UrbIS © - Verdeling & Copyright CIRB

création de nouveaux noyaux résidentiels en bordure de la Région, spécialement au nord de Bruxelles (Haren et Neder-Over-Hembeek), à titre d'exemple on notera les opérations menées dans le cadre du Plan «1000 logements» porté par le CPAS et la Ville de Bruxelles.

Sur le plan morphologique et dans une perspective temporelle plus longue (1989-2011), on notera que dans les années 90, la production résidentielle a surtout mobilisé des parcelles à partir de l'urbanisation de lotissements. Ce qu'on constate dernièrement - et il s'agit d'une tendance lourde pour les années à venir vu les zones stratégiques en développement sur l'espace régional - c'est le passage d'une urbanisation de parcelles de lotissements à l'urbanisation de grandes mailles (friches et terrains vides). D'une part, ce changement d'échelle requière des mécanismes différenciés de montage de projet et de maîtrise d'ouvrage mais offre par ailleurs des possibilités de réaliser des projets urbains d'envergure. Ces nouvelles opérations contribueront davantage à l'intensification des usages des sols par la création de nouveaux espaces publics et de nouvelles mixités de fonctions (à titre d'exemple, on notera le parc urbain de l'opération menée sur le site de Tour et Taxis ou encore la cohabitation entre la fonction résidentielle et certaines activités économiques - Tivoli et Greenbiz, projet de la SDRB).

langs de grens van het Gewest, vooral ten noorden van Brussel (Haren en Neder-Over-Heembeek), zo zien we o.a. de projecten in het kader van het plan "1000-Woningen" van het OCMW en de Stad Brussel.

Op morfologisch vlak en over een langere termijn (1989-2011) zien we dat in de jaren '90 de woningproductie vooral percelen gebruikte afkomstig van de verstedelijking van kavels. Tegenwoordig stellen we echter vast - en dit zal een heel duidelijke trend worden in de komende jaren gezien de strategische zones die zich binnen het Gewest aan het ontwikkelen zijn - dat er een overgang is van de verstedelijking van verkavelingspercelen naar de verstedelijking van grote ruimtes (braakliggende en lege terreinen). Deze schaalverandering vereist enerzijds andere technieken bij de projectopzet en de aanbesteding maar biedt ook de mogelijkheid om grote stadsprojecten uit te werken. De nieuwe projecten zullen meer kunnen bijdragen tot de intensifiëring van het grondgebruik door de creatie van nieuwe openbare ruimtes en nieuwe gemengde functies (bijvoorbeeld het stadspark bij het project op de site van Thurn & Taxis of de combinatie van de woonfunctie en sommige economische activiteiten - Tivoli en Greenbiz, project van de GOMB).

Fig. 4 | Logements autorisés : créations - Opérations de dix logements et plus : nombre annuel moyen de logements et de permis autorisés
Fig. 4 | Vergunde woningen : creaties - Projecten van tien woningen en meer : jaarlijks gemiddeld aantal toegestane woningen en vergunningen

Période	Nombre annuel moyen de logements autorisés <i>Jaarlijks gemiddeld aantal toegestane woningen</i>	Nombre annuel moyen de PU autorisés <i>Jaarlijks gemiddeld aantal toegestane SV</i>	Periode
1989-1995	2.150	70	1989-1995
1996-2002	1.600	60	1996-2002
2003-2011	3.350	90	2003-2011
Total 1989-2011	2.450	70	Totaal 1989-2011

Réalisation : Priscilla Ananian – UQAM
 Realisatie: Priscilla Ananian – UQAM

Source : AATL – MRBC et les services d'urbanisme des 19 communes
 Bron : BROH – MBHG en de Diensten Stedenbouw van de 19 gemeentes

Méthodologie : À la différence des autres résultats présentés dans le numéro, cette carte présente les autorisations de créations brutes de logements dans le cadre d'opérations de dix logements et plus depuis la création de la Région de Bruxelles Capitale (1989). Cela signifie d'une part que les suppressions de logements (issues de démolition ou de transformation / reconversion de bâtiments résidentiels existants) ne sont pas soustraites des créations de logements et, d'autre part, que seules les opérations d'une certaine ampleur sont inventoriés. Les périodes 1989-1995 et 1996-2002 correspondent aux périodes de mise en œuvre des Plans Régionaux de Développement successifs (adoptés respectivement en mars 1995 et septembre 2002).

P.A

Methodologie: In tegenstelling tot de andere resultaten vermeld in deze uitgave, geeft deze kaart het brutocijfer weer van de vergunningen voor de creatie van woningen in het kader van woonprojecten met tien woningen en meer sinds de start van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (1989). Dit betekent enerzijds dat de verdwenen woningen (door sloop of verbouwing / herbestemming van bestaande woongebouwen) niet in mindering gebracht werden van de gecreëerde woningen. Anderzijds worden alleen de projecten met een bepaalde omvang geïnventariseerd. De periodes 1989-1995 en 1996-2002 zijn periodes waarin de opeenvolgende Gewestelijke Ontwikkelingsplannen toegepast worden (respectievelijk goedgekeurd in maart 1995 en september 2002).

P.A.

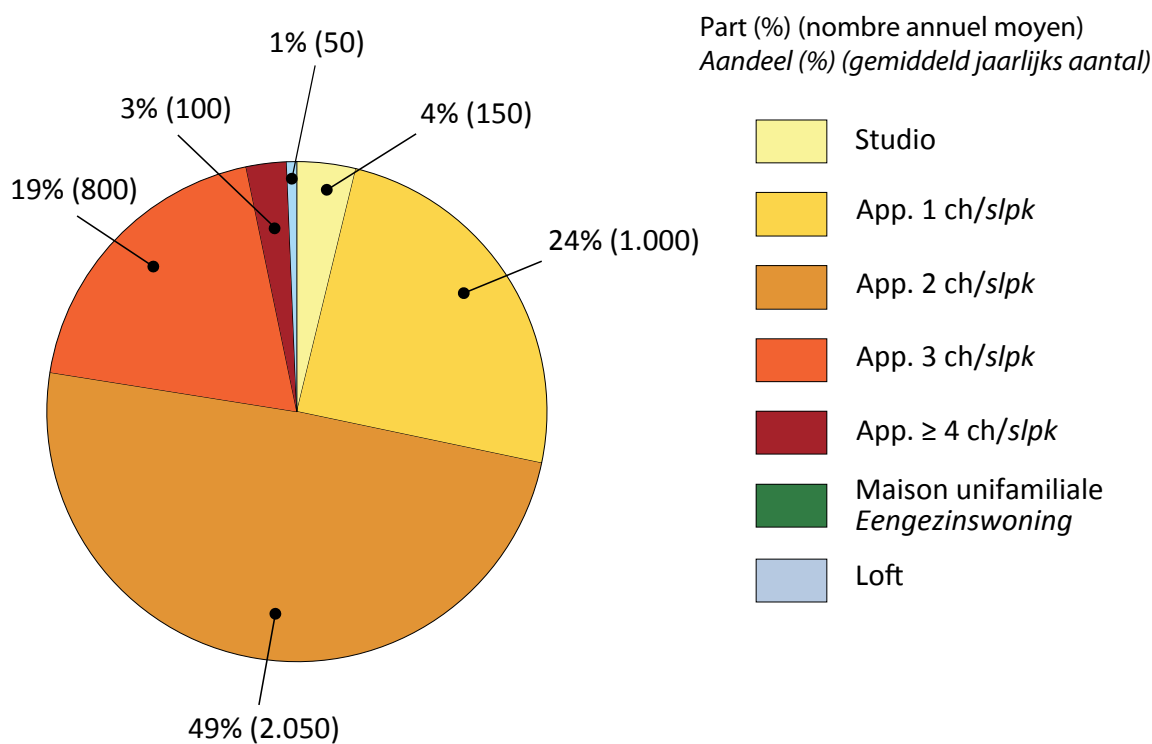
2. TYPES DE LOGEMENTS AUTORISES

2.1. Suprématie des appartements : dominance persistante des appartements deux chambres ; montée en puissance des appartements une chambre ; bilan quasi nul pour les lofts et maisons unifamiliales

2. TYPES VAN VERGUNDE WONINGEN

2.1. Superioriteit van appartementen: blijvend overwicht van tweekamerappartementen; sterke stijging van eenkamerappartementen; de balans staat nagenoeg op nul voor lofts en eengezinswoningen

Fig. 5 | Types de logements autorisés (2009-2011)
Fig. 5 | Types van vergunde woningen (2009-2011)



Réalisation : C. Dessouroux, IGEAT-ULB, 2012
 Source : DEP - AATL - MRBC
 Realisatie : C. Dessouroux, IGEAT-ULB, 2012
 Bron : DSP - BROH - MBHG

L'appartement deux chambres continue à dominer largement les logements autorisés et ceci malgré l'augmentation continue d'appartements une chambre autorisés. L'appartement deux chambres, de taille moyenne, est de fait privilégié par la plupart des producteurs de logement, alors même qu'on constate que ces logements sont relativement sous-occupés⁶.

Plus généralement, les appartements (et en particulier les appartements de une à trois chambres) représentent la quasi-totalité des logements autorisés en 2009-2011.

⁶ Ce constat est valable pour toute la gamme d'appartement de deux chambres et plus, qu'on applique les normes d'occupation des logements sociaux ou celle « d'une chambre par personne sauf les couples » (Surkyn et al. 2008, réalisé sur base des données de l'ESE de 2001)

Tweekamerappartementen blijven dominant binnen de vergunde woningen, ondanks de blijvende stijging van vergunde eenkamerappartementen. Een tweekamerappartement van middelbare grootte krijgt de voorkeur van vele woningproducenten, al wordt vastgesteld dat dit soort huisvesting onderbezet blijft⁶.

Over het algemeen vertegenwoordigen appartementen (en in het bijzonder de appartementen met één tot drie kamers) vrijwel de totaliteit van de vergunde woningen in 2009-2011.

⁶ Die vaststelling geldt voor de hele waaier aan appartementen met twee kamers en meer, of de bezettingsnorm van de sociale woningen wordt gebruikt of die van "één kamer per persoon behalve voor koppels" (Surkyn et al. 2008, uitgevoerd op grond van de gegevens van de SEE van 2001)

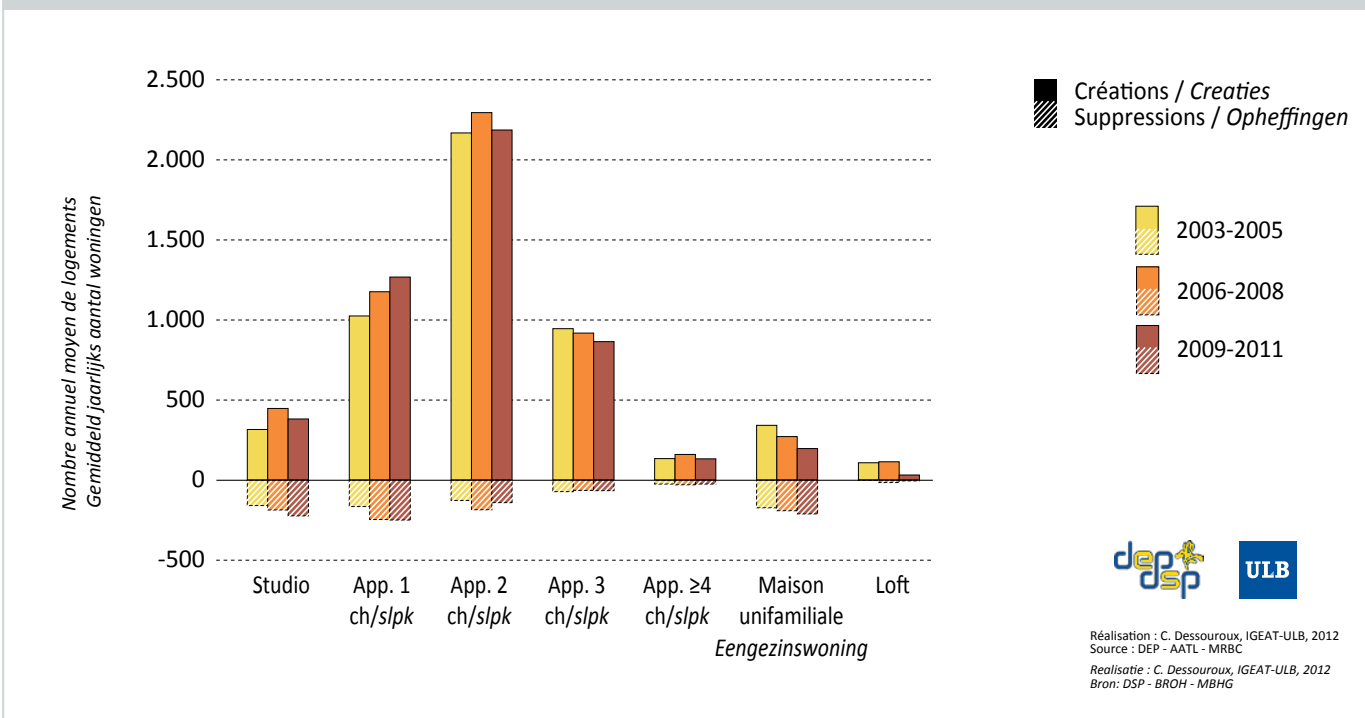
Cette part exceptionnellement élevée d'appartements est évidemment liée au contexte urbain dans lequel la production nette de maisons unifamiliales est réduite à presque néant. Le phénomène de loft, prisé au début des années 2000, est devenu marginal (inférieur à 1%). A noter encore que la part de studios baisse à moins de 4%, rejoignant presque la part de grands appartements (quatre chambres et plus) qui, bien que toujours inférieure à 3%, est restée stable sur l'ensemble de la période étudiée.

On peut lire dans le succès des logements relativement petits (essentiellement les appartements de une à deux chambres) une réponse à la montée des prix d'acquisition et de location et des frais de chauffage et d'entretien, mais également à la multiplication des petits ménages qui va de pair avec la présence croissante de couples sans enfants, de familles monoparentales et d'isolés en ville.

Dit uitzonderlijk hoge aandeel appartementen heeft natuurlijk te maken met de stedelijke context waarin de nettoproductie van eengezinswoningen bijna nihil is. Lofts, die sterk op prijs werden gesteld begin jaren 2000, kunnen op steeds minder belangstelling rekenen (minder dan 1%). We stippen nog even aan dat het aandeel studio's daalt tot minder dan 4%, en zo in de buurt komt van de grote appartementen (vier kamers en meer) dat nog steeds lager ligt dan 3%, al bleef het stabiel over de hele onderzochte periode.

Het succes van de relatief kleine woningen (voornamelijk een- of tweekamerappartementen) is gegroeid uit de stijging van de aankoop- en huurprijzen en van de verwarmings- en onderhoudskosten maar ook uit het groeiend aantal kleine huishoudens dat bestaat uit een toenemend aantal koppels zonder kinderen, eenoudergezinnen en alleenstaanden in de stad.

Fig. 6 | Dynamique d'autorisations de logements par type (2003-2011)
 Fig. 6 | Dynamiek van de vergunde woningen per type (2003-2011)



La ventilation des autorisations nettes en suppressions d'une part et créations d'autre part, pour chaque type de logement, montre que les autorisations de maisons unifamiliales neuves ne permettent plus de compenser leur suppression. Le bilan est en effet devenu négatif en 2010 et 2011 pour ce type de logement. Pour rappel (cf [Observatoire des permis logement n°1](#)), cette double dynamique de création/suppression de maisons unifamiliales est spatialement différenciée : un nombre non négligeable de maisons neuves est autorisé principalement en seconde couronne tandis que des maisons unifamiliales sont transformées en immeubles à appartements dans les quartiers plus centraux.

De opdeling van nettovergunningen in opheffingen enerzijds en creaties anderzijds, voor elke type woning, toont aan dat de vergunningen van nieuwe eengezinswoningen de opheffing ervan niet meer compenseren. De balans is voor dat soort woningen inderdaad negatief geworden in 2010 en 2011. Ter herinnering ([zie Overzicht van de huisvestingsvergunningen nr. 1](#)): deze tweeledige dynamiek van creatie/opheffing van eengezinswoningen is ruimtelijk gedifferentieerd: een niet te verwaarlozen deel van de nieuwe woningen is voornamelijk vergund in de tweede kroon terwijl de eengezinswoningen worden omgevormd tot appartementsgebouwen in de centraler gelegen wijken.

2.2. Persistance de la prédominance d'appartements deux chambres sur l'ensemble de la Région; de petits logements dans les quartiers centraux ; présence de maisons et grands appartements dans les quartiers périphériques

Fig. 7 | La carte 2009-2011 confirme les tendances observées précédemment sur la moyenne durée (2003-2008) ([cf Observatoire des permis logement n° 1](#)) :

- la prédominance persistante d'appartements deux chambres autorisés sur quasiment l'ensemble du territoire régional ;
- la surreprésentation des plus petits logements et la croissance particulière, ces dernières années, des appartements une chambre dans certains quartiers centraux (Pentagone et première couronne hormis sa partie occidentale), en adéquation avec la taille plus réduite des ménages formés dans ces quartiers plus qu'ailleurs d'isolés et de couples sans enfants ;
- davantage de maisons unifamiliales dans les zones excentrées (à Berchem, Ganshoren, Woluwé-Saint-Pierre et dans le nord de Bruxelles-Ville), même si on rencontre également, mais de manière plus marginale, des maisons unifamiliales dans des projets de reconversion de site dans les quartiers plus centraux (projets « Châtelain-Magistrat » à Ixelles, « Bataves » à Etterbeek) ;
- les autorisations d'appartements les plus spacieux (de quatre chambres et plus), dans les mêmes zones excentrées que celles où sont autorisées des maisons. Le public visé par ces grands appartements est composé avant tout de familles avec enfants qui font le choix de rester vivre en milieu urbain mais à quelque distance des quartiers centraux ;
- les lofts, résultant généralement de la transformation d'immeubles conçus à l'origine pour une activité productive, se réduisent à quelques projets confinés le long du canal, plus particulièrement à Laeken et dans une moindre mesure à Molenbeek et Anderlecht.

La carte 2003-2011 ([fig. 7bis](#)) est disponible en annexe. Elle permet de mettre en perspective ces résultats sur une plus longue période.

C.D.

2.2. Het blijvende overwicht van tweekamerappartementen in het hele grondgebied van het Gewest; van kleine woningen in de centrale wijken; de aanwezigheid van huizen en grotere appartementen in de randwijken

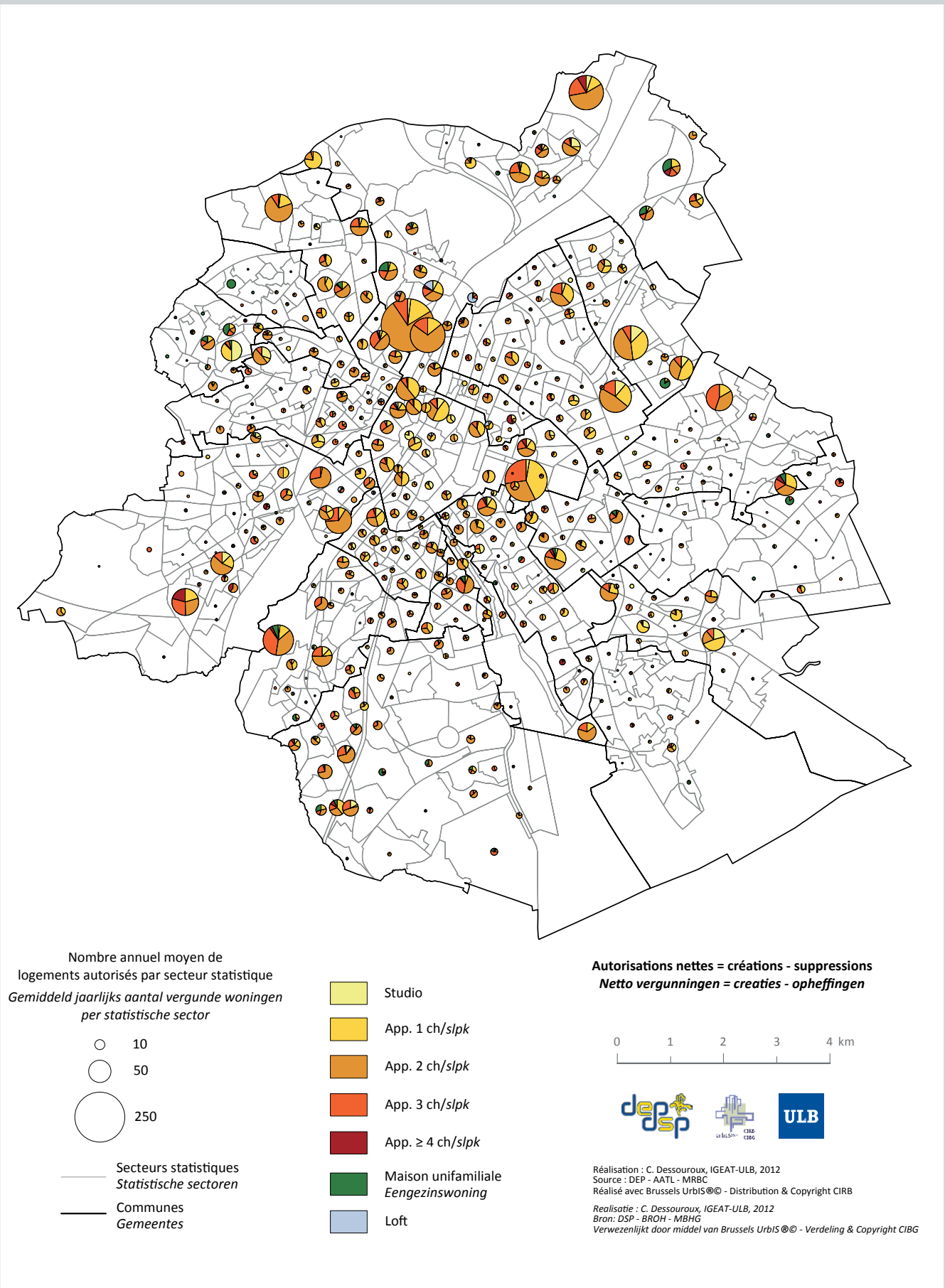
Fig. 7 | De kaart 2009-2011 bevestigt de trends die eerder zijn opgetekend op middellange termijn (2003-2008) ([zie Overzicht van de huisvestingsvergunningen nr. 1](#)):

- het blijvende overwicht van vergunde tweekamerappartementen in bijna het hele grondgebied van het Gewest;
- de oververtegenwoordiging van kleinere woningen en de bijzondere groei de jongste jaren van eenkamerappartementen in bepaalde centrale wijken (Vijfhoek en eerste kroon behalve in het westelijke deel ervan), die samenloopt met de kleinere huishoudens die in die wijken meer dan elders bestaan uit alleenstaanden en koppels zonder kinderen;
- meer eengezinswoningen in de excentrisch gelegen gebieden (in Berchem, Ganshoren, Sint-Pieters-Woluwe en in het noorden van Brussel-stad), zelfs al zien we, maar dan minder vaak, eengezinswoningen in de herbestemmingsprojecten in de meer centrale wijken (projecten «Kastelein-Wethouder» te Elsene, «Batavieren» in Etterbeek);
- de vergunning van de ruimste appartementen (van vier kamers en meer), in dezelfde excentrische gebieden als waar huizen zijn vergund. Het beoogde publiek voor deze grote appartementen bestaat in de eerste plaats uit gezinnen met kinderen die ervoor kiezen in de stad te blijven wonen maar verder van de centrale wijken;
- de lofts, die over het algemeen ontstaan zijn uit de verbouwing van panden die oorspronkelijk werden opgericht voor productieactiviteiten, blijven beperkt tot een paar projecten langs het kanaal, meer bepaald in Laken en in mindere mate in Molenbeek en Anderlecht.

De kaart 2003-2011 is beschikbaar als bijlage ([zie fig. 7bis](#)). Ze toont die resultaten over een langere periode.

C.D.

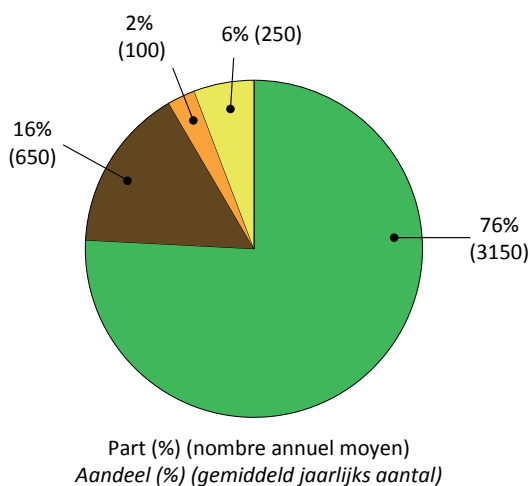
Fig. 7 | Logements autorisés par type (2009-2011)
Fig. 7 | Vergunde woningen per type (2009-2011)



3. MODALITES DE PRODUCTION DES LOGEMENTS

3.A.1. Confirmation de l'importance des logements issus de la transformation de bâtiments existants malgré la large dominance de logements issus de constructions neuves

Fig. 8 | Logements autorisés par modalité de production (2009-2011)
Fig. 8 | Vergunde woningen per productiemodaliteit (2009-2011)



- Construction et démolition-reconstruction
Bouw en sloop-heropbouw
- Reconversion de bâtiment existant
Herbestemming van bestaand gebouw
- Agrandissement de bâtiment résidentiel
Uitbreiding van woongebouw
- Subdivision de logement
Woningsplitsing

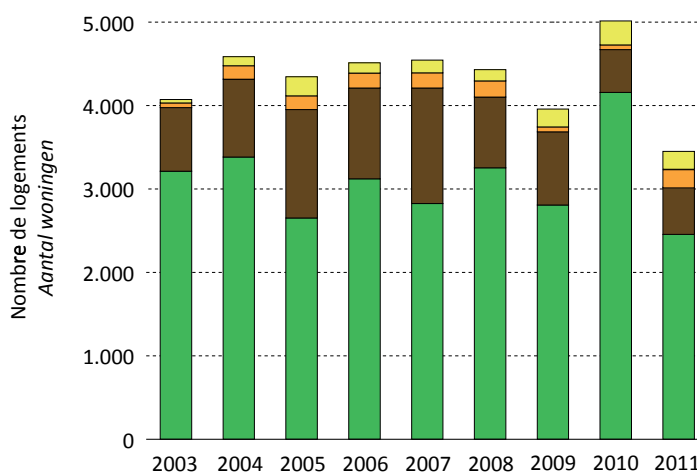
Avec une moyenne annuelle d'environ 1.000 logements pour la période 2009-2011, la part de logements issus de transformations de bâtiments existants (reconversions, subdivisions, agrandissements) contribue pour un quart à la production de logements en Région de Bruxelles-Capitale. Pour rappel ([cf Observatoire des permis logement n°1](#)), ce phénomène est typiquement urbain et particulièrement présent en Région de Bruxelles-Capitale par rapport aux autres villes belges.

Les 3.150 logements annuels (période 2009-2011) issus de constructions neuves dominent toutefois encore très largement la production de logements. On n'observe pas de tendance évolutive particulière sur la moyenne période 2003-2011. Le pic de construction nette

3. PRODUCTIEMODALITEITEN VAN DE WONINGEN

3.A.1. Bevestiging van het belang van woningen uit de verbouwing van bestaande panden ondanks de ruime overheersing van nieuwbouwwoningen

Fig. 9 | Évolution des modalités de production (2003-2011)
Fig. 9 | Evolutie van de productiemodaliteiten (2003-2011)



Réalisation : C. Dessouroux, IGEAT-ULB, 2012
 Source : DEP - AATL - MRBC
 Realisatie : C. Dessouroux, IGEAT-ULB, 2012
 Bron : DSP - BROH - MBHG

Met een jaarlijks gemiddelde van ongeveer 1.000 woningen in de periode 2009-2011, vormt het aandeel woningen uit de verbouwing van bestaande panden (herbestemming, onderverdeling, uitbreiding) een kwart van de woningproductie in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Ter herinnering ([zie Overzicht van de huisvestingsvergunningen nr. 1](#)): dit fenomeen is typisch voor de steden en komt vooral in Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest voor in vergelijking met de andere Belgische steden.

De 3.150 jaarlijkse woningen (periode 2009-2011) uit nieuwbouw hebben nog steeds ruim de overhand in de woningproductie. Er wordt geen bijzondere evolutie waargenomen over de middellange periode 2003-2011. De piek van nettoconstructie (boven de 80% in

(supérieur à 80 % en 2010) s'explique par la présence de deux projets de construction d'envergure totalisant 1.200 unités de logement neufs.

Les logements produits par transformation de bâtiments existants sont principalement le fait de changements de destinations qui participent, entre 2009 et 2011, pour 650 unités annuelles à la création de logements ([voir fig. 11 en infra](#)).

La subdivision de logements existants en deux ou plusieurs unités et l'agrandissement de la surface habitable dans des immeubles résidentiels existants contribuent ensemble à moins de 10% des autorisations nettes de nouveaux logements entre 2009 et 2011. Si cette proportion est relativement faible et sans doute sous-estimée (toute une série de subdivisions sont encore réalisées sans permis préalable et à l'insu des instances administratives), elle traduit néanmoins l'effort important effectué pour créer du logement un peu partout dans le tissu résidentiel existant : aménagement des combles ou rajout d'un étage dans un immeuble à appartements existant, transformation d'une maison unifamiliale en immeuble plurifamilial, etc. Cette densification du tissu résidentiel reflète le besoin de créer du logement partout où des possibilités se présentent.

Methodologie : cf. [Observatoire des permis logement n°1](#) : Les modalités de production de logement ont été déterminées à l'échelle du permis d'urbanisme. Autrement dit, l'ensemble des logements autorisés par un même permis a été comptabilisé dans une et une seule catégorie. La catégorie « construction neuve » comprend la valorisation de terrains non bâtis et la reconstruction après démolition préalable de bâtiments existants. Dans le cas de projets complexes (combinant par exemple reconversion d'une partie de l'immeuble à front de rue et construction d'un nouvel immeuble en fond de parcelle), il a été décidé de classer le permis en fonction du type de travaux dominant en termes de surfaces occupées et de logements produits.

2010) wordt verklaard door de aanwezigheid van twee grote bouwprojecten die samen goed waren voor 1.200 nieuwe bouweenheden.

De woningen uit de verbouwing van bestaande panden komen er voornamelijk door de bestemmingswijzigingen die tussen 2009 en 2011 zorgden voor 650 jaarlijkse eenheden in de woningcreatie ([zie fig. 11 zie infra](#)).

De onderverdeling van bestaande woningen in twee of meer eenheden en de uitbreiding van de bewoonbare oppervlakte in bestaande woongebouwen dragen samen bij tot minder dan 10% van de nettovergunningen voor nieuwe woningen tussen 2009 en 2011. Dat aandeel is relatief klein en zonder twijfel onderschat (heel wat onderverdelingen worden nog uitgevoerd zonder voorafgaande vergunning en zonder medeweten van de bestuurlijke instanties), toch toont het dat veel inspanningen werden geleverd om woningen te creëren overal binnen het bestaande woonweefsel: inrichting van zolders of optrekken van een verdieping op een bestaand appartementsgebouw, verbouwing van een eengezinswoning in een meergezinswoning, etc. Deze verdichting van het woonweefsel weerspiegelt de nood om woningen te creëren overal waar de mogelijkheid zich aanbiedt.

Methodologie: [zie Overzicht van de huisvestingsvergunningen nr. 1](#): De productiemodaliteiten van huisvesting werden bepaald aan de hand van de stedenbouwkundige vergunningen. Anders gezegd, het geheel van woningen vergund door eenzelfde vergunning werd in slechts één categorie verrekend. De categorie "nieuwbouw" bevat de opwaardering van niet-bebouwde gronden en de heropbouw na sloop van bestaande panden. In het geval van complexe projecten (waarbij bijvoorbeeld de herbesteding van een deel van een gebouw aan de straatkant gecombineerd wordt met de bouw van een nieuw gebouw achteraan het perceel), werd beslist de vergunning in te delen volgens het overheersend soort werkzaamheden in verhouding tot de bezette oppervlakten en de geproduceerde woningen.

Fig. 10 | Modalités de production de logements (2009-2011)
Fig. 10 | Productiemodaliteiten van de woningen (2009-2011)

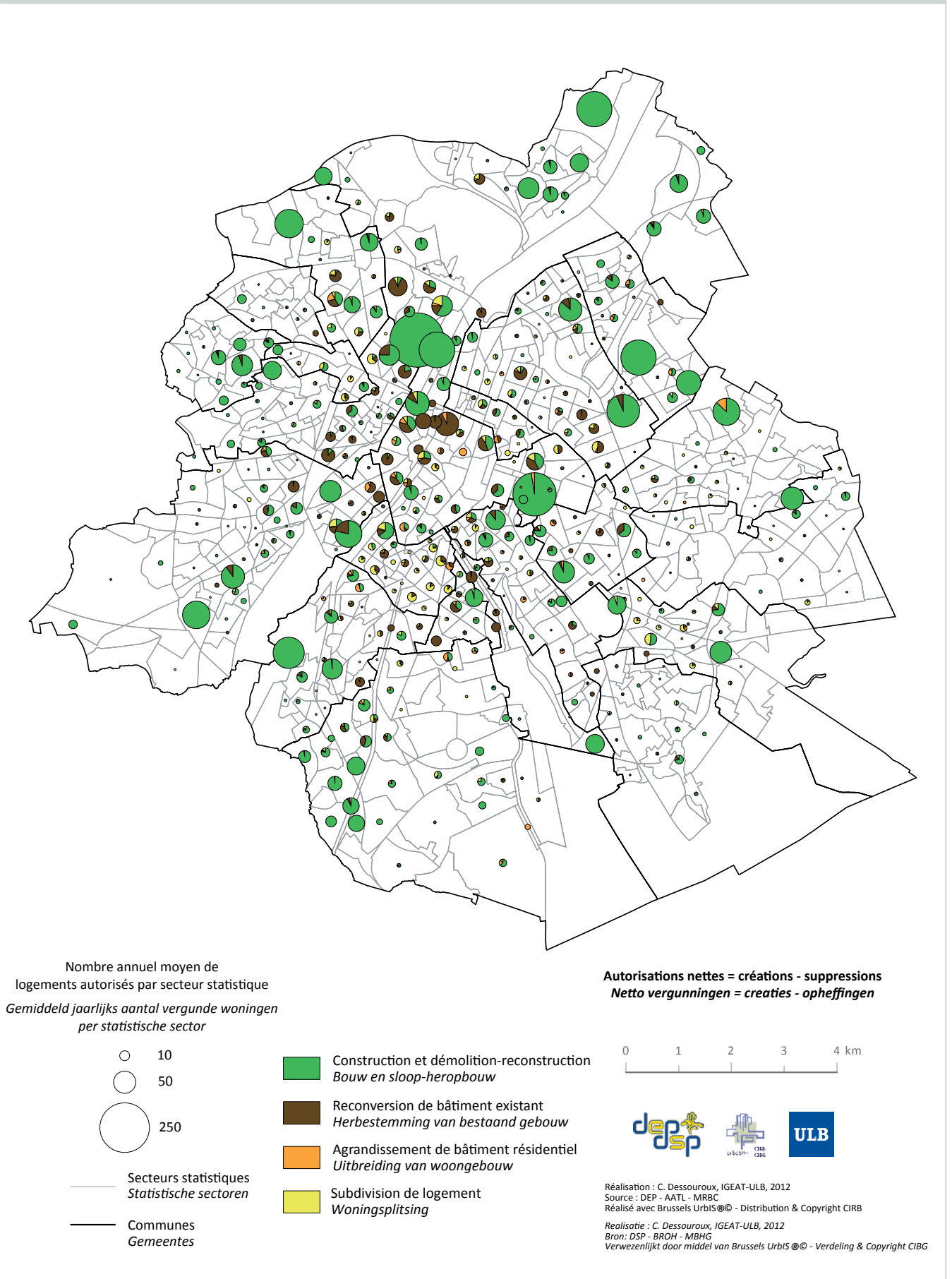


Fig. 10 | Si la construction neuve domine très largement en Région de Bruxelles-Capitale dans le processus de production de logements ([fig. 8 et 9 supra](#)), elle reste spatialement différenciée des logements issus de transformations de bâtiments existants. La construction neuve est évidemment très présente au pourtour de la ville où se situent la plupart des réserves foncières, mais persiste également dans les quartiers plus centraux, où elle se fait généralement après démolition de bâtiments préexistants.

Les reconversions sont très présentes dans les zones anciennement bâties et plus particulièrement dans la zone du canal, le Pentagone ouest, le sud de Schaerbeek et l'axe Louise ; c'est-à-dire dans les zones de fortes densités de bâtiments à reconvertir : anciens bâtiments industriels et de stockage ainsi que les immeubles de bureaux devenus obsolètes.

Les subdivisions de logements existants restent particulièrement visibles en première couronne et dans le Pentagone mais sont également présentes dans des quartiers plus périphériques. Pour rappel ([cf Observatoire des permis logement n°1](#)), la variabilité d'une commune à l'autre (avec une intensité particulièrement élevée à Saint-Gilles, Saint-Josse et Schaerbeek) montre que le phénomène n'est pas lié uniquement à la présence d'un important stock d'immeubles se prêtant à la subdivision, mais aussi au traitement (contrôle, limitation et autorisations) que les différentes communes réservent au phénomène de subdivision. A titre d'exemple, Bruxelles-Ville, comme une série d'autres communes bruxelloises, a adopté des lignes de conduite internes afin de limiter les subdivisions de logement⁷.

Les logements autorisés découlant de l'agrandissement de bâtiments existants ne montrent pas de logique spatiale particulière. Ils résultent avant tout d'opportunités ponctuelles.

Méthodologie : la carte représente le nombre net de logements autorisés par secteur statistique classés selon le mode de production dominant par permis d'urbanisme ([voir fig. 8 et 9 supra](#)).

⁷ Bernard N. (2010), « Densification de la ville et subdivision des immeubles : passage obligé ou alliance contre-nature », Revue de Droit communal, n°1, pp 2-16.

Fig. 10 | Nieuwbouw mag dan wel ruim overheersen in het productieproces van woningen ([fig. 8 en 9 zie supra](#)), toch blijft ze ruimtelijk anders verspreid in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest dan de woningen uit de verbouwing van bestaande panden. Nieuwbouw is natuurlijk sterk aanwezig in de stadsrand waar de meeste gronden nog beschikbaar zijn maar ze is ook terug te vinden in de meer centrale wijken, waar ze wordt opgetrokken nadat bestaande panden zijn gesloopt.

Herbestemming komt heel vaak voor in de gebieden waar al lang bebouwing bestaat en meer bepaald in de kanaalzone, het westen van de Vijfhoek, het zuiden van Schaerbeek en de Louiza-as; dit wil zeggen in de gebieden met een hoge dichtheid aan her te bestemmen gebouwen: oude industriële gebouwen en stockageruimten alsook verouderde kantoorgebouwen.

De onderverdeling van bestaande woningen blijft in het bijzonder zichtbaar in de eerste kroon en in de Vijfhoek maar ook in randwijken. Ter herinnering ([Overzicht van de huisvestingsvergunningen nr. 1](#)): de verschillen tussen de gemeenten (met een uiterst hoge dichtheid in Sint-Gillis, Sint-Joost en Schaerbeek) tonen dat het fenomeen niet enkel verband houdt met de aanwezigheid van een grote voorraad aan gebouwen die zich tot onderverdeling lenen maar ook met de manier waarop de verschillende gemeenten de opdeling van gebouwen benaderen (toezicht, beperking en vergunningen). Als voorbeeld halen we Brussel-stad aan die net als een reeks andere Brusselse gemeenten interne richtlijnen heeft uitgevaardigd teneinde de onderverdeling van woningen te beperken⁷.

De vergunde woningen uit de uitbreiding van bestaande panden vertoont geen bijzondere ruimtelijke spreiding. Ze vloeien voornamelijk voort uit opportuniteiten die zich voordoen.

Methodologie: de kaart stelt het aantal netto vergunde woningen per statistische sector voor geklasseerd volgens de overheersende productiemethode per stedenbouwkundige vergunning ([zie fig. 8 en 9 supra](#)).

⁷ Bernard N. (2010), « Densification de la ville et subdivision des immeubles: passage obligé ou alliance contre-nature », Revue de Droit communal, nr. 1, pp 2-16.

3.B. RECONVERSIONS SELON LA FONCTION ORIGINE

Le phénomène de reconversion reste très largement favorable à la fonction résidentielle. Si une septantaine de logements a été annuellement affectés à un autre usage depuis 2003, un peu moins de 900 logements sont nés chaque année, sur la même période, du changement de destination de (parties de) bâtiments précédemment occupés par d'autres fonctions.

Les anciens bâtiments industriels, d'activités artisanales et d'entreposage fournissent près de la moitié des logements issus de reconversion durant la période 2009-2011. Ce type de bâtiment fournit depuis longtemps l'essentiel des logements issus de reconversion, principalement en raison de l'abandon de nombre de ces immeubles suite à la désindustrialisation entamée dans les années 1970.

Les logements issus de la reconversion d'immeubles de bureaux représentent un quart des logements issus de reconversions pour la période 2009-2011. Ce phénomène, devenu significatif au début des années 2000, baisse quelque peu depuis 2009.

Logements issus de reconversion essentiellement dans les quartiers densément et anciennement bâtis ; répartition par fonction origine déterminée par les caractéristiques économiques structurelles des quartiers

Fig. 11 | Les logements issus de reconversion de bâtiments abritant originellement une autre fonction sont avant tout situés dans les zones densément et anciennement bâties.

La répartition spatiale de ces logements, selon l'occupation des bâtiments avant reconversion, reflète les caractéristiques économiques structurelles des quartiers :

- davantage de logements issus de reconversion de bâtiments industriels dans la vallée de la Senne et le long du canal mais aussi dans certains pôles d'industrie urbaine plus excentrés (chaussée de Louvain à Schaerbeek et Evere, chaussée d'Alsemberg à Uccle, chaussée de Wavre à Auderghem, chaussée de Haecht à Schaerbeek et Evere) ;
- prépondérance de logements issus de reconversion de bureaux dans l'est et le nord du Pentagone, autour de la gare du Midi, dans le quartier Léopold et de part et d'autre de l'avenue Louise ;

3.B. HERBESTEMMING VOLGENS DE OORSPRONKELIJKE FUNCTIE

Het fenomeen van de herbestemming blijft ruim in het voordeel van de woonfunctie. Al werden sinds 2003 jaarlijks een zeventigtal woningen herbestemd voor een andere functie, bijna 900 woningen zijn jaarlijks, over dezelfde periode, ontstaan uit de herbestemming van (delen van) gebouwen die voordien een andere functie hadden.

De oude industriële gebouwen, panden voor artisanale activiteiten en opslagactiviteiten leveren bijna de helft van de woningen uit herbestemming op gedurende de periode 2009-2011. Dat soort woningen levert sinds geruime tijd de meeste woningen uit herbestemming, voornamelijk doordat heel wat van die gebouwen verlaten werden naar aanleiding van de de-industrialisering die in de jaren 1970 begon.

De woningen uit de herbestemming van kantoorgebouwen vertegenwoordigen een kwart van de woningen uit herbestemming over de periode 2009-2011. Dit fenomeen, dat van betekenis was begin jaren 2000, kent een lichter daling sinds 2009.

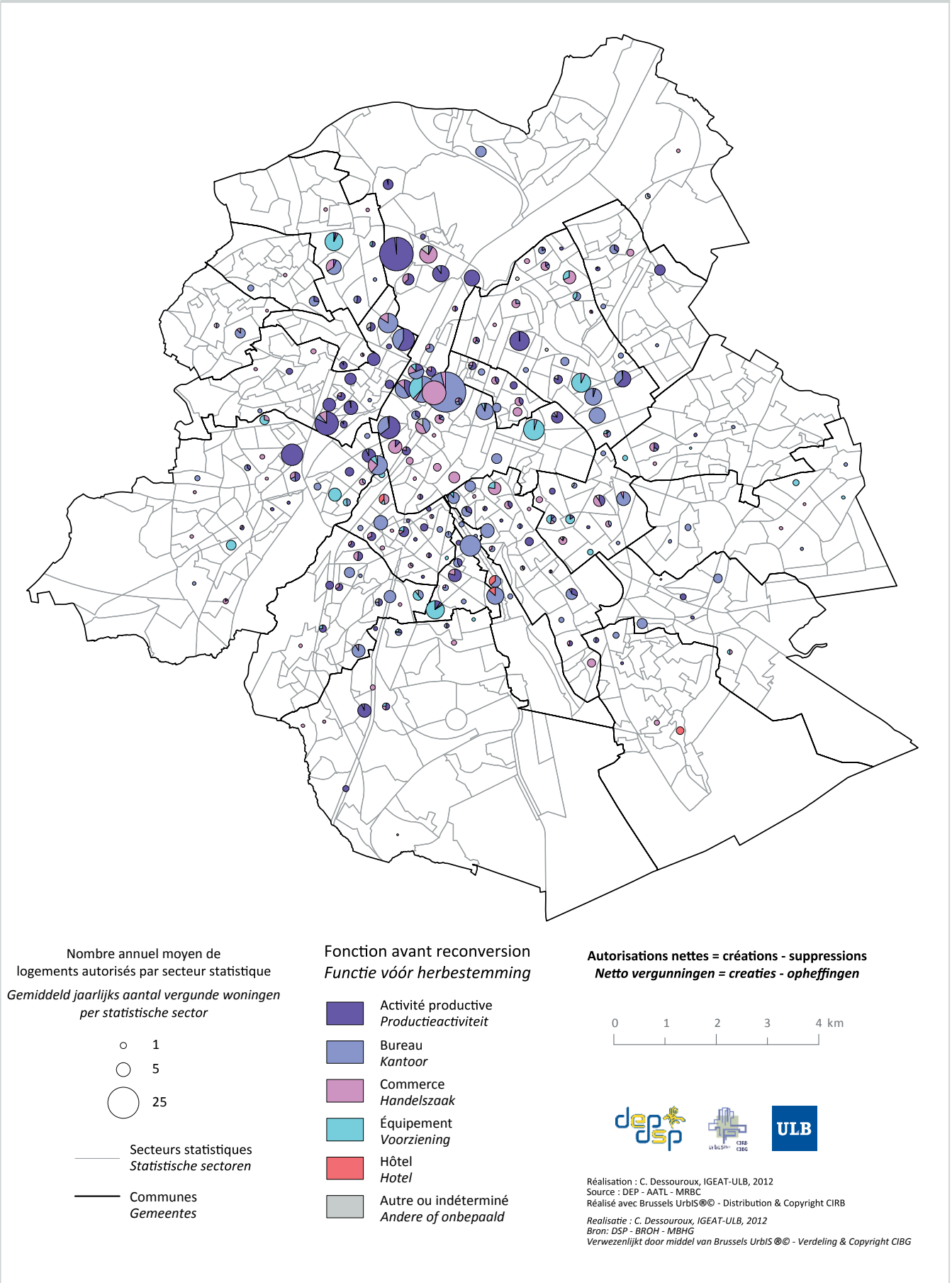
Woningen uit herbestemming voornamelijk in de wijken die dicht en al reeds lang bebouwd zijn; verdeling per oorspronkelijke functie bepaald door de structurele economische karakteristieken van die wijken

Fig. 11 | De woningen uit de herbestemming van gebouwen die vroeger een andere functie hadden, zijn voornamelijk gelegen in gebieden die dicht en al reeds lang bebouwd zijn.

De ruimtelijke spreiding van die woningen, volgens de bezetting van de gebouwen vóór herbestemming, weerspiegelt de structurele economische karakteristieken van die wijken:

- meer woningen uit de herbestemming van industriële gebouwen in de Zennevallei en langs het kanaal maar ook in bepaalde stedelijke industriepolen die meer excentrisch gelegen zijn (Leuvensesteenweg in Schaerbeek en Evere, Alsembergsesteenweg in Ukkel, Waverssesteenweg in Oudergem, Haachtsesteenweg in Schaerbeek en Evere);
- overwicht van woningen uit de herbestemming van kantoren in het oosten en het noorden van de Vijfhoek, rond het Zuidstation, in de Leopoldwijk en aan beide kanten van de Louizalaan;

Fig. 11 | Logements autorisés via reconversion (2009-2011)
Fig. 11 | Vergunde woningen door herbestemming (2009-2011)



- logements issus de bâtiments commerciaux dans les quartiers touristiques et/ou commerçants du centre, dans les Marolles, à la porte de Namur, le long de la chaussée de Haecht ;
- logements issus de la reconversion de bâtiments abritant à l'origine des équipements d'intérêt collectif (hôpital, école, maison de repos), des hôtels ou « autres fonctions » (garages, parkings, écuries), etc. répartis de manière plus éparse.
- woningen uit handelsgebouwen in de toeristische wijken en/of handelszaken uit het centrum, in de Marollen, aan de Naamse Poort, langs de Haachtsesteenweg;
- woningen uit de herbestemming van gebouwen die oorspronkelijk voorzieningen van collectief belang huisvestten (ziekenhuis, school, rusthuis), hotels of «andere functies» (garages, parkings, stallen), etc. die slechts hier en daar voorkomen.

Méthodologie : la carte représente le bilan net de logements autorisés par reconversion dans chaque secteur statistique (« quartier »), abstraction faite donc de toute autre forme de production de logement (subdivision, construction neuve...). La ventilation par fonction origine a été déterminée au prorata des superficies plancher par fonctions existantes et autorisées pour chaque permis; tout en s'assurant que les logements supplémentaires proviennent bien de la transformation de bâtiments existants et non de démolition – reconstruction.

Dans le cas des projets mixtes, alliant transformation d'un bâti existant et construction d'un nouvel immeuble ou partie d'immeuble, les logements issus de reconversion ont été déterminés de manière plus approximative mais néanmoins valable et représentative à l'échelle d'analyse utilisée.

La carte 2003-2011 ([fig. 11bis](#)) est disponible en annexe. Elle permet de mettre en perspective ces résultats sur une plus longue période.

C.D.

Methodologie: de kaart geeft de nettobalans van vergunde woningen door herbestemming in elke statistische sector ("wijk") weer, dus zonder rekening te houden met elke andere vorm van woningproductie (onderverdeling, nieuwbouw...). De spreiding per oorspronkelijke functie werd bepaald pro rata de vloeroppervlakte per bestaande en vergunde functies voor elke vergunning; erop toeziend dat de extra woningen wel degelijk uit de herbestemming van bestaande panden komen en niet uit sloop-heropbouw.

In het geval van de gemengde projecten, waarbij de verbouwing van een bestaand gebouw en de bouw van een (gedeeltelijk) nieuw gebouw gecombineerd worden, werden de gebouwen uit herbestemming meer bij benadering bepaald, maar toch op een geldige en representatieve manier op de gebruikte analyseschaal.

De kaart 2003-2011 is beschikbaar als bijlage ([fig. 11bis](#)). Ze biedt de mogelijkheid deze resultaten te overschouwen over een langere periode.

C.D.

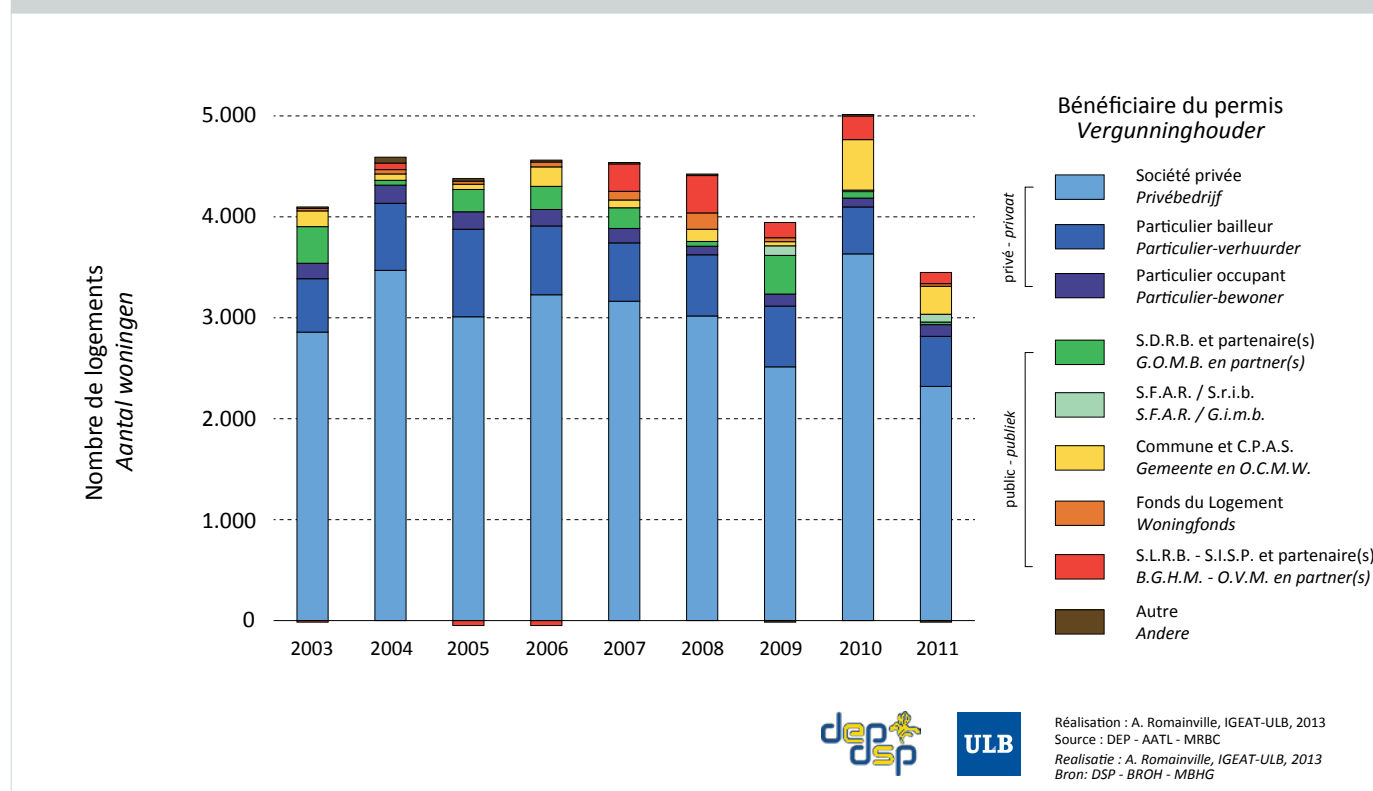
4. INITIATEURS DES LOGEMENTS AUTORISÉS

4.1. Confirmation de l'augmentation des logements d'initiative publique malgré la domination persistante des logements privés

4. INITIATIEFNEMERS VAN VERGUNDE WONINGEN

4.1. Bevestiging van de stijging van de woningen op overheidsinitiatief ondanks de blijvende overheersing van privéwoningen

Fig. 12 | Évolution des logements autorisés par type d'opérateur (2003-2011)
 Fig. 12 | Evolutie van de vergunde woningen per type actor (2003-2011)



Malgré l'important effort réalisé ces dernières années par les pouvoirs publics en terme de production de logements, cette dernière reste, en Région de Bruxelles-Capitale, très largement dominée par les sociétés de promotion immobilière privées.

En effet, sept logements sur dix émanent de permis d'urbanisme délivrés à des sociétés privées, tant pour la période 2009-2011 que pour la période 2003-2008 et ce même si, en termes absolus, le nombre de logements autorisés à ces sociétés est globalement en baisse depuis 2008.

Les autres logements ont été, pour la période 2009-2011, autorisés à part à peu près égale aux opérateurs publics et particuliers. Le « rattrapage » de l'initiative publique sur les particuliers par rapport aux années 2003-2008 est dû tant à la hausse des logements d'initiative publique que de la baisse de logements à l'initiative des particuliers.

Ondanks de aanzienlijke inspanningen die de overheden de jongste jaren hebben geleverd inzake woningproductie blijft die productie in Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest vooral in handen van private vastgoedpromotoren.

Zeven woningen op de tien zijn het resultaat van stedenbouwkundige vergunningen die worden uitgereikt aan privéondernemingen, zowel in de periode 2009-2011 als in de periode 2003-2008, al is het aantal woningen dat aan die ondernemingen wordt vergund in absolute termen aan het dalen sinds 2008.

De overige woningen werden voor de periode 2009-2011 vergund voor een ongeveer evenredig deel aan publieke actoren en particulieren. De "inhaalbeweging" van het overheidsinitiatief op de particulieren tegenover de jaren 2003-2008 is zowel te wijten aan de toename van woningen uit overheidsinitiatief als de daling van woningen uit particulier initiatief.

La majorité des sociétés de promotion présentes sur le marché immobilier bruxellois sont des sociétés de promotion indépendantes, constituées par des particuliers et dont l'actionariat reste individuel ou familial. Les autres sociétés sont des promoteurs-filiales de grands groupes, financiers ou de construction, qui réalisent des opérations plus conséquentes. La taille moyenne des opérations des sociétés privées est d'une dizaine de logements.

La production de logements par ces promoteurs privés est plutôt fragmentée : rien que dans le Pentagone, plus de cent promoteurs différents ont obtenu, entre 2003 et 2011, au moins un permis autorisant une modification du nombre de logements.

La part et le nombre de logements d'initiative publique autorisés durant la période 2009-2011 confirment la tendance à la hausse observée depuis la disponibilité des données en 2003. En effet, les logements créés à l'initiative des structures publiques représentent 17% des logements autorisés en 2009-2011 pour 10% durant la période 2003-2008.

La contribution des différents opérateurs publics varie fortement d'une année à l'autre. La période 2009-2011 se marque par la forte part de logements d'initiative communale et des Centres Publics d'Action Sociale (CPAS), en particulier en 2010 et 2011 qui ont vu l'octroi des gros permis « Bruyn », « Craetveld-Wimpelberg » et « Chaussée de Vilvoorde » dans le cadre du plan « 1000 logements » de Bruxelles-Ville en plus des traditionnels projets menés par les communes et CPAS dans le cadre des contrats de quartier et du dispositif « rénovation d'immeubles isolés ». L'année 2009 se marque davantage par les gros projets « Bervoets » et « Bara-De Lijn » menés en partenariat public-privé à l'initiative de la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale (SDRB) tandis que l'activité de création de logements par la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) et les Sociétés Immobilières de Service Public (SISP) se poursuit essentiellement dans le cadre du Plan Régional du Logement. Ceci notamment via le développement de partenariats publics privés initiés en 2010. A noter également les premiers permis délivrés en 2009 à l'adresse de la SFAR/srib⁸, également dans le cadre du Plan Régional du Logement.

Het merendeel van de promotoren dat aanwezig is op de Brusselse vastgoedmarkt zijn zelfstandige promotoren, vertegenwoordigd door particulieren met een individueel of familiaal aandeelhouderschap. De overige bedrijven zijn promotoren die een filiaal van grote financiële of bouwgroepen vormen en grotere projecten opzetten. Privébedrijven creëren gemiddeld een tiental woningen per vastgoedoperatie.

De woningproductie door deze privépromotoren is nogal gefragmenteerd: alleen al in de Vijfhoek hebben meer dan honderd verschillende promotoren tussen 2003 en 2011 tenminste één vergunning gekregen voor de wijziging van het aantal woningen.

Het aandeel en het aantal vergunde woningen uit overheidsinitiatief gedurende de periode 2009-2011 bevestigen de stijgende trend die wordt vastgesteld sinds er gegevens beschikbaar waren in 2003. Inderdaad, woningen die werden gecreëerd op initiatief van overheden vertegenwoordigen 17% van de vergunde woningen in 2009-2011 tegen 10% gedurende de periode 2003-2008.

De bijdrage van de verschillende publieke actoren verschilt sterk van jaar tot jaar. De periode 2009-2011 wordt gekenmerkt door een sterk aandeel woningen met als initiatiefnemers de gemeenten en de Openbare Centra voor Maatschappelijk Welzijn (OCMW), in het bijzonder in 2010 en 2011 waarin grote vergunningen werden uitgereikt zoals "Bruyn", "Kraatveld-Wimpelberg" en "Vilvoordsesteenweg" in het kader van het plan "1000 woningen" van Brussel-stad, bovenop de traditionele projecten die gemeenten en OCMW's uitvoeren in het kader van de wijkcontracten en van de actie "vernieuwing van afzonderlijke onroerende goederen". Het jaar 2009 was eerder gekenmerkt door de grote projecten "Bervoets" en "Bara-De Lijn" gevoerd in publiek-private samenwerking op initiatief van de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (GOMB), terwijl de woningcreatie door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) en de Openbare Vastgoedmaatschappijen (OVM) voornamelijk plaatsvindt in het kader van het Gewestelijk Huisvestingsplan. Onder meer via de ontwikkeling van publiek-private partnerschappen die werden opgestart in 2010. We stippen ook aan dat in 2009 de eerste vergunningen werden uitgereikt voor de SFAR/g.i.m.b.⁸, eveneens in het kader van het Gewestelijk Huisvestingsplan.

⁸ SFAR : filiale de la Société régionale d'investissement de Bruxelles (S.r.i.b.)

⁸ SFAR: filiaal van de Gewestelijke Investeringsmaatschappij voor Brussel (g.i.m.b.)

Comme explicité dans l'observatoire n°1 des permis logement, la seule identification du demandeur de permis ne détermine pas nécessairement à elle seule ni le niveau d'accessibilité financière du logement (logement social à libre), ni sa vocation acquisitive ou locative. Les logements créés par la SLRB (et les SISF) sont à vocation locative, sociaux ou moyens, tandis que les logements créés à l'initiative de la SDRB sont des logements essentiellement acquisitifs conventionnés. Les logements créés par les communes, les CPAS et le Fonds du Logement sont à vocation locative ou acquisitive, avec des prix et des règles d'attribution variables. Les logements d'initiative publique sont pour environ deux tiers à vocation locative et un tiers à vocation acquisitive pour l'ensemble de la période 2003-2011.

L'analyse par niveau d'accessibilité financière est stratégique dans la perspective de la rencontre des besoins en logement. Nous avons l'ambition de développer cet aspect ultérieurement dans le cadre de l'observatoire des permis logement.

Le nombre de logements à l'initiative des particuliers est assez stable d'une année à l'autre mais marque une tendance à la baisse (600 logements autorisés par an en moyenne pour 2009-2011), par rapport au milieu des années 2000 où il atteignait les 900 unités⁹. Les logements produits par les particuliers sont en fait essentiellement, et de plus en plus, le fait de (futurs) bailleurs. En effet, les permis 2009-2011 montrent que moins d'un sixième des logements autorisés aux particuliers seraient destinés à être occupés par le demandeur du permis.

Zoals duidelijk gesteld in het Overzicht van de Huisvestingsvergunningen nr. 1, maakt de identificatie van de vergunningsaanvrager alleen het niet mogelijk de betaalbaarheid van de woning (van sociale woning tot vrije woning) te bepalen noch te weten of het om een koop- of een huurwoning gaat. De huurwoningen gecreëerd door de BGHM (en OVM) zijn sociale woningen en woningen voor middeninkomens, terwijl de woningen opgericht op initiatief van de GOMB voornamelijk geconventioneerde koopwoningen zijn. De woningen die door gemeenten, OCMW's en het Woningfonds worden gecreëerd, zijn bestemd voor de verhuur of de verkoop, met wisselende prijzen en toekenningsmodaliteiten. De woningen op overheidsinitiatief zijn voor ongeveer twee derde voor de verhuur bestemd en voor een derde voor de verkoop voor de hele periode 2003-2011.

De analyse per betaalbaarheidsniveau is van strategisch belang om tegemoet te kunnen komen aan de woningnood. Onze ambitie is dit aspect later uit te spitten in het kader van het Overzicht van de Huisvestingsvergunningen.

Het aantal woningen op particulier initiatief blijft relatief stabiel van jaar tot jaar maar zet toch een daling in (gemiddeld 600 vergunde woningen per jaar voor 2009-2011), tegenover het midden van de jaren 2000 waar het 900 eenheden bedroeg⁹. De woningen geproduceerd door de particulieren zijn hoofdzakelijk, en steeds meer, het initiatief van (toekomstige) verhuurders. De vergunningen 2009-2011 tonen immers aan dat minder dan een zesde van de woningen vergund aan particulieren bestemd zijn om betrokken te worden door de aanvrager van de vergunning.

4.2. Domination persistante de l'initiative privée dans la plupart des quartiers malgré d'importants projets d'initiative publique dans les quartiers périphériques en plus des projets disséminés dans les quartiers centraux

Fig. 13 | L'initiative privée continue à dominer l'autorisation de logements dans la plupart des quartiers bruxellois. D'importants projets d'initiative publique ont toutefois été autorisés en 2009-2011, en particulier dans les quartiers périphériques.

L'autorisation de logements faite aux sociétés privées est largement majoritaire dans les quartiers accueillant les grosses opérations, c'est-à-dire dans les espaces les plus périphériques (Woluwé-Saint-Lambert, Anderlecht, Jette, entre autres) où prédominent les constructions neuves, mais aussi dans certains quartiers plus centraux (quartier européen, quartier Nord, Tour & Taxis par exemple) où les sociétés initient également des opérations de reconversion et de rénovation.

Les logements à réaliser à l'initiative de particuliers bailleurs sont principalement localisés dans les quartiers de première couronne où les appartements et les logements locatifs sont nombreux : Molenbeek, Saint-Gilles, Schaerbeek. Les logements autorisés aux particuliers (futurs) occupants sont peu nombreux, mais proportionnellement mieux représentés dans certaines parties de la seconde couronne (Watermael-Boitsfort, Woluwé-Saint-Pierre, sud de Forest).

Les projets d'initiative publique poursuivent leur stratégie de localisation propre, telle que déjà observée pour la période 2003-2008 ([cf observatoire des permis logement n°1](#)) :

- Les plus gros projets initiés en 2009-2011 par la SLRB (et les SISF) sont, comme durant la période 2003-2008 localisés en seconde couronne : projets « Lennik » à Anderlecht, « Stockel » à Woluwé-Saint-Lambert, « Bourdon » au sud d'Uccle et « Cité Modèle » à Laeken. On trouve par ailleurs des projets de moindre ampleur dans les quartiers centraux;
- Les logements créés à l'initiative de la SDRB sont préférentiellement localisés dans la zone du canal : projets « Bara - De Lijn » à Anderlecht, « Bervoets » à Forest. D'autres projets sont toutefois menés de manière plus excentrée (« Jette village »). En accord avec les missions que le gouvernement régional lui a confiées, la SDRB investit essentiellement dans les quartiers populaires du centre-ville et des communes de première couronne.

4.2. In de meeste wijken blijven de privé-initiatieven de bovenhand houden ondanks belangrijke projecten op overheidsinitiatief in randwijken, bovenop de projecten die her en der in de centrale wijken voorkomen

Fig.13 | Het privé-initiatief blijft de huisvestingsvergunning domineren in de meeste Brusselse wijken. Belangrijke projecten op overheidsinitiatief werden echter ook vergund in 2009-2011, in het bijzonder in de randwijken.

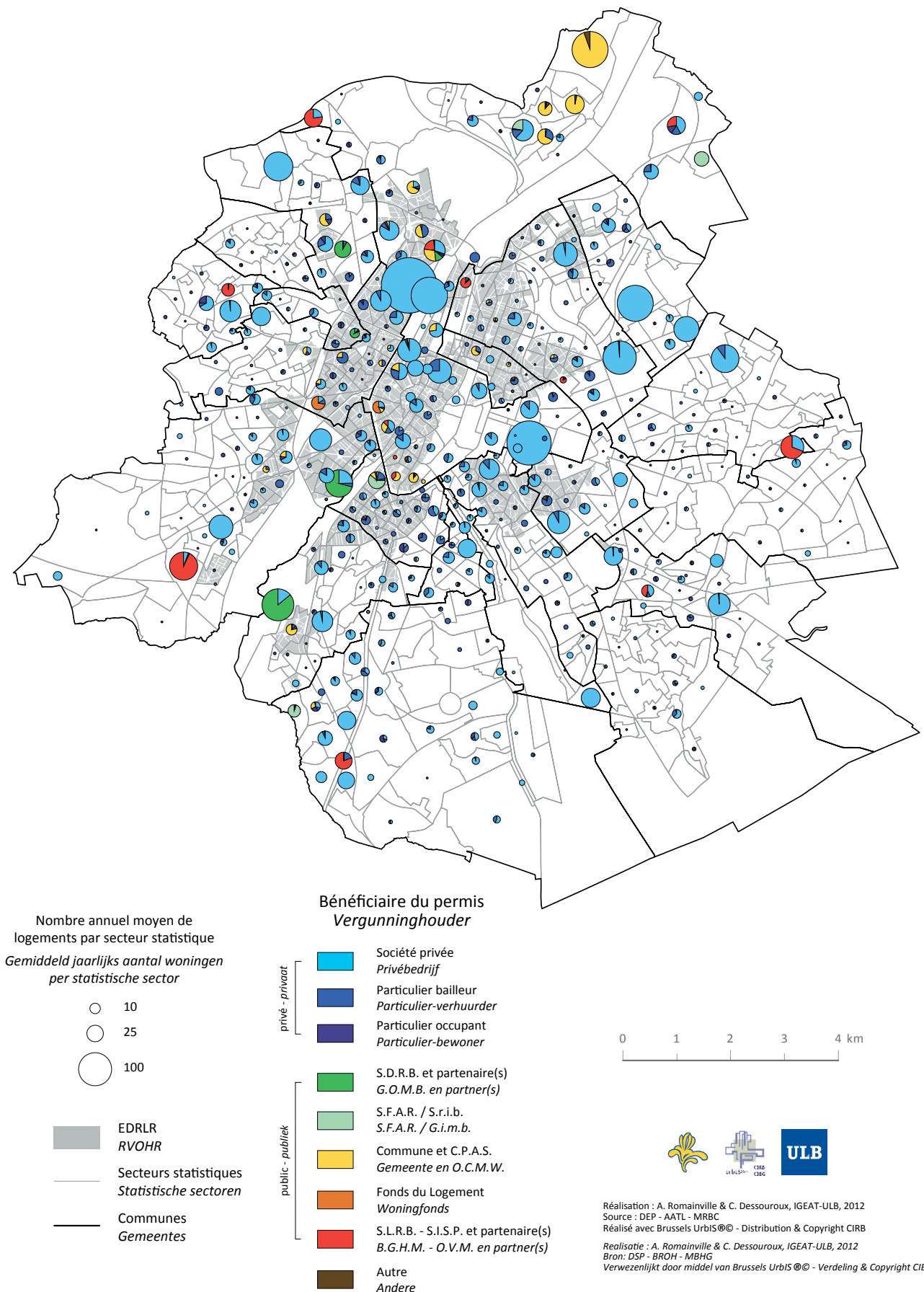
De woningvergunning aan privébedrijven heeft ruimschoots de bovenhand in de wijken waar grote projecten aan de gang zijn, dat wil zeggen op de meest perifere terreinen (onder meer Sint-Lambrechts-Woluwe, Anderlecht, Jette) waar nieuwbouw primeert, maar ook in sommige meer centraal gelegen wijken (Europese wijk, Noordwijk, Thurn & Taxis bijvoorbeeld) waar bedrijven doorgaans woningen herbestemmen en renoveren.

De woningen die op initiatief van particuliere verhuurders worden gebouwd, zijn voornamelijk gelegen in de wijken van de eerste kroon waar de appartementen en huurwoningen talrijk zijn: Molenbeek, Sint-Gillis, Schaarbeek. De vergunde woningen aan (toekomstige) particuliere bewoners zijn zeldzaam, maar verhoudingsgewijs beter vertegenwoordigd in bepaalde delen van de tweede kroon (Watermaal-Bosvoorde, Sint-Pieters-Woluwe, het zuiden van Vorst).

Projecten op overheidsinitiatief volgen hun eigen vestigingsstrategie, zoals reeds waargenomen voor de periode 2003-2008 ([zie Overzicht van de Huisvestingsvergunningen nr. 1](#)):

- De grootste projecten die door de BGHM (en de OVM) in 2009-2011 werden opgestart zijn, net zoals in de periode 2003-2008, gelegen in de tweede kroon: de projecten "Lennik" in Anderlecht, "Stokkel" in Sint-Lambrechts-Woluwe, "Bourdon" in het zuiden van Ukkel en "Modelwijk" in Laken. Bovendien zijn er projecten van geringere omvang lopende in de centrale wijken;
- De woningen die zijn gecreëerd op initiatief van de GOMB zijn bij voorkeur gelegen in de kanaalzone: de projecten "Bara - De Lijn" in Anderlecht, "Bervoets" in Vorst. Andere projecten worden echter ook uitgevoerd in excentrischere wijken ("Jette dorp"). In navolging van de opdrachten die de gewestelijke regering haar heeft gegeven, investeert de GOMB voornamelijk in de volkswijken van het stadscentrum en van de gemeenten in de eerste kroon.

Fig. 13 | Logements autorisés par type d'opérateur (2009-2011)
Fig. 13 | Vergunde woningen per type actor (2009-2011)



C'est en effet dans cette zone, appelée Espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation (EDRLR), qu'est développée la politique régionale de « revitalisation », qui associe promotion de la propriété privée et rénovation urbaine, et dont l'objectif déclaré est de restaurer l'attractivité résidentielle de la Région pour les ménages à revenus moyens et supérieurs ;

- L'activité de production de logements par les communes et CPAS se marque en 2009-2011 par de gros projets menés dans les quartiers périphériques par Bruxelles-Ville dans le cadre de son plan « 1000 logements », en particulier les projets Bruyn à Neder-Over-Heembeek. Parallèlement, les communes et CPAS continuent à mener des projets de moindre ampleur dans les quartiers centraux et ce notamment dans le cadre des opérations de contrat de quartier et du dispositif « rénovation d'immeubles isolés » ;
- Les projets du Fonds du Logement sont, en 2009-2011, encore plus que durant la période 2003-2008, situés dans les quartiers centraux. En effet, les logements octroyés au Fonds durant cette période sont quasi exclusivement situés dans l'EDRLR.

Méthodologie : les initiateurs de logements autorisés ont été déterminés sur base du demandeur de permis. Les particuliers bailleurs ont été distingués des (futurs) occupants sur base du nombre de logements autorisés (supérieur à deux pour les bailleurs).

La carte 2003-2011 ([fig. 13bis](#)) est disponible en annexe. Elle permet de mettre en perspective ces résultats sur une plus longue période.

Het is inderdaad in dat gebied, Ruimte voor Versterkte Ontwikkeling van Huisvesting en Renovatie (RVOHR) genoemd, dat het gewestelijke beleid voor “wederopleving” wordt ontwikkeld, waarbij privé-eigendom en stadsvernieuwing worden aangemoedigd, met als duidelijke doelstelling het wonen in het Gewest opnieuw aantrekkelijk te maken voor gezinnen met een middelmatig en hoger inkomen;

- De activiteit van woningproductie door de gemeenten en de OCMW's wordt in 2009-2011 gekenmerkt door grote projecten in randwijken door Brusselstad in het kader van haar plan “1000 woningen”, in het bijzonder de projecten Bruyn in Neder-Over-Heembeek. Tegelijk blijven de gemeenten en de OCMW's projecten van geringere omvang uitvoeren in de centrale wijken, meer bepaald in het kader van de uitvoering van wijkcontracten en de actie “vernieuwing van afzonderlijke onroerende goederen”;
- De projecten van het Woningfonds zijn in 2009-2011, nog meer dan in de periode 2003-2008, gelegen in de centrale wijken. De woningen die gedurende die periode aan het Fonds zijn toegekend, waren bijna uitsluitend gelegen in de RVOHR.

Methodologie: de initiatiefnemers van vergunde woningen werden bepaald op grond van de aanvrager van de vergunning. De particuliere verhuurders werden onderscheiden van de (toekomstige) bewoners op grond van het aantal vergunde woningen (meer dan twee voor de verhuurders).

De kaart 2003-2011 is beschikbaar als bijlage ([fig. 13bis](#)). Ze toont de resultaten op een langere termijn.

5. LOGEMENTS AUTORISÉS - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET URBANISME

5.A. LOGEMENTS AUTORISÉS ET ZONES D'AFFECTATION DU SOL DU PLAN RÉGIONAL D'AFFECTATION DU SOL (PRAS)

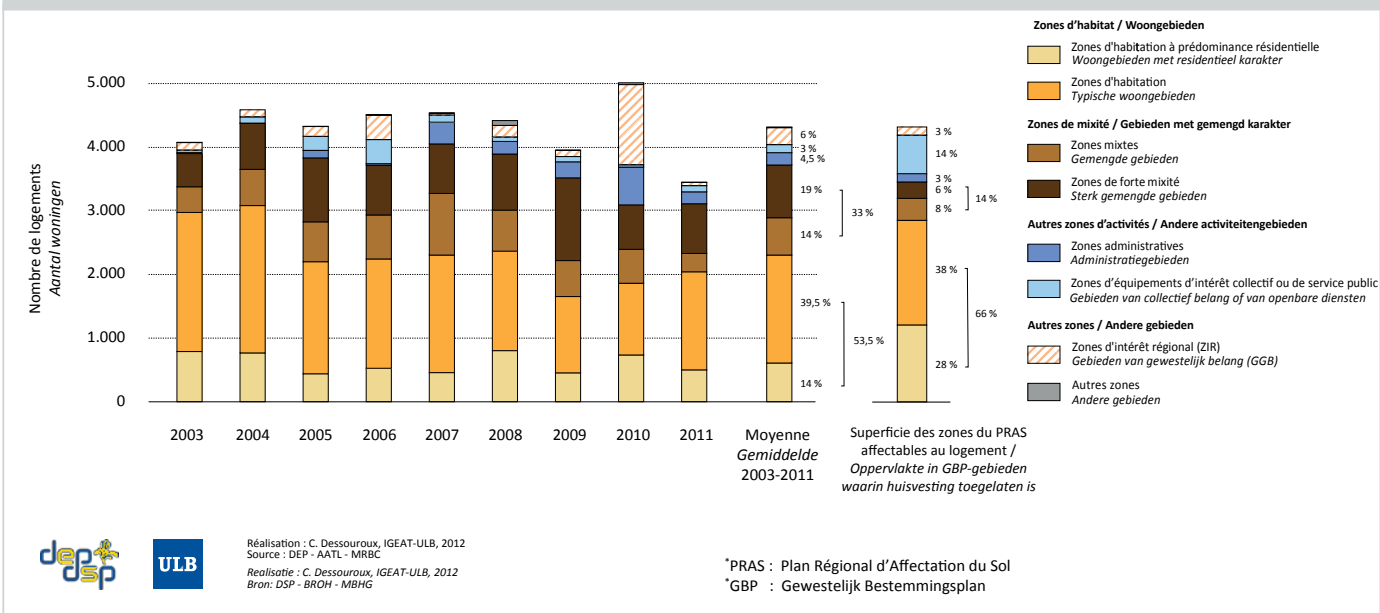
Confirmation de la forte surreprésentation de logements autorisés dans les «zones de mixité»

5. VERGUNDE WONINGEN - RUIMTELIJKE ORDENING EN STEDENBOUW

5.A. VERGUNDE WONINGEN EN BESTEMMINGSGBIEDEN VAN HET GEWESTELIJK BESTEMMINGSPLAN (GBP)

Bevestiging van de sterke oververtegenwoordiging van vergunde woningen in de “gebieden met gemengd karakter”

Fig. 14 | Évolution du nombre de logements autorisés par zone d'affectation du PRAS* (2003-2011)
 Fig. 14 | Evolutie van de vergunde woningen per bestemmingsgebied van het GBP* (2003-2011)



Les permis 2009-2011 confirment la forte surreprésentation de logements autorisés en «zones de mixité» du PRAS. En effet, un tiers des logements y a été autorisé en 2009-2011 alors que ces zones ne représentent que 14% du territoire régional affectable au logement. Ces résultats continuent (cf [Observatoire des permis logement n°1](#)) à objectiver le renforcement de la fonction résidentielle dans ces zones anciennement constituées d'un tissu mixte où se côtoyaient activités productives, commerces et entrepôts. Le potentiel qui réside dans ces quartiers, en situation très centrale pour certains, semble donc être fortement valorisé moyennant la reconversion de surfaces de production ou de stockage abandonnées ou la démolition-reconstruction d'anciens ensembles immobiliers.

La relativement faible part de logements autorisés dans les «zones d'habitat» se confirme également en 2009-2011. En effet, moins d'un tiers des logements y a été

De vergunningen 2009-2011 bevestigen de sterke oververtegenwoordiging van vergunde woningen in de «gebieden met gemengd karakter» van het GBP. Een derde van de woningen werd er immers vergund in 2009-2011 terwijl die gebieden slechts 14% van het voor huisvesting bestembare grondgebied van het Gewest uitmaken. Die resultaten bevestigen ([zie Overzicht van de Huisvestingsvergunningen nr. 1](#)) de versterking van de woonfunctie in die gebieden die vroeger bestonden uit een gemengd weefsel waar productieactiviteiten, handelszaken en opslagplaatsen aanwezig waren. Het potentieel van die wijken, waarvan sommige zeer centraal gelegen zijn, lijkt dus sterk opgewaardeerd door de herbestemming van verlaten productie- of voorraadoppervlaktes of de sloop-heropbouw van oude vastgoedgehelen.

Het relatief zwakke aandeel van vergunde woningen in de “woongebieden” wordt eveneens bevestigd in 2009-2011, namelijk minder dan een derde van alle vergunde

autorisé alors que ces zones (que le PRAS affecte de manière principale au logement), couvrent deux tiers de la superficie régionale affectable au logement. En particulier, la «zone d'habitation à prédominance résidentielle» accueille moins d'un sixième des logements alors qu'elle couvre un quart de la superficie régionale affectable au logement. Les réserves foncières y sont avant tout mises en valeur par un habitat de faible densité.

Le nombre particulièrement élevé de logements autorisés durant la période 2009-2011 dans les «Zones d'Intérêt Régional» (ZIR) est à attribuer au permis «Tour & Taxis», octroyé en 2010. L'accueil significatif du logement dans les ZIR s'est amorcé dès 2006, dans les ZIR Prince Albert et Hélicopter.

Malgré la baisse de 2011, les «zones administratives» accueillent ces dernières années une part non négligeable de logements. Ces résultats poursuivent la tendance observée depuis la disponibilité des données en 2003. Encore relativement peu hospitalières vis-à-vis de la fonction résidentielle il y a une dizaine d'années, ces zones prioritairement affectables au bureau s'ouvrent donc à présent, encore assez timidement, à la fonction résidentielle moyennant une reconversion de surfaces tertiaires (quartier Léopold, avenue Louise) ou la construction d'immeubles nouveaux sur des terrains non encore appropriés par les bureaux (rue de Genève à Evere, avenue de l'Exposition à Jette). La modification du PRAS va dans ce sens puisque le PRAS démographique met la fonction résidentielle sur le même pied que la fonction bureau dans les «zones administratives».

Les «zones d'équipements d'intérêt collectif ou de service public» accueillent quant à elle, depuis 2003, une part assez stable de logements. Celle-ci fluctue autour de 3 %.

Méthodologie : le graphique comptabilise pour chaque année le nombre net de logements autorisés par zone d'affectation du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS). Pour rappel, celui-ci s'impose à toute délivrance de permis d'urbanisme, en particulier au niveau des différentes destinations immobilières. Ainsi, le logement constitue l'affectation principale des «zones d'habitation à prédominance résidentielle», «zones d'habitation» et «zones mixtes». Il constitue une affectation parmi d'autres (commerces, activités productives, etc.) de la «zone de forte mixité». Il est également autorisable dans les «zones administratives» ainsi qu'à certaines conditions dans les «zones d'équipement d'intérêt collectif ou de service public». Il est enfin autorisable dans la plupart des «zones d'intérêt régional», selon la programmation prévue par le PRAS.

woningen bevindt zich in deze gebieden (die het GBP voornamelijk bestemt voor huisvesting), dit terwijl deze gebieden twee derde van de voor huisvesting bestembare oppervlakte van het hele grondgebied van het Gewest vertegenwoordigen. In het bijzonder vinden we minder dan een zesde van de vergunde woningen in «woongebieden met residentieel karakter», dit terwijl nochtans een kwart van de gewestelijke oppervlakte bestemd is voor huisvesting.

Het bijzonder hoog aantal vergunde woningen in de periode 2009-2011 in de «Gebieden van Gewestelijk Belang» (GGB) is toe te schrijven aan de vergunning «Thurn & Taxis», uitgereikt in 2010. De betekenisvolle toename van huisvesting in de GGB werd vanaf 2006 ingezet, in de GGB's Prins Albert en Helihaven.

Ondanks de daling van 2011 zien we de jongste jaren in de «administratiegebieden» een niet verwaarloosbaar aandeel woningen. Deze resultaten zijn eigenlijk een voortzetting van de trend die werd waargenomen sinds we over gegevens beschikken in 2003. Een tiental jaar geleden stonden deze gebieden nog niet echt open voor de woonfunctie. Vandaag zien we dat die gebieden, waar in de eerste plaats kantoren waren gevestigd, geleidelijk aan meer woningen gaan ontvangen via een herbestemming van tertiaire oppervlaktes (Leopoldwijk, Louizalaan) of de bouw van nieuwe panden op gronden die nog niet door kantoren zijn ingepalmd (Genèvestraat in Evere, Tentoonstellingslaan in Jette). De wijziging van het GBP volgt die lijn aangezien het demografische GBP de woonfunctie op dezelfde hoogte plaatst als de kantoortentoonstelling in de «administratiegebieden».

De «gebieden van collectief belang of van openbare diensten» hebben sinds 2003 een relatief stabiel aandeel woningen, dat rond de 3% schommelt.

Methodologie: de grafiek geeft voor elk jaar het netto aantal vergunde woningen per bestemmingsgebied van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) weer. Ter herinnering: het vormt de basis voor elke uitreiking van stedenbouwkundige vergunning, in het bijzonder voor de verschillende bestemmingen van onroerend goed. Zo vormt huisvesting de hoofdbestemming van de «woongebieden met residentieel karakter», de «typische woongebieden» en de «gemengde gebieden». Huisvesting is één van de vele bestemmingen (handel, productieve activiteiten, etc.) van de «sterk gemengde gebieden». Het is eveneens vergunbaar in de «administratiegebieden» alsook tegen bepaalde voorwaarden in de «gebieden van collectief belang of van openbare diensten». Tot slot is huisvesting vergunbaar in de meeste «gebieden van gewestelijk belang», volgens de door het GBP voorziene programmatie.

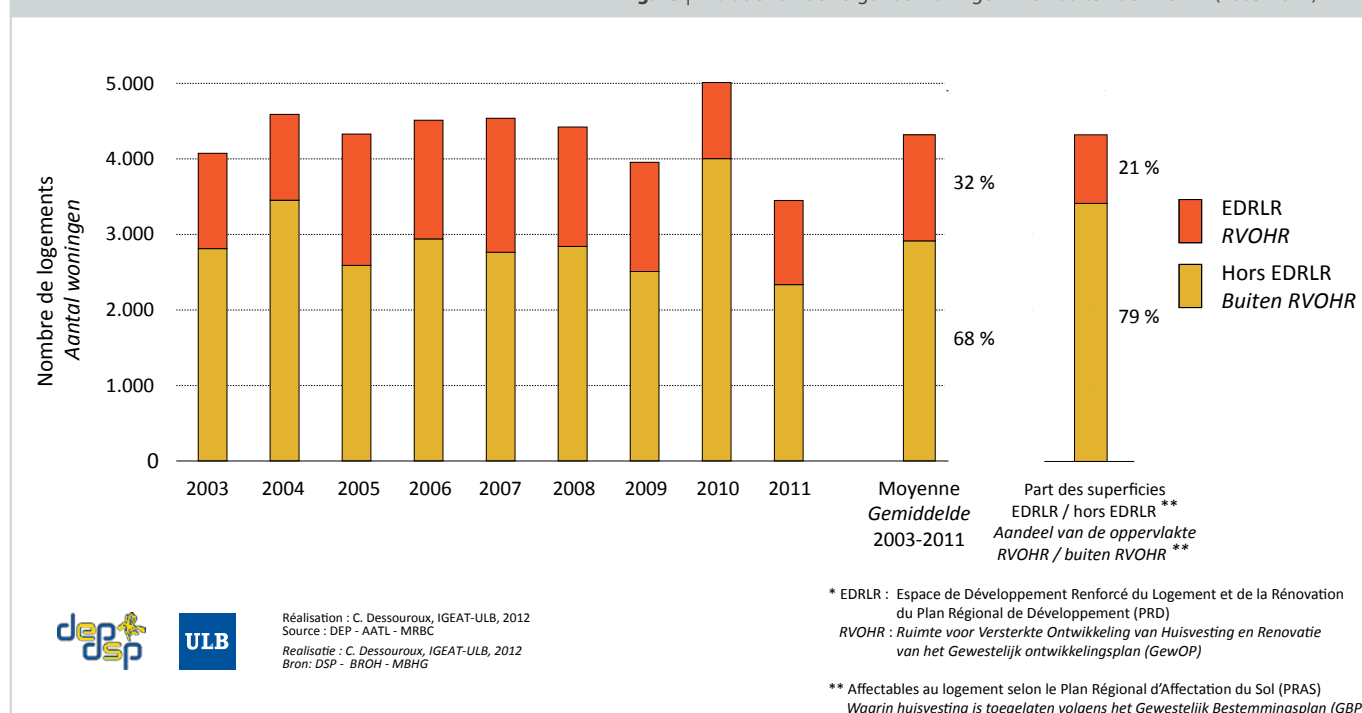
5.B. LOGEMENTS AUTORISÉS ET ESPACE DE DÉVELOPPEMENT RENFORCÉ DU LOGEMENT ET DE LA RÉNOVATION (EDRLR) DU PLAN RÉGIONAL DE DÉVELOPPEMENT (PRD)

Persistance de la surreprésentation des logements autorisés dans l'EDRLR

5.B. VERGUNDE WONINGEN EN RUIMTE VOOR VERSTERKTE ONTWIKKELING VAN HUISVESTING EN RENOVATIE (RVOHR) VAN HET GEWESTELIJK ONTWIKKELINGSPLAN (GEWOP)

Vergunde woningen blijven oververtegenwoordigd in de RVOHR

Fig. 15 | Évolution des logements autorisés dans et hors EDRLR* (2003-2011)
 Fig. 15 | Evolutie van de vergunde woningen in en buiten de RVOHR* (2003-2011)



Le nombre de logements autorisés est surreprésenté dans l'EDRLR (Espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation) et ce depuis la production de ce type de données en 2003. Seule l'année 2010 fait exception puisque les trois plus grands projets résidentiels de cette année (« Tour & Taxis », « Upsite » et « LightHouses ») se situent juste en dehors¹⁰ de l'EDRLR. Ces projets participent donc en quelque sorte à la même dynamique que les projets inscrits dans le périmètre de l'EDRLR.

Environ un tiers des logements autorisés sur l'ensemble de la période 2003 - 2011 se situe dans l'EDRLR alors que cet espace ne représente que 21% du territoire régional affectable, selon le PRAS, au logement. En effet, comme déjà mentionné (fig. 2 au chap. 1), les quartiers centraux concentrent une activité de production résidentielle proportionnellement plus intense que le reste de la Région. Le fait que les pouvoirs publics soient particulièrement actifs dans le périmètre de l'EDRLR (20% des logements autorisés y sont d'initiative publique

¹⁰ à moins de 200 mètres

Het aantal vergunde woningen is oververtegenwoordigd in de RVOHR (Ruimte voor Versterkte Ontwikkeling van Huisvesting en Renovatie) en dat is zo sinds de productie van dat soort gegevens in 2003. Enkel het jaar 2010 vormt een uitzondering aangezien de drie grootste projecten van dat jaar ("Thurn & Taxis", "Upsite" en "LightHouses") net buiten¹⁰ de RVOHR vallen. Die projecten bevinden zich dus als het ware in dezelfde dynamiek als de projecten binnen de perimeter van de RVOHR.

Ongeveer een derde van de vergunde woningen in de hele periode 2003 - 2011 is gelegen in de RVOHR terwijl die ruimte slechts 21% vertegenwoordigt van het gewestelijk grondgebied dat het GBP voor huisvesting bestemt. Zoals reeds vermeld (fig. 2 in hoofdstuk 1), is er immers verhoudingsgewijs een hogere woonproductie in de centrale wijken dan in de rest van het hele grondgebied van het Gewest. Het feit dat de overheden bijzonder actief zijn binnen de perimeter van de RVOHR (20% van de vergunde woningen komen er

¹⁰ op minder dan 200 meter

pour à 10% hors de l'EDRLR) contribue à ces résultats.

Les pouvoirs publics y investissent de manière spécifique via différents dispositifs en faveur du logement au sens large, en particulier dans le cadre des contrats de quartier, des opérations de rénovation urbaine ainsi que de diverses aides à la rénovation de l'habitat, sans oublier les programmes de réaménagement de l'espace public.

La volonté politique d'améliorer la qualité du cadre de vie et de renforcer la fonction résidentielle dans ces quartiers longtemps désinvestis et touchés par une offre insuffisante en équipements et lieux de récréation en plein air y est manifeste et a eu, parmi d'autres facteurs, des effets plus larges en matière de réinvestissement immobilier privé.

Methodologie : le graphique comptabilise pour chaque année le nombre net de logements autorisés hors et dans l'Espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation (EDRLR). Cet espace de discrimination positive en faveur du logement a été défini dans le Plan Régional de Développement de 2002. Il couvre grosso modo le centre-ville et la première couronne résidentielle de la Région de Bruxelles-Capitale, exception faite des quartiers aisés à l'est et au sud-est (voir [fig. 2 au chap. 1](#) et [fig. 13 au chap. 4.2](#)).

C.D.

op overheidsinitiatief tegenover 10% buiten de RVOHR) draagt bij tot die resultaten.

De overheden investeren er op gerichte wijze via verschillende acties ten gunste van de huisvesting in de ruime zin, in het bijzonder in het kader van de wijkcontracten, de acties voor stadsvernieuwing en de steunmaatregelen voor woningvernieuwing, zonder de programma's voor de herinrichting van de openbare ruimte te vergeten.

De politieke wil om de leefkwaliteit te verbeteren en de woonfunctie te verhogen in de wijken die lang vergeten werden en getroffen waren door onvoldoende voorzieningen en openlucht ontspanningsgebieden bestaat wel degelijk en heeft er, naast andere factoren, toe bijgedragen dat er opnieuw in privévastgoed werd geïnvesteerd.

Methodologie: de grafiek toont voor elk jaar het netto aantal vergunde woningen binnen en buiten de Ruimte voor Versterkte Ontwikkeling van Huisvesting en Renovatie (RVOHR). Die ruimte van positieve discriminatie ten gunste van de huisvesting werd in het Gewestelijk Ontwikkelingsplan van 2002 afgebakend. Ze dekt grosso modo het stadscentrum en de eerste woonkroon van Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, met uitzondering van de gegoede wijken in het oosten en in het zuidoosten (zie [fig. 2 in hoofdstuk 1](#) en [fig. 13 in hoofdstuk 4.2](#)).

C.D.

ANNEXES

CARTES 2003-2011

Les cartes suivantes mettent en perspective, sur une plus longue période, les résultats inédits publiés dans ce numéro. En effet, elles présentent les résultats sur l'ensemble de la période 2003-2011 pour lesquelles les données sont disponibles.

BIJLAGEN

KAARTEN 2003-2011

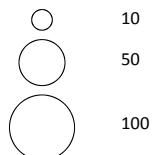
Volgende kaarten geven een overzicht over een langere periode van de onuitgegeven resultaten die in dit nummer gepubliceerd worden. Ze geven een beeld van de resultaten over de hele periode 2003-2011 waarvoor de gegevens beschikbaar zijn.

Fig. 2 bis | Logements autorisés (2003-2011) : nombre net
Fig. 2 bis | Vergunde woningen (2003-2011) : netto aantal

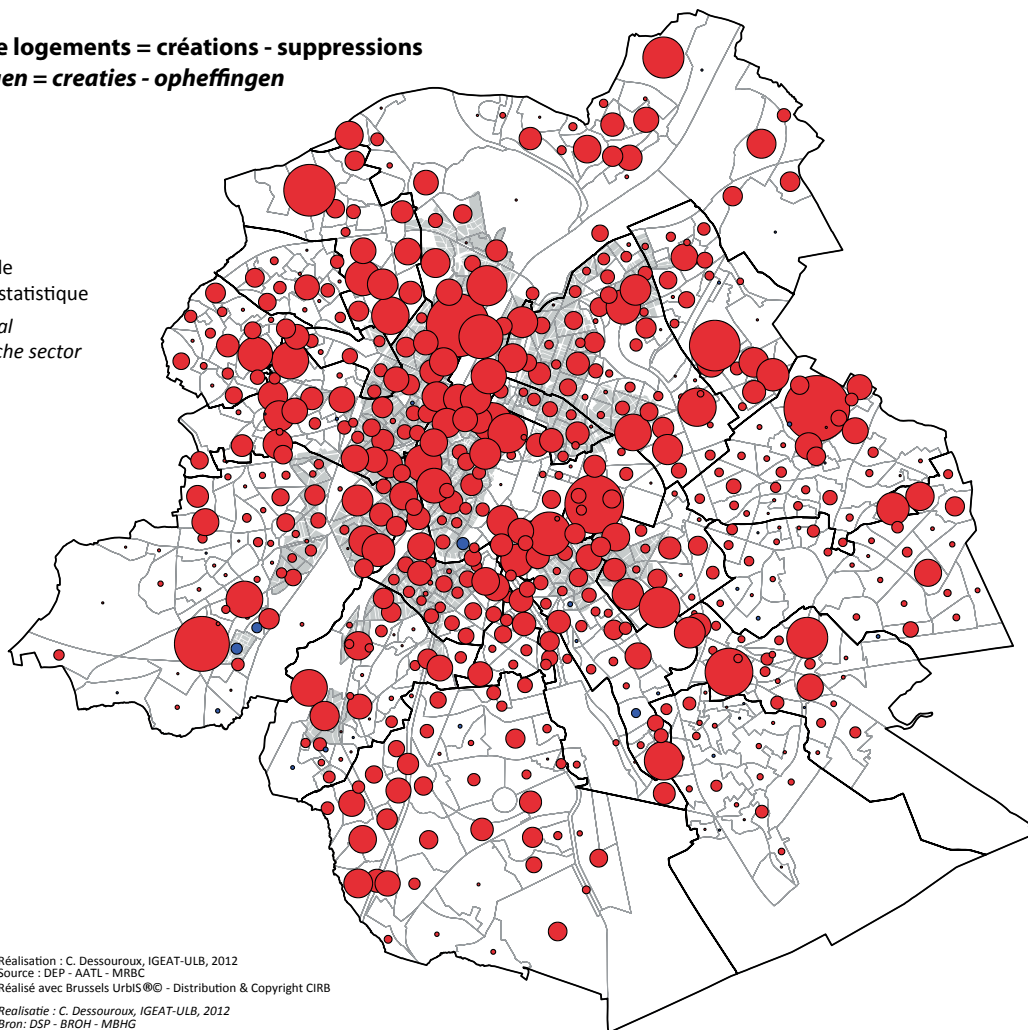
A - Autorisations nettes de logements = créations - suppressions A - Netto vergunde woningen = creaties - opheffingen

- > 0
- < 0

Nombre annuel moyen de logements autorisés par secteur statistique
 Gemiddeld jaarlijks aantal vergunde woningen per statistische sector



- EDRLR
RVOHR
- Secteurs statistiques
Statistische sectoren
- Communes
Gemeentes



Réalisation : C. Dessouroux, IGEAT-ULB, 2012
 Source : DEP - AATL - MRBC
 Réalisé avec Brussels UrbIS©© - Distribution & Copyright CIRB
 Realisatie : C. Dessouroux, IGEAT-ULB, 2012
 Bron: DSP - BROH - MBHG
 Verwezenlijkt door middel van Brussels UrbIS©© - Verdeling & Copyright CIBG

Fig. 2 bis | Logements autorisés (2003-2011) : créations et suppressions
Fig. 2 bis | Vergunde woningen (2003-2011) : creaties en opheffingen

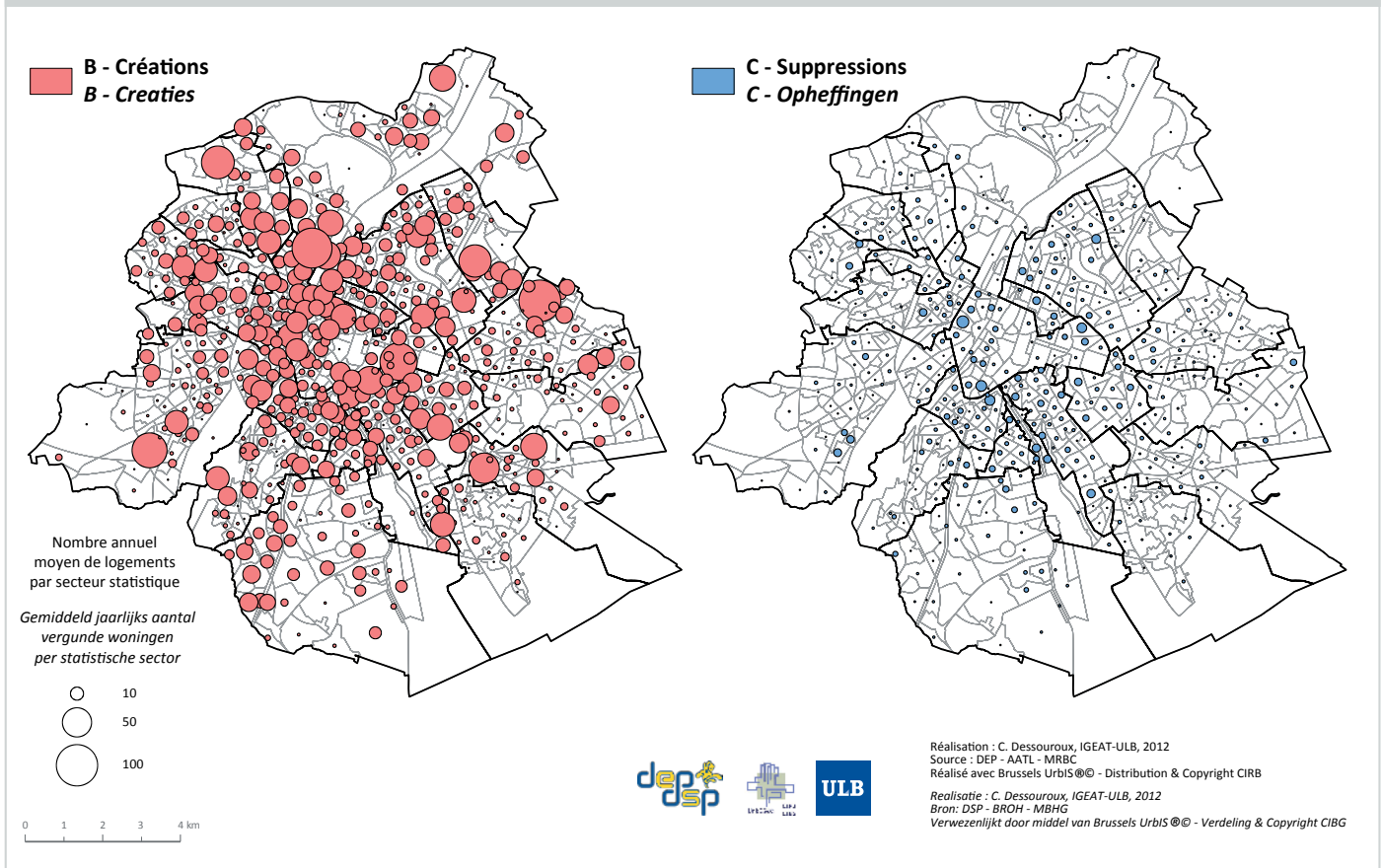
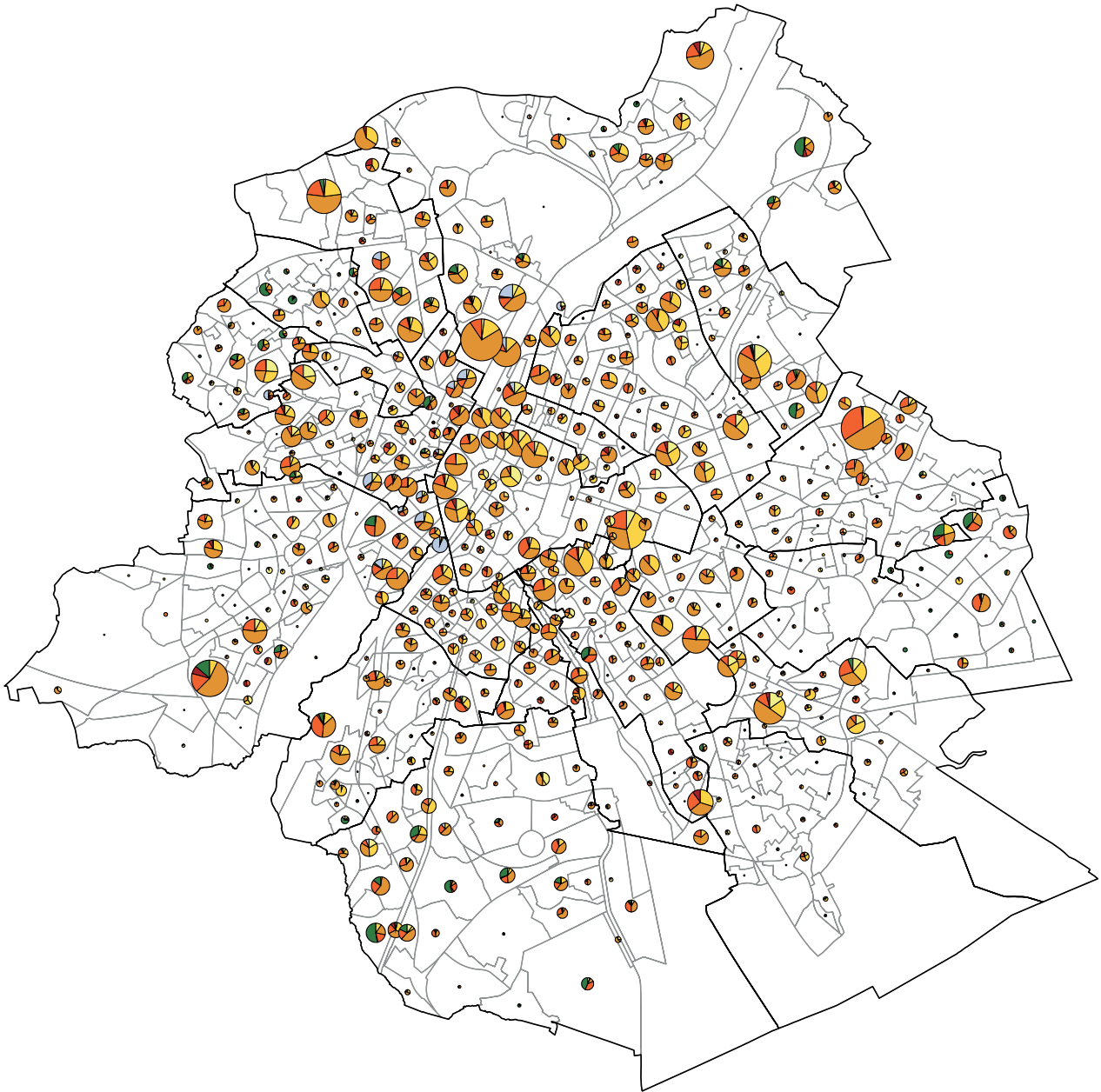
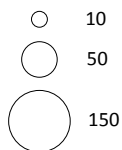


Fig. 7 bis | Logements autorisés par type (2003-2011)
Fig. 7 bis | Vergunde woningen per type (2003-2011)



Nombre annuel moyen de
logements autorisés par secteur statistique
Gemiddeld jaarlijks aantal vergunde woningen
per statistische sector



— Secteurs statistiques
Statistische sectoren
— Communes
Gemeentes

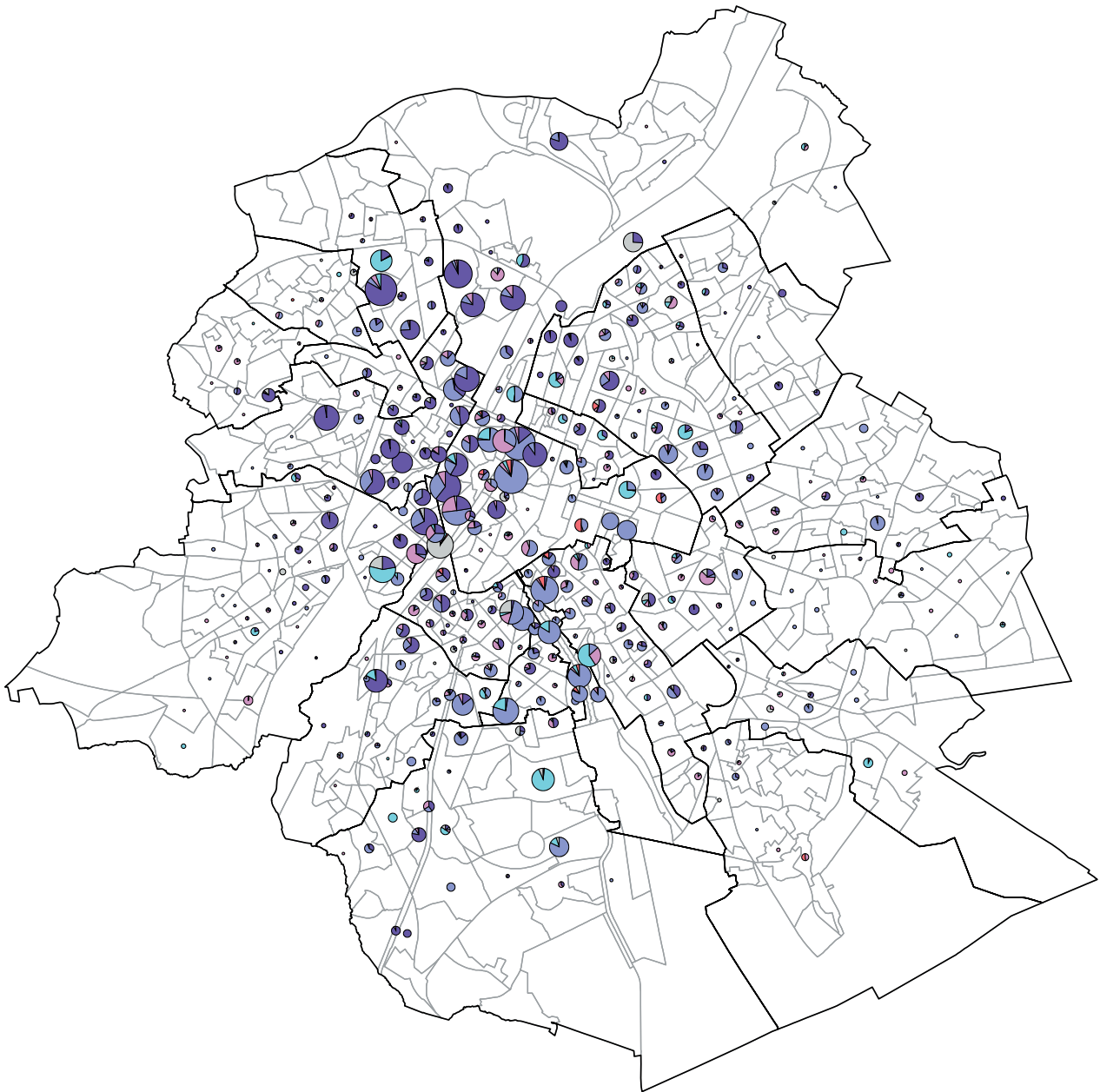
- Studio
- App. 1 ch/slpk
- App. 2 ch/slpk
- App. 3 ch/slpk
- App. ≥ 4 ch/slpk
- Maison unifamiliale
Eengezinswoning
- Loft

Autorisations nettes = créations - suppressions
Netto vergunningen = creaties - opheffingen

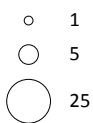


Réalisation : C. Dessouroux, IGEAT-ULB, 2012
 Source : DEP - AATL - MRBC
 Réalisé avec Brussels UrbIS® - Distribution & Copyright CIRB
 Realisatie : C. Dessouroux, IGEAT-ULB, 2012
 Bron: DSP - BROH - MBHG
 Verwezenlijkt door middel van Brussels UrbIS® - Verdeling & Copyright CIBG

Fig. 11 bis | Logements autorisés via reconversion (2003-2011)
Fig. 11 bis | Vergunde woningen door herbestemming (2003-2011)



Nombre annuel moyen de logements autorisés par secteur statistique
 Gemiddeld jaarlijks aantal vergunde woningen per statistische sector



— Secteurs statistiques
 Statistische sectoren
 — Communes
 Gemeentes

Fonction avant reconversion
 Functie v o e r herbestemming

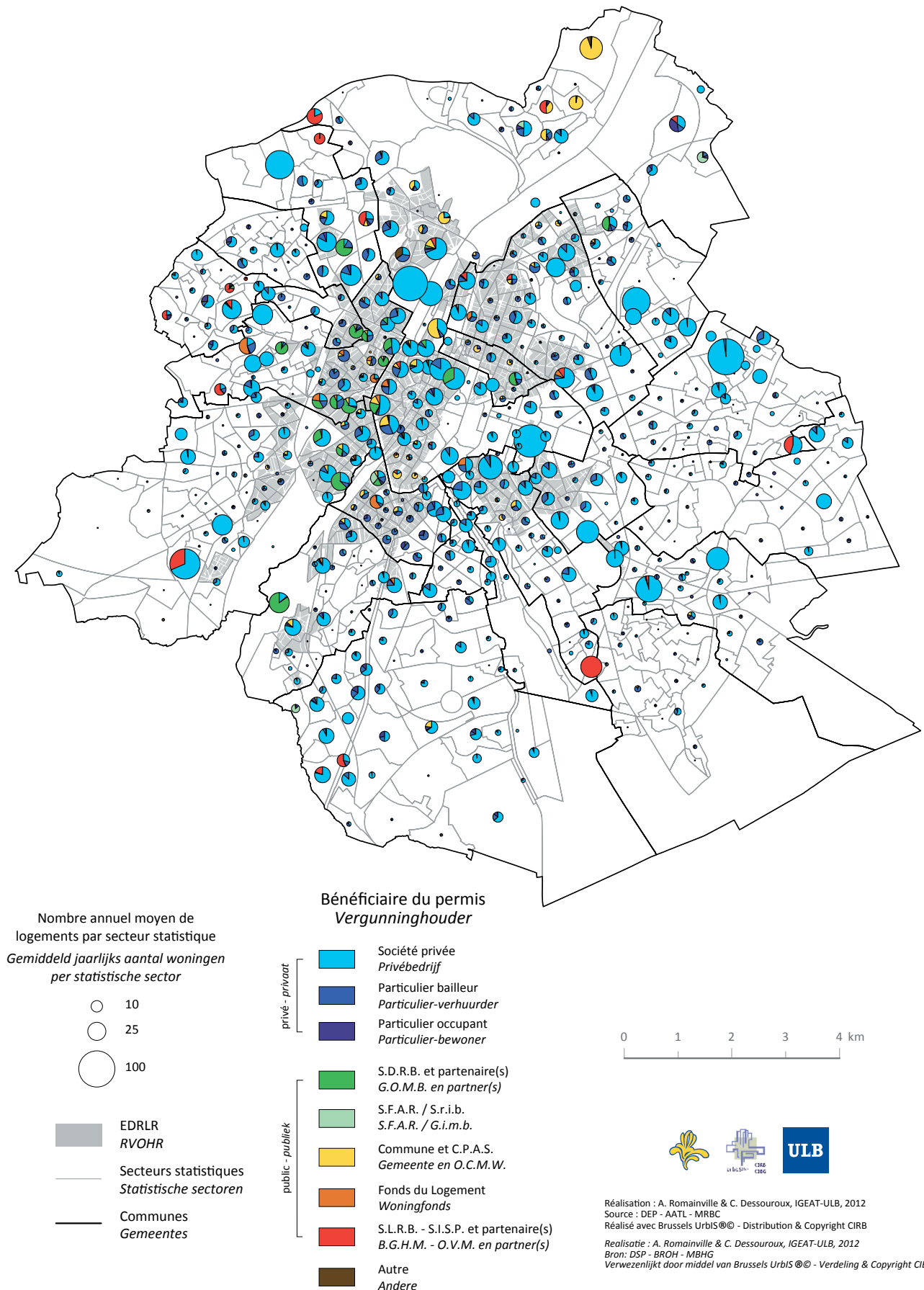


Autorisations nettes = créations - suppressions
 Netto vergunningen = creaties - opheffingen



Réalisation : C. Dessouroux, IGEAT-ULB, 2012
 Source : DEP - AATL - MRBC
 Réalisé avec Brussels UrbIS © - Distribution & Copyright CIRB
 Realisatie : C. Dessouroux, IGEAT-ULB, 2012
 Bron : DSP - BROH - MBHG
 Verwezenlijkt door middel van Brussels UrbIS © - Verdeling & Copyright CIBG

Fig. 13 bis | Logements autorisés par type d'opérateur (2003-2011)
Fig. 13 bis | Vergunde woningen per type actor (2003-2011)



NOTICE METHODOLOGIQUE GENERALE

Comme pour le numéro précédent ([cf. Observatoire des permis logement n°1](#)), les résultats présentés sont principalement issus de l'exploitation statistique des permis d'urbanisme.

Les données relatives aux permis d'urbanisme sont, depuis 2007, extraites de la « plate-forme NOVA » (application informatique de support à l'instruction des demandes de permis d'urbanisme). Les données y ont été encodées par l'AATL - Direction de l'urbanisme et les services communaux d'urbanisme.

Les permis d'urbanisme exploités sont ceux qui autorisent, de 2003 à 2011, une modification du nombre de logements.

Les résultats présentés dans ce numéro peuvent diverger quelque peu de ceux publiés dans le cahier n°1 de l'Observatoire des permis logement en raison de vérifications supplémentaires des données effectuées depuis lors et d'ajustements méthodologiques, notamment pour la catégorisation des modalités de production de logement.

Pour les éléments méthodologiques spécifiques, se référer aux notices mentionnées en fin de commentaire de chacune des figures.

NOOT OVER DE ALGEMENE METHODOLOGIE

Net zoals bij de vorige uitgave ([cf. Overzicht van de huisvestingsvergunningen nr. 1](#)) zijn de vermelde resultaten voornamelijk afkomstig van de statistieken rond stedenbouwkundige vergunningen.

De gegevens betreffende de stedenbouwkundige vergunningen komen, sinds 2007, uit het "NOVA-platform" (een informaticatoepassing die ondersteuning biedt bij het onderzoeken van stedenbouwkundige vergunningsaanvragen). De gegevens werden ingegeven door Brussel Stedelijke Ontwikkeling (ex-BROH) - Directie Stedenbouw en door de Diensten stedenbouw van de gemeentes.

De gebruikte stedenbouwkundige vergunningen zijn deze die, van 2003 tot 2011, een aanpassing van het aantal woningen toestaan.

De resultaten die in dit nummer worden belicht, kunnen lichtjes afwijken van de resultaten gepubliceerd in de eerste uitgave van het Overzicht van de Huisvestingsvergunningen omdat de gegevens sindsdien verder onderzocht zijn en de methodologie werd aangepast, onder meer wat betreft de opdeling in categorieën van de woonproductiemodaliteiten.

Voor de specifieke methodologie verwijzen we naar de noten vermeld op het einde van de bespreking van elke figuur.

LISTE DES FIGURES (GRAPHES, CARTES ET TABLEAUX)

• Fig. 1 (graphe) : Evolution des logements autorisés (2003-2011)	4
• Fig. 2A (carte) : Logements autorisés (2009-2011) : nombre net	6
• Fig. 2B-2C (cartes) : Logements autorisés (2009-2011) : créations et suppressions	8
• Fig. 2Abis (carte) : Logements autorisés (2003-2011) : nombre net	33
• Fig. 2Bbis-2Cbis (cartes) : Logements autorisés (2003-2011) : créations et suppressions	34
• Fig. 3 (carte) : Logements autorisés (1989-2011) : créations - Opérations de dix logements et plus	10
• Fig. 4 (tableau) : Logements autorisés : créations - Opérations de dix logements et plus : nombre annuel moyen de logements et de permis autorisés	11
• Fig. 5 (graphe) : Types de logements autorisés (2009-2011)	12
• Fig.6 (graphe) : Dynamique d'autorisations de logements par type (2003-2011)	13
• Fig. 7 (carte) : Logements autorisés par type (2009-2011)	15
• Fig. 7bis (carte) : Logements autorisés par type (2003-2011)	35
• Fig. 8 (graphe) : Logements autorisés par modalité de production (2009-2011)	16
• Fig. 9 (graphe) : Evolution des modalités de production (2003-2011)	16
• Fig. 10 (carte) : Modalités de production de logements (2009-2011)	18
• Fig. 11 (carte) : Logements autorisés via reconversion (2009-2011)	21
• Fig. 11bis (carte) : Logements autorisés via reconversion (2003-2011)	36
• Fig. 12 (graphe) : Evolution des logements autorisés par type d'opérateur (2003-2011)	23
• Fig. 13 (carte) : Logements autorisés par type d'opérateur (2009-2011)	27
• Fig. 13bis (carte) : Logements autorisés par type d'opérateur (2003-2011)	37
• Fig. 14 (graphe) : Evolution du nombre de logements autorisés par zone d'affectation du PRAS (2003-2011) ..	29
• Fig. 15 (graphe) : Evolution des logements autorisés dans et hors EDRLR (2003-2011)	31

SITES INTERNET DE REFERENCE

- [Observatoire des permis logement](#)
- [PRAS \(Plan Regional d'Affectation du Sol\)](#)
- [PRD \(Plan Regional de Developpement\)](#)
- [Observatoire des bureaux \(AATL\)](#)
- [Observatoire du commerce \(AATL\)](#)
- [Observatoire des activités productives](#)

LIJST VAN DE FIGUREN (GRAFIEKEN, KAARTEN EN TABELLEN)

• Fig. 1 (grafiek): Evolutie van de vergunde woningen (2003-2011)	4
• Fig. 2A (kaart): Vergunde woningen (2009-2011): netto-aantal	6
• Fig. 2B-2C (kaarten): Vergunde woningen (2009-2011): creaties en opheffingen	8
• Fig. 2Abis (kaart): Vergunde woningen (2003-2011): netto-aantal	33
• Fig. 2Bbis-2Cbis (kaarten): Vergunde woningen (2003-2011): creaties en opheffingen	34
• Fig. 3 (kaart): Vergunde woningen (1989-2011): creaties – Projecten van tien woningen en meer	10
• Fig. 4 (tabel): Vergunde woningen: creaties – Projecten van tien woningen en meer : jaarlijks gemiddeld aantal toegestane woningen en vergunningen	11
• Fig. 5 (grafiek): Types van vergunde woningen (2009-2011)	12
• Fig. 6 (grafiek): Dynamiek van de vergunde woningen per type (2003-2011)	13
• Fig. 7 (kaart): Vergunde woningen per type (2009-2011)	15
• Fig. 7bis (kaart): Vergunde woningen per type (2003-2011)	35
• Fig. 8 (grafiek): Vergunde woningen per productiemodaliteit (2009-2011)	16
• Fig. 9 (grafiek): Evolutie van de productiemodaliteiten (2003-2011)	16
• Fig. 10 (kaart): Productiemodaliteiten van de woningen (2009-2011)	18
• Fig. 11 (kaart): Vergunde woningen door herbestemming (2009-2011)	21
• Fig. 11bis (kaart): Vergunde woningen door herbestemming (2003-2011)	36
• Fig. 12 (grafiek): Evolutie van de vergunde woningen per type actor (2003-2011)	23
• Fig. 13 (kaart): Vergunde woningen per type actor (2009-2011)	27
• Fig. 13bis (kaart): Vergunde woningen per type actor (2003-2011)	37
• Fig. 14 (grafiek): Evolutie van de vergunde woningen per bestemmingsgebied van het GBP (2003-2011)	29
• Fig. 15 (grafiek): Evolutie van de vergunde woningen in en buiten de RVOHR (2003-2011)	31

REFERENTIEWEBSITES

- [Overzicht van de Huisvestingsvergunningen](#)
- [GBP \(Gewestelijk Bestemmingsplan\)](#)
- [GewOP \(Gewestelijk Ontwikkelingsplan\)](#)
- [Overzicht van het kantorenpark \(Brussel Stedelijke Ontwikkeling \(ex-BROH\)\)](#)
- [Overzicht van de handel \(Brussel Stedelijke Ontwikkeling \(ex-BROH\)\)](#)
- [Overzicht van de productieactiviteiten](#)

BIBLIOGRAPHIE SELECTIVE

- AATL (2011), Observatoire des permis logement n°1, 76 p.
- Ananian P. (2010), « La production résidentielle comme levier de la régénération urbaine à Bruxelles ». Thèse de doctorat. Presses universitaire de Louvain, collection Territoires et Développement, 300p. LLN (ISBN 978-2-87463-236-5)
- Baromètre des Notaires n°15 (Immobilier, famille et sociétés) (2012), Fédération Royale du Notariat belge (www.notaire.be)
- Bernard N. (2010), « Densification de la ville et subdivision des immeubles : passage obligé ou alliance contre-nature », Revue de Droit communal, n°1, pp. 2-16
- Surkyn J., Willaert D., Marissal P., Wayens B. et Charles J.(2007), « La Région de Bruxelles-Capitale face à son habitat : étude structurelle et prospective », Etude réalisée à la demande de madame Dupuis, Secrétaire d'Etat au logement de la Région de Bruxelles-Capitale, 175 p.

COLOPHON

Sous la direction de la Direction Etudes et Planification de l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale

Recherche et réalisation : contributions de :

- Christian DESSOUROUX (C.D.), post-doctorant Prospective research for Brussels, Université Libre de Bruxelles : chapitres 1.A. (logements 2003-2011), 2, 3 et 5
- Priscilla ANANIAN (P. A.), Professeur à l'Université du Québec à Montréal : chapitre 1.B. (grandes opérations 1989-2011)
- Alice ROMAINVILLE (A.R.), doctorant, Université Libre de Bruxelles : figures 12 et 13

Coordination : Marion POURBAIX avec le concours de Ben DEWITTE, attachés à la Direction Etudes et Planification de l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale.

Source : Direction Etudes et Planification (Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale). Les éventuelles sources de données complémentaires sont mentionnées dans les chapitres spécifiques.

Information : aatl.planification@mrbc.irisnet.be

Informations pratiques : aatl.communication@mrbc.irisnet.be

Editeur responsable : Arlette VERKRUYSSEN, Directeur général de l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale - Rue du Progrès 80, bte 1 – 1035 BRUXELLES

Traduction néerlandaise : Veerle PATTYN

Mise en page du texte : AATL – Direction Etudes et Planification ; mise en page des figures : C. DESSOUROUX et AATL – Direction Etudes et Planification

Les résultats présentés ici le sont à vocation d'information. Ils n'ont aucun caractère légal. Les exemples de projets cités dans la présente brochure le sont à titre purement indicatif. Leur mention ne garantit pas leur caractère licite ou admissible.

SELECTIEVE BIBLIOGRAFIE

- Ananian P. (2010), "La production résidentielle comme levier de la régénération urbaine à Bruxelles". Doctoraatsthesis. Presses universitaires de Louvain, collectie Territoires et Développement, 300p. LLN (ISBN 978-2-87463-236-5)
- Bernard N. (2010), "Densification de la ville et subdivision des immeubles: passage obligé ou alliance contre-nature", Revue de Droit communal, nr. 1, pp 2-16
- Brussel Stedelijke Ontwikkeling (ex-BROH) (2011), Overzicht van de Huisvestingsvergunningen nr. 1, 76 p.
- Notarisbarometer nr. 15 (Vastgoed, familie en vennootschappen) (2012), Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (www.notaris.be)
- Surkyn J., Willaert D., Marissal P., Wayens B. en Charles J. (2007), «Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest als woonomgeving, structuur en vooruitzichten», studie uitgevoerd op verzoek van mevrouw Dupuis, Staatssecretaris voor Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, 175 p.

COLOFON

Onder leiding van de Directie Studies en Planning van Brussel Stedelijke Ontwikkeling (ex-BROH) van het Gewestelijke Overheidsdienst Brussel

Onderzoek en realisatie: bijdragen van:

- Christian DESSOUROUX (C.D.), post-doctorandus Prospective research for Brussels, Université Libre de Bruxelles: hoofdstukken 1.A. (woningen 2003-2011), 2, 3 en 5
- Priscilla ANANIAN (P.A.), Professor aan de Université du Québec te Montreal: hoofdstuk 1.B. (grote woonprojecten 1989-2011)
- Alice ROMAINVILLE (A.R.), doctorandus, Université Libre de Bruxelles: fig. 12 en 13

Coördinatie: Marion POURBAIX met de medewerking van Ben DEWITTE, attaché bij de Directie Studies en Planning van Brussel Stedelijke Ontwikkeling (ex-BROH) van het Gewestelijke Overheidsdienst Brussel.

Bron: Directie Studies en Planning (Brussel Stedelijke Ontwikkeling (ex-BROH) van het Gewestelijke Overheidsdienst Brussel). Eventuele bronnen van aanvullende gegevens worden telkens in de specifieke hoofdstukken vermeld.

Informatie: broh.planning@gob.irisnet.be

Praktische informatie: broh.communicatie@gob.irisnet.be

Verantwoordelijke uitgever: Arlette VERKRUYSSEN, Directeur-generaal van Brussel Stedelijke Ontwikkeling (ex-BROH) - Gewestelijke Overheidsdienst Brussel – Vooruitgangsstraat 80, bus 1 – 1035 BRUSSEL

Nederlandse vertaling: Veerle PATTYN

Lay-out van de tekst: BROH - Directie Studies en Planning; lay-out van de figuren: C. DESSOUROUX en Brussel Stedelijke Ontwikkeling (ex-BROH) – Directie Studies en Planning

De voorgestelde resultaten hebben als doel de lezer te informeren. Ze hebben geenszins een wettelijk karakter. De projecten die als voorbeeld worden genoemd in onderhavige brochure zijn dat louter ter illustratie. Hun vermelding waarborgt niet dat ze geoorloofd of toegelaten zouden zijn.