



LES PERMIS LOGEMENT  
DE HUISVESTINGSVERGUNNINGEN  
2003-2008





## | PRÉFACE

## | VOORWOORD

*L'Observatoire des permis logement analyse les permis octroyés en vue de la construction, la transformation ou la suppression de logements situés à Bruxelles.*

*Dans le contexte de l'essor démographique que nous connaissons, cet outil vient à point nommé pour éclairer la dynamique résidentielle dans le cadre de l'élaboration d'un nouveau Plan Régional de Développement Durable. La dernière actualisation des perspectives démographiques évalue cette croissance à 14.000 habitants par an, ce qui signifie une augmentation annuelle de quelque 7.000 ménages et dès lors un besoin équivalent en logements supplémentaires !*

*Vous l'aurez compris, un outil comme l'Observatoire des permis logement est donc plus que jamais indispensable aux pouvoirs publics. Il permet en effet de compléter les connaissances et de faciliter l'accès à l'information, et par conséquent de faciliter les prises de décisions afin de les rendre les plus appropriées aux besoins futurs de logements à Bruxelles.*

*Ce premier numéro de l'Observatoire présente une série d'informations exploratoires inédites en matière de production résidentielle. Aux côtés de l'Observatoire des bureaux et de l'Observatoire du commerce, ce nouvel outil au service de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme sera donc indispensable pour l'élaboration des outils d'aménagement du territoire que constituent le Plan Régional de Développement Durable et la modification partielle du Plan Régional d'Affectation initiée en 2011 et baptisée «PRAS démographique».*

*Nous vous souhaitons une bonne lecture !*

Charles Picqué, Ministre-Président de la Région de Bruxelles-Capitale et Emir Kir, Secrétaire d'État à l'Urbanisme

*Het Overzicht van de huisvestingsvergunningen analyseert de vergunningen die werden afgegeven voor de bouw, de verbouwing of het schrappen van woningen in Brussel.*

*Rekening houdende met de huidige demografische explosie, komt het Overzicht als geroepen: nu een nieuw duurzaam gewestelijk ontwikkelingsplan wordt samengesteld, kan het de huisvestingsdynamiek toelichten. De laatste update van de demografische vooruitzichten raamt de bevolkingstoename immers op 14.000 inwoners per jaar. Dat betekent een jaarlijkse stijging met zowat 7.000 gezinnen en dus een verhoudingsgewijze groeiende behoefte aan extra woningen!*

*U hebt het al begrepen, een werkmiddel als het Overzicht van de huisvestingsvergunningen is voor de overheid meer dan ooit onmisbaar. Het reikt extra inzichten aan en vergemakkelijkt de toegankelijkheid van informatie. M.a.w. het bevordert de besluitvorming en het nemen van beslissingen die aansluiten bij de toekomstige woningnood in Brussel.*

*Dit eerste nummer van het Overzicht brengt een reeks onuitgegeven, voorbereidende gegevens voor op het vlak van woningbouw. Naast het Overzicht van het kantorenpark en het Overzicht van de handel zal dit nieuwe Overzicht ten dienste van de ruimtelijke ordening en de stedenbouw dus onmisbaar zijn voor de samenstelling van plannen voor ruimtelijke ordening. We denken hierbij aan het duurzaam gewestelijk ontwikkelingsplan en de gedeeltelijke wijziging van het gewestelijke ontwikkelingsplan, dat in 2011 van start ging en dat 'demografisch GBP' werd gedoopt.*

*We wensen u veel leesplezier!*

Charles Picqué, minister-president van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, en Emir Kir, staatssecretaris voor Stedenbouw

## | RÉSUMÉ

## | SAMENVATTING

La Région de Bruxelles-Capitale s'est dotée d'un Observatoire des permis logement enregistrant depuis 2003 les permis octroyés en vue de la construction, la transformation ou la suppression de logements situés sur son territoire.

La base de données des permis à la source de cet observatoire permet de compléter et affiner les analyses réalisables au départ des données de l'administration fédérale. En effet, outre le volume de logements autorisés, une analyse des types de logements, des modalités de production et des demandeurs de permis est actuellement réalisable, et ce à une échelle infra communale. Cette publication a pour objet l'analyse statistique des permis octroyés de 2003 à 2008.

Plus de neuf logements autorisés sur dix étant effectivement réalisés, l'analyse des permis constitue un bon indicateur de la dynamique résidentielle. L'Observatoire a également pour vocation d'apporter une contribution au suivi de la mise en œuvre des outils de planification.

Les principaux résultats issus de cette analyse sont les suivants : 4.400 logements sont annuellement autorisés, dont la moitié d'appartements deux chambres; neuf logements sur dix résultent d'initiatives privées; un tiers des logements autorisés est issu de la transformation de bâtiments existants (via reconversion, subdivision, agrandissement), contribuant à la densification des quartiers centraux, tandis que la construction neuve se situe préférentiellement en seconde couronne.

L'analyse des permis logement objective par ailleurs la revalorisation de la fonction résidentielle et la surreprésentation d'autorisations du logement dans les zones de mixité du Plan Régional d'Affectation du Sol. Enfin, elle montre également une surreprésentation des autorisations de logements dans l'Espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation du Plan Régional de Développement.

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest startte met een Overzicht van de huisvestingsvergunningen dat sinds 2003 de vergunningen bijhoudt die uitgereikt worden om woningen op zijn grondgebied te bouwen, verbouwen of te slopen.

De vergunningendatabank die aan de grondslag van dit overzicht ligt, vormt een aanvulling en uitdieping van de analyses die we aan de hand van gegevens van de federale administratie kunnen opstellen. Naast het aantal vergunde woningen, kunnen we nu immers ook de woningtypes, de productiemodaliteiten en de vergunningsaanvragers analyseren, en dat op een infragemeentelijke schaal. Deze publicatie brengt alvast een statistische analyse van de vergunningen uitgereikt tussen 2003 en 2008.

Meer dan negen op tien vergunde woningen werden daadwerkelijk gerealiseerd; bijgevolg geeft een analyse van die vergunningen een goede indicatie van de woondynamiek. Het Overzicht is daarnaast ook bedoeld als een bijdrage in de follow-up van de planningsmiddelen in spe.

De voornaamste resultaten die uit deze analyse naar voren komen: jaarlijks worden er 4.400 woningen vergund, waarvan de helft appartementen met twee slaapkamers, negen op tien woningen zijn een privé-initiatief; een derde van de vergunde woningen resulteert uit de verbouwing van bestaande gebouwen (d.m.v. herbestemming, opsplitsing, uitbreiding), wat de verdichting in de centrale wijken doet toenemen, terwijl nieuwbouw hoofdzakelijk in de tweede kroon te vinden is.

De analyse van de huisvestingsvergunningen objectieveert overigens de herwaardering van de woonfunctie en de oververtegenwoordiging van huisvestingsvergunningen in de gebieden met gemengd karakter van het Gewestelijk Bestemmingsplan. Tot slot wijst de analyse ook op een oververtegenwoordiging van huisvestingsvergunningen in de Ruimte voor Versterkte Ontwikkeling van Huisvesting en Renovatie.

## ABRÉVIATIONS

## AFKORTINGEN

<b>AATL :</b>	Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement	<b>ADSEI:</b>	Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie (vroeger het Nationaal Instituut voor de Statistiek), federale administratie
<b>CPAS :</b>	Centre Public d'Action Sociale	<b>BGHM:</b>	Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij
<b>DGSIE :</b>	Direction Générale Statistique et Information Economique (anciennement Institut National de Statistique), Administration fédérale	<b>BROH:</b>	Bestuur voor Ruimtelijke Ordening en Huisvesting
<b>EDRLR :</b>	Espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation	<b>GewOP:</b>	Gewestelijk Ontwikkelingsplan
<b>MRBC :</b>	Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale	<b>GBP:</b>	Gewestelijk Bestemmingsplan
<b>PRAS :</b>	Plan Régional d'Affectation du Sol	<b>GGB:</b>	Gebied van Gewestelijk Belang
<b>PRD :</b>	Plan Régional de Développement	<b>GOMB:</b>	Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest
<b>PU :</b>	Permis d'Urbanisme	<b>MBHG:</b>	Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest
<b>SDRB :</b>	Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale	<b>OCMW:</b>	Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn
<b>SISP :</b>	Société Immobilière de Service Public	<b>OVM:</b>	Openbare Vastgoedmaatschappij
<b>SLRB :</b>	Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale	<b>RVOHR:</b>	Ruimte voor Versterkte Ontwikkeling van Huisvesting en Renovatie
<b>ZIR :</b>	Zone d'Intérêt Régional	<b>SV:</b>	stedenbouwkundige vergunning

## | SOMMAIRE

	<b>Introduction</b> .....	<b>6</b>
	La production de logements .....	8
<b>1</b>	<b>Contexte de la production récente de logements en Région de Bruxelles-Capitale</b> .....	<b>11</b>
	1.1 La production de logements à Bruxelles dans le contexte belge et métropolitain bruxellois .....	11
	1.2 Les grands projets résidentiels en Région de Bruxelles-Capitale depuis 1989 .....	17
<b>2</b>	<b>La production de logements en Région de Bruxelles-Capitale (permis 2003 à 2008)</b> .....	<b>21</b>
	2.1 Logements autorisés : 4.400 logements supplémentaires chaque année .....	21
	2.2 Localisation des logements autorisés : construction neuve en seconde couronne et densification des quartiers centraux .....	23
	2.3 Taille des projets : la moitié des logements autorisée par 5 % des permis .....	26
	2.4 Types de logements autorisés : la moitié d'appartements deux chambres .....	27
	2.5 Initiateurs des logements autorisés : large domination de la production privée, néanmoins croissance de la production publique .....	40
	2.6 Modalités de production des logements : un tiers des logements produit par transformation de bâtiments existants .....	48
	2.7 Des logements autorisés aux logements réalisés : plus de 90% des logements autorisés effectivement réalisés .....	60
<b>3</b>	<b>La production de chambres en logements collectifs</b> .....	<b>61</b>
<b>4</b>	<b>La production de chambres d'hôtel</b> .....	<b>63</b>
<b>5</b>	<b>Autorisations de logements, aménagement du territoire et urbanisme</b> .....	<b>65</b>
	5.1 L'Espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation (EDRLR) du Plan Régional de Développement (PRD) : réinvestissement des quartiers centraux .....	65
	5.2 Les zones d'affectation du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) : le tout au logement ? .....	68
<b>6</b>	<b>Exercice prospectif : densification et centralité</b> .....	<b>70</b>
<b>7</b>	<b>Conclusion</b> .....	<b>72</b>
	<b>Rappels Méthodologiques</b> .....	<b>73</b>

## | INHOUDSOPGAVE

	<b>Inleiding</b> .....	<b>6</b>
	De woningproductie .....	8
<b>1</b>	<b>Context van de recente woningproductie in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest</b> .....	<b>11</b>
	1.1 De woningproductie in Brussel in de Belgische en in de Brusselse grootstedelijke context .....	11
	1.2 De grote woonprojecten in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest sinds 1989 .....	17
<b>2</b>	<b>De woningproductie in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (vergunningen van 2003 tot 2008)</b> .....	<b>21</b>
	2.1 Vergunde woningen: elk jaar 4.400 bijkomende woningen .....	21
	2.2 Locatie van de vergunde woningen: nieuwbouw in de tweede kroon en verdichting van de centrale wijken .....	23
	2.3 Omvang van de projecten: helft van de woningen toegestaan door 5% van de vergunningen .....	26
	2.4 Types van vergunde woningen: de helft appartementen met twee slaapkamers .....	27
	2.5 Initiatiefnemers van vergunde woningen: een overwegend private productie, ondanks een stijgende publieke productie .....	40
	2.6 Productiemodaliteiten van de woningen: een derde van de woningen gecreëerd door de verbouwing van bestaande panden .....	48
	2.7 Van vergunde woningen tot uitgevoerde woningen: meer dan 90% van de vergunde woningen wordt daadwerkelijk uitgevoerd .....	60
<b>3</b>	<b>Productie van kamers in collectieve woningen</b> .....	<b>61</b>
<b>4</b>	<b>Productie van hotelkamers</b> .....	<b>63</b>
<b>5</b>	<b>Huisvestingsvergunningen, ruimtelijke ordening en stedenbouw</b> .....	<b>65</b>
	5.1 De Ruimte voor Versterkte Ontwikkeling van Huisvesting en Renovatie (RVOHR) van het Gewestelijk Ontwikkelingsplan (GewOP): herovering van de centrale wijken .....	65
	5.2 De bestemmingsgebieden van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP): huisvesting overal? .....	68
<b>6</b>	<b>Prospectieve oefening: verdichting en centraliteit</b> .....	<b>70</b>
<b>7</b>	<b>Besluit</b> .....	<b>72</b>
	<b>Methodologische nota's</b> .....	<b>73</b>

## | INTRODUCTION

## | INLEIDING

Avec la mise en place d'un Observatoire des permis logement, la Région de Bruxelles-Capitale se dote d'un nouvel outil de suivi des dynamiques résidentielles au sein de son territoire.

L'Observatoire des permis logement poursuit la double ambition de contribuer, pour la Région de Bruxelles-Capitale, au suivi de :

- la dynamique de production de logements ;
- la mise en œuvre des outils de planification, d'aménagement du territoire et d'urbanisme en vigueur.

En cela, il est complémentaire à «l'Observatoire régional de l'habitat», dont la gestion des missions a été confiée à la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB).

Ce premier numéro de l'Observatoire des permis logement se focalise principalement sur la production récente de logements (autorisés de 2003 à 2008). Il présente une première série de données factuelles relatives aux logements autorisés par permis d'urbanisme. Le suivi de la mise en œuvre des outils de planification devrait faire l'objet de développements plus approfondis dans les numéros suivants.

Tout comme l'Observatoire des bureaux, les analyses publiées dans l'Observatoire des permis logement sont principalement issues de l'exploitation des permis d'urbanisme. L'analyse statistique des permis relatifs au logement est devenue possible grâce à l'important investissement consenti par l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement (AATL) dans l'amélioration de l'encodage des données relatives aux permis.

La «plate-forme NOVA», application informatique de soutien à l'instruction des demandes de permis d'urbanisme, centralise désormais l'ensemble des permis d'urbanisme autorisés en Région de Bruxelles-Capitale. La connexion progressive des communes bruxelloises à cette «plate-forme NOVA» devrait encore augmenter, dans les années à venir, la qualité de ces données.

Met de invoering van een Overzicht van de huisvestingsvergunningen beschikt het Brussels Hoofdstedelijk Gewest over een nieuwe tool om de woondynamiek op zijn grondgebied op te volgen.

Het Overzicht van de huisvestingsvergunningen heeft de dubbele ambitie om, voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bij te dragen in de opvolging van:

- de dynamiek van de woningproductie;
- de toepassing van de momenteel geldende tools voor planning, ruimtelijke ordening en stedenbouw.

In die zin is dit overzicht een aanvulling op het «Gewestelijk Observatiecentrum voor de huisvesting» waarvan het taakbeheer werd toevertrouwd aan de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM).

Dit eerste nummer van het Overzicht van de huisvestingsvergunningen zoomt voornamelijk in op de recente woningproductie (vergunningen uitgereikt tussen 2003 en 2008). Het overzicht brengt een eerste reeks feiten m.b.t. de woningen die via een huisvestingsvergunning werden goedgekeurd. De volgende nummers zouden dan dieper ingaan op de opvolging van de implementering van de plantools.

Net als het Overzicht van het kantorenpark, zijn de analyses gepubliceerd in het Overzicht van de huisvestingsvergunningen hoofdzakelijk afkomstig van de exploitatie van de huisvestingsvergunningen. De statistische analyse van de vergunningen m.b.t. de huisvesting werd mogelijk dankzij de aanzienlijke investeringen van het Bestuur voor Ruimtelijke Ordening en Huisvesting (BROH) om de gegevens m.b.t. de vergunningen optimaler in te voeren.

Het «NOVA-platform», een computertoepassing die het onderzoek van de aanvragen om stedenbouwkundige vergunningen ondersteunt, centraliseert voortaan alle stedenbouwkundige vergunningen die in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest werden toegestaan. Dankzij de geleidelijke aansluiting van de Brusselse gemeentes op dat «NOVA-platform», zou de kwaliteit van die gegevens de komende jaren nog verbeteren.

Deze nooit eerder gepubliceerde gegevens vormen een aanvulling en uitdieping van de statistieken die bij



Ces données inédites complètent et affinent les statistiques disponibles auprès de l'administration fédérale<sup>1</sup>. Les données de l'AATL permettent en outre, désormais, d'éclairer les dynamiques de production de logements à un niveau infra communal, par type de logement, par type de demandeur, etc.

L'exploitation statistique des permis fournit une série d'indicateurs en termes de nombre de logements produits et permet d'évaluer l'effort fourni ou encore à fournir eu égard aux besoins et/ou objectifs quantitatifs de la Région. L'indispensable qualité des logements, telle que rappelée dans l'accord de Gouvernement de 2009, ne peut évidemment être dissociée de toute production. La qualité des logements, tant intrinsèque au logement (habitabilité, performance énergétique, etc.), que du quartier ou plus généralement la qualité de vie en Région de Bruxelles-Capitale n'est pas évaluée dans ce numéro. Elle devrait faire l'objet d'une analyse spécifique.

Les analyses issues de l'exploitation statistique des permis logement sont mises en perspective et commentées par les apports d'une table ronde organisée en novembre 2009. Celle-ci a réuni un panel de professionnels de l'immobilier (promoteurs, opérateurs publics, investisseurs), des responsables politiques du logement ainsi que des membres de l'AATL.

La première partie du document présente, via des contributions de C. Dessouroux et P. Ananian, une mise en contexte de l'autorisation récente de logements en Région de Bruxelles-Capitale. Ces contributions émanent de travaux de recherche en cours, menés dans le cadre du programme de recherche bruxellois «Prospective Research for Brussels».

Une analyse, réalisée par le CREAT (UCL), des logements autorisés de 2003 à 2008 en Région de Bruxelles-Capitale est ensuite exposée, avec la présentation de différents aspects de cette production (types de logements, types d'initiateurs, modalités de production du logement, etc.).

Dans un troisième temps, une contribution au suivi de la mise en œuvre des outils d'aménagement du territoire et d'urbanisme est réalisée pour la fonction résidentielle.

1 | Statistique des permis de bâtir, Direction Générale Statistique et Information Économique (DGSIE) ; anciennement Institut National de Statistique (INS)

de la fédérale administration beschikbaar zijn<sup>1</sup>. Voortaan is het dankzij de gegevens van het BROH ook mogelijk om de bewegingen in de woningproductie op een infragemeentelijk niveau op te volgen, per type van woning, per type van aanvrager enz.

De statistische verwerking van de vergunningen levert een reeks indicatoren op m.b.t. het aantal geproduceerde woningen. De geleverde of nog te leveren inspanningen kunnen op die manier afgetoetst worden aan de kwantitatieve doelstellingen en/of behoeften van het Gewest. Elke productie kan uiteraard nooit los gezien worden van de noodzakelijke woningkwaliteit, zoals ook in het Regeerakkoord van 2009 wordt benadrukt. De kwaliteit van de woningen, zowel de intrinsieke kwaliteit (bewoonbaarheid, energieprestaties enz.), als die van de wijk of meer algemeen de levenskwaliteit van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest komt niet aan bod in dit nummer. Die kwaliteit zou in een specifieke analyse doorgelicht moeten worden.

De analyses resulterend uit de statistische verwerking van de huisvestingsvergunningen worden in perspectief geplaatst aan de hand van een rondetafel die we in november 2009 organiseerden. Zowel professionals uit de vastgoedsector (promotoren, openbare operatoren, investeerders), als politieke beslissers uit de huisvestingssector en leden van het BROH namen aan dat panel deel.

In het eerste deel van dit document wordt de recente huisvestingstoestemming in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in zijn context geplaatst in de bijdragen van C. Dessouroux en P. Ananian. Die bijdragen werden overgenomen uit het huidige onderzoek in het kader van het Brusselse researchprogramma «Prospective Research for Brussels».

Daarna volgt een analyse, gerealiseerd door het CREAT (UCL), van de woningen die tussen 2003 en 2008 vergund werden in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Daarin worden ook de verschillende aspecten van die productie belicht (zoals type van woning, type van initiatiefnemer, productiemodaliteiten van de woning enz.).

Het derde deel vormt een bijdrage in de opvolging van de toepassing van de tools voor stedenbouw en ruimtelijke ordening, voor wat betreft de huisvestingsfunctie.

1 | Statistiek van de bouwvergunningen, Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie (vroeger het Nationaal Instituut voor de Statistiek)

## LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

Dans ce premier numéro, l'AATL a choisi de présenter une analyse statistique de la production de logements autorisée par permis d'urbanisme de 2003 à 2008.

Ce choix a été dicté, d'une part, par l'enjeu stratégique que constitue la production de logements dans un contexte de croissance démographique et de marché tendu du logement et, d'autre part, par l'exploitabilité des données disponibles. Les questions tout aussi pertinentes de la rénovation du parc de logements (à unité égale de logement) et de l'indispensable qualité des logements produits ne sont pas traitées dans ce numéro.

D'un point de vue pratique, l'ensemble des permis d'urbanisme (PU) autorisant une modification (augmentation ou suppression) du nombre de logements a été

## DE WONINGPRODUCTIE

Voor dit eerste nummer opteerde het BROH ervoor om een statistische analyse voor te stellen van de woningproductie die tussen 2003 en 2008 werd toegestaan via huisvestingsvergunningen.

Deze keuze werd enerzijds ingegeven door het strategische belang dat de woningproductie vertegenwoordigt tegen de achtergrond van een bevolkingstoename en een gespannen woningmarkt en anderzijds door de exploitbaarheid van de beschikbare gegevens. De al even pertinente renovatie van het woningpark (bij gelijke woningeenheid) en de noodzakelijke kwaliteit van de geproduceerde woningen worden niet in dit nummer behandeld.

Uit praktische overwegingen verwerkten we ook alle stedenbouwkundige vergunningen (SV) waarin een wijziging (toename of verdwijning) van het aantal woningen

**Photo 2** | Exemple d'un important projet mixte de démolition/reconstruction à Bruxelles-Ville, à proximité du quartier européen. Le permis comprend la création de logements et d'un hôtel.

**Foto 2** | Voorbeeld van een groot gemengd sloop-heropbouwproject in Brussel-stad, in de omgeving van de Europese wijk. De vergunning omvat de realisatie van woningen en van een hotel.



exploité. De cette manière, la plupart des résultats ont pu être exprimés en «autorisation nette» de logements, c'est-à-dire en nombre d'unités supplémentaires de logements autorisées moins le nombre d'unités de logements dont la suppression a été autorisée par permis d'urbanisme.

L'autorisation d'unités supplémentaires de logements peut être le résultat de demandes de :

- construction d'immeubles neufs (sur terrains non-bâti ou par démolition-reconstruction sur terrains déjà bâtis) | Photo 2 ;
- transformation de bâtiments existants via reconversion (de bâtiments industriels, d'immeubles de bureaux, de rez commerciaux, etc.), via agrandissement de bâtiments résidentiels (ajout de niveaux, d'annexes, etc.) et/ou subdivision de logements existants (division de maisons unifamiliales en appartements, restructuration de bâtiments) | voir photos 3 et 4.

werd toegestaan. De meeste resultaten konden op die manier uitgedrukt worden in «netto woningvergunning», dus in het aantal bijkomende vergunde wooneenheden min het aantal wooneenheden waarvan de opheffing werd toegestaan in een stedenbouwkundige vergunning.

De toestemming voor bijkomende wooneenheden kan het gevolg zijn van aanvragen om:

- de bouw van nieuwe panden (op onbebouwde terreinen of door de sloop-heropbouw op reeds bebouwde terreinen) | Foto 2;
- de verbouwing van bestaande gebouwen d.m.v. een herbestemming (van industriegebouwen, kantoorgebouwen, handelszaken op een benedenverdieping enz.), via de uitbreiding van woongebouwen (toevoeging van verdiepingen, bijgebouwen enz.) en/of de opsplitsing van bestaande woningen (onderverdeling van eengezinswoningen in appartementen, herstructurering van gebouwen) | zie foto 3 en 4.



**Photos 3 et 4** | Exemple d'une rénovation par un particulier à Saint-Josse-ten-Noode. Le permis autorise la production d'un logement supplémentaire par la reconversion du rez-de-chaussée commercial et la subdivision du logement aux étages.

**Foto 3 en 4** | Voorbeeld van een renovatie door een particulier in Sint-Joost-ten-Node. De vergunning staat de realisatie van een bijkomende woning toe d.m.v. de herbestemming van een handelszaak op de benedenverdieping en de opsplitsing van de woning op de verdiepingen.



À l'inverse, la suppression de logements peut être générée par :

- la démolition totale ou partielle de bâtiments ;
- la reconversion d'unités de logements en d'autres fonctions (hôtel, etc.) ou la réunification d'unités de logements distinctes (avec ou sans diminution de la superficie habitable).

Les opérations de production et suppression de logements réalisées sans permis d'urbanisme ne sont, par définition, pas analysées dans ce numéro. Celles-ci ne sont pas négligeables. En effet, les communes détectent de plus en plus d'actes et travaux illicites de reconversion de rez commerciaux en logements et de subdivision de logements.

Enfin, certains permis autorisent a posteriori des actes et travaux déjà réalisés. Ceux-ci sont comptabilisés à la date du permis et non de la réalisation des travaux. Ces permis de «mise en conformité» urbanistique concernent particulièrement (dans un quart des cas) des subdivisions de logements. Ils sont notamment sollicités à l'occasion de vente à la découpe<sup>2</sup>, de travaux supplémentaires ou suite à un constat d'infraction.

Pour plus d'informations relatives aux données, à leur source et leur traitement, se référer à la note méthodologique en fin de document.

2 | Vente d'un immeuble, unité de logement par unité de logement

Omgekeerd kunnen woningen verdwijnen door:

- de volledige of gedeeltelijke sloop van woningen;
- de herbestemming van wooneenheden in een andere functie (hotel enz.) of de hereniging van aparte wooneenheden (met of zonder vermindering van de bewoonbare oppervlakte).

De illegale productie en opheffing van woningen, waarvoor dus geen stedenbouwkundige vergunning werd uitgereikt, komen per definitie niet aan bod in dit nummer. Toch zijn die aantallen niet te onderschatten. De gemeentes stellen steeds vaker vast dat men handelszaken op benedenverdiepingen in woningen ombouwt of woningen opsplijst zonder een vergunning aan te vragen.

Bepaalde vergunningen worden uiteindelijk toegekend nadat de handelingen en werkzaamheden al zijn uitgevoerd. Deze worden meegeteld op de datum van de vergunningsuitreiking en niet op de uitvoeringsdatum van de werkzaamheden. Deze «regularisatie» van stedenbouwkundige vergunningen heeft voornamelijk (in een kwart van de gevallen) betrekking op de opsplitsing van woningen. Ze worden aangevraagd naar aanleiding van een opgesplitste verkoop<sup>2</sup>, aanvullende werkzaamheden of na de vaststelling van een overtreding.

Voor meer informatie over de gegevens, hun bronnen en de verwerking ervan, verwijzen we naar de methodologienota achteraan dit document.

2 | Verkoop van een gebouw, wooneenheid per wooneenheid

# 1 | CONTEXTE DE LA PRODUCTION RÉCENTE DE LOGEMENTS EN RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

## | CONTEXT VAN DE RECENTE WONINGPRODUCTIE IN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

### 1.1 LA PRODUCTION DE LOGEMENTS À BRUXELLES DANS LE CONTEXTE BELGE ET MÉTROPOLITAIN BRUXELLOIS

Christian Dessouroux, ULB

Afin de pouvoir apprécier l'importance de la production de logements en Région de Bruxelles-Capitale entre 2003 et 2008, il est utile de la placer dans le contexte plus large de l'activité résidentielle à l'échelle de la Belgique et ce pour une plus large période. L'élargissement de l'horizon temporel permet à la fois de situer les évolutions récentes par rapport à des fluctuations à plus long terme et de consolider les données analysées. L'analyse des permis de bâtir<sup>3</sup> à l'échelle relativement fine des communes belges permet de comparer la situation bruxelloise à celle des autres villes et régions belges. Les éventuelles spécificités bruxelloises ressortent mieux de cette comparaison.

Fig. 1 | Entre 1996 et 2008, le nombre de logements autorisés a oscillé, en Belgique, aux alentours de 50.000 logements par an. Si ce chiffre a sensiblement baissé

3 | Équivalent au «permis d'urbanisme» en Région de Bruxelles-Capitale

### 1.1 DE WONINGPRODUCTIE IN BRUSSEL IN DE BELGISCHE EN IN DE BRUSSELSE GROOTSTEDELIJKE CONTEXT

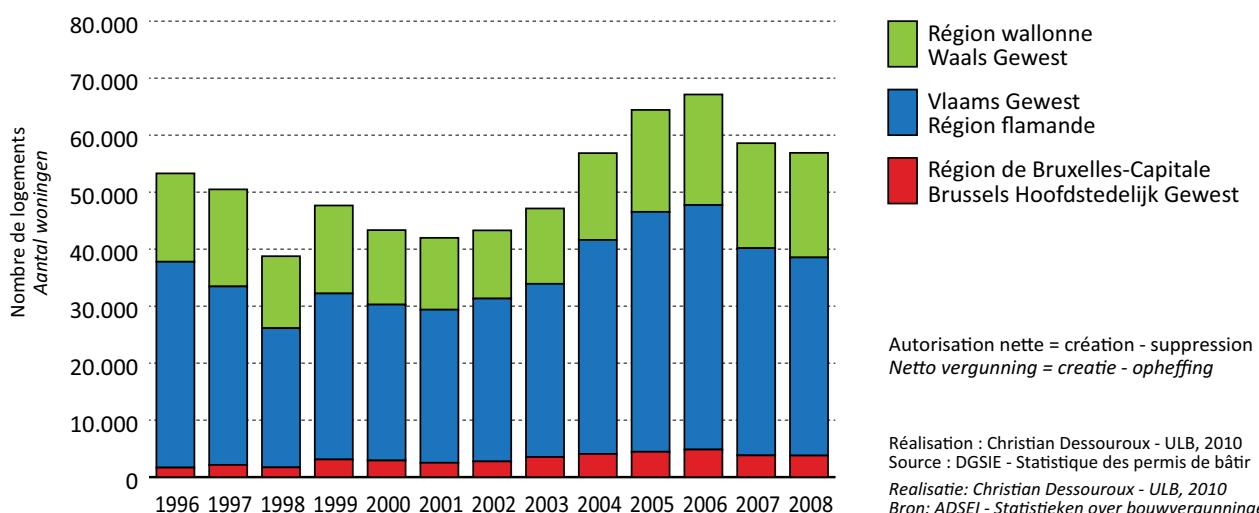
Christian Dessouroux, ULB

Om de woningproductie in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest tussen 2003 en 2008 correct te kunnen beoordelen, is het aangewezen om ze in een ruimere context te situeren, namelijk de huisvestingsactiviteit op nationaal niveau, en over een langere periode. Dankzij een ruimere tijdslijn kan men zowel de recente evoluties afwegen aan schommelingen op langere termijn, als de geanalyseerde gegevens consolideren. De analyse van de bouwvergunningen<sup>3</sup> op het tamelijk verfijnde niveau van de Belgische gemeentes maakt het mogelijk om de Brusselse toestand te vergelijken met die in de andere Belgische steden en gewesten. Eventuele Brusselse bijzonderheden komen dan duidelijker naar voren uit die vergelijking.

Fig. 1 | Tussen 1996 en 2008 schommelde het aantal vergunde woningen rond de 50.000 woningen per jaar voor

3 | Stemt overeen met een «stedenbouwkundige vergunning» in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Fig. 1 | Évolution des autorisations nettes de logements (1996-2008)  
 Fig. 1 | Evolutie van de netto huisvestingsvergunningen (1996-2008)



entre 1998 et 2003, il atteint ces dernières années, malgré un certain tassement en 2007 et 2008, un niveau inégalé depuis 1996, notamment en Région de Bruxelles-Capitale où la demande de logements est particulièrement forte en raison de la croissance démographique récente. Avec une moyenne annuelle nette d'environ 3.200 unités de logements autorisées pour l'ensemble de la période, le marché bruxellois représente un peu plus de 6 % du total des logements autorisés en Belgique.

En termes de densité, la Région de Bruxelles-Capitale (256 autorisations nettes par km<sup>2</sup> de 1996 à 2008) devance de loin les autres régions (32 en Région flamande, 12 en Région wallonne), mais également les autres agglomérations urbaines (52 pour l'ensemble des agglomérations hors Région de Bruxelles-Capitale).

Les fluctuations annuelles du nombre d'autorisations nettes, très similaires d'une région à l'autre, reflètent les variations importantes dans les intentions de construction qui sont liées, entre autres, à la conjoncture économique, à la capacité d'achat immobilier et à l'évolution du nombre et de la taille des ménages.

Carte 1 | La carte donne un aperçu général du nombre de logements autorisés en Belgique. Cette activité est globalement, et sans surprise, plus importante dans les zones centrales et périphériques des grandes villes comme Bruxelles, Gand, Anvers, Namur et Liège, mais également, de manière plus générale, en Région flamande ainsi que le long de la côte. Cette répartition spatiale est le reflet direct des concentrations de population, que ce soit en termes de domicile ou de seconde résidence. Les autorisations particulièrement nombreuses dans les environs plus ou moins éloignés de Bruxelles, mais également d'autres villes comme Liège, Charleroi et Courtrai, témoignent d'une périurbanisation à ce jour ininterrompue.

En distinguant les logements issus de transformations (reconversion de bâtiments existants, agrandissement d'immeubles résidentiels, subdivision de logements, etc.) et les constructions neuves, on constate que les transformations constituent une part particulièrement importante de la création de logements dans toutes les agglomérations urbaines. La Région de Bruxelles-Capitale et plus particulièrement les communes centrales de la région telles que Saint-Gilles, Ixelles et Bruxelles-Ville atteignent des parts de transformations inégalées (voir pt. 2.6 relatif aux modalités de production des logements). Notons encore que cette part est, de manière générale, plus faible dans le nord que dans le sud du pays.

heel België. Hoewel dat cijfer aanzienlijk gedaald is tussen 1998 en 2003, klimt het de laatste jaren naar een piek die sinds 1996 niet meer werd gehaald (ondanks een zekere terugval in 2007 en 2008), voornamelijk in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest waar de huisvestingsvraag enorm hoog ligt als gevolg van de recente bevolkingstoename. Met een jaarlijks netto gemiddelde van zo'n 3.200 vergunde wooneenheden voor de gehele periode vertegenwoordigt de Brusselse markt iets meer dan 6% van het totale aantal vergunde woningen in België.

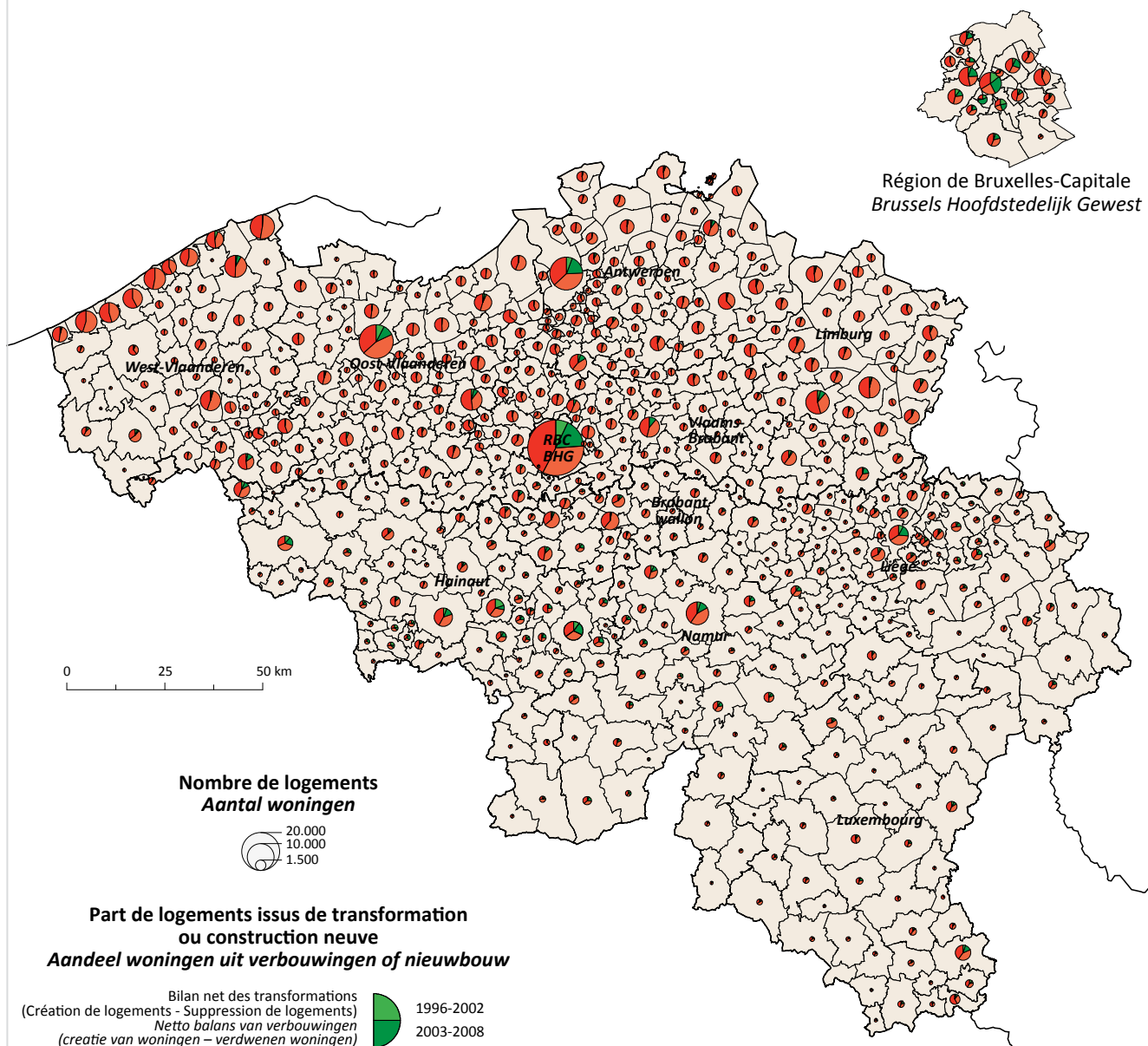
Qua dichtheid heeft het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (256 netto vergunningen per km<sup>2</sup> tussen 1996 en 2008) een ruime voorsprong op de andere gewesten (32 in het Vlaamse Gewest, 12 in het Waalse Gewest), maar ook op de andere stedelijke agglomeraties (52 voor alle agglomeraties samen zonder het Brussels Hoofdstedelijk Gewest).

De jaarlijkse variaties in het aantal netto vergunningen (die van gewest tot gewest sterk gelijk lopen) weerspiegelen de opmerkelijke variaties in de bouwvoornemens die, onder meer, afhangen van de economische conjunctuur, de vastgoedkoopkracht en van de evolutie van het aantal en de grootte van de gezinnen.

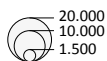
Kaart 1 | De kaart toont een algemeen overzicht van het aantal vergunde woningen in België. Het zal geen grote verrassing zijn dat die activiteit, algemeen gezien, sterker is in de centrale en perifere gebieden van grote steden zoals Brussel, Gent, Antwerpen, Namen en Luik, maar meer globaal ook in het Vlaamse Gewest en aan de kust. Die ruimtelijke verdeling is de directe weerspiegeling van de bevolkingsconcentraties, zowel voor de hoofdverblijfplaats als het tweede verblijf. De zeer talrijke vergunningen in de nabije en minder nabije omgeving van Brussel, maar ook in andere steden als Luik, Charleroi en Kortrijk, getuigen van een totnogtoe ononderbroken periurbanisatie.

Maken we een onderscheid tussen de omgebouwde woningen (herbestemming van bestaande gebouwen, uitbreiding van woongebouwen, onderverdeling van woningen enz.) en de nieuwbouw, dan stellen we vast dat verbouwingen een bijzonder groot aandeel uitmaken van de woningcreatie in alle stedelijke agglomeraties. Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en meer bepaald de centrale gemeentes van het Gewest, zoals Sint-Gillis, Elsene en Brussel-stad, registreren een recordaandeel van het aantal verbouwingen (zie punt 2.6 over de modaliteiten van de woningproductie). Tot slot merken we nog op dat dit aandeel doorgaans lager ligt in het noorden dan in het zuiden van het land.

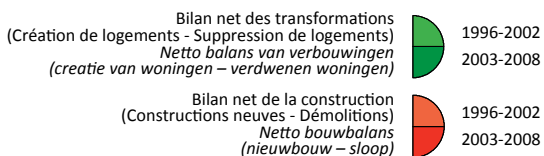
**Carte 1 | Autorisations nettes de logements par commune en Belgique (1996-2008)**  
**Kaart 1 | Netto huisvestingsvergunningen per gemeente in België (1996-2008)**



**Nombre de logements**  
**Aantal woningen**



**Part de logements issus de transformation ou construction neuve**  
**Aandeel woningen uit verbouwingen of nieuwbouw**



	Part relative des transformations (%) Relatief aandeel van verbouwingen (%)		Moyenne annuelle d'autorisations nettes Gemiddeld jaarlijks aantal netto vergunningen		Densité d'autorisations nettes (par km <sup>2</sup> ) Dichtheid van netto vergunningen (per km <sup>2</sup> )		
	1996-2002	2003-2008	1996-2002	2003-2008	1996-2002	2003-2008	
Belgique	8,1	13,4	45.500	58.400	10	11	België
Région de Bruxelles-Capitale	15,9	27,5	2.400	4.000	104	152	Brussels Hoofdstedelijk Gewest
Région flamande	4,7	8,2	29.100	37.400	15	17	Vlaams Gewest
Région wallonne	13,6	21,4	14.000	17.000	6	6	WaaIs Gewest

Tableau 1 | La production de logements découle globalement de deux processus: un marché de construction d'habitations nouvelles et un marché de gestion et de mutation du parc immobilier existant. Si les discours des professionnels de l'immobilier et de la construction sont longtemps restés focalisés sur la construction neuve, la transformation du bâti existant, qu'il soit résidentiel ou non à l'origine, joue un rôle de plus en plus important dans la création de logements ces dernières années. Le tableau, qui nous renseigne sur l'évolution annuelle de la part des transformations dans la production globale de logements, le confirme. Cette part tend à augmenter partout en Belgique et plus particulièrement en Région de Bruxelles-Capitale, où elle atteint désormais presque un tiers de la production

Tabel 1 | Globaal vloeit de woningproductie uit twee processen voort: een markt van nieuwbouwwoningen en een markt die het bestaande vastgoedpark beheert en ombouwt. Hoewel het discours van vastgoed- en bouwprofessionals lange tijd op de nieuwbouw bleef vastpinnen, zien we dat de verbouwing van bestaande gebouwen (al dan niet met een initiële huisvestingsfunctie) de laatste jaren een steeds grotere rol gaat spelen in de creatie van woningen. Wat bevestigd wordt door de tabel die ons de jaarlijkse evolutie toont van het aandeel van de verbouwingen in de totale woningproductie. Dat aandeel gaat overal in België in stijgende lijn, vooral in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest waar die cijfers voortaan bijna een derde van de totale productie uitmaken (zie punt 2.6 over de woningproductiemodaliteiten).

**Tableau 1** | Évolution des modalités de production du logement par type d'espace (par Région et selon le degré d'urbanisation) – Belgique (1996-2008) – Une contribution croissante issue de la transformation de bâtiments existants  
**Tabel 1** | Evolutie van de woningproductiemodaliteiten per type van ruimte (per Gewest en naargelang de graad van verstedelijking) – België (1996-2008) – Verbouwing van bestaande gebouwen vertegenwoordigt steeds groter aandeel

Part des logements issus de transformation (%)		1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	Aandeel van woningen ontstaan uit verbouwingen (%)
Région de Bruxelles-Capitale		15,9	14,1	16,0	15,7	16,9	16,2	24,7	22,3	26,3	32,9	32,5	26,7	30,3	Brussels Hoofdstedelijk Gewest
Région flamande		3,6	3,4	4,7	5,0	4,8	5,1	6,2	7,5	8,5	7,5	10,1	7,1	7,6	Vlaams Gewest
Région urbaine	Agglomération	5,3	4,2	6,5	6,5	7,4	7,0	10,9	11,7	15,0	12,4	17,0	15,0	14,4	Stadsgewest Agglomeratie Banlieue
	Banlieue	3,4	1,6	3,8	2,3	4,1	6,8	4,2	5,2	6,1	4,3	8,0	3,7	3,1	
Zone résidentielle des migrants alternants		2,5	3,4	4,4	6,1	3,6	3,6	4,9	6,1	6,5	5,9	7,0	4,7	5,6	Forensenwoonzone
Zone rurale		3,0	3,6	4,0	3,9	4,1	4,3	4,5	6,1	5,9	6,6	7,4	4,3	4,9	Landelijk gebied
Région wallonne		14,1	12,1	15,3	13,2	11,9	14,6	16,8	20,0	23,3	21,1	25,7	19,7	21,2	Waals Gewest
Région urbaine	Agglomération	15,1	12,5	14,7	14,0	9,5	15,8	18,3	20,0	29,2	25,5	36,3	24,5	21,7	Stadsgewest Agglomeratie Banlieue
	Banlieue	9,3	9,5	12,1	9,6	9,6	10,9	13,4	17,4	14,9	20,2	18,3	14,6	21,6	
Zone résidentielle des migrants alternants		11,5	8,9	14,9	12,5	11,0	14,9	17,1	22,1	23,8	16,3	22,9	22,1	21,7	Forensenwoonzone
Zone rurale		18,5	15,6	18,2	15,5	16,1	15,7	17,7	20,2	23,3	21,7	25,0	18,1	20,2	Landelijk gebied
Belgique		7,0	6,8	8,7	8,3	7,8	8,6	10,3	12,1	13,8	13,0	16,5	12,1	13,5	België
Les critères de délimitation des régions d'après leur degré d'urbanisation sont détaillés dans : Van Hecke et al. (2009)								De afbakeningscriteria van de regio's naargelang hun verstedelijkingsgraad worden toegelicht in: Van Hecke et al. (2009)							
Réalisation : Christian Dessouroux – ULB, 2010								Realisatie : Christian Dessouroux – ULB, 2010							
Source : DGSIE – Statistiques des permis de bâtir								Bron : ADSEI – Statistieken over bouwvergunningen							



totale (voir pt. 2.6 relatif aux modalités de production des logements).

C'est en comparant les chiffres récents avec ceux du milieu des années 1990 qu'on prend la mesure de cette évolution. La question du logement et de sa production se pose donc à présent dans de nouveaux termes, à savoir le développement notable du marché immobilier de l'ancien.

Il va de soi que ce phénomène de réhabilitation et de reconversion touche davantage les zones agglomérées des «régions urbaines»<sup>4</sup>, exception faite de la Wallonie qui dispose, de manière générale, d'un important stock immobilier ancien convertible.

Carte 2 | Le territoire pris en compte sur la carte correspond grosso modo au bassin d'emploi du centre d'activités que constituent la région bruxelloise et sa périphérie proche, même si Louvain et Malines exercent elles-mêmes une attractivité propre en termes d'emploi. Ce territoire, situé dans la sphère d'influence économique de Bruxelles, de Louvain et de Malines, sera desservi par le Réseau Express Régional (RER) fonctionnel dans quelques années et a, à ce titre, été défini comme «la zone RER».

Deux modes de visualisation cartographique ont été choisis pour décrire l'évolution du nombre de logements : tout d'abord une représentation sous forme de cercles dont la surface est proportionnelle au nombre de logements supplémentaires autorisés de 1996 à 2008. Ce sont les principaux pôles urbains (la Région de Bruxelles-Capitale, Louvain, Alost, Malines, Louvain-la-Neuve – Ottignies), tous situés sur une des lignes du futur RER, qui comptent le plus grand nombre de logements autorisés.

Pour mieux saisir les nuances en termes de dynamisme résidentiel entre les différentes communes et se défaire de l'influence qu'exerce la taille des communes et de leur population sur le nombre de projets de logements, il est utile de relativiser ces chiffres absolus. Le taux d'accroissement du stock de logements est une solution appropriée. Le stock de logements initial est approché via le nombre de ménages. Le taux est exprimé en pourcentage et rend directement compte du dynamisme résidentiel par commune. Plus le taux est élevé, plus la dynamique résidentielle récente est forte par rapport au stock. Ce sont les communes de seconde périphérie qui ont connu les taux les plus élevés. C'est dans cette zone que les espaces résidentiels, préférentiellement sous

4 | Van Hecke et al. (2009)

Vergelijken we die recente cijfers met die uit het midden van de jaren 1990, dan begrijpen we meteen de omvang van die evolutie. De woonkwestie en de woningproductie krijgen er voortaan een nieuwe invalshoek bij: de opmerkelijke ontwikkeling van de markt van het oude vastgoed.

Uiteraard speelt dat sanerings- en herbestemmingsfenomeen vooral in de agglomeratiegebieden van de «stadsgewesten»<sup>4</sup>, met uitzondering van Wallonië dat algemeen over een aanzienlijke voorraad verbouwbaar vastgoed beschikt.

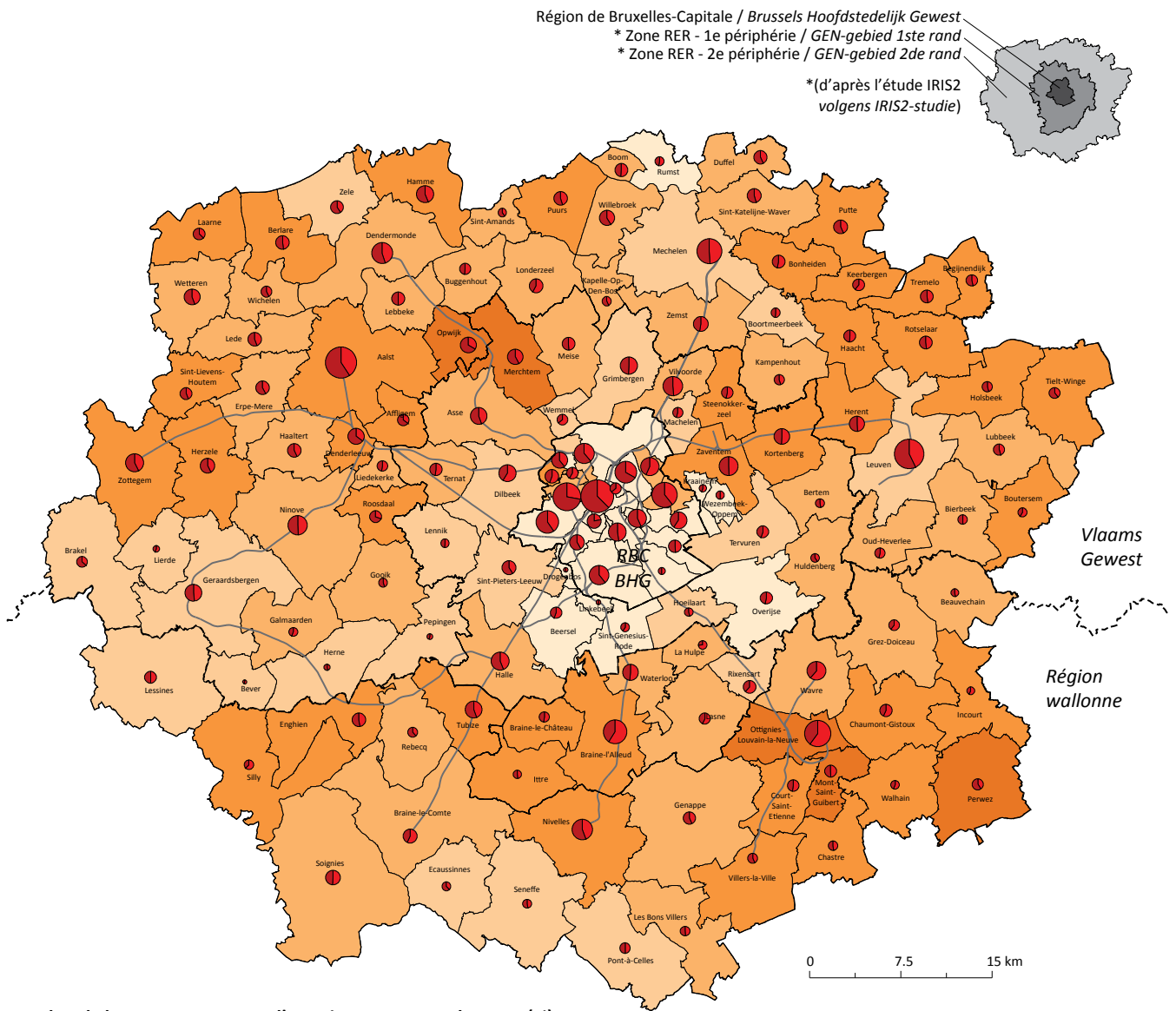
Kaart 2 | Het grondgebied op de kaart stemt grosso modo overeen met het tewerkstellingsbekken van het economisch centrum gevormd door het Brusselse gewest en de nabije periferie, ook al oefenen Leuven en Mechelen zelf een aantrekkingskracht uit wat betreft tewerkstelling. Dat gebied, gelegen binnen de economische invloedzone van Brussel, Leuven en Mechelen, zal over een paar jaar door het Gewestelijk Expressnet (GEN) bediend worden. Daarom definiëren we dit gebied als het «GEN-gebied».

De evolutie van het aantal woningen wordt op twee cartografische manieren weergegeven: allereerst in de vorm van cirkels waarvan de omtrek in verhouding staat tot het aantal bijkomende woningen dat tussen 1996 en 2008 werd vergund. Het grootste aantal vergunde woningen vinden we in de grootste stadspolen (het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, Leuven, Aalst, Mechelen, Louvain-la-Neuve – Ottignies) die allemaal langs een van de toekomstige GEN-lijnen gelegen zijn.

Om de woondynamieken tussen de verschillende gemeentes beter te nuanceren en om de invloed van de grootte van de gemeentes en hun bevolking op het aantal huisvestingsprojecten te neutraliseren, is het aangewezen om die absolute cijfers te relativiseren. De toenameratio van de woningenvoorraad is in dit geval een goede oplossing. De initiële woningenvoorraad wordt bepaald aan de hand van het aantal gezinnen. Die ratio wordt in percent uitgedrukt en geeft meteen een beeld van de woondynamiek per gemeente. Hoe hoger dat percentage, hoe sterker de recente woondynamiek in verhouding tot de voorraad. Vooral de gemeentes in de tweede kroon noteren de hoogste ratio's. De woongebieden, voornamelijk in de vorm van paviljoen- of koppel-eenheden, in deze zone zijn het sterkst uitgebreid in vergelijking met de toestand midden de jaren 1990. De spoorweg, net als de snelwegen,

4 | Van Hecke et al. (2009)

**Carte 2 | Autorisations nettes de logements par commune dans la zone métropolitaine bruxelloise (1996-2008)**  
**Kaart 2 | Netto huisvestingsvergunningen per gemeente in het Brussels grootstedelijk gebied (1996-2008)**



**Nombre de logements**  
**Aantal woningen**

10.000  
 5.000  
 1.000

2003-2008  
 1996-2002

**Taux d'accroissement annuel moyen (%)**  
**Jaarlijkse gemiddelde toenameratio (%)**

0,2  
 0,8  
 1,1  
 1,4  
 2,0  
 3,0

--- Limite régionale  
 Gewestsgrens

□ Zone RER  
 GEN-gebied

— Lignes ferroviaires du RER (projet officiel)  
 Spoorlijnen van GEN (officieel ontwerp)

	Taux d'accroissement annuel moyen (%) Jaarlijkse gemiddelde toenameratio (%)		Moyenne annuelle d'autorisations nettes Gemiddeld jaarlijks aantal netto vergunningen		Densité d'autorisations nettes (par km <sup>2</sup> ) Dichtheid van netto vergunningen (per km <sup>2</sup> )		
	1996-2002	2003-2008	1996-2002	2003-2008	1996-2002	2003-2008	
Région de Bruxelles-Capitale	0,29	0,40	2.400	4.000	104	152	Brussels Hoofdstedelijk Gewest
Zone RER – 1e périphérie	0,61	0,53	2.500	2.700	19	18	GEN-gebied 1ste rand
Zone RER – 2e périphérie	0,67	0,69	6.400	8.200	13	15	GEN-gebied 2de rand

forme d'unités pavillonnaires ou jumelées, s'étendent le plus, comparé à la situation du milieu des années 1990. Le chemin de fer, mais également les autoroutes, ont été les principaux vecteurs de cette extension significative des espaces résidentiels en dehors des zones agglomérées. La périurbanisation se confirme donc clairement, mais semble désormais toucher davantage les communes plus éloignées de Bruxelles, aux densités de population plus faibles, aux prix fonciers moins élevés et aux réserves de terrains constructibles plus nombreuses.

## 1.2 LES GRANDS PROJETS RÉSIDENTIELS EN RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE DEPUIS 1989

Priscilla Ananian, UCL

Carte 3 | La carte présente les autorisations de projets de dix logements et plus depuis la création de la Région de Bruxelles-Capitale. Ceci afin de mettre en perspective les autorisations de logements 2003-2008 analysées dans la publication. Outre la distinction de la période 2003-2008, analysée dans le numéro, la carte différencie également les périodes 1989-1995 et 1996-2002 qui correspondent globalement aux périodes de mise en œuvre des Plans Régionaux de Développement successifs (adoptés respectivement en mars 1995 et septembre 2002).

À la différence des autres résultats présentés dans le numéro, la carte présente les autorisations de «créations brutes» de logements de dix logements et plus. 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 seuls les projets d'une certaine ampleur sont inventoriés. Cet inventaire des opérations résidentielles de dix logements et plus constitue le résultat d'une enquête originale, réalisée principalement au départ des registres communaux des permis, complétés par les données de la direction urbanisme (AATL), du SRDU<sup>5</sup>, de la SDRB, de la SLRB et du Fonds du Logement.

was de belangrijkste vector in deze significante uitbreiding van de woonruimtes buiten de agglomeratiegebieden. De periurbanisatie wordt dus duidelijk bevestigd, maar blijkt voornamelijk betrekking te hebben op de verstedelijkte van Brussel gelegen gemeentes, met de laagste bevolkingsdichtheden, met de laagste grondprijzen en met de grootste reserves aan bouwterreinen.

## 1.2 DE GROTE WOONPROJECTEN IN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST SINDE 1989

Priscilla Ananian, UCL

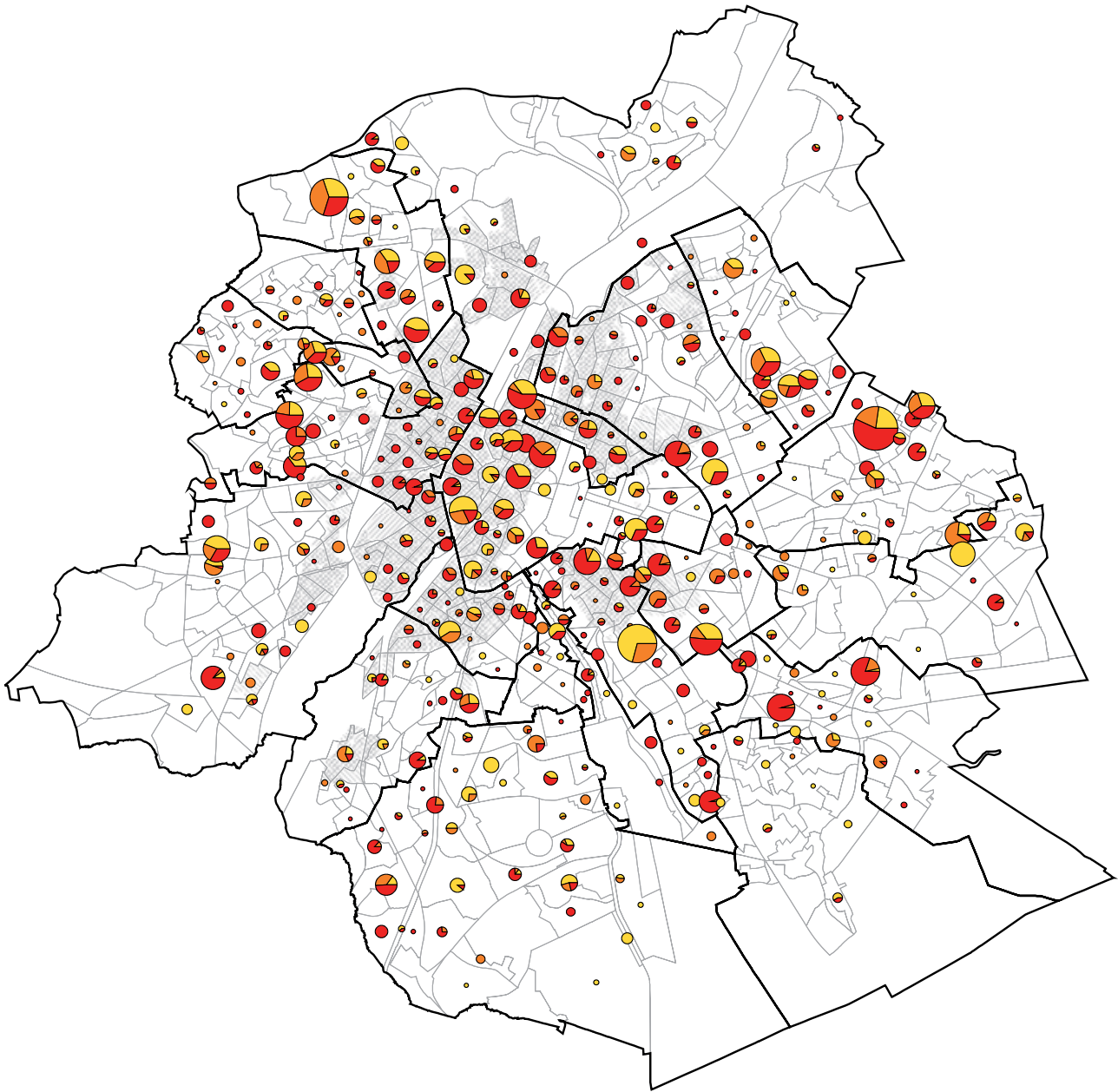
Kaart 3 | De kaart toont de vergunningen voor projecten van tien woningen en meer sinds de oprichting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Dat plaatst de hier geanalyseerde huisvestingsvergunningen 2003-2008 meteen in perspectief. Naast de in dit nummer geanalyseerde periode 2003-2008, maakt de kaart ook het onderscheid tussen de periodes 1989-1995 en 1996-2002 die globaal samenvallen met de periodes waarin de opeenvolgende Gewestelijke Ontwikkelingsplannen werden uitgevoerd (respectievelijk aangenomen in maart 1995 en september 2002).

In tegenstelling tot de andere resultaten in dit nummer, zien we op deze kaart de «bruto» creatievergunningen voor tien woningen en meer. Dat betekent enerzijds dat de verdwenen woningen (door sloop of verbouwing/herbestemming van bestaande woongebouwen) niet in mindering gebracht werden van de woningcreatie en anderzijds dat alleen projecten vanaf een bepaalde grootte geïnventariseerd worden. Die inventaris van de woonprojecten van tien woningen en meer vloeit voort uit een originele enquête die hoofdzakelijk gebaseerd is op de gemeentelijke vergunningsregisters, aangevuld met de gegevens van de directie stedenbouw (BROH), van het GSSO<sup>5</sup>, van de GOMB, de BGHM en van het Woningfonds.

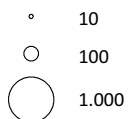
5 | Actuelle Agence de Développement Territorial (ADT)

5 | Tegenwoordig het Agentschap voor Territoriale Ontwikkeling (ATO)

**Carte 3** | Autorisations de création de logements (1989-2008) – Opérations de dix logements et plus  
**Kaart 3** | Toestemming voor de creatie van woningen (1989-2008) – Projecten van tien woningen en meer



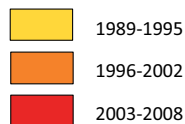
**Nombre de logements  
par secteur statistique**  
**Aantal woningen  
per statistische sector**



— Secteurs statistiques  
 Statistische sectoren

— Communes  
 Gemeentes

**Période d'octroi**  
**Toekenningsperiode**



**Espace de développement du logement**  
**Ruimte voor Ontwikkeling van Huisvesting**



Réalisation : Priscilla Ananian - UCL, 2010  
 Source : AATL - MRBC et les Services d'Urbanisme des 19 communes  
 Réalisé avec Brussels UrbIS©© - Distribution & Copyright CIRB

Realisatie : Priscilla Ananian - UCL, 2010  
 Bron: BROH - MBHG en de stedenbouwdiensten van de 19 gemeentes  
 Verwezenlijkt door middel van Brussels UrbIS©© -  
 Verdeling & Copyright CIRB

En ce qui concerne la taille des opérations, la suite de l'analyse montrera que les projets de dix logements et plus sont significatifs de la production de logements car ils représentent près de 70 % du nombre de logements autorisés à l'échelle de la Région. En revanche, la non soustraction des logements supprimés surévalue la densification des quartiers et limite la mise en relation du nombre de logements produits avec une estimation des besoins en logements supplémentaires.

Wat betreft de omvang van de projecten, zal het vervolg van de analyse aantonen dat projecten van tien woningen en meer significant zijn voor de woningproductie: ze vertegenwoordigen bijna 70% van het aantal vergunde woningen op Gewestniveau. Omdat de verdwenen woningen niet in mindering gebracht werden, wordt de verdichting van de wijken iets te hoog ingeschat. Dit beperkt bovendien de relatering tussen het aantal geproduceerde woningen en een raming van de nood aan bijkomende woningen.

**Tableau 2** | Création de logements via les opérations de dix logements et plus  
**Tabel 2** | Creatie van woningen via projecten van tien woningen en meer

Période	Nombre de logements créés (moyenne annuelle) <i>Aantal gecreëerde woningen (jaargemiddelde)</i>	Nombre de PU autorisés (moyenne annuelle) <i>Aantal toegestane SV (jaargemiddelde)</i>	Periode
1989-1995	1.850	56	1989-1995
1996-2002	1.400	49	1996-2002
2003-2008	3.600	103	2003-2008
Total 1989-2008	2.200	67	Totaal 1989-2008
Réalisation : Priscilla Ananian – UCL 2010    Sources : AATL – MRBC et les services d'urbanisme des 19 communes Realisatie: Priscilla Ananian – UCL 2010    Bronnen: BROH – MBHG en de stedenbouwdiensten van de 19 gemeentes			

À la lecture de la carte 3 et du tableau 2, nous observons une production significativement plus importante durant la période récente analysée dans la publication et ce pour l'ensemble du territoire régional: 3.600 logements créés dans le cadre des opérations résidentielles supérieures ou égales à dix logements pour la période 2003-2008 contre 1.400 et 1.850 logements pour les périodes précédentes (tableau 2). La carte des grands projets résidentiels autorisés pour la période 1989-2008 présente globalement le même schéma spatial que les projets 2003-2008, c'est-à-dire le réinvestissement des quartiers centraux par le logement et une densification de la deuxième couronne.

La période 2003-2008 présente une production massive de logements sur l'ensemble de l'espace régional avec une surreprésentation, en particulier, en deuxième couronne sud-est. Parmi les facteurs qui ont contribué à augmenter le nombre de logements autorisés durant cette période, nous pouvons citer la mise en œuvre d'opérations issues du Plan régional du Logement, telles que dans le quartier Ernotte au sud d'Ixelles, l'arrivée de promoteurs flamands et étrangers qui ont investi dans le logement surtout en deuxième couronne (dont les projets Parc de Woluwé et Fontaines de Woluwé développés par le suédois JM construction) et la reconversion, dans le marché résidentiel, de promoteurs immobiliers spécialisés initialement dans le marché de bureaux.

De kaart 3 en de tabel 2 wijzen op een significant grotere productie tijdens de in dit nummer geanalyseerde recente periode en dat voor het hele Gewest: 3.600 woningen gecreëerd bij woonprojecten van tien woningen of meer voor de periode 2003-2008, tegen 1.400 en 1.850 woningen voor de voorgaande periodes (tabel 2). De kaart van de grote woonprojecten toegestaan tussen 1989-2008 vertoont globaal hetzelfde ruimtelijke schema als de projecten 2003-2008, namelijk de herovering van de centrale wijken door de woonfunctie en een verdichting van de tweede kroon.

Voor de periode 2003-2008 noteren we een massale woningproductie in de gehele gewestelijke ruimte, met een oververtegenwoordiging in de zuidoostelijke tweede kroon. Een van de factoren die bijdroegen in de stijging van het aantal vergunde woningen in die periode, is de uitvoering van projecten geïnitieerd door het Gewestelijk Huisvestingsplan, zoals in de Ernotte-wijk in het zuiden van Elsene. Een andere factor is de komst van Vlaamse en buitenlandse promotoren die in huisvesting investeerden, voornamelijk in de tweede kroon (zoals de projecten Park van Woluwe en Fontainen van Woluwe ontwikkeld door het Zweedse JM Construction). Nog een factor zijn de vastgoedprojecten die aanvankelijk in de kantorenmarkt gespecialiseerd waren, maar uiteindelijk naar de huisvestingsmarkt overstapten.

La période 1996-2002 présente une production beaucoup moins importante à l'échelle de la Région, en particulier en première couronne ouest, où la présence de grandes opérations résidentielles est relativement faible pour l'ensemble des périodes représentées sur la carte. On observe toutefois une surreprésentation de la production de logements, pour cette période, en première couronne dans le quartier Nord (opérations Edinburgh et Novalis issues des charges d'urbanisme générées par la construction des immeubles de bureaux) et en deuxième couronne sud-est à Woluwé-Saint-Lambert (Le Jardin de Stockel).

Enfin, la période 1989-1995 présente une production relativement importante dans le Pentagone (dont l'opération Pont Neuf, rue de Laeken), quelques opérations dans le quartier européen et la réurbanisation du site de l'ancien hôpital militaire d'Ixelles (Les Jardins de la Couronne) et ce dans le cadre d'une politique volontariste du Gouvernement bruxellois de réinvestissement des quartiers centraux. Pour rappel, plusieurs dispositifs ont été créés dans ce sens, notamment la définition d'un Espace de Développement Renforcé du Logement (EDRL) dans le PRD 1995, redéfini en 2002 dans le cadre du PRD suivant, et qui a cherché à concentrer l'action publique dans un périmètre déterminé en vue de lutter contre la dégradation du bâti résidentiel et la diffusion de bureaux dans les quartiers centraux.

De periode 1996-2002 kent een veel beperktere productie op Gewestniveau, vooral in de westelijke eerste kroon, waar de aanwezigheid van grote woonprojecten al tamelijk laag ligt voor alle periodes die op de kaart zijn weergegeven. Voor diezelfde periode zien we echter een oververtegenwoordiging van geproduceerde woningen in de eerste kroon, in de Noordwijk (projecten Edinburgh en Novalis, als gevolg van de stedenbouwkundige lasten gekoppeld aan de bouw van kantoren), en in de zuidoostelijke kroon, in Sint-Lambrechts-Woluwe (de Tuinen van Stokkel).

Tot slot observeren we voor de periode 1989-1995 een tamelijk grote productie in de Vijfhoek (waaronder de projecten Nieuwbrug, Lakenstraat), enkele projecten in de Europese wijk en de herurbanisatie van het voormalige militaire hospitaal van Elsene (de Kroontuinen), dat in het kader van een voluntaristisch beleid van de Brusselse regering om de centrale wijken weer leefbaar te maken. Ze nam overigens meerdere maatregelen in die zin, zoals de Ruimte voor Versterkte Ontwikkeling van Huisvesting en Renovatie (RVOHR) die ze in het GewOP van 1995 vastlegde en herdefinieerde in het daarop volgende GewOP van 2002. Deze maatregel moest de inspanningen van de overheid binnen een bepaalde perimeter concentreren om de verloedering van het woonvastgoed en de uitbreiding van kantoren in de centrale wijken tegen te gaan.

## 2 | LA PRODUCTION DE LOGEMENTS EN RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE (PERMIS 2003 À 2008)

### | DE WONINGPRODUCTIE IN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST (VERGUNNINGEN VAN 2003 TOT 2008)

CREAT-UCL

#### 2.1 LOGEMENTS AUTORISÉS : 4.400 LOGEMENTS SUPPLÉMENTAIRES CHAQUE ANNÉE

Quelque 4.400 logements supplémentaires sont annuellement autorisés en Région de Bruxelles-Capitale. Parmi les logements autorisés, on peut considérer que plus de 90 %, c'est-à-dire environ 4.100 unités seront chaque année effectivement mis en chantier et terminés (voir pt 2.7). Le volume net de logements autorisés résulte de l'autorisation moyenne annuelle, pour la période 2003-2008, de 4.700 unités de logement supplémentaires moins 300 unités de logement dont la suppression a été autorisée.

Les experts démographiques s'accordent sur une poursuite sensible de la croissance de la population bruxelloise. Suivant des projections démographiques réalisées pour la Région de Bruxelles-Capitale<sup>6</sup>, il est attendu, à l'horizon 2020, une augmentation moyenne supérieure à 14.000 habitants par an. Selon d'autres projections par ménage, le nombre moyen de personnes par ménage est stabilisé à 2,07 à ce même horizon 2020<sup>7</sup>, ce qui signifie une augmentation annuelle de quelque 7.000 ménages et dès lors un besoin équivalent en logements supplémentaires. Le rythme actuel de production licite de logements est donc loin de rencontrer les besoins en logements escomptés de la croissance démographique durant les dix ans à venir.

Fig. 2 | L'évolution des logements autorisés montre une croissance significative au début des années 2000, dans une phase de dynamisme immobilier général pour l'ensemble de la Belgique (voir chapitre 1.1 relatif à la production dans le contexte belge), suivie d'une certaine stabilité. Un maximum semble néanmoins avoir été atteint en 2006 avec l'autorisation nette de près de 4.800 logements. L'investissement immobilier caractéristique de cette période trouve son explication dans le très faible niveau des taux hypothécaires, l'incertitude de rendement du marché boursier, suite aux événements du 11 septembre 2001 et dans l'augmentation des prix sur le marché immobilier locatif, principalement du

6 | Dehaibe et Laine (2010)  
7 | Surkyn et al. (2007)

#### 2.1 VERGUNDE WONINGEN: ELK JAAR 4.400 BIJKOMENDE WONINGEN

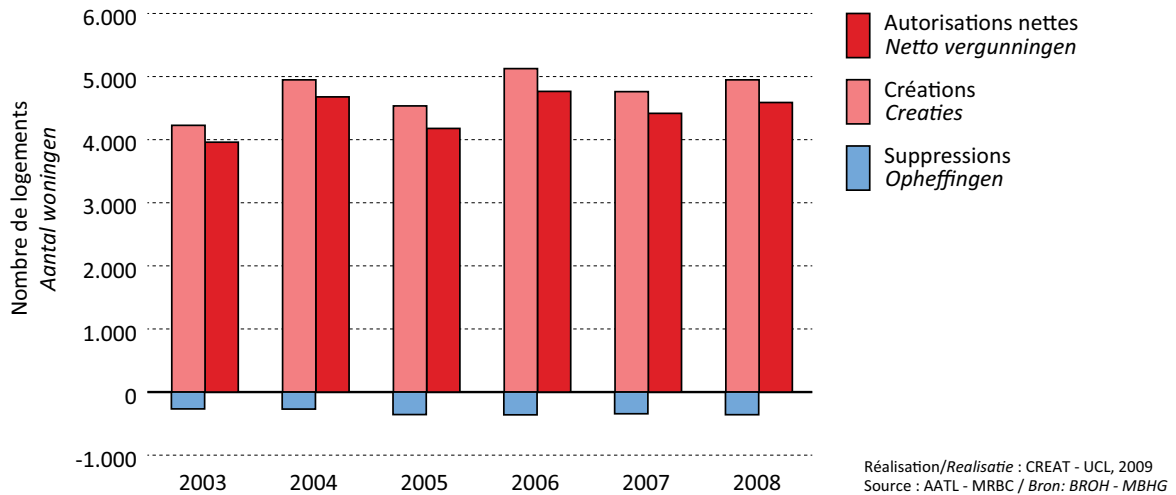
Elk jaar wordt een vergunning uitgereikt voor zo'n 4.400 bijkomende woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. We mogen aannemen dat elk jaar meer dan 90% van die vergunningen, dus ongeveer 4.100 eenheden, effectief in de steigers gezet en afgewerkt worden (zie punt 2.7). Het netto volume vergunde woningen is gelijk aan het jaargemiddelde van de vergunningen voor de periode 2003-2008, namelijk 4.700 bijkomende wooneenheden, min 300 wooneenheden waarvan de opheffing werd toegestaan.

Demografische deskundigen zijn het erover eens dat de Brusselse bevolking sterk zal blijven aangroeien. Volgens demografische vooruitzichten berekend voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest<sup>6</sup>, zou de bevolking tegen 2020 gemiddeld met meer dan 14.000 inwoners per jaar toenemen. Volgens de vooruitzichten per huishouden, zou het gemiddeld aantal personen per huishouden zich, eveneens tegen 2020<sup>7</sup>, stabiliseren op 2,07. Dat komt neer op een jaarlijkse toename met zo'n 7.000 huishoudens en dus op een behoefte aan evenveel bijkomende woningen. Volgens die vooruitzichten, zal het huidige tempo van de wettelijke woningproductie dus lang niet volstaan om de komende 10 jaar voor voldoende woningen te zorgen.

Fig. 2 | De evolutie van de vergunde woningen vertoont een significante toename bij het begin van de jaren 2000, een fase waarin de vastgoedsector het algemeen goed deed in heel België (zie hoofdstuk 1.1 over de productie in de Belgische context), gevolgd door een zekere stabiliteit. In 2006 lijkt er een plafond bereikt: een netto toekenning voor bijna 4.800 woningen. De vele vastgoedinvesteringen, typerend voor die periode, worden verklaard door de bijzonder lage hypotheekrente, de onzekerheid op de beursmarkt (als gevolg van de gebeurtenissen op 11 september 2001) en door de stijgende prijzen op de huurmarkt, vooral in het segment van de appartementen met twee slaapkamers.

6 | Dehaibe en Laine (2010)  
7 | Surkyn en al. (2007)

**Fig. 2** | Évolution des logements autorisés (2003 – 2008)  
**Fig. 2** | Evolutie van de vergunde woningen (2003 – 2008)



segment des appartements disposant de deux chambres à coucher.

### Le regard de professionnels de l'immobilier

*Les opérateurs sont surpris de l'absence de visibilité, dans les statistiques, de l'augmentation de la production résidentielle ressentie ces dernières années sur le terrain. S'agissant de données comptabilisées à l'année d'octroi du permis d'urbanisme et non de réalisation effective des logements, les fortes productions des années 2007-2008 sont éventuellement le fruit de permis octroyés en début de période d'analyse.*

*Les opérateurs immobiliers reconnaissent avoir produit un peu trop de logements ces dernières années, du moins au regard de la demande (solvable) immédiate.*

Le nombre global de logements autorisés en Région de Bruxelles-Capitale dépasse de loin les seuls logements autorisés par la construction neuve d'immeubles résidentiels (voir chapitre 2.6 relatif aux modalités de production des logements); chiffre bien connu des professionnels de l'immobilier, grâce à la large diffusion de cette information par la DGSIE. La dynamique de production de logements résulte également des unités non négligeables de logements créées par transformation de bâtiments existants, données pourtant collectées, compilées et disponibles auprès de la DGSIE mais non publiées en nombre de logements.

### De visie van vastgoedprofessionals

*Het verbaast de operatoren dat de stijging in de woningproductie die zij de laatste jaren op het terrein ervaren niet in de statistieken te zien is. Aangezien de gegevens verrekend worden in het jaar dat de stedenbouwkundige vergunning werd uitgereikt en niet in het jaar dat de woningen effectief gebouwd werden, zijn de talrijke producties van de jaren 2007-2008 eventueel het resultaat van vergunningen die aan het begin van de analyseperiode werden uitgereikt.*

*De vastgoedoperatoren geven toe dat ze de voorbije jaren iets te veel woningen produceerden, toch in verhouding tot de onmiddellijke (solvabele) vraag.*

Het totale aantal vergunde woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest reikt veel verder dan alleen de vergunde woningen die het gevolg zijn van nieuwbouwwoningen (zie hoofdstuk 2.6 over de woningproductiemodaliteiten). Dat cijfer is algemeen bekend bij de professionals uit de vastgoedsector, aangezien die informatie op grote schaal door de ADSEI verspreid wordt. De dynamiek van de woningproductie vloeit eveneens voort uit een niet te onderschatten aantal wooneenheden die uit de verbouwing van bestaande panden ontstaan zijn. Deze gegevens worden ingezameld en gecompileerd, en zijn beschikbaar bij de ADSEI, maar worden niet in aantal woningen meegedeeld.



## 2.2 LOCALISATION DES LOGEMENTS AUTORISÉS : CONSTRUCTION NEUVE EN SECONDE COURONNE ET DENSIFICATION DES QUARTIERS CENTRAUX

La carte 4A (autorisations nettes) présente la distribution spatiale des autorisations nettes de logement (c'est-à-dire la différence entre les autorisations de créations et les autorisations de suppressions de logements) par secteur statistique, tandis que les cartes 4B et 4C présentent respectivement le détail des autorisations de créations et de suppressions de logements.

On observe deux schémas de production massive de logements :

1. via densification de la première couronne déjà densément peuplée (ouest du Pentagone, zone du canal, première couronne sud-est et axe de la chaussée de Wavre). Il s'agit principalement de transformations d'immeubles existants, soit par subdivision, soit par changement de destination. Les nouvelles constructions sont également présentes ; ce à la suite de démolitions ou à la faveur de comblements de dents creuses du bâti existant ;
2. via construction neuve en seconde couronne, sur des terrains vierges dans des quartiers périphériques entre autres de Woluwé-Saint-Lambert (quartier Konkell), d'Anderlecht (boulevard Maurice Carême) ou de Ganshoren (avenue de la Réforme).

La section 2.6 se penchera plus précisément sur les modalités de production des logements.

Une suppression nette d'unités de logements s'observe néanmoins mais de manière très ponctuelle et exceptionnelle dans quelques quartiers tels qu'au sud du Pentagone (quartier des Minimes). Rappelons toutefois que la suppression d'unités de logements n'entraîne pas nécessairement une diminution de la superficie totale habitable. En effet, la réunification ou la réorganisation de logements existants permet de créer une offre de logements moins exigus, répondant davantage aux normes actuelles de confort et de salubrité. C'est le cas du projet Notre-Dame de Grâce dans le quartier des Minimes qui vise la restructuration de petits logements en un nombre inférieur de logements mais de plus grande taille avec présence de terrasses aménagées. Le nombre total de logements diminue mais le niveau de confort s'accroît.

## 2.2 LOCATIE VAN DE VERGUNDE WONINGEN: NIEUWBOUW IN DE TWEDE KROON EN VERDICHTING VAN DE CENTRALE WIJKEN

Kaart 4A (netto toekenning) toont de ruimtelijke verdeling van de netto huisvestingsvergunningen (dit is het verschil tussen de vergunningen om woningen te creëren en die om woningen op te heffen) per statistische sector. Terwijl kaart 4B en 4C respectievelijk de details van de creatie- en vernietigingsvergunningen weergeven.

We zien twee schema's van massale woningproductie:

1. via de verdichting van de reeds dichtbevolkte eerste kroon (het westen van de Vijfhoek, kanaalgebied, de zuidoostelijke eerste kroon en de as van de Waversesteenweg). Het gaat voornamelijk om de aanpassing van bestaande gebouwen die ofwel opgesplitst werden, ofwel een nieuwe bestemming kregen. Ook nieuwbouw komt voor, meer bepaald na sloopwerken of om open plekken in gevelrijen te sluiten;
2. via nieuwbouw in de tweede kroon, meer bepaald op lege terreinen in randwijken, zoals in Sint-Lambrechts-Woluwe (Konkelwijk), Anderlecht (Maurice Carémelaan) of Ganshoren (Hervormingslaan).

In punt 2.6 gaan we dieper in op de woningproductie-modaliteiten.

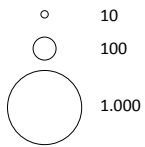
Toch zien we een netto verdwijning van wooneenheden, weliswaar op een heel plaatselijke en uitzonderlijke manier in bepaalde wijken, zoals bezuiden de Vijfhoek (Miniemenwijk). Wel herinneren we eraan dat de verdwijning van wooneenheden niet noodzakelijk een verlaging van de totale bewoonbare oppervlakte impliceert. De hereniging of reorganisatie van bestaande woningen maakt het immers mogelijk om ruimere woningen aan te bieden die beter voldoen aan de huidige comfort- en gezondheidsnormen. Zo bijvoorbeeld het project «Notre-Dame de Grâce» in de Miniemenwijk dat kleine woningen herstructureert in minder, maar ruimere woningen met aangelegde terrassen. Het totale aantal woningen neemt af, maar het comfortniveau stijgt.

**Carte 4** | Logements autorisés (2003 - 2008): autorisations nettes, créations et suppressions  
**Kaart 4** | Vergunde woningen (2003 - 2008): netto vergunningen, creaties en verdwijningen

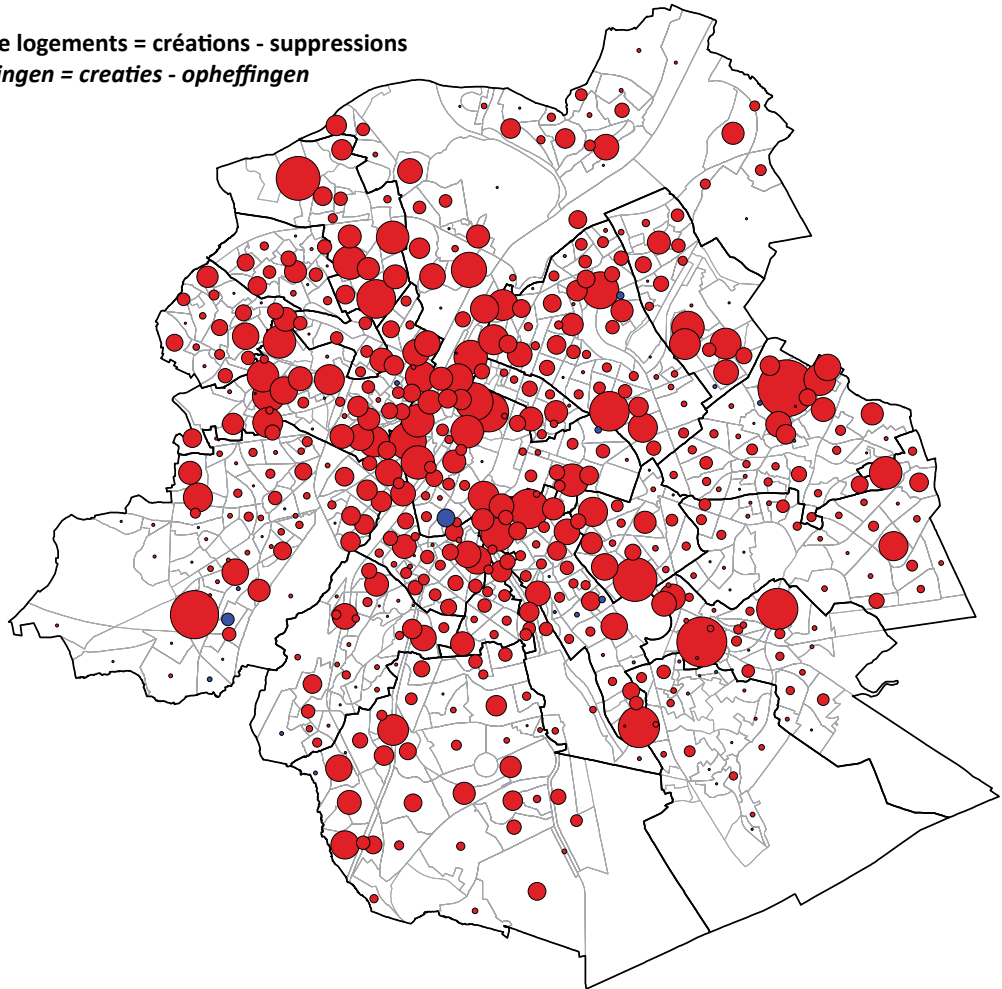
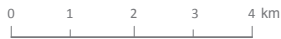
**A - Autorisations nettes de logements = créations - suppressions**  
**A - Netto woningvergunningen = creaties - opheffingen**

■ > 0  
 ■ < 0

Nombre de logements  
 par secteur statistique  
 Aantal woningen  
 per statistische sector



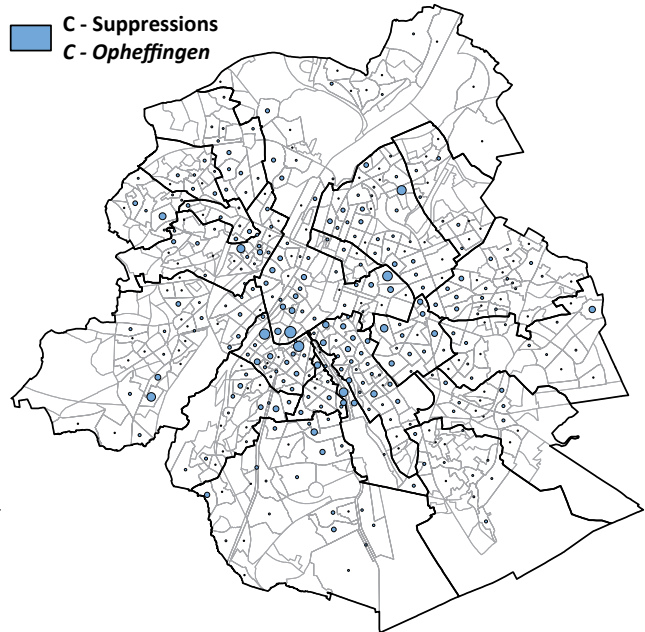
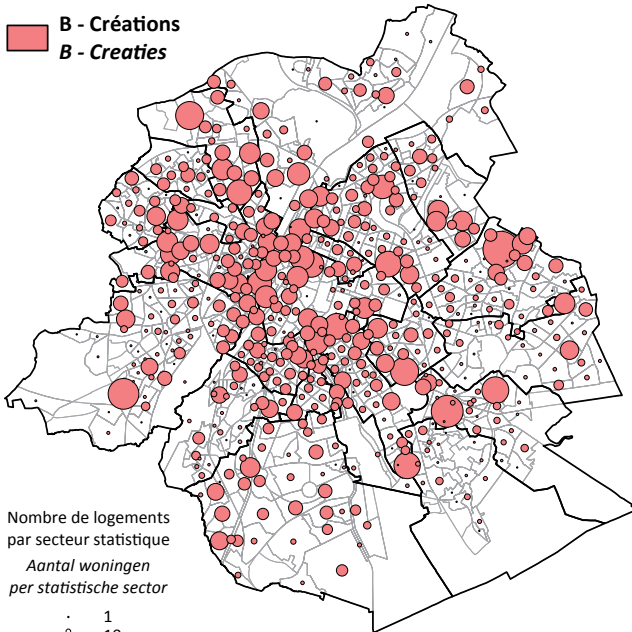
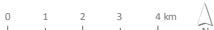
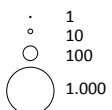
— Secteurs statistiques  
 Statistische sectoren  
 — Communes  
 Gemeentes



■ **B - Créations**  
 ■ **B - Creaties**

■ **C - Suppressions**  
 ■ **C - Opheffingen**

Nombre de logements  
 par secteur statistique  
 Aantal woningen  
 per statistische sector

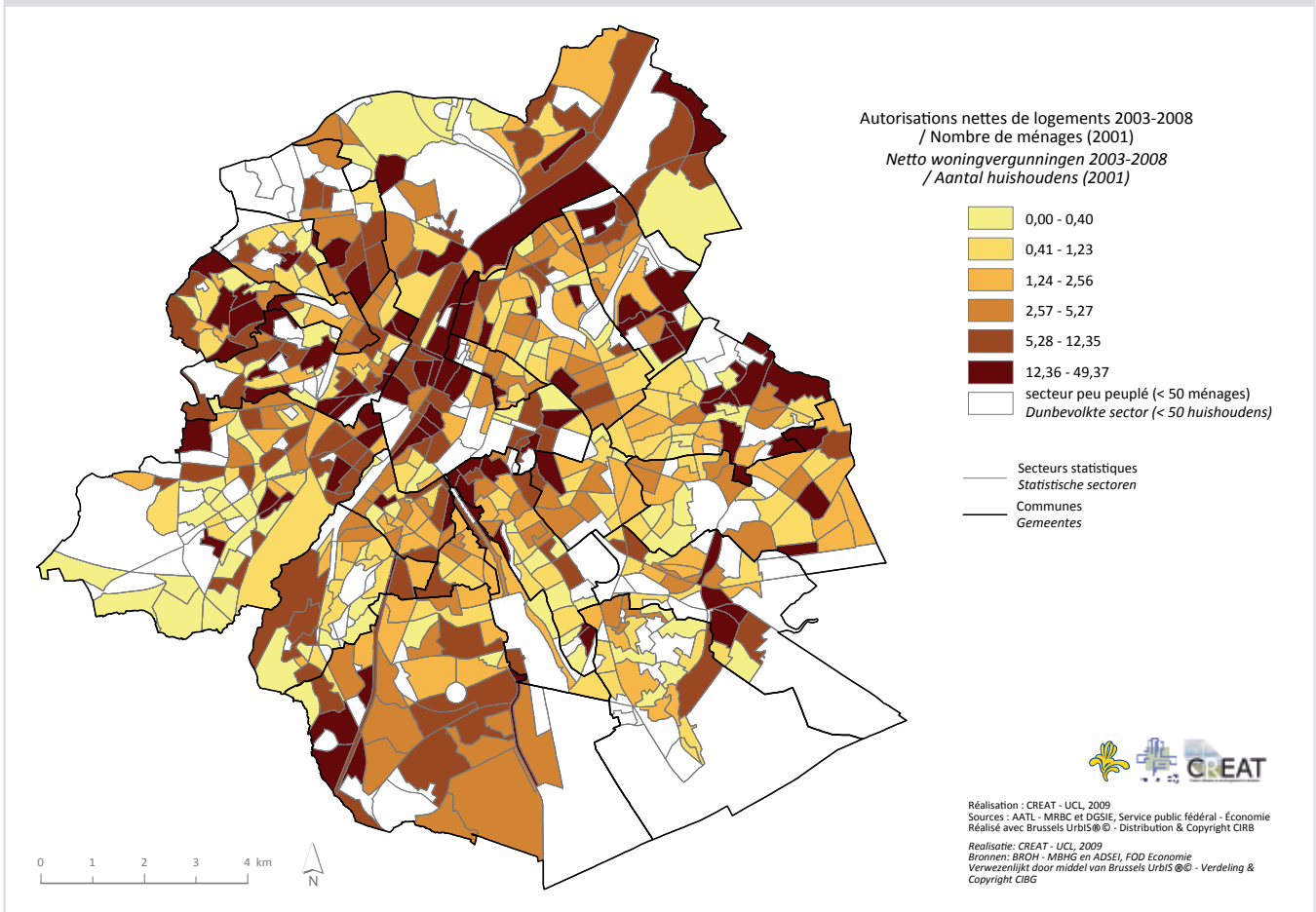


Réalisation : CREAT-UCL, 2009  
 Source : AATL - MRBC  
 Réalisé avec Brussels Urbis®© - Distribution & Copyright CIRB



Realisatie : CREAT-UCL, 2009  
 Bron: BROH - MBHG  
 Verwezenlijkt door middel van Brussels Urbis®© - Verdeling & Copyright CIBG

**Carte 5 | Dynamique de production et stock de logements**  
**Kaart 5 | Productiedynamiek en woningvoorraad**



### Le regard de professionnels de l'immobilier

*En termes de commercialisation, il est évident que le centre-ville est redevenu agréable à vivre. Le Pentagone et même la zone du canal sont à nouveau attractifs. Les pouvoirs publics ont largement contribué à ce renouveau. L'offre architecturale s'est diversifiée dans ces zones avec la mode du loft. La population flamande a aussi lancé un phénomène de mode sur le centre-ville. La proportion de clients néerlandophones dans le centre est supérieure à la demande générale sur toute la région. Fin 2009, la demande est encore soutenue dans le centre-ville avec des prix élevés (2.500 à 3.000 € du m<sup>2</sup>). C'était inespéré d'envisager un tel retour vers le centre, il y a dix ou quinze ans.*

Carte 5 | La distribution spatiale du rapport entre le nombre de logements autorisés pendant la période considérée et le stock de logements existants (approché par le nombre de ménages) est représentée par la carte 5. L'intérêt de ce rapport est de mettre en exergue les quartiers qui ont connu la plus forte croissance relative de leur parc immobilier. Ceux-ci se situent sans surprise dans les espaces périphériques de la région, où les réserves foncières sont encore relativement plus importantes, mais également de manière marquée dans les zones centrales de la première couronne.

### De visie van vastgoedprofessionals

*Voor de commercialisering is het stadscentrum uiteraard weer een aangenaam leefkader geworden. De Vijfhoek en zelfs het kanaalgebied zijn nu weer aantrekkelijk. De overheid heeft een grote rol gespeeld in die vernieuwing. Het architecturaanbod in die gebieden werd gediversifieerd dankzij de lofttrend. Het stadscentrum werd trendy bij de Vlaamse bevolking. Het aandeel Nederlandstalige klanten in het centrum is groter dan in de algemene vraag in het hele gewest. Eind 2009 is de vraag in het stadscentrum nog steeds erg groot en liggen de prijzen erg hoog (2.500 tot 3.000 € per m<sup>2</sup>). Tien of vijftien jaar geleden was zo'n terugkeer naar het centrum nog ondenkbaar.*

Kaart 5 toont de ruimtelijke verdeling van de verhouding tussen het aantal vergunde woningen tijdens de beschouwde periode en de voorraad bestaande woningen (volgens het aantal huishoudens). Uit die verhouding kunnen we afleiden welke wijken de grootste relatieve toename van hun vastgoedpark registreerden. Zoals te verwachten viel, liggen die wijken in de perifere gebieden van het gewest, daar waar er nog tamelijk veel terreinen beschikbaar zijn, maar opvallend genoeg ook in de centrale gebieden van de eerste kroon.

### 2.3 TAILLE DES PROJETS : LA MOITIÉ DES LOGEMENTS AUTORISÉE PAR 5 % DES PERMIS

Fig. 3 | La moitié des logements est autorisée par 5 % des permis tandis que la moitié des permis n'autorise qu'un seul logement à la fois (contribuant pour moins de 10 % au total des logements autorisés). Ces chiffres témoignent de dynamiques de production de logements extrêmement différenciées.

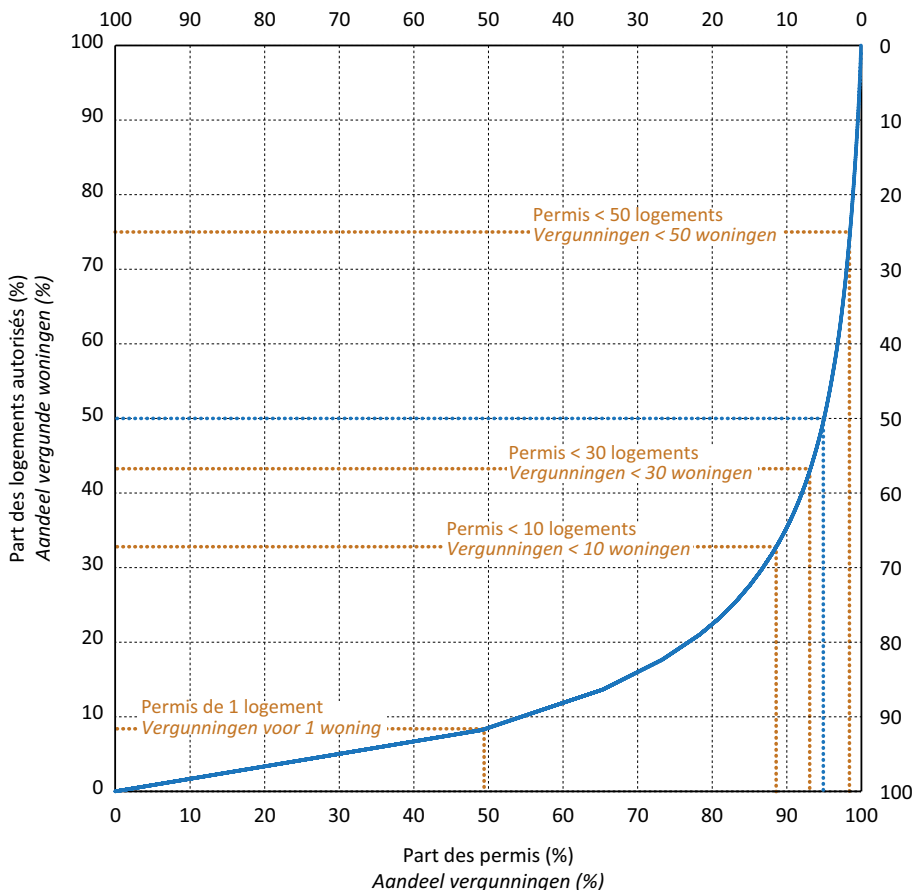
Les permis d'urbanisme portant sur plus de dix logements sont, pour une large part (près de 90 %) attribués à des professionnels de l'immobilier (publics ou privés). On retrouve dans cette catégorie principalement

### 2.3 OMVANG VAN DE PROJECTEN: HELFT VAN DE WONINGEN TOEGESTAAN DOOR 5% VAN DE VERGUNNINGEN

Fig. 3 | De helft van de woningen werd toegestaan via 5% van de vergunningen, terwijl de helft van de vergunningen slechts één woning tegelijk toestaat (wat minder dan 10% van de totale vergunde woningen vertegenwoordigt). Die cijfers getuigen van sterk uiteenlopende ontwikkelingen in de woningproductie.

Stedenbouwkundige vergunningen voor meer dan tien projecten worden veelal (voor bijna 90%) uitgereikt aan (publieke of private) vastgoedprofessionals. In die categorie vinden we hoofdzakelijk de vastgoedprojecten

Fig. 3 | Logements autorisés selon la taille des permis (2003-2008)  
 Fig. 3 | Toegestane woningen volgens de omvang van de vergunningen (2003-2008)



les projets immobiliers situés en seconde couronne (avenue Paul Hymans à Woluwé-Saint-Lambert, Val des Seigneurs à Woluwé-Saint-Pierre ou rue de Genève à Evere), projets concernant des constructions sur des terrains non-bâties. Dans les zones plus centrales de la région, les projets immobiliers d'envergure existent également. Certains portent sur la démolition-(re)construction de bâtiments existants (quai des Charbonnages par exemple), sur la construction d'immeubles à appartements (le long de la chaussée de Wavre à Etterbeek ou de la chaussée d'Anvers à Bruxelles par exemple), sur la transformation de bâtiments en logements (transformation d'une industrie pharmaceutique rue Léon Theodor à Jette).

À l'opposé, on observe une dynamique immobilière prenant sa source dans une multitude d'initiatives individuelles de production de logements. Si le poids des particuliers dans la production totale de logements est faible, ces acteurs constituent cependant un moteur important de transformation du tissu bâti par la modification des volumes construits, la subdivision de logements, ou encore la reconversion fonctionnelle de bâtiments existants.

## 2.4 TYPES DE LOGEMENTS AUTORISÉS : LA MOITIÉ D'APPARTEMENTS DEUX CHAMBRES

Fig. 4 | Un logement autorisé sur deux est un appartement deux chambres. L'ensemble des appartements de une à trois chambres représente près de 90 % des logements autorisés. Les projets de grande envergure, de manière générale, produisent principalement ces types d'appartements.

Les fonctionnaires chargés de l'instruction des permis sont conscients de l'intérêt de diversifier les types de logements autorisés et tentent d'influencer les projets en ce sens.

En effet, la dynamique récente de production de logements s'écarte relativement de la structure actuelle du parc résidentiel ainsi que des « besoins de base » estimés sur base des perspectives démographiques. Ainsi, les appartements deux chambres ne représentent

van de tweede kroon (Paul Hymanslaan in Sint-Lambrechts-Woluwe, Herendal in Sint-Pieters-Woluwe of Genèvestraat in Evere). Het gaat hier om constructies op nog onbebouwde terreinen. Ook in de meer centrale gebieden van het gewest zien we grootschalige vastgoedprojecten. Het betreft de sloop-(herop)bouw van bestaande gebouwen (bijvoorbeeld de Koolmijnenkaai), de bouw van flatgebouwen (in de Waversesteenweg in Etterbeek of de Antwerpsesteenweg in Brussel, bijvoorbeeld) of de herbestemming tot woongebouwen (ombouw van een farmaceutisch bedrijf in de Léon Theodorstraat in Jette).

Omgekeerd observeren we een vastgoeddynamiek die zijn oorsprong vindt in een hele reeks individuele woningproductie-initiatieven. Hoewel particulieren slechts een beperkte rol spelen in de totale woningproductie, zijn ze een belangrijke motor voor de transformatie van het bebouwde weefsel en dat via de aanpassing van de bebouwde volumes, de opsplitsing van woningen of de herbestemming van bestaande gebouwen.

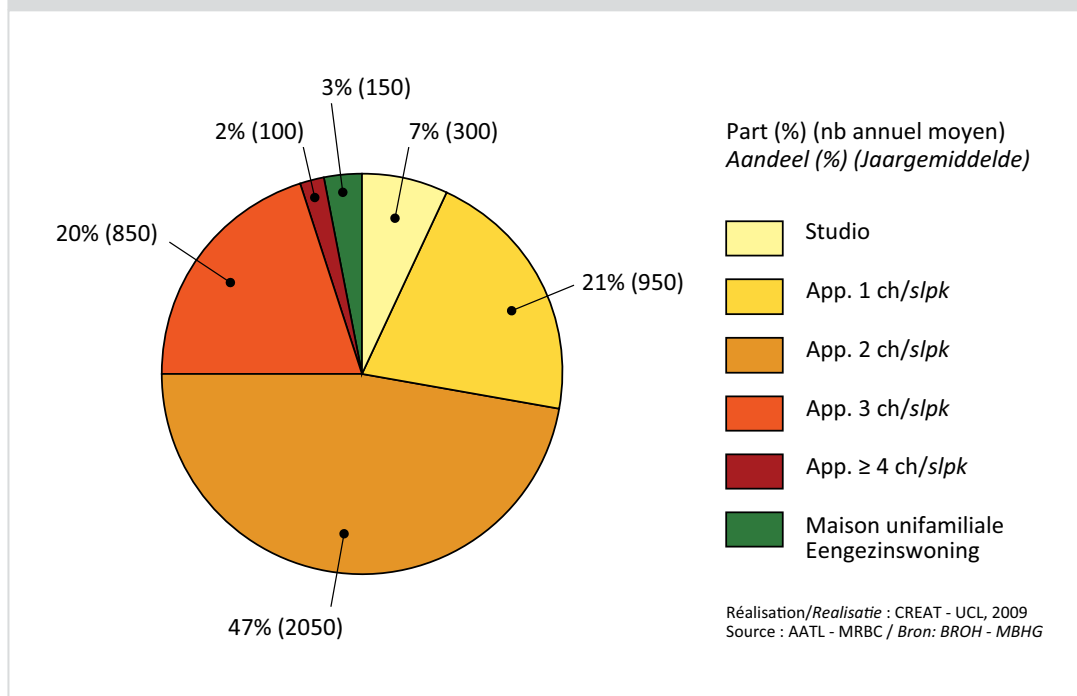
## 2.4 TYPES VAN VERGUNDE WONINGEN: DE HELFT APPARTEMENTEN MET TWEE SLAAPKAMERS

Fig. 4 | Eén op twee vergunde woningen is een appartement met twee slaapkamers. Alle appartementen met één tot drie slaapkamers samen maken bijna 90% van de vergunde woningen uit. Dit type van appartementen wordt, algemeen genomen, voornamelijk door grootschalige projecten geproduceerd.

De ambtenaren belast met het onderzoek van de vergunningen begrijpen dat het type van toegestane woningen gediversifieerd moet worden en proberen de projecten daarom in die zin te beïnvloeden.

De recente woningproductiedynamiek wijkt immers relatief af van de huidige structuur van het woningpark, net als van de « basisbehoeften » zoals die op basis van de demografische vooruitzichten geraamd worden. Appartementen met twee slaapkamers

**Fig. 4 | Types de logements autorisés (2003-2008)**  
**Fig. 4 | Types van vergunde woningen (2003 – 2008)**



actuellement qu'un quart du stock<sup>8</sup> et les logements deux chambres (unifamiliales à deux chambres comprises) ne représenteraient que 16 % des «besoins» estimés à l'horizon 2020<sup>9</sup>. Ces appartements deux chambres n'en demeurent pas moins le standard actuel du marché.

### **Le regard des professionnels de l'immobilier**

*L'appartement de deux chambres constitue le cœur du marché bruxellois. C'est la demande qui explique la forte production de ce type de logements. À l'opposé, les logements de quatre chambres et plus restent difficiles à commercialiser en raison de leur coût élevé. Même les logements de trois chambres sont actuellement en perte de vitesse.*

*La demande d'appartements d'une chambre est en augmentation. Il semble toutefois exister un décalage entre le marché des petits appartements et la taille des ménages. Malgré une augmentation sensible du nombre de ménages de petite taille, la production de petits logements reste relativement faible.*

*L'usage que l'on fait des chambres évolue. Par exemple, le studio a évolué vers l'appartement d'une chambre en gardant une superficie constante. Les habitants veulent des espaces séparés pour installer un bureau. Ils semblent accepter de vivre dans des espaces plus réduits pour autant que des séparations soient établies entre les différents espaces de vie.*

8 | DGSIE, Enquête socio-économique 2001  
 9 | Surkyn et al. (2007)

vertegenwoordigen momenteel slechts een kwart van de voorraad<sup>8</sup>, terwijl woningen met twee slaapkamers (incl. eengezinswoningen met twee slaapkamers) slechts 16% vertegenwoordigen van de geraamde «noden» in 2020<sup>9</sup>. Wat niet wegneemt dat appartementen met twee slaapkamers de huidige norm op de markt blijven.

### **De visie van vastgoedprofessionals**

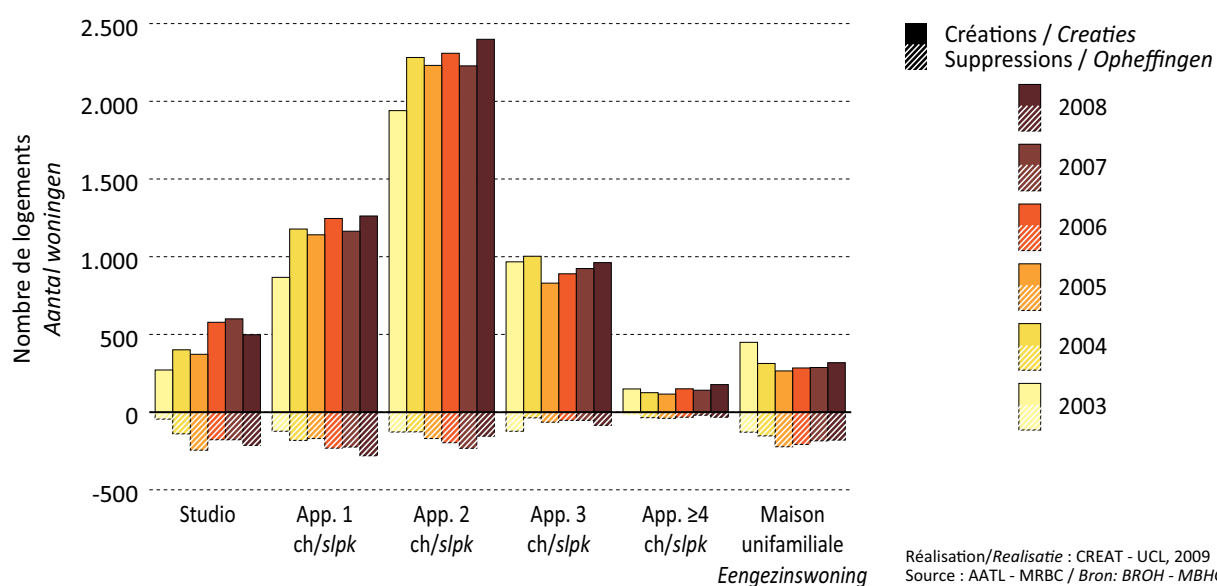
*Het 2-slaapkamerappartement is de core van de Brusselse markt. De vraag verklaart de sterke productie van dit type van woningen. Omgekeerd zijn woningen met vier en meer slaapkamers moeilijk verhuurbaar of verkoopbaar, vanwege hun hoge kostprijs. Zelfs 3-slaapkamerappartementen gaan er momenteel op achteruit.*

*De vraag naar 1-kamerappartementen neemt toe. Toch blijken de markt van de kleinere appartementen en de grootte van de huishoudens niet met elkaar in evenwicht te zijn. Hoewel het aantal kleine huishoudens fors toeneemt, blijft de productie van kleinere woningen tamelijk beperkt.*

*We zien een evolutie in het gebruik van de kamers. Een studio, bijvoorbeeld, evolueerde naar een appartement met één slaapkamer, op dezelfde oppervlakte. De bewoners willen afzonderlijke ruimtes om een bureau te kunnen plaatsen. Ze blijken er genoeg mee te nemen om in kleinere ruimten te wonen, zolang de verschillende leefruimtes maar van elkaar gescheiden zijn.*

8 | ADSEI, Socio-economische enquête 2001  
 9 | Surkyn et al. (2007)

**Fig. 5 |** Dynamique d'autorisations de logements par type (2003-2008)  
**Fig. 5 |** Huisvestingsvergunningdynamiek per type (2003-2008)



**Tableau 3 |** Dynamique d'autorisations de logements par type (2003-2008)  
**Tabel 3 |** Huisvestingsvergunningdynamiek per type (2003-2008)

	Nombre annuel moyen de logements autorisés <i>Gemiddeld aantal jaarlijks vergunde woningen</i>	Rapport suppression / création <i>Verhouding verdwijning / creatie</i>	
studio	300	0,37	studio
app. 1 ch.	950	0,18	app. 1 slpk
app. 2 ch.	2.050	0,08	app. 2 slpk.
app. 3 ch.	850	0,07	app. 3 slpk.
app. ≥ 4 ch.	100	0,21	app. ≥ 4 slpk.
maison unifamiliale	150	0,58	eengezinswoning
Total	4.400	0,16	Totaal

La figure 5 et le tableau 3 montrent la double dynamique de création et suppression de logements par type de logement.

Cette décomposition de l'autorisation nette permet, d'une part, d'appréhender des dynamiques spécifiques à certains types de logements (en particulier les maisons unifamiliales et les studios) et, d'autre part, de confirmer le succès particulier d'autres types de logements (en particulier les appartements deux chambres). Ces différents cas sont explicités ci-dessous.

Ainsi, les créations brutes de maisons unifamiliales, comme celles des studios ne sont pas négligeables puisqu'elles atteignent respectivement 8 et 6% des autorisations de créations brutes de logements. Cette production souffre toutefois d'une double dynamique de création / suppression.

Figuur 5 en tabel 3 tonen de dubbele dynamiek van de huisvestingscreatie en -verdwijning per type van woning.

Dankzij die opsplitsing van de netto vergunningen kunnen we enerzijds vaststellen dat bepaalde woningtypes een eigen dynamiek vertonen (meer bepaald de eengezinswoningen en studio's) en anderzijds bevestigen dat andere woningtypes bijzonder succesrijk zijn (meer bepaald de appartementen met twee slaapkamers). Die verschillende scenario's worden hieronder toegelicht.

De bruto creatie van eengezinswoningen en die van studio's vallen niet te onderschatten: ze vertegenwoordigen respectievelijk 8% en 6% van de bruto woningcreatievergunningen. Die productie heeft echter te lijden onder een dubbele dynamiek van creatie en verdwijning.

La production d'unifamiliales est fortement amoindrie par la transformation simultanée du parc d'unifamiliales en appartements. En effet, pour 100 unifamiliales supplémentaires autorisées, près de 60 reçoivent une autorisation de suppression, via reconversion, subdivision ou démolition. À noter qu'aux subdivisions licites (réalisées avec permis d'urbanisme), s'ajoute également un nombre non évalué de subdivisions réalisées en infraction. Le phénomène de subdivision est à l'origine d'un transfert de type de logement vers un autre et constitue une modalité non négligeable de production d'appartements. Cette double dynamique de création / suppression est spatialement différenciée (cf cartes 12 A, B et C).

Les studios subissent dans une moindre mesure cette double dynamique de création / suppression de logements. Pour 100 studios créés, près de 40 sont supprimés. Contrairement aux maisons unifamiliales, le phénomène de suppression des studios peut générer, comme cela a été montré supra, une diminution d'unités de logements au profit de la création de logements de taille supérieure et plus conformes aux normes actuelles de confort.

En revanche, le succès des appartements deux chambres est confirmé puisque, pour 100 appartements deux chambres créés, moins de dix sont supprimés.

La carte 6 présente, par secteur statistique, le nombre de logements autorisés par type de logement. Les autorisations d'appartements deux chambres sont massives sur l'ensemble du territoire régional (moitié des autorisations en première comme en seconde couronne). Les maisons unifamiliales sont surreprésentées en deuxième couronne (8 % contre 3 % pour l'ensemble de la région) en raison de la création brute plus élevée en seconde couronne, couplée à des transformations de maisons unifamiliales en appartements en première couronne (voir cartes 12 A, B et C des unifamiliales).

De productie van eengezinswoningen wordt sterk gereduceerd door de gelijktijdige ombouw van eengezinswoningen in appartementen. Op 100 bijkomende vergunde eengezinswoningen verdwijnen er bijna 60 huizen d.m.v. herbestemming, opsplitsing of sloop. Bovenop de legale opsplitsingen (uitgevoerd mét stedenbouwkundige vergunning) komt nog een niet-geëvalueerd aantal illegale opsplitsingen. Het opsplitsingsfenomeen ligt aan de basis van een transfer van het ene woningtype naar het andere en speelt een niet te verwaarlozen rol in de appartementenproductie. Die dubbele dynamiek van creatie/verdwijning blijkt ruimtelijk gedifferentieerd te zijn (zie kaart 12 A, B en C).

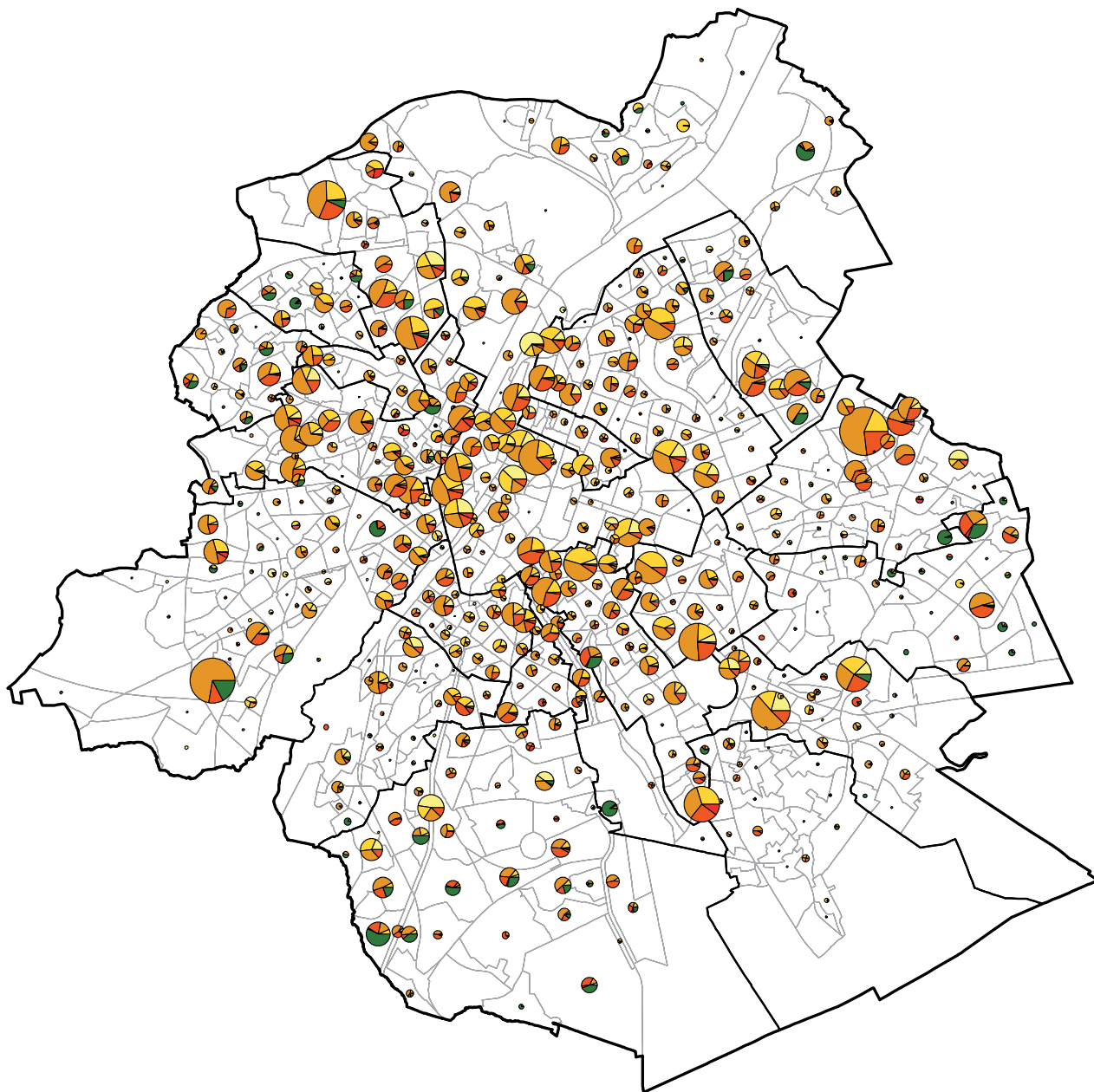
Studio's ervaren die dubbele dynamiek van creatie/verdwijning in een mindere mate. Op 100 gecreëerde studio's verdwijnen er iets minder dan 40. In tegenstelling tot de eengezinswoningen kan de verdwijning van studio's, zoals reeds aangegeven, het aantal wooneenheden doen dalen, maar in de plaats daarvan komen er ruimere woningen die beter aan de huidige comfortnormen voldoen.

Appartementen met twee slaapkamers blijken nog steeds erg succesvol: op 100 gecreëerde appartementen met twee slaapkamers, verdwijnen er minder dan tien.

Kaart 6 toont het aantal toegestane woningen per type van woning, per statistische sector. Voor het gehele gewestelijke grondgebied worden er massaal vergunningen uitgereikt voor appartementen met twee slaapkamers (de helft van de vergunningen in zowel de eerste als de tweede kroon). Eengezinswoningen zijn oververtegenwoordigd in de tweede kroon (8% tegen 3% voor het hele gewest), als gevolg van de veel hogere bruto creatie in de tweede kroon, gekoppeld aan een ombouw van eengezinswoningen in appartementen in de eerste kroon (zie kaarten 12 A, B en C, eengezinswoningen).



**Carte 6** | Logements autorisés par type (2003-2008)  
**Kaart 6** | Vergunde woningen per type (2003 – 2008)



Nombre de logements  
par secteur statistique

*Aantal woningen  
per statistische sector*

- 10
- 50
- 100

— 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

Autorisation nette = création - suppression  
**Netto vergunning = creatie - opheffing**



Réalisation : CREAT - UCL, 2009  
 Source : AATL - MRBC  
 Réalisé avec Brussels UrbIS®© - Distribution & Copyright CIRB  
 Realisatie: CREAT - UCL, 2009  
 Bron: BROH - MBHG  
 Verwezenlijkt door middel van Brussels UrbIS®© - Verdeling & Copyright CIBG

Carte 7 | Si l'autorisation nette de studios est globalement positive à l'échelle de la région, le schéma spatial de création / suppression est assez contrasté.

Les autorisations de création se concentrent dans la partie centrale de la région (Pentagone et première couronne), ainsi que dans quelques gros projets de seconde couronne (boulevard du Triomphe et boulevard des Invalides à Auderghem, Monnet à Woluwé-Saint-Lambert). Les projets du centre jouissent d'une excellente accessibilité par métro et ceux de deuxième couronne sont situés à proximité des complexes universitaires de l'ULB et de l'UCL en Woluwe. On observe une suppression nette de studios dans quelques projets du sud du Pentagone, à Saint-Gilles, dans l'axe de l'avenue Louise et à la cité Modèle. Il s'agit dans tous les cas de restructuration d'immeubles de studios en immeubles à appartements plus grands, plus confortables et dotés d'une terrasse ou d'un balcon.

Kaart 7 | Terwijl de netto vergunning van studio's algemeen positief is op gewestelijk niveau, vertoont het ruimtelijke schema van de creatie/verdwijning tamelijk grote contrasten.

De vergunningen voor de creatie zijn voornamelijk geconcentreerd in het centrale gedeelte van het gewest (Vijfhoek en eerste kroon), net als in enkele grote projecten in de tweede kroon (Triomflaan en Invalidenlaan in Oudergem, Monnet in Sint-Lambrechts-Woluwe). De projecten in het centrum zijn uitstekend bereikbaar met de metro, terwijl die in de tweede kroon in de buurt van de universiteitscomplexen van de ULB en UCL in Woluwe gelegen zijn. We observeren een netto verdwijning van studio's in enkele projecten in het zuiden van de Vijfhoek, in Sint-Gillis, in de as van de Louizalaan en de Modelwijk. Het gaat in alle gevallen om de herstructurering van studiogebouwen in gebouwen met ruimere, comfortabelere appartementen met een terras of balkon.

**Carte 7 | Studios autorisés (2003-2008) : autorisations nettes, créations et suppressions**  
**Kaart 7 | Vergunde studio's (2003-2008): netto vergunningen, creaties en verdwijningen**

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

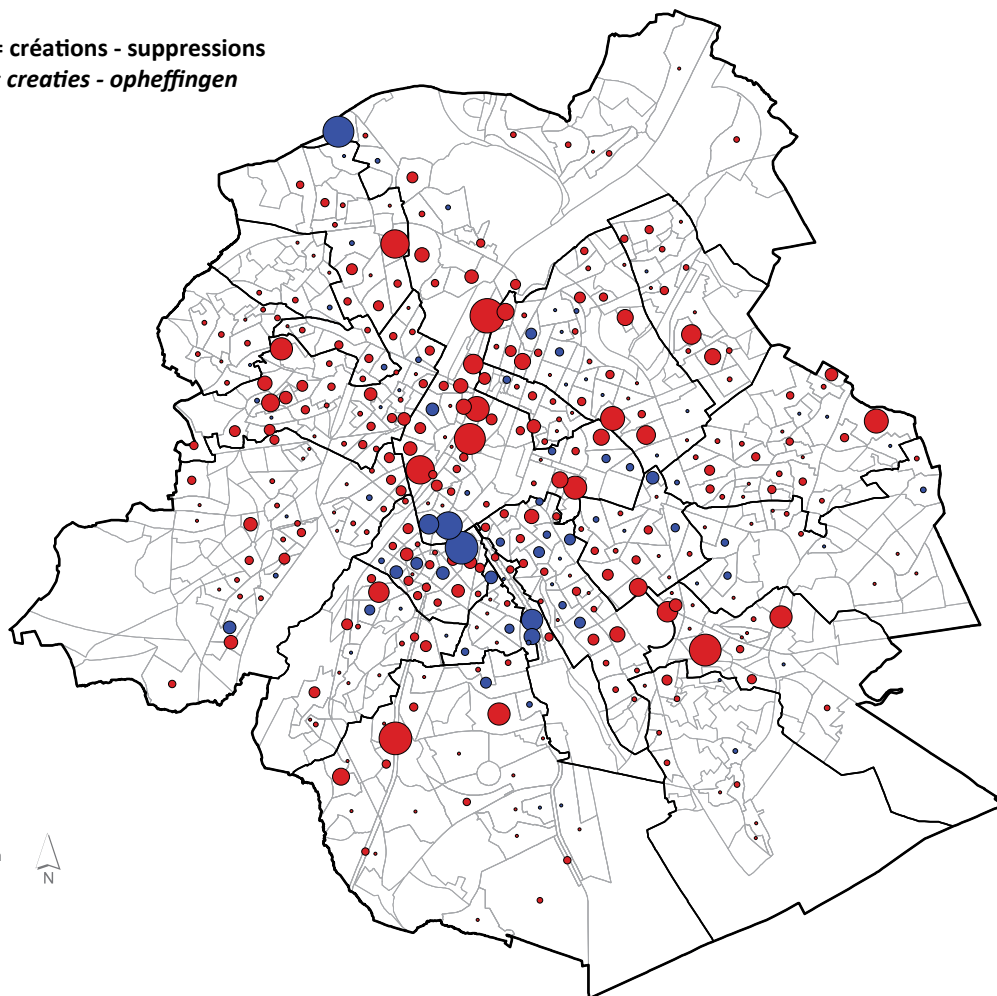
- > 0
- < 0

Nombre de logements  
par secteur statistique

*Aantal woningen  
per statistische sector*

- 10
- 50
- 100

— Secteurs statistiques  
*Statistische sectoren*  
 — Communes  
*Gemeentes*



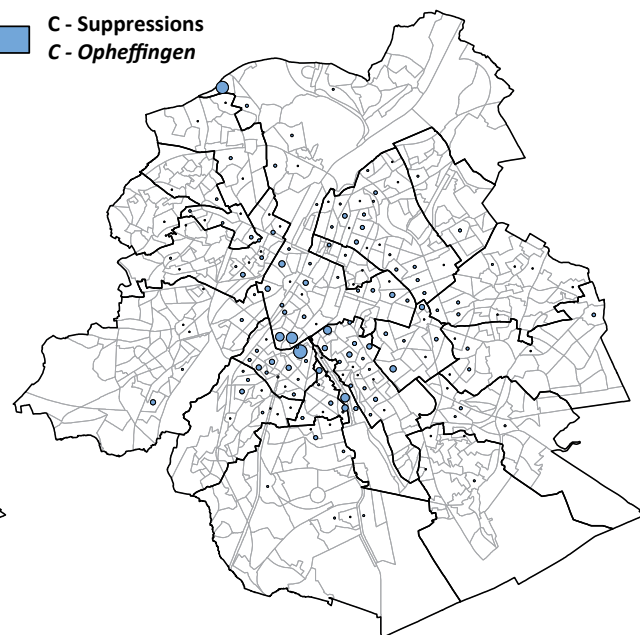
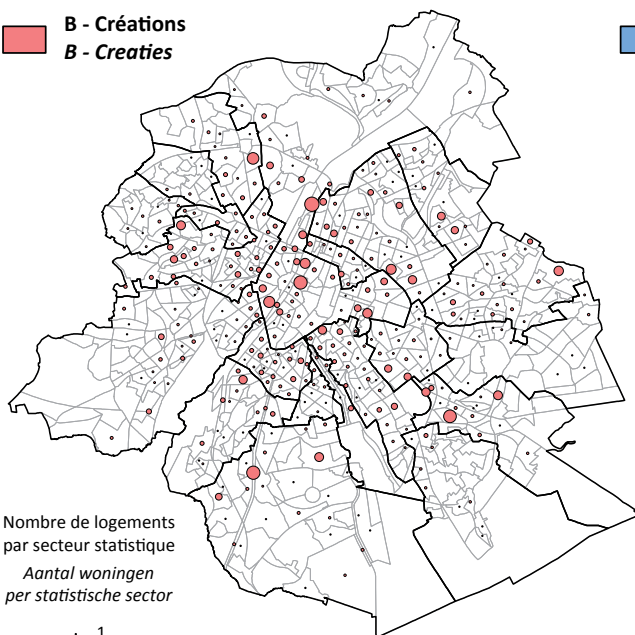
■ **B - Créations**  
**B - Creaties**

■ **C - Suppressions**  
**C - Opheffingen**

Nombre de logements  
par secteur statistique

*Aantal woningen  
per statistische sector*

- 1
- 10
- 100



Carte 8 | Les projets d'appartements une chambre sont présents sur l'entièreté du territoire bruxellois avec une légère surreprésentation en première couronne (25 % en première couronne contre 21 % pour l'ensemble de la région). Quelques gros projets ressortent, aussi bien en première couronne (rue Godecharle à Ixelles ou rue Lambotte à Schaerbeek) qu'en deuxième couronne (avenue Monnet à Woluwé-Saint-Lambert ou avenue Notre-Dame de Lourdes à Jette).

Kaart 8 | Projecten van appartementen met één slaapkamer zijn op het hele Brusselse grondgebied aanwezig, met een lichte oververtegenwoordiging in de eerste kroon (25% in de eerste kroon, tegen 21% voor het hele gewest). Enkele grote projecten trekken de aandacht, zowel in de eerste kroon (Godecharlestraat in Elsene of de Lambottestraat in Schaerbeek), als in de tweede kroon (Monnetlaan in Sint-Lambrechts-Woluwe of de Onze-Lieve-Vrouw van Lourdeslaan in Jette).

**Carte 8** | Autorisations nettes d'appartements une chambre (2003 - 2008)  
**Kaart 8** | Netto vergunningen van appartementen met één slaapkamer (2003 - 2008)

Autorisation nette = création - suppression  
 Netto vergunning = creatie - opheffing

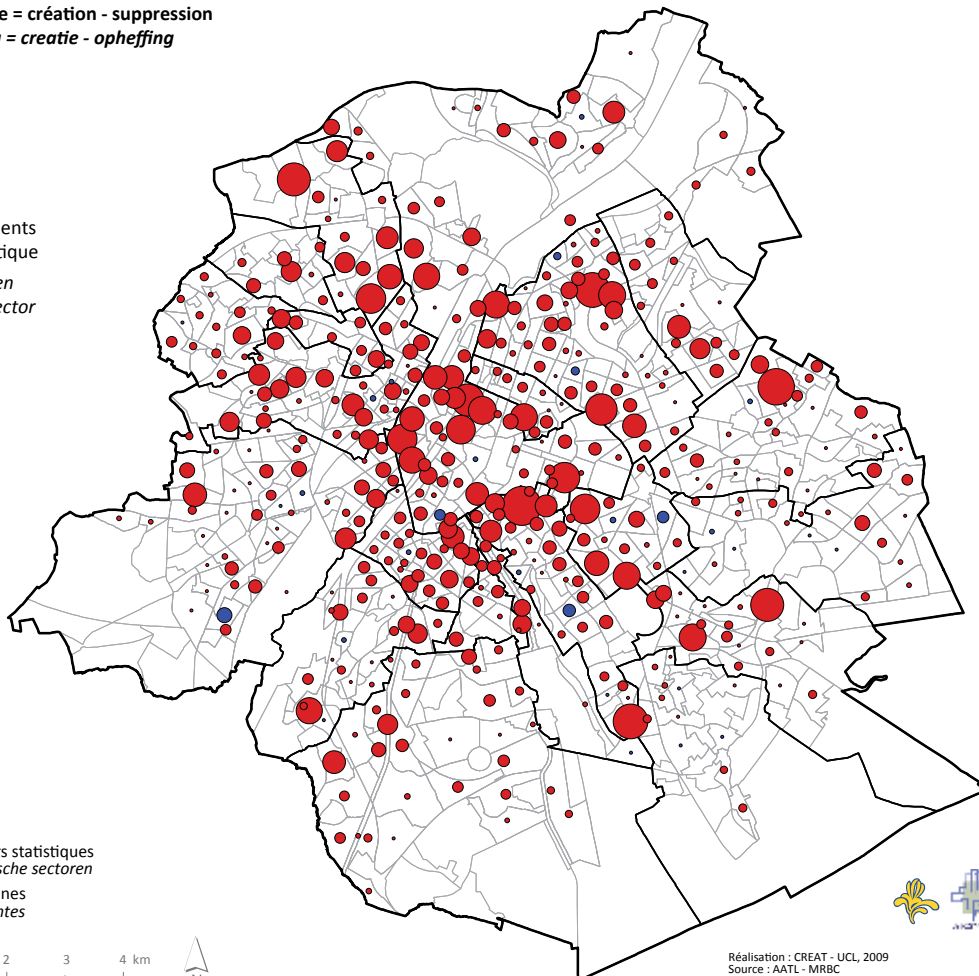
- > 0
- < 0

Nombre de logements par secteur statistique  
 Aantal woningen per statistische sector

- 10
- 50
- 100

— Secteurs statistiques  
 Statistische sectoren  
 — Communes  
 Gemeentes

0 1 2 3 4 km



Réalisation : CREAT - UCL, 2009  
 Source : AATL - MRBC  
 Réalisé avec Brussels UrbIS®© - Distribution & Copyright CIRB  
 Realisatie: CREAT - UCL, 2009  
 Bron: BROH - MBHG  
 Verwezenlijkt door middel van Brussels UrbIS®© - Verdeling & Copyright CIBG

Carte 9 | Les projets d'appartements deux chambres sont massivement présents sur l'ensemble du territoire bruxellois. De gros projets sont présents aussi bien en première couronne (rue Godecharle à Ixelles ou rue Heyvaert à Molenbeek-Saint-Jean) qu'en deuxième couronne (boulevard Maurice Carême à Anderlecht, boulevard des Invalides à Auderghem ou Cité Modèle à Laeken).

Kaart 9 | Projecten voor appartementen met twee slaapkamers zijn massaal aanwezig op het volledige Brusselse grondgebied. Grote projecten vinden we zowel in de eerste kroon (Godecharlestraat in Elsene of Heyvaertstraat in Sint-Jans-Molenbeek), als in de tweede kroon (Maurice Carémelaan in Anderlecht, Invalidenlaan in Oudergem of Modelwijk in Laken).

**Carte 9 | Autorisations nettes d'appartements deux chambres (2003 - 2008)**  
**Kaart 9 | Netto vergunningen van appartementen met twee slaapkamers (2003 - 2008)**

**Autorisation nette = création - suppression**  
**Netto vergunning = creatie - opheffing**

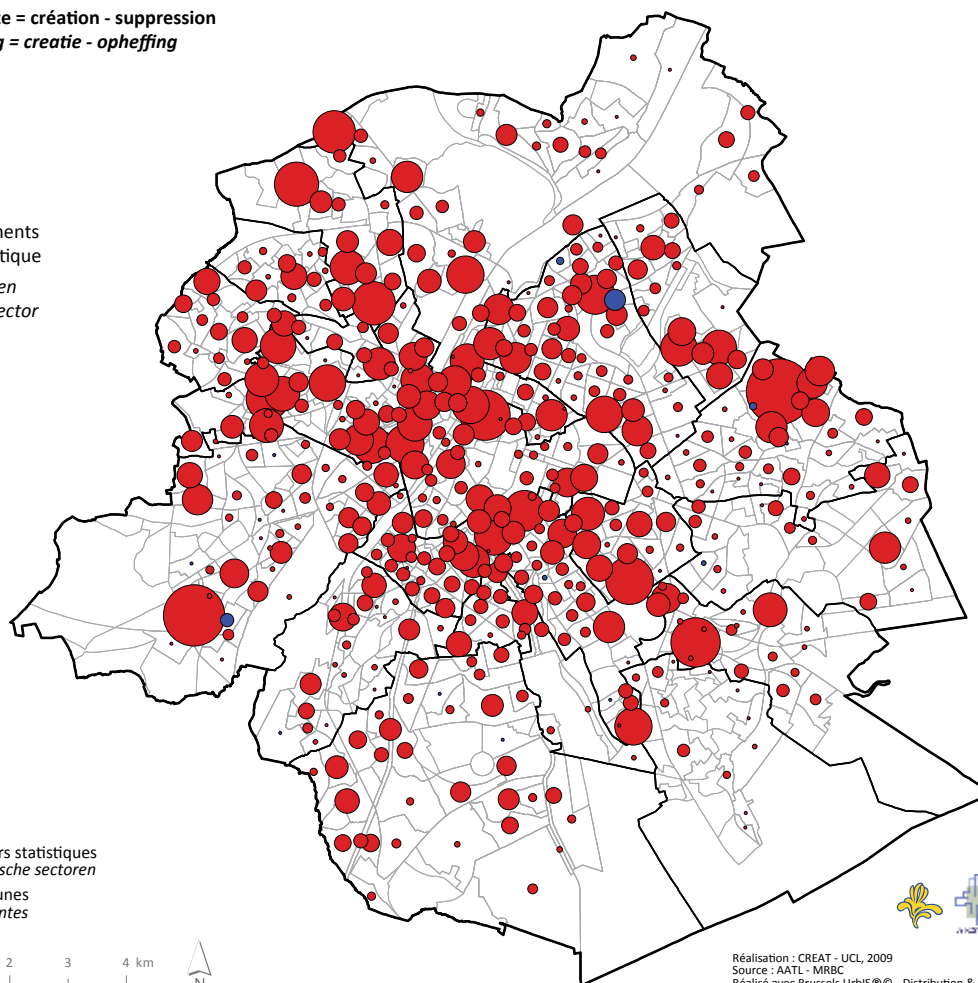
- > 0
- < 0

Nombre de logements par secteur statistique  
 Aantal woningen per statistische sector

- 10
- 50
- 100

— Secteurs statistiques  
 Statistische sectoren  
 — Communes  
 Gemeentes

0 1 2 3 4 km



Réalisation : CREAT - UCL, 2009  
 Source : AATL - MRBC  
 Réalisé avec Brussels UrbIS®© - Distribution & Copyright CIRB  
 Realisatie: CREAT - UCL, 2009  
 Bron: BROH - MBHG  
 Verwezenlijkt door middel van Brussels UrbIS®© - Verdeling & Copyright CIBG

Carte 10 | Les autorisations d'appartements trois chambres, nettement moins massives, sont également bien représentées en première et en deuxième couronne. Les gros projets sont également situés en première couronne (rue du Pépin à Bruxelles-Ville ou rue de l'Arbre Bénit à Ixelles) et en deuxième couronne (avenue Marcel Thiry à Woluwé-Saint-Lambert). Néanmoins, les projets comprenant un nombre plus important d'appartements trois chambres que d'appartements plus petits sont essentiellement situés dans les quartiers centraux (projet de logements trois chambres quai de Mariemont à Molenbeek-Saint-Jean, rue Dr Kuborn à Anderlecht, avenue Huart Hamoir à Schaerbeek et rue du Pépin à Bruxelles-Ville).

Kaart 10 | De - veel beperktere - vergunning van appartementen met drie slaapkamers is ook goed vertegenwoordigd in de eerste en in de tweede kroon. De grote projecten liggen eveneens in de eerste kroon (Kernstraat in Brussel-stad of Gewijde-Boomstraat in Elsene) en in de tweede kroon (Marcel Thiry laan in Sint-Lambrechts-Woluwe). De projecten die meer appartementen met drie slaapkamers tellen dan kleinere appartementen vinden we echter voornamelijk in de centrale wijken (project voor appartementen met drie slaapkamers aan de Mariemontkaai in Sint-Jans-Molenbeek, dr. Kubornstraat in Anderlecht, Huart Hamoir laan in Schaarbeek en Kernstraat in Brussel-stad).

**Carte 10** | Autorisations nettes d'appartements trois chambres (2003 - 2008)  
**Kaart 10** | Netto vergunningen van appartementen met drie slaapkamers (2003 - 2008)

**Autorisation nette = création - suppression**  
**Netto vergunning = creatie - opheffing**

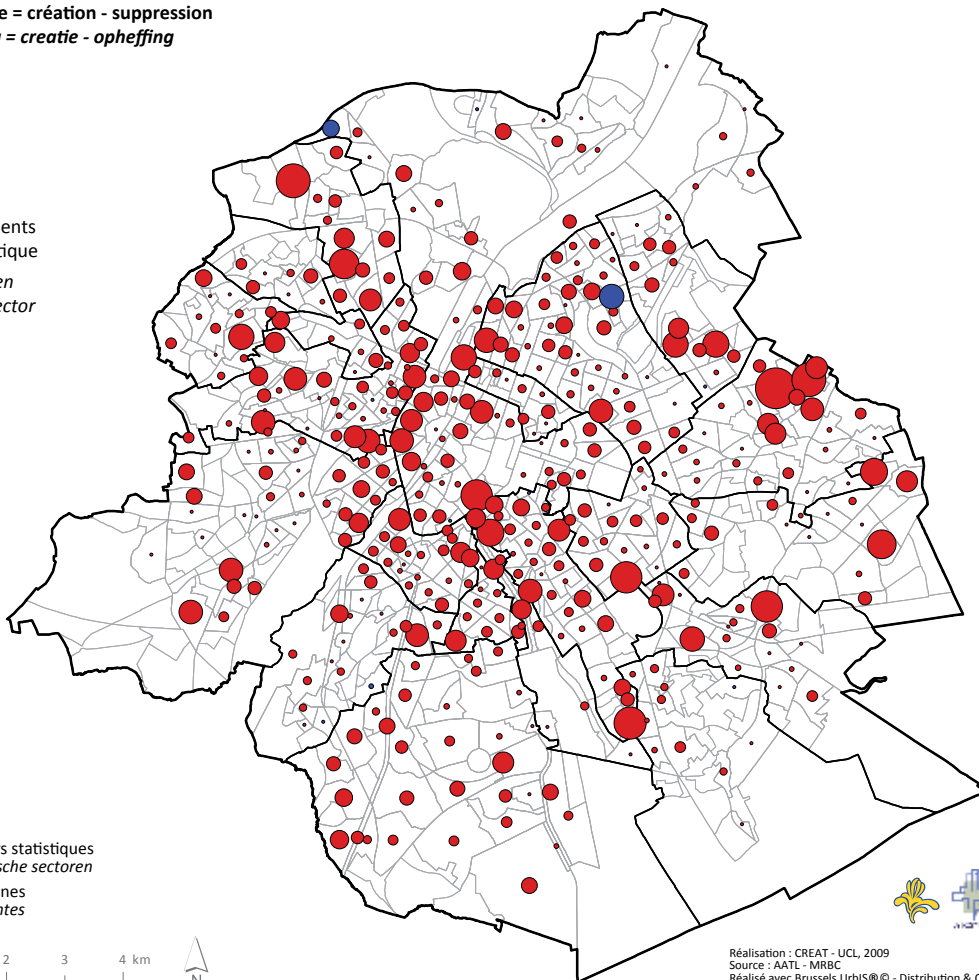
- > 0
- < 0

Nombre de logements par secteur statistique  
 Aantal woningen per statistische sector

- 10
- 50
- 100

— Secteurs statistiques  
 Statistische sectoren  
 — Communes  
 Gemeentes

0 1 2 3 4 km



Réalisation : CREAT - UCL, 2009  
 Source : AATL - MRBC  
 Réalisé avec Brussels UrbIS®© - Distribution & Copyright CIRB  
 Realisatie: CREAT - UCL, 2009  
 Bron: BROH - MBHG  
 Verwezenlijkt door middel van Brussels UrbIS®© - Verdeling & Copyright CIBG

Carte 11 | Les autorisations d'appartements quatre chambres et plus sont faibles et diffuses dans l'ensemble de la région.

On observe néanmoins une concentration plus importante d'appartements de quatre chambres et plus dans la partie historique de la commune de Molenbeek-Saint-Jean. Cette concentration est à mettre en lien avec les politiques de rénovation urbaine mises en place par la Région (contrats de quartier), dans le cadre desquelles certaines communes ont mis l'accent sur la production de grands logements destinés aux ménages de grande taille (16 % des logements produits à l'initiative des communes et CPAS sont des

Kaart 11 | Er worden veel minder vergunningen uitgereikt voor appartementen met vier slaapkamers die overigens over het hele gewest verspreid zijn.

Toch zien we een grotere concentratie van appartementen met vier slaapkamers en meer in het historische deel van de gemeente Sint-Jans-Molenbeek. Die concentratie kan gelinkt worden met het stadsvernieuwingsbeleid van het Gewest (wijkcontracten). Binnen dat kader legden bepaalde gemeentes vooral het accent op de productie van grote woningen bestemd voor grote gezinnen (16% van de woningen geproduceerd op initiatief van de gemeentes en OCMW's zijn woningen met vier slaapkamers en meer). In de

**Carte 11** | Autorisations nettes d'appartements quatre chambres et plus (2003 - 2008)  
**Kaart 11** | Netto vergunningen van appartementen met vier slaapkamers en meer (2003 - 2008)

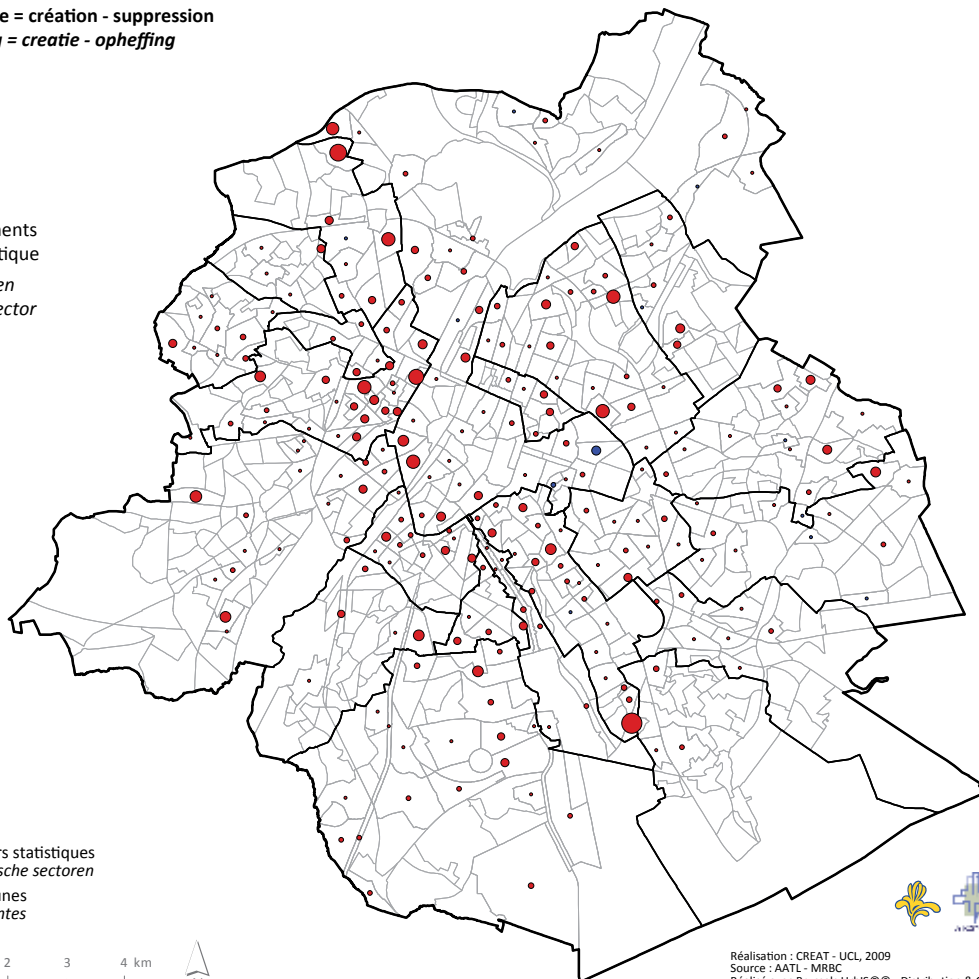
**Autorisation nette = création - suppression**  
**Netto vergunning = creatie - opheffing**

- > 0
- < 0

Nombre de logements par secteur statistique  
 Aantal woningen per statistische sector

- 1
- 5
- 10

— Secteurs statistiques  
 Statistische sectoren  
 — Communes  
 Gemeentes



Réalisation : CREAT - UCL, 2009  
 Source : AATL - MRBC  
 Réalisé avec Brussels UrbIS®© - Distribution & Copyright CIRB  
 Realisatie: CREAT - UCL, 2009  
 Bron: BROH - MBHG  
 Verwezenlijkt door middel van Brussels UrbIS®© - Verdeling & Copyright CIBG

logements quatre chambres et plus). On observe également quelques grands projets à l'initiative de la SLRB (ou des SISP) en seconde couronne, visant le même objectif de soutenir l'offre en grands logements (Ernotte à Ixelles, Cité Modèle à Bruxelles, Stiénon à Jette ou Willemijns à Anderlecht), conformément aux obligations du code du logement à l'égard de la production de logements sociaux<sup>10</sup>.

La mise sur le marché de grands appartements semble se heurter au coût de commercialisation, trop élevé pour les ménages qui, étant donné leur grande taille, en auraient le plus besoin.

### **Le regard de professionnels de l'immobilier**

*En l'absence de soutiens publics pour la création de tels logements et d'une politique sociale d'accès aux appartements, les opérateurs immobiliers privés reconnaissent un manque de demande solvable pour les logements de grande taille.*

Carte 12 | La double dynamique de suppressions et de créations de maisons unifamiliales montre une grande dualité entre la première et la deuxième couronne.

La première couronne voit la suppression, par transformation, d'un grand nombre de maisons unifamiliales tandis que la seconde couronne accueille la construction de maisons neuves. Dans la partie centrale de la ville, la subdivision de maisons unifamiliales répond à la volonté d'optimiser la rentabilité d'un bien immobilier. Elle permet par ailleurs de rencontrer une demande importante en plus petits logements. On observe toutefois encore en première couronne des projets conséquents de maisons unifamiliales (46 maisons unifamiliales rue des Matériaux à Anderlecht, 20 maisons rue Tazieaux à Molenbeek-Saint-Jean et 12 maisons rue Rempart des Moines à Bruxelles-ville). Le modèle de la maison unifamiliale reste important en deuxième couronne moins dense de la région bruxelloise. Les projets de ce type de logement y demeurent significatifs, malgré le coût élevé du terrain (par exemple, chaussée de Drogenbos à Uccle).

La carte 12 C des suppressions de maisons unifamiliales est influencée par les politiques communales plus ou moins volontaristes de limitation, de suivi et de contrôle des subdivisions de logements (voir également carte 20). En effet, alors que toute modification du nombre d'unités de logement est soumise à permis d'urbanisme depuis les années 90, de nombreuses subdivisions de logements sont encore réalisées sans permis préalable.

10 | Ordonnance du 01.04.2004 complétant l'ordonnance portant le code bruxellois du logement

tweede kroon werden ook enkele grote projecten opgestart door de BGHM (of door de OVM's) om dat aanbod van grote woningen te ondersteunen (Ernotte in Elsene, Modelwijk in Brussel, Stiénon in Jette of Willemijns in Anderlecht), in overeenstemming met de productieverplichtingen voor sociale woningen<sup>10</sup> in de Huisvestingscode.

De verkoop van grote appartementen botst met de kostprijs: de prijs is te hoog voor gezinnen die er, gezien hun grote samenstelling, het meest nood aan hebben.

### **De visie van vastgoedprofessionals**

*Omdat het ontbreekt aan overheidssteun voor de creatie van dergelijke appartementen en aan een sociaal beleid voor de toegang tot die appartementen, stellen private vastgoedoperatoren vast dat de solvabele vraag naar grote woningen het laat afweten.*

Kaart 12 | De dubbele dynamiek van creatie-verdwijning van eengezinswoningen vertoont grote verschillen tussen de eerste en tweede kroon.

In de eerste kroon zien we een groot aantal eengezinswoningen verdwijnen (door verbouwingen), terwijl er in de tweede kroon nieuwbouwhuizen opgetrokken worden. In het centrale deel van de stad worden eengezinswoningen opgesplitst om het rendement van dit vastgoed te optimaliseren. Bovendien sluit dit fenomeen aan op een grote vraag naar kleinere woningen. Toch vinden we in de eerste kroon nog grote projecten van eengezinswoningen (46 huizen in de Materialstraat in Anderlecht, 20 in de Tazieauxstraat in Sint-Jans-Molenbeek en 12 huizen in de Papenest in Brussel-stad). De eengezinswoning is als model nog sterk aanwezig in de tweede kroon, waar de dichtheid lager ligt dan in de Brusselse regio. Daar worden nog heel wat projecten voor eengezinswoningen gerealiseerd, ondanks de hoge grondprijzen (bv.: Drogenboslaan in Ukkel).

Kaart 12 C (verdwenen eengezinswoningen) wordt beïnvloed door de min of meer voluntaristische gemeentemaatregelen om de opsplitsing van woningen in te perken, op te volgen en te controleren (zie ook kaart 20). Hoewel elke wijziging van het aantal huisvestingseenheden sinds de jaren 1990 aan een stedenbouwkundige vergunning onderworpen is, worden nog heel wat woningen opgedeeld zonder voorafgaande vergunning.

10 | Ordonnantie van 01.04.2004 in aanvulling op de ordonnantie houdende de Brusselse huisvestingscode



**Carte 12 | Maisons unifamiliales autorisées (2003 - 2008): autorisations nettes, créations et suppressions**  
**Kaart 12 | Vergunde eengezinswoningen (2003 - 2008): netto vergunningen, creaties en verdwijningen**

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

■ > 0  
 ■ < 0

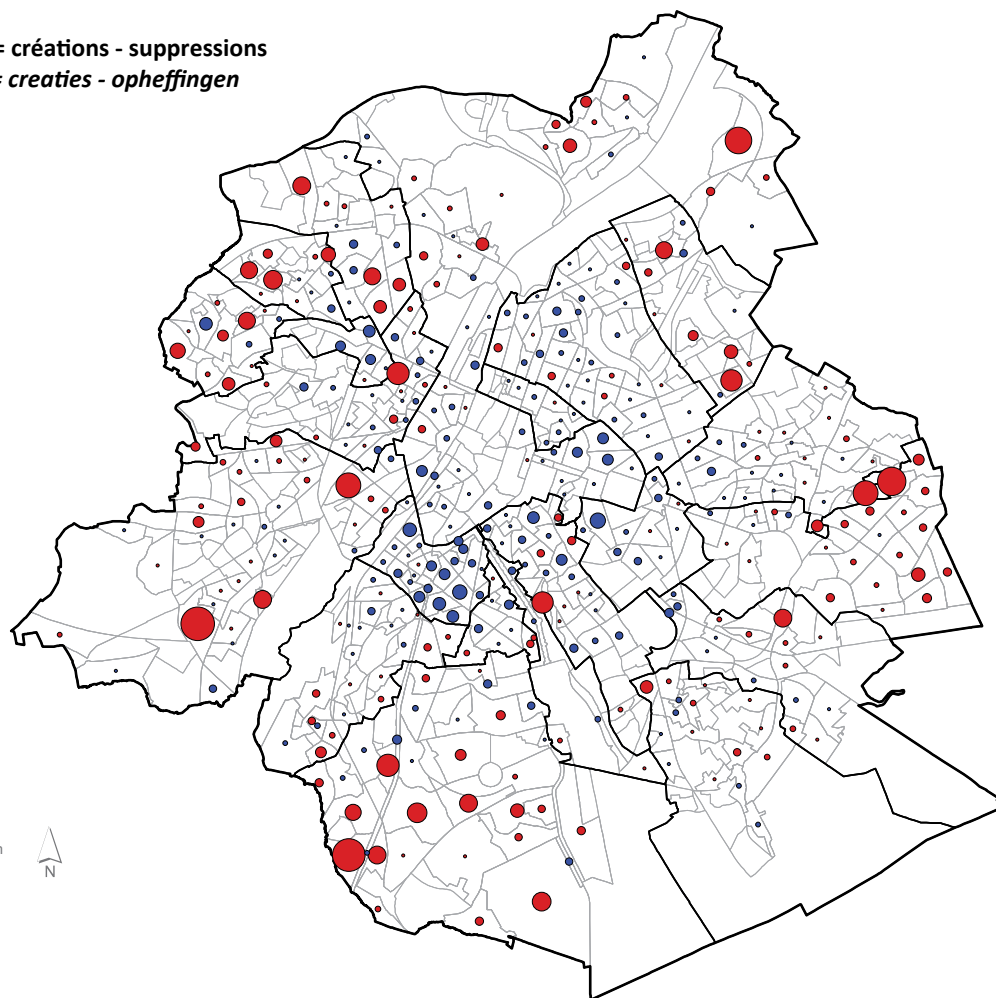
Nombre de logements  
 par secteur statistique

Aantal woningen  
 per statistische sector

○ 10  
 ○ 50  
 ○ 100

— Secteurs statistiques  
 Statistische sectoren  
 — Communes  
 Gemeentes

0 1 2 3 4 km



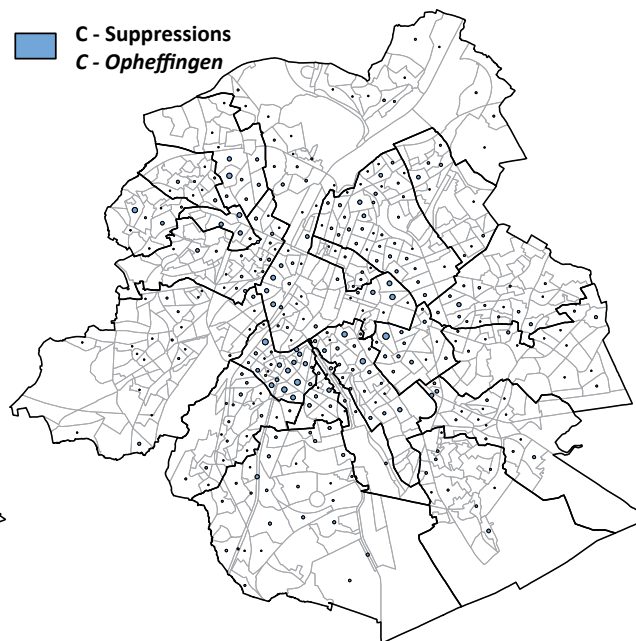
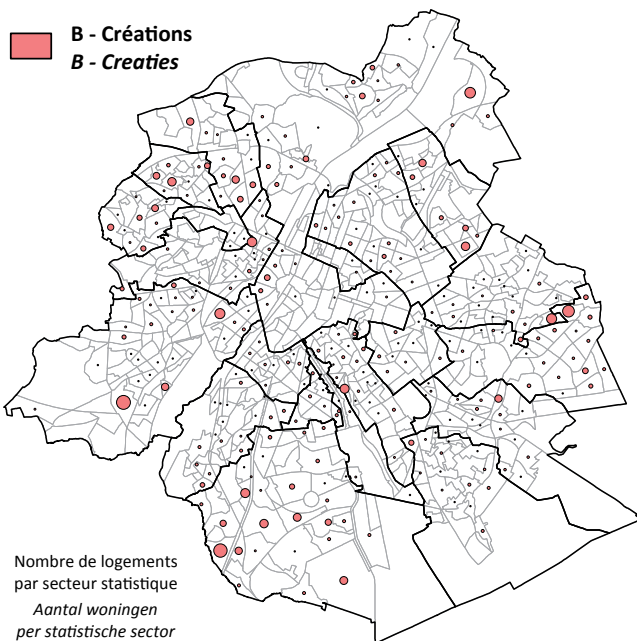
■ B - Créations  
 B - Creaties

■ C - Suppressions  
 C - Opheffingen

Nombre de logements  
 par secteur statistique  
 Aantal woningen  
 per statistische sector

· 1  
 ○ 10  
 ○ 100

0 1 2 3 4 km



Réalisation : CREAT - UCL, 2009  
 Source : AATL - MRBC  
 Réalisé avec Brussels UrbIS® - Distribution & Copyright CIRB

Realisatie: CREAT - UCL, 2009  
 Bron: BROH - MBHG

Verwezenlijkt door middel van Brussels UrbIS® - Verdeling & Copyright CIBG





**Photo 5** | Malgré un bilan globalement négatif en première couronne, il existe encore des projets de maisons unifamiliales dans la ville dense: Ici à Etterbeek, rénovation et changement d'affectation d'entrepôts en intérieur d'ilot pour créer quatre maisons unifamiliales et six appartements

**Foto 5** | Ondanks een negatieve totaalbalans in de eerste kroon, bestaan er nog projecten voor eengezinswoningen in de verdichte stad: Hier in Etterbeek, renovatie en bestemmingswijziging van opslagplaatsen binnen in een bouwblok om er vier eengezinswoningen en zes appartementen te realiseren.

## 2.5 INITIATEURS DES LOGEMENTS AUTORISÉS : LARGE DOMINATION DE LA PRODUCTION PRIVÉE, NÉANMOINS CROISSANCE DE LA PRODUCTION PUBLIQUE

Fig. 6 | Neuf logements sur dix sont le fait d'initiatives privées. La production de logements est largement dominée par les sociétés privées qui produisent plus de 70 % des logements, alors que les particuliers et les pouvoirs publics ont assuré, durant la période 2003-2008, respectivement un peu moins d'un cinquième et d'un dixième de la production de logements.

Les sociétés privées de promotion immobilière, identifiées en première approximation par les projets de 30 logements et plus réalisés à l'initiative des sociétés privées, produisent 60 % des logements.

Fig. 7 | La variation annuelle des logements autorisés est surtout le fait des sociétés privées. Leur niveau de production a été particulièrement important en 2004 et en 2006, plus en raison du nombre de projets que de la taille de ceux-ci. Le nombre de logements autorisés via initiative publique reste relativement faible et atteint un optimum en 2008, principalement dû à deux grands projets (Ernotte à Ixelles et Cité Modèle à Bruxelles). Il est néanmoins en croissance, une croissance qui est notamment due à la mise en application du Plan régional du Logement initié sous la précédente législature et qui visait la création de 5.000 logements.

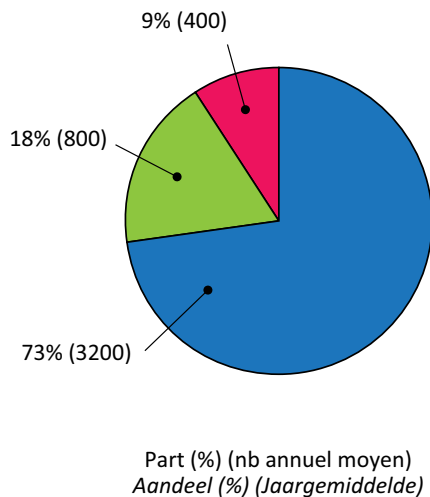
## 2.5 INITIATIEFNEMERS VAN VERGUNDE WONINGEN: EEN OVERWEGEND PRIVATE PRODUCTIE, ONDANKS EEN STIJGENDE PUBLIEKE PRODUCTIE

Fig. 6 | Negen op tien woningen zijn privé-initiatieven. De woningproductie wordt ruimschoots overheerst door privébedrijven die meer dan 70% van de woningen produceren, terwijl particulieren en overheden respectievelijk iets minder dan een vijfde en een tiende van de woningproductie vertegenwoordigden in de periode 2003-2008.

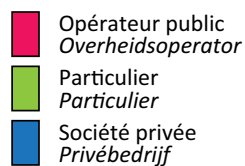
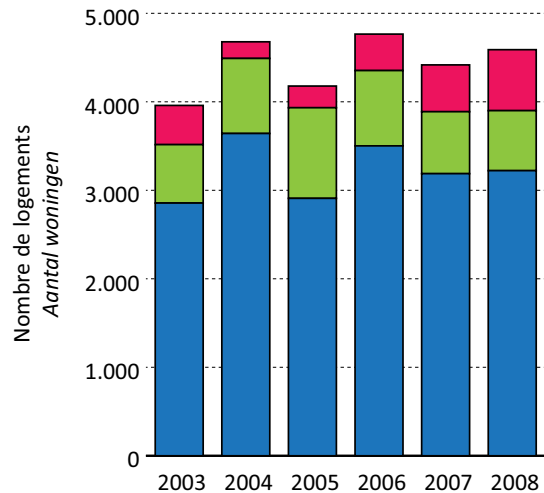
Private vastgoedpromotoren, in een eerste benadering geïdentificeerd aan de hand van de projecten van 30 woningen en meer gerealiseerd op het initiatief van privébedrijven, produceren 60% van de woningen.

Fig. 7 | De jaarlijkse variatie in het aantal vergunde woningen is hoofdzakelijk aan privébedrijven toe te schrijven. Hun productieniveau lag bijzonder hoog in 2004 en 2006, veeleer als gevolg van het aantal projecten dan van hun omvang. Het aantal vergunde woningen uit overheidsinitiatieven blijft tamelijk laag en bereikt een piek in 2008, voornamelijk dankzij twee grote projecten (Ernotte in Elsene en Modelwijk in Brussel). Dat aantal gaat echter in stijgende lijn. Die toename is een gevolg van de uitvoering van het Gewestelijk Huisvestingsplan dat opgestart werd onder de vorige legislatuur en de creatie van 5.000 woningen beoogt.

**Fig. 6** | Logements autorisés par type d'opérateur (2003-2008)  
**Fig. 6** | Vergunde woningen per type van operator (2003-2008)



**Fig. 7** | Évolution des logements autorisés par type d'opérateur (2003-2008)  
**Fig. 7** | Evolutie van de vergunde woningen per type van operator (2003-2008)



Réalisation/Realisatie : CREAT - UCL, 2009  
 Source : AATL - MRBC / Bron : BROH - MBHG

Tableau 4 | Si les particuliers constituent les principaux demandeurs de permis avec près de 60 % de ceux-ci, ils ne sont à l'initiative que d'un peu moins de 20 % des logements autorisés, ne sollicitant que moins de 2 % des permis supérieurs à 30 logements.

À l'opposé, les sociétés privées ne sollicitent que 40 % des permis, mais produisent 70 % des logements créés. Les sociétés privées génèrent des projets d'une certaine ampleur : 20 % des autorisations concernent la production de plus de dix logements, la taille moyenne d'un permis est de 12,5 logements.

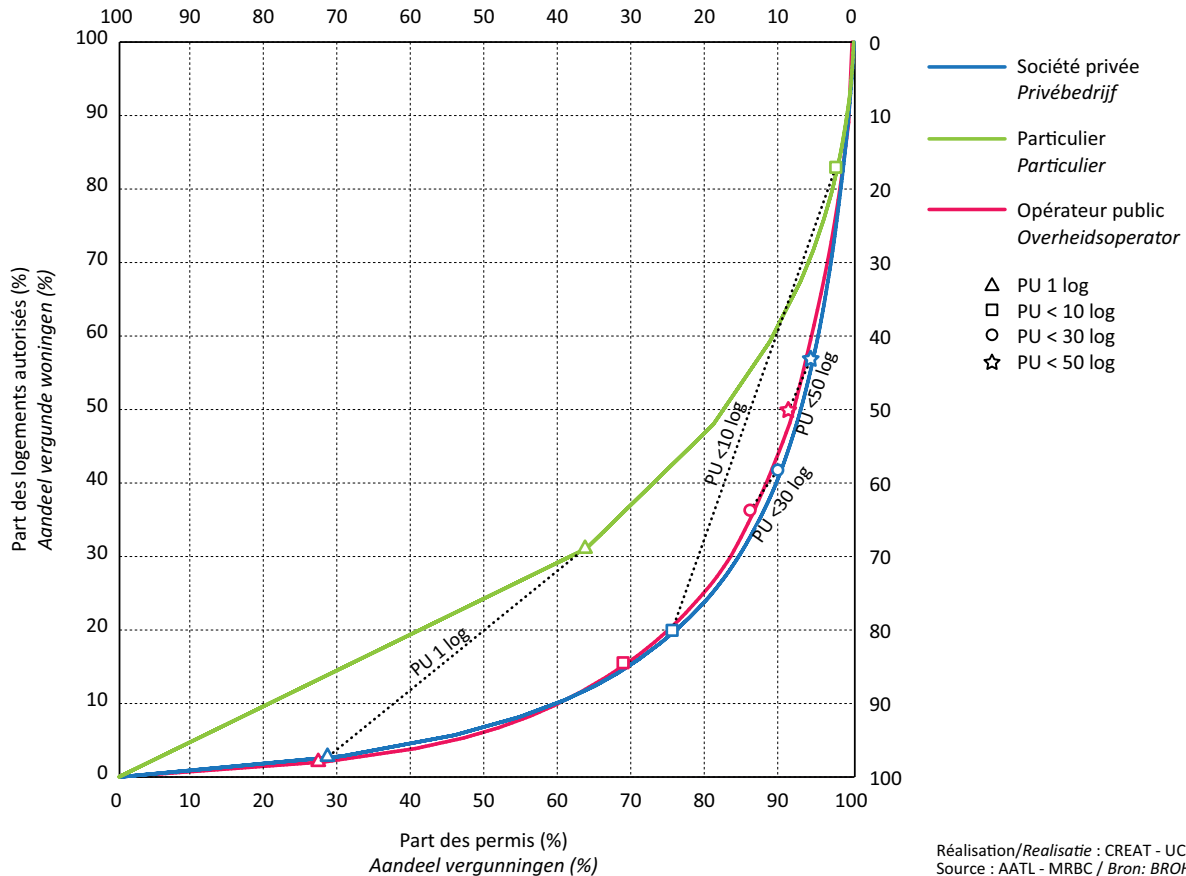
Tabel 4 | Terwijl particulieren de grootste aanvrager van vergunningen blijven met 60%, (ver)bouwen ze nog geen 20% van de vergunde woningen en vragen ze minder dan 2% van de vergunningen voor meer dan 30 woningen aan.

Omgekeerd vragen privébedrijven slechts 40% van de vergunningen aan, maar realiseren ze 70% van de gecreëerde woningen. Privébedrijven genereren projecten van een zekere omvang: 20% van de vergunningen betreft de productie van meer dan tien woningen. Gemiddeld heeft een vergunning betrekking op 12,5 woningen.

**Tableau 4** | Types d'opérateurs et taille des permis  
**Tabel 4** | Types van operatoren en omvang van de vergunningen

	Part de tous les permis (%) <i>Aandeel van alle vergunningen (%)</i>	Part des permis > 10 logements (%) <i>Aandeel van vergunningen &gt;10 woningen (%)</i>	Part des permis > 30 logements (%) <i>Aandeel van vergunningen &gt;30 woningen (%)</i>	
Société privée	39	79	84	<i>Privébedrijf</i>
Particulier	56	10	2	<i>Particulier</i>
Opérateur public	5	11	14	<i>Overheid</i>
Total	100	100	100	<i>Totaal</i>

**Fig. 8** | Logements autorisés selon la taille des permis et le type d'opérateur (2003-2008)  
**Fig. 8** | Vergunde woningen volgens de omvang van de vergunningen en het type van operator (2003-2008)



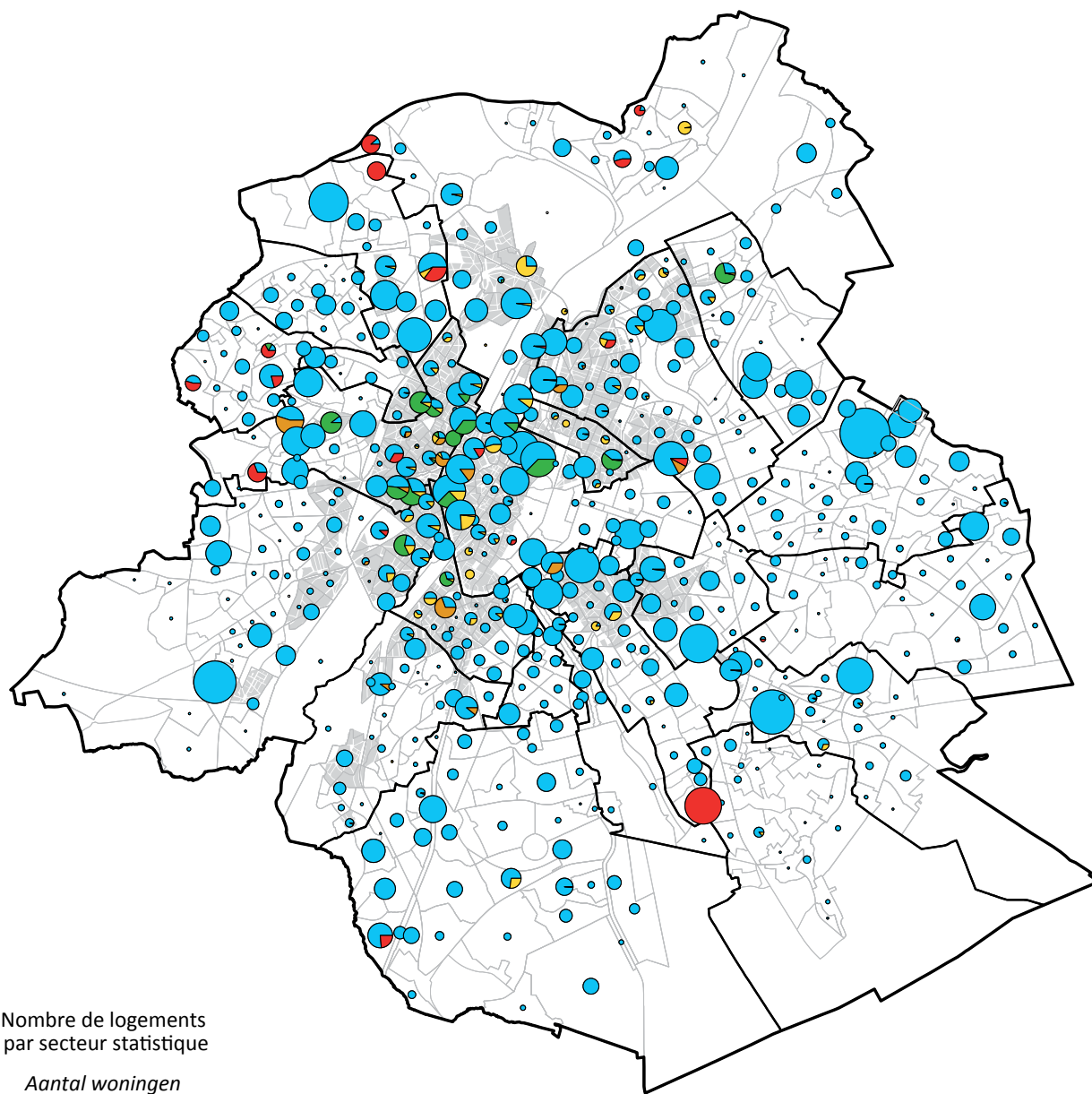
Les opérateurs publics, avec 5 % des permis octroyés et 10 % des logements autorisés, sont plutôt à l'origine de grands projets. 30 % de leurs permis concernent des projets de plus de dix logements et sont à l'origine de 85 % des logements autorisés. Dans le cadre du Plan régional du Logement, tous les projets autorisés durant la période d'analyse prévoient la création d'au moins 30 logements. Les opérateurs publics développent également de petits projets qui contribuent à la réparation du tissu urbain (remplissage de dents creuses, restructuration d'îlots, etc.), comme c'est souvent le cas dans les contrats de quartier et les opérations de rénovation d'immeubles isolés. Dans ce dernier cas, 82 % des projets sont des petits projets de moins de 10 logements et seulement 2 % des projets sont à l'origine de plus de 25 logements<sup>11</sup>.

Met 5% van de uitgereikte vergunningen en 10% van de vergunde woningen produceren de overheidsoperatoren veeleer grote projecten. 30% van hun vergunningen heeft betrekking op projecten van meer dan tien woningen en ligt aan de oorsprong van 85% van de vergunde woningen. Aansluitend op het Gewestelijk Huisvestingsplan, voorzien alle tijdens de analyseperiode goedgekeurde projecten de creatie van minstens 30 woningen. Publieke operatoren ontwikkelen ook kleine projecten die bijdragen tot het herstel van het stedelijk weefsel (sluiten van gevelrijen, herstructureren van bouwblokken enz.). Dat is vaak het geval voor wijkcontracten en werkzaamheden aan vernieuwing van afzonderlijke onroerende goederen. In dat laatste geval bestaat 82% van de projecten uit projecten van minder dan 10 woningen. Slechts 2% van de projecten levert meer dan 25 woningen op<sup>11</sup>.

11 | Source : Direction de la Rénovation Urbaine – AATL - MRBC

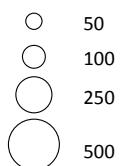
11 | Bron: Directie Stadsvernieuwing – BROH - MBHG




**Carte 13** | Logements autorisés par type d'opérateur (2003-2008)  
**Kaart 13** | Vergunde woningen per type van operator (2003 - 2008)








Nombre de logements  
par secteur statistique

*Aantal woningen  
per statistische sector*



-  EDRLR  
RVOHR
-  Secteurs statistiques  
Statistische sectoren
-  Communes  
Gemeentes

Bénéficiaire du permis  
Vergunninghouder

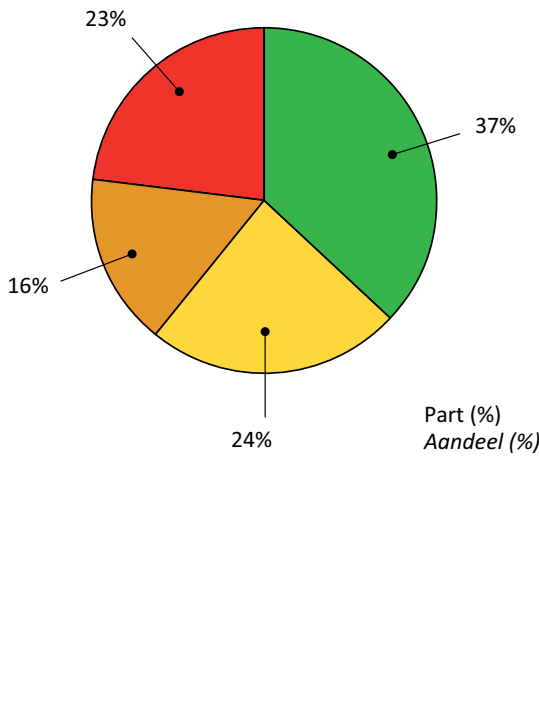
-  Sociétés privées et particuliers  
Privébedrijven en particuliers
-  S.D.R.B. et partenaires  
G.O.M.B. en partners
-  Communes et C.P.A.S.  
Gemeentes en O.C.M.W.
-  Fonds du Logement  
Woningfonds
-  S.L.R.B. - S.I.S.P.  
B.G.H.M. - O.V.M.

Autorisation nette = création - suppression  
**Netto vergunning = creatie - opheffing**



Réalisation : Direction Études et Planification - AATL - 2011  
 Source : AATL - MRBC  
 Réalisé avec Brussels UrbIS®© - Distribution & Copyright CIRB  
 Realisatie : Directie Studies en Planning - BROH - 2011  
 Bron: BROH - MBHG  
 Verwezenlijkt door middel van Brussels UrbIS®© - Verdeling & Copyright CIBG

**Fig. 9** | Autorisations de logements d'initiative publique par opérateur (2003-2008)  
**Fig. 9** | Vergunningen van openbare woninginitiatieven per operator (2003-2008)



**Fig. 10** | Évolution des autorisations de logements d'initiative publique (2003-2008)  
**Fig. 10** | Evolutie van de vergunning van openbare woninginitiatieven per operator (2003-2008)

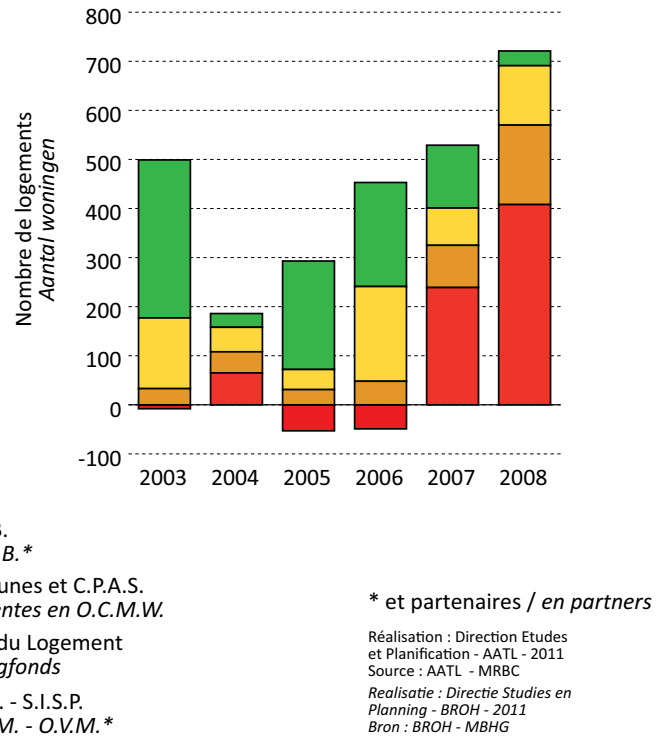


Fig. 9 | Les logements «publics» ont été déterminés (voir note méthodologique) comme relevant des différents acteurs publics que sont les communes et CPAS, la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) et les Sociétés Immobilières de Service Public (SISP), le Fonds du Logement ainsi que la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale (SDRB). De 2003 à 2008, une moyenne annuelle d'un peu plus de 400 logements relevant des différentes politiques publiques a été autorisée.

Le nombre de logements inventoriés dans la présente étude ne correspond pas nécessairement exactement aux comptabilisations réalisées par chacun des opérateurs ou dispositifs dans le cadre desquels les logements sont produits. En effet, pour rappel, l'Observatoire des permis logement comptabilise le nombre de logements autorisés d'un point de vue urbanistique, à la date d'autorisation, tandis que les opérateurs comptabilisent les logements qu'ils ont produits en fonction de leurs objectifs ou missions propres.

Outre l'identification des différents initiateurs de logements publics, la ventilation par opérateur peut donner une première indication quant au standing (ou accessibilité financière) et au mode d'occupation des logements autorisés. Ainsi, la SDRB a notamment pour

Fig. 9 | «Openbare» woningen werden gedefinieerd (zie methodologische nota) als woningen uitgevoerd door de verschillende overheidsactoren, namelijk de gemeentes en OCMW's, de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM), de Openbare Vastgoedmaatschappijen (OVM's), het Woningfonds of de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor Brussel (GOMB). Tussen 2003 en 2008 werden er elk jaar gemiddeld iets meer dan 400 woningen van diverse overheids-initiatieven vergund.

Het aantal woningen dat in deze studie geïnventariseerd werd stemt niet noodzakelijk exact overeen met de tellingen uitgevoerd door elk van de operatoren of maatregelen in het kader waarvan de woningen geproduceerd werden. Zoals gezegd, inventariseert het Overzicht van de huisvestingsvergunningen immers het aantal woningen dat vanuit stedenbouwkundig standpunt werd vergund, op de datum van vergunning. Terwijl de operatoren hun geproduceerde woningen tellen in functie van hun eigen doelstellingen of missies.

Naast de identificatie van de diverse initiatiefnemers van overheidswoningen, kan de uitsplitsing per operator al een eerste aanwijzing geven over de standing (of financiële toegankelijkheid) en gebruikswijze van de vergunde woningen. Zo heeft de GOMB de taak om gesubsidieerde

\* et partenaires / en partners  
 Réalisation : Direction Etudes et Planification - AATL - 2011  
 Source : AATL - MRBC  
 Réalisation : Directie Studies en Planning - BROH - 2011  
 Bron : BROH - MBHG

mission de produire du logement conventionné acquisitif pour ménages à revenus moyens, la SLRB du logement social locatif et le Fonds du Logement, du logement locatif pour ménages à revenus modestes et acquisitif à destination de ménages à revenus faibles ou moyens. Le standing des logements produits par les communes et les CPAS peut quant à lui fortement varier en fonction du dispositif dans le cadre duquel ces logements sont réalisés : à caractère social pour les logements produits dans le cadre des dispositifs régionaux «rénovation d'immeubles isolés» et «volet 1 de contrat de quartier»; conventionnés et/ou libres en volets 2 ou 3 des contrats de quartier et selon les politiques communales en la matière.

On voit que l'identification du seul opérateur communal n'est pas suffisante pour déterminer le standing des logements et nécessite d'être croisée avec d'autres sources de données. De même, une détermination fine du standing des logements initiés par la SLRB et la SDRB demande un approfondissement dans la mesure où ces opérateurs peuvent également produire dans d'autres segments. Ainsi, la SLRB, dans le cadre du Plan régional du Logement initie également du logement moyen (projets Ernotte et Lahaye de respectivement 84 et 65 logements moyens), tandis que les opérations menées à l'initiative de la SDRB peuvent potentiellement produire également du logement «libre». Durant la période analysée, cette production de logements libres à l'initiative de la SDRB est toutefois réduite à quelques unités.

En ce qui concerne les logements produits par le Fonds du Logement, des informations complémentaires transmises par l'opérateur montrent qu'environ 70 % des logements autorisés étaient à vocation locative, pour 30 % à vocation acquisitive.

Fig. 10 | La production publique est, suivant les années, le fait de l'un ou l'autre opérateur. La forte contribution de la SLRB (et de ses SISP) en 2007 et 2008 est liée d'une part à la mise en oeuvre du Plan régional du Logement) et d'autre part aux nouveaux objectifs de production de logements, après une priorité accordée précédemment à la nécessaire rénovation du parc de logement social existant.

La production des communes et CPAS, notamment dans le cadre des dispositifs régionaux «contrats de quartier» et «rénovation d'immeubles isolés» est relativement constante au cours de la période. L'action du Fonds du Logement est de plus en plus importante.

koopwoningen te produceren voor huishoudens met een middelmatig inkomen. De BGHV produceert dan weer sociale huurwoningen en het Huisvestingsfonds realiseert huurwoningen voor huishoudens met een bescheiden inkomen en koopwoningen voor huishoudens met een laag tot middelmatig inkomen. De standing van de woningen geproduceerd door de gemeentes en OCMW's kan sterk verschillen naargelang het beleid in het kader waarvan die woningen gerealiseerd worden: sociale woningen voor wooneenheden geproduceerd in het kader van de gewestelijke maatregelen «vernieuwing van afzonderlijke onroerende goederen» en «luik 1 van het wijkcontract»; gesubsidieerde en/of vrije woningen onder luik 2 of 3 van een wijkcontract en naargelang het gemeentelijk beleid ter zake.

De identificatie van alleen gemeentelijke operatoren blijkt niet te volstaan om de standing van de woningen te bepalen; deze gegevens moeten afgetoetst worden aan andere gegevensbronnen. Ook een nauwkeurige bepaling van de standing van woningen gebouwd op initiatief van de GOMB en de BGHM vergt een grondiger analyse, in die zin dat deze operatoren nog in andere segmenten produceren. In het kader van het Gewestelijk Huisvestingsplan neemt de BGHM eveneens het initiatief voor middelgrote woningen (Ernotte en Lahaye met respectievelijk 84 en 65 middelgrote woningen), terwijl de operaties op initiatief van de GOMB potentieel ook «vrije» woningen kunnen opleveren. Tijdens de onderzochte periode bleef de productie van vrije woningen op initiatief van de GOMB echter beperkt tot enkele eenheden.

Wat betreft de woningen geproduceerd door het Woningfonds, blijkt uit aanvullende informatie van de operator dat ongeveer 70% van de vergunde woningen voor verhuur bestemd was en 30% voor de verkoop.

Fig. 10 | De overheidsproductie wordt in een bepaald jaar door de ene operator en in een ander jaar door een andere operator verzekerd. De sterke bijdrage van de BGHM (en haar OVM's) in 2007 en 2008 is enerzijds gekoppeld aan de uitvoering van het Gewestelijk Huisvestingsplan en anderzijds aan de nieuwe woningproductiedoelstellingen, nadat ze eerst voorrang werd gegeven aan de noodzakelijke renovatie van het bestaande sociale woningpark.

De productie door de gemeentes en OCMW, met name in het kader van de gewestelijke maatregelen «wijkcontract» en «vernieuwing van afzonderlijke onroerende goederen» blijft tamelijk constant doorheen de hele periode. De productie door het Woningfonds gaat in stijgende lijn.

**Fig. 11** | Répartition des autorisations de logements d'initiative publique par type (2003-2008)  
**Fig. 11** | Uitsplitsing van de vergunning van woningen op overheidsinitiatief per type (2003-2008)

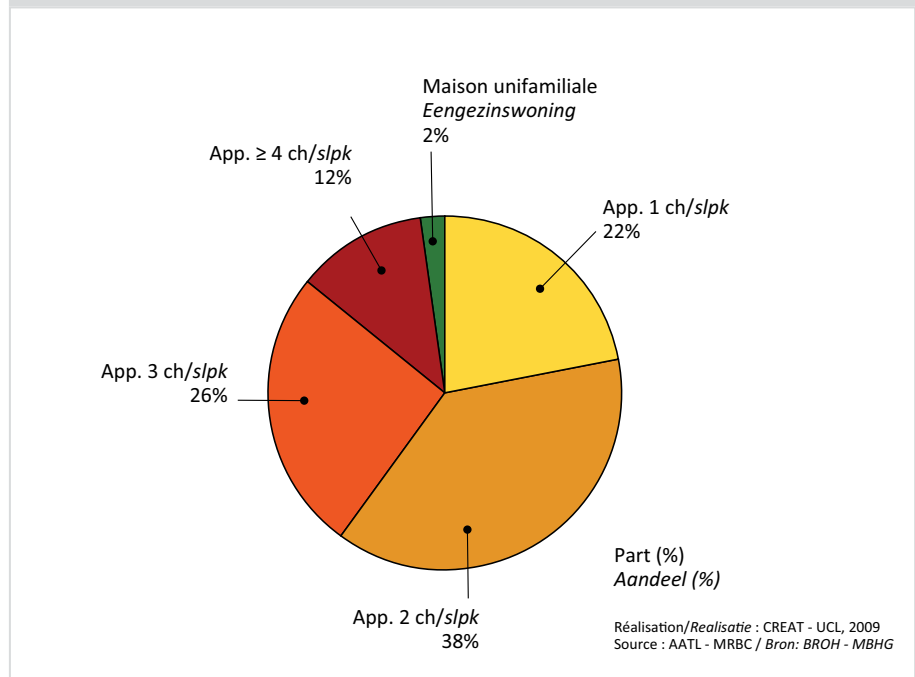


Fig. 11 | Même si la production publique reste majoritairement constituée d'appartements une et deux chambres (près de deux tiers des autorisations), elle comprend davantage de logements de grande taille que la production privée : un quart d'appartements trois chambres et plus d'un dixième d'appartements quatre chambres et plus (par rapport à respectivement 20 % et 2 % pour l'ensemble des opérateurs).

En effet, si les pouvoirs publics, dans le cadre de grands projets, offrent près de 40 % d'appartements deux chambres, ils accordent néanmoins une attention particulière à la production d'appartements de quatre chambres et plus. Ainsi, dans le cas du gros projet de logements Ernotte (sud d'Ixelles, 316 logements), 10 % sont des appartements quatre chambres et 35 % des logements sont des appartements deux chambres. Le projet Stiénon (Jette, 80 logements) compte 25 % de logements quatre chambres et plus.

Cartes 13 et 14 | On observe une surreprésentation d'autorisations de «logements publics» dans les quartiers centraux et en particulier dans l'Espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation (EDRLR).

Cette répartition est fortement différenciée en fonction des opérateurs publics. En effet, les logements SDRB ainsi que logements réalisés dans le cadre des contrats de quartier sont respectivement, par les conditions même de ces dispositifs, préférentiellement et exclusivement situés dans l'EDRLR.

Fig. 11 | Hoewel de overheidsproductie nog hoofdzakelijk uit appartementen met één en twee slaapkamers bestaat (bijna twee derde van de vergunningen), telt ze meer grote woningen dan de privéproductie: een kwart appartementen met drie slaapkamers en meer dan een tiende appartementen met vier en meer slaapkamers (in verhouding tot respectievelijk 20% en 2% voor alle operatoren samen).

Bij grote projecten voorziet de overheid een kleine 40% appartementen met twee slaapkamers, maar besteedt daarbij ook een bijzondere aandacht aan de productie van appartementen met vier of meer slaapkamers. In het grote huisvestingsproject Ernotte (in het zuiden van Elsene, 316 woningen) bestaat 10% uit appartementen met vier slaapkamers en 35% uit appartementen met twee slaapkamers. Het Stiénon-project (Jette, 80 woningen) telt 25% woningen met vier slaapkamers en meer.

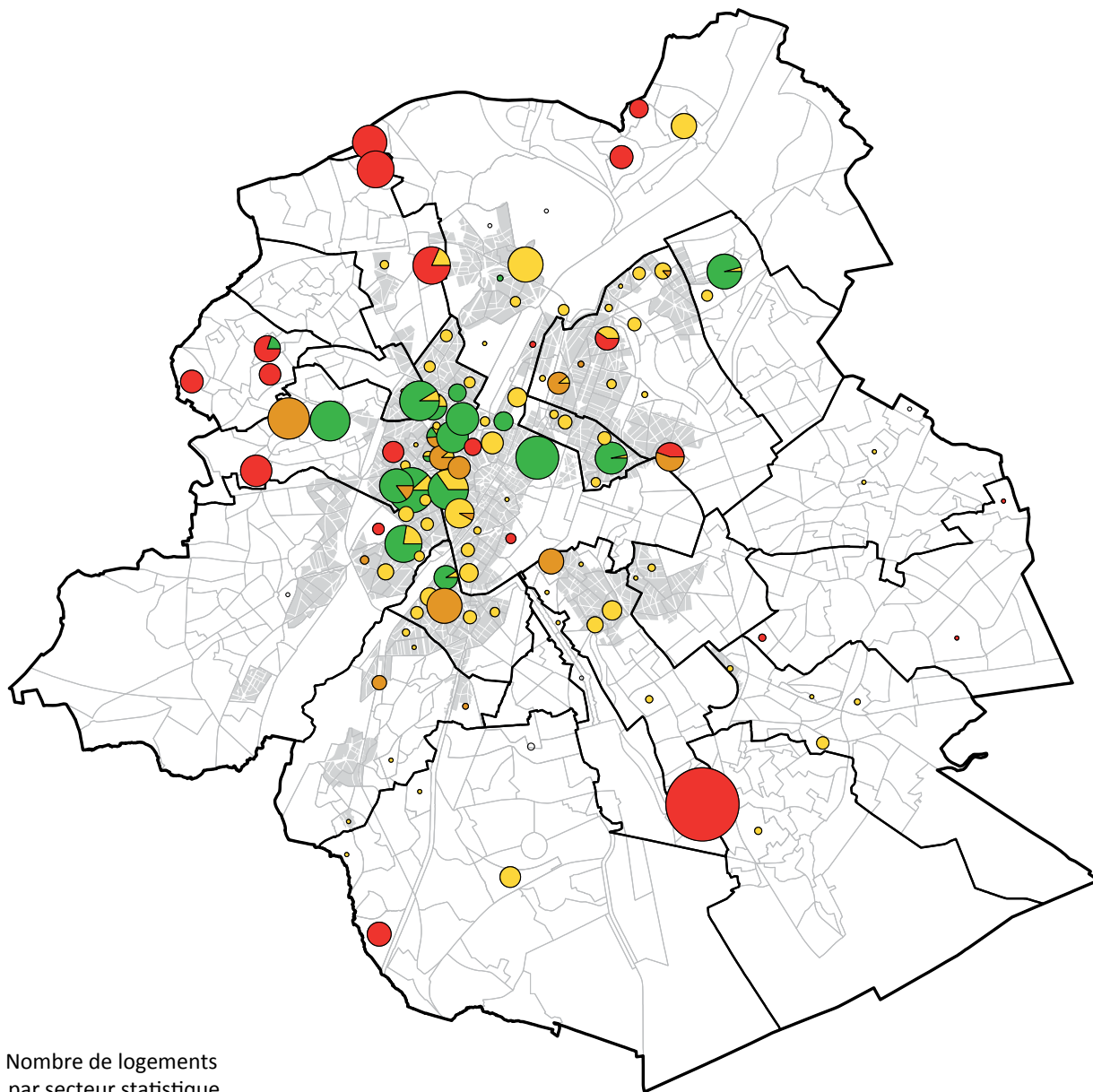
Kaarten 13 et 14 | We zien een oververtegenwoordiging van vergunningen voor «overheidswoningen» in de centrale wijken, vooral in de Ruimte voor Versterkte Ontwikkeling van Huisvesting en Renovatie (RVOHR).

Die verdeling verschilt sterk van overheidsoperator tot overheidsoperator. De GOMB-woningen en de woningen uitgevoerd in het kader van de wijkcontracten zijn respectievelijk, door de voorwaarden van die maatregelen in se, voornamelijk en uitsluitend in de RVOHR gelegen.

De activiteit van het Woningfonds spitst zich toe op renovatie en nieuwbouw. Bijna de helft van de vergunde

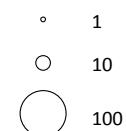


**Carte 14** | Logements autorisés par opérateur public (2003 - 2008)  
**Kaart 14** | Vergunde woningen per overheidsoperator (2003 - 2008)



Nombre de logements  
par secteur statistique

*Aantal woningen  
per statistische sector*



EDRLR  
RVOHR

Secteurs statistiques  
*Statistische sectoren*

Communes  
*Gemeentes*

Bénéficiaire du permis  
*Vergunninghouder*

S.D.R.B. et partenaires  
*G.O.M.B. en partners*

Communes et C.P.A.S.  
*Gemeentes en O.C.M.W.*

Fonds du Logement  
*Woningfonds*

S.L.R.B. - S.I.S.P.  
*B.G.H.M. - O.V.M.*

**Autorisation nette = création - suppression**  
**Netto vergunning = creatie - opheffing**



Réalisation : Direction Études et Planification - AATL - 2011  
 Source : AATL - MRBC  
 Réalisé avec Brussels UrbIS©© - Distribution & Copyright CIRB  
 Realisatie : Directie Studies en Planning - BROH - 2011  
 Bron: BROH - MBHG  
 Verwezenlijkt door middel van Brussels UrbIS©© - Verdeling & Copyright CIBG

L'activité du Fonds du Logement se répartit équitablement entre opérations de rénovation et opérations de construction neuve. Près de la moitié des logements autorisés disposent de deux chambres à coucher ; ce qui est proche des statistiques régionales. Néanmoins, l'action du Fonds s'oriente traditionnellement vers les familles (plus d'un quart des permis autorise des appartements de trois chambres et plus).

L'action de la SLRB et de ses sociétés immobilières de service public est principalement située en deuxième couronne en raison de l'ampleur relative des réserves foncières qui y sont localisées. La dimension des terrains y permet le développement de projets de grande taille.

## **2.6 MODALITÉS DE PRODUCTION DES LOGEMENTS : UN TIERS DES LOGEMENTS PRODUIT PAR TRANSFORMATION DE BÂTIMENTS EXISTANTS**

Les points suivants présentent une première approche des différentes modalités de production des logements. Comme le reste de la publication, les résultats sont issus d'une analyse statistique des données disponibles en matière de permis. Chaque permis ne s'étant vu attribuer qu'une seule modalité de production (voir note méthodologique), il en résulte une certaine approximation à l'échelle des permis (en particulier pour les projets complexes qui combinent par exemple construction neuve, transformation dont reconversion, etc.). Les résultats présentés n'en demeurent pas moins significatifs.

Fig. 12 | La construction neuve domine encore la production de logements en Région de Bruxelles-Capitale mais la transformation de bâtiments existants génère toutefois un tiers des logements.

Au sein des logements issus de transformations de bâtiments existants, on peut distinguer :

- la reconversion de bâtiments initialement destinés à une autre fonction, telle qu'une activité productive, un bureau ou un commerce ;

woningen beschikt over twee slaapkamers, wat in de lijn ligt van de gewestelijke statistieken. Toch is de werking van het Fonds traditioneel op gezinnen gericht (meer dan een kwart van de vergunningen staat appartementen met drie en meer slaapkamers toe).

De BGHM en haar openbare vastgoedmaatschappijen zijn hoofdzakelijk actief in de tweede kroon, omdat daar nog tamelijk veel terreinen beschikbaar zijn. Door de grootte van de terreinen kunnen er projecten van grote omvang ontwikkeld worden.

## **2.6 PRODUCTIEMODALITEITEN VAN DE WONINGEN: EEN DERDE VAN DE WONINGEN GECREËERD DOOR DE VERBOUWING VAN BESTAANDE PANDEN**

In de volgende alinea's brengen we een eerste benadering van de verschillende productiemodaliteiten van de woningen. Net zoals voor de gehele publicatie, zijn de resultaten afkomstig van een statistische analyse van de gegevens beschikbaar i.v.m. vergunningen. Omdat voor elke vergunning slechts één productiemodaliteit wordt toegekend (zie methodologische nota), vloeit daar een zekere schatting op het niveau van de vergunningen uit voort (meer bepaald voor complexe projecten die bv. nieuwbouw, herbestemming enz. combineren). De voorgestelde resultaten zijn daarom niet minder significant.

Fig. 12 | Nieuwbouw overheerst nog in de woningproductie in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, hoewel de verbouwing van bestaande panden toch een derde van de woningen oplevert.

Onder de woningen die uit de verbouwing van bestaande panden zijn ontstaan, onderscheiden we:

- de herbestemming van panden die oorspronkelijk een andere functie hadden, zoals een productiesite, een kantoor of een handelszaak;

- l'agrandissement de bâtiments résidentiels (niveaux supplémentaires, ajout d'annexes, etc.) ;
- la subdivision de logements existants.

Les reconversions fonctionnelles contribuent pour plus d'un quart à la production de logements et revêtent donc une importance capitale, tant par leur importance en termes de création de logements que par les modifications du tissu et du paysage urbains qu'elles engendrent.

Fig. 13 | Les importantes variations annuelles du nombre de logements issus des reconversions et des constructions neuves s'expliquent notamment par l'ampleur des projets concernés. Quelques projets en plus ou en moins peuvent engendrer une variation conséquente du nombre de logements autorisés.

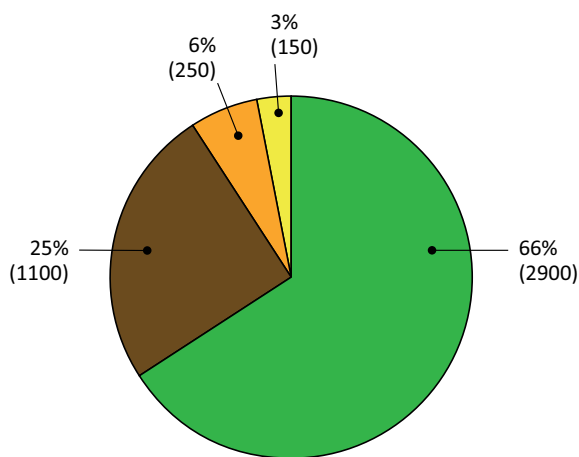
- de uitbreiding van woongebouwen (bijkomende verdiepingen, toevoeging van bijgebouwen enz.)
- de opsplitsing van bestaande woningen.

Herbestemmingen zijn goed voor meer dan een kwart van de woningproductie en nemen dus een belangrijke plaats in, niet alleen door hun aandeel in de woningcreatie, maar ook door de wijzigingen in het stadsweefsel en stadslandschap die ze met zich meebrengen.

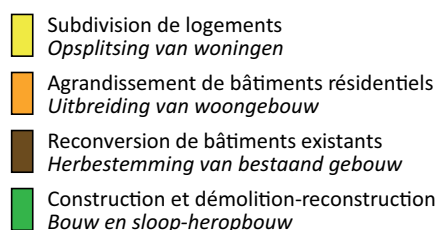
Fig. 13 | De grote jaarverschillen in het aantal woningen afkomstig van herbestemmingen en nieuwbouwwoningen kunnen verklaard worden door de omvang van de betreffende projecten. Enkele projecten meer of minder kunnen een significante variatie in het aantal vergunde woningen veroorzaken.

**Fig. 12** | Logements autorisés par modalité de production (2003-2008)

**Fig. 12** | Vergunde woningen per productiemodaliteit (2003-2008)



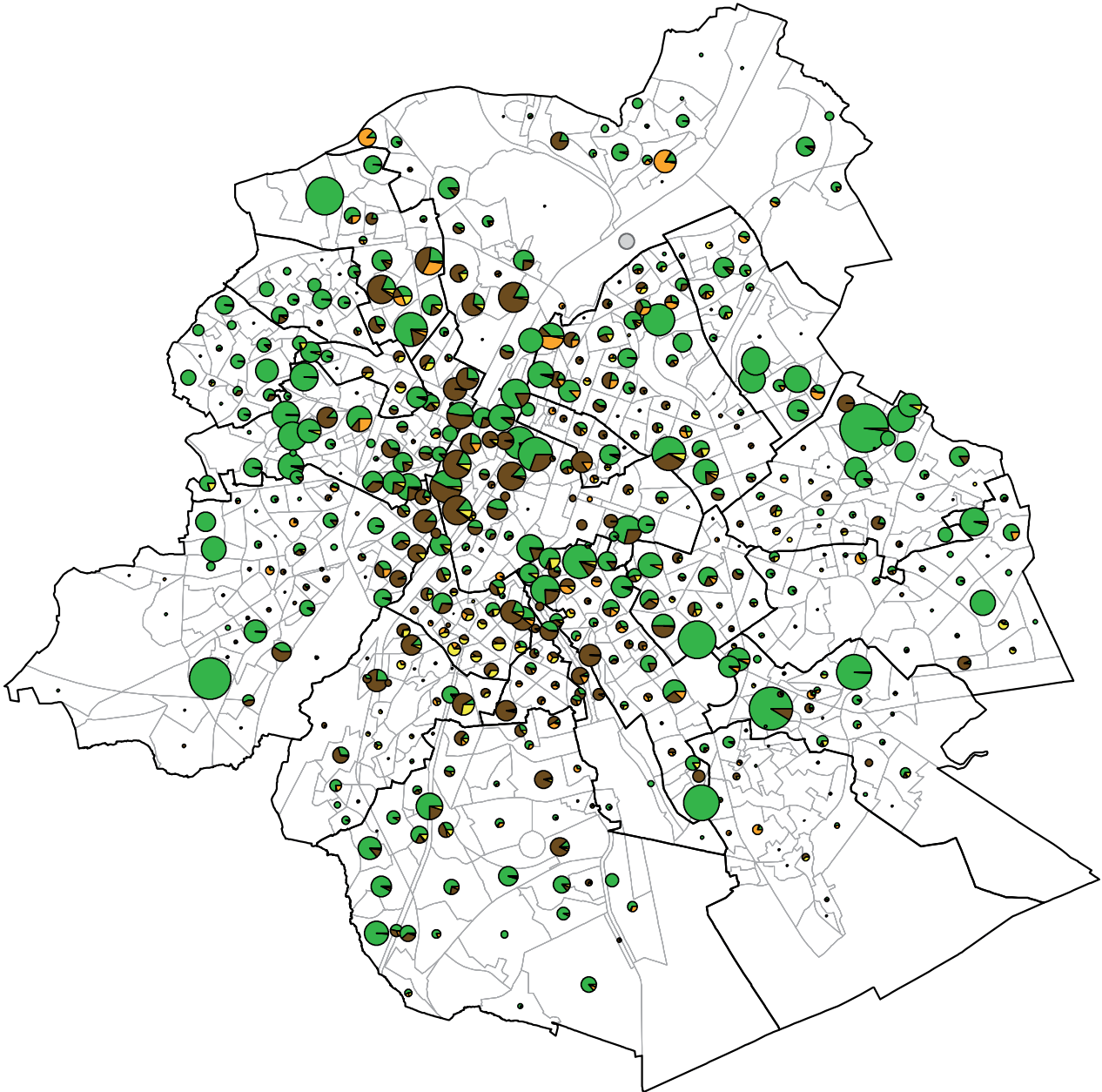
Part (%)  
 (nb annuel moyen)  
 Aandeel (%)  
 (Jaargemiddelde)



**Fig. 13** | Évolution des modalités de production (2003-2008)

**Fig. 13** | Evolutie van de productiemodaliteiten (2003-2008)

**Carte 15** | Modalités de production de logements (2003-2008)  
**Kaart 15** | Productiemodaliteiten van de woningen (2003-2008)



Nombre de logements  
par secteur statistique

*Aantal woningen  
per statistische sector*

- 10
- 50
- 100

— Secteurs statistiques  
*Statistische sectoren*

— Communes  
*Gemeentes*

- Construction et démolition-reconstruction  
*Bouw en sloop-heropbouw*
- Reconversion de bâtiments existants  
*Herbestemming van bestaand gebouw*
- Agrandissement de bâtiments résidentiels  
*Uitbreiding van woongebouw*
- Subdivision de logements  
*Opsplitsing van woningen*

**Autorisation nette = création - suppression**  
**Netto vergunning = creatie - opheffing**



Réalisation : CREAT - UCL, 2009  
 Source : AATL - MRBC  
 Réalisé avec Brussels UrbIS®© - Distribution & Copyright CIRB  
 Realisatie: CREAT - UCL, 2009  
 Bron: BROH - MBHG  
 Verwezenlijkt door middel van Brussels UrbIS®© - Verdeling & Copyright CIBG

Carte 15 | Les plus gros projets, répartis principalement le long du canal, près de la place Louise, à proximité de l'ULB, dans le Pentagone et sur des terrains périphériques, correspondent à des opérations de démolition/reconstruction ou de construction neuve. Les opérations de production de logements issues du changement de destination de biens sont essentiellement le fait des quartiers du Pentagone, de l'ouest de celui-ci à proximité de Tour et Taxis et, au sud, le long de l'avenue Louise. Les projets de subdivision de logements sont de plus faible ampleur et dominant surtout le haut de Saint-Gilles. Enfin, la production de logements via agrandissement de bâtiments résidentiels est spatialement moins différenciée.

### 2.6.1 CONSTRUCTION NEUVE ET DÉMOLITION-RECONSTRUCTION

La construction neuve domine la production de logements, avec une autorisation annuelle nette de 2.900 nouveaux logements. Les projets de construction neuve sont principalement localisés en deuxième couronne. Ils sont le plus souvent de grande taille. Il s'agit, soit de la construction d'un ou de plusieurs immeubles à appartements (rue Benaets à Uccle, boulevard Sylvain Dupuis à Anderlecht ou boulevard du Souverain à Auderghem), soit du développement d'un complexe de maisons unifamiliales (avenue des Sittelles à Woluwé-Saint-Pierre, chaussée de Saint-Job à Uccle ou clos Crommelinck à Auderghem).

Les projets de reconstruction après démolition sont localisés dans des quartiers anciennement bâtis aussi bien en première couronne (rue du Pépin à Bruxelles ou rue des Béguines à Molenbeek-Saint-Jean) qu'en deuxième couronne (chaussée de Waterloo ou avenue Brugmann à Uccle). Comme noté précédemment, ce sont surtout des maisons unifamiliales qui sont démolies en vue de construire des immeubles à appartements.

### 2.6.2 RECONVERSION DE BÂTIMENTS EXISTANTS

Fig. 14 | L'analyse des surfaces existantes et projetées par fonction, telles que déclarées par les demandeurs de permis, montre que plus d'un quart des logements autorisés de 2003 à 2008, c'est-à-dire quelque 1.100 par an l'ont été via la reconversion d'immeubles abritant des activités productives, de bureau, de commerce et d'équipement.

Kaart 15 | De grootste projecten, voornamelijk terug te vinden langs het kanaal, bij het Louizaplein, in de buurt van de ULB, in de Vijfhoek en op de perifere terreinen, zijn sloop-heropbouwprojecten of nieuwbouwprojecten. De woningproductie d.m.v. de herbestemming van panden situeert zich voornamelijk in de wijken van de Vijfhoek, ten westen van de Vijfhoek in de buurt van Thurn & Taxis en ten zuiden langs de Louizalaan. De opsplitsing van woningen is kleinschaliger en is voornamelijk in het hogere deel van Sint-Gillis geconcentreerd. De woningproductie via de uitbreiding van woongebouwen, tot slot, is ruimtelijk minder gedifferentieerd.

### 2.6.1 NIEUWBOUW EN SLOOP-HEROPBOUW

Nieuwbouw domineert de woningproductie met een jaarlijkse netto vergunning van 2.900 nieuwe woningen. Nieuwbouwprojecten zijn voornamelijk in de tweede kroon gelegen. Doorgaans zijn ze van grote omvang. Het betreft ofwel de bouw van een of meer appartementsgebouwen (Benaetsstraat in Ukkel, Sylvain Dupuislaan in Anderlecht of Vorstlaan in Oudergem), ofwel om de ontwikkeling van een complex van eengezinswoningen (Boomkleverlaan in Sint-Pieters-Woluwe, Sint-Jobssteenweg in Ukkel of Crommelinckgaarde in Oudergem).

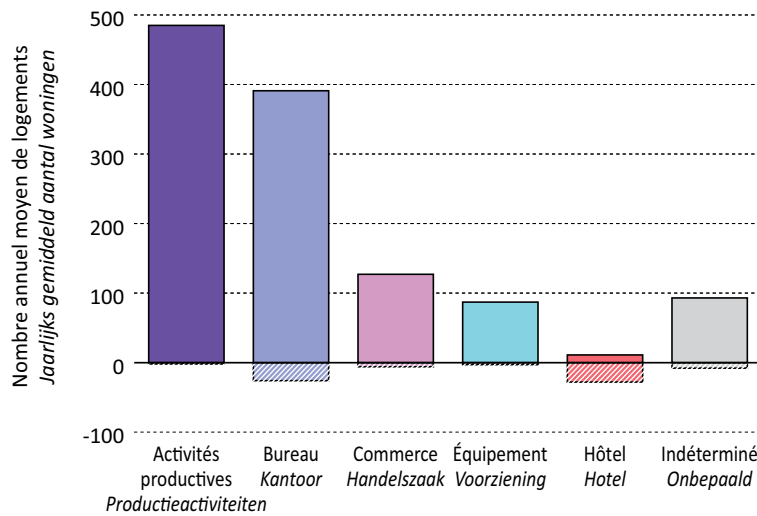
Sloop-heropbouwprojecten vinden we in de oudere wijken, zowel in de eerste kroon (Kernstraat in Brussel of Begijnenstraat in Sint-Jans-Molenbeek), als in de tweede kroon (Waterloosesteenweg of Brugmannlaan in Ukkel). Zoals eerder gezegd, worden er voornamelijk eengezinswoningen gesloopt om op die plaats appartementsgebouwen neer te zetten.

### 2.6.2 HERBESTEMMING VAN BESTAANDE GEBOUWEN

Fig. 14 | De analyse van de bestaande en geplande oppervlaktes per functie, zoals aangegeven door de vergunningsaanvragers, wijst uit dat meer dan een kwart van de tussen 2003 en 2008 vergunde woningen (dat is zo'n 1.100 per jaar) gerealiseerd werd via de herbestemming van voormalige productiesites, kantoren, handelszaken en voorzieningen.

Huisvesting werd decennialang als een «zwakke» functie beschouwd, een functie die beschermd moest worden in

**Fig. 14 | Logements autorisés provenant de chacune des fonctions – moyennes annuelles (2003-2008)**  
**Fig. 14 | Vergunde woningen afkomstig van elk van de functies – jaargemiddelden (2003-2008)**



Réalisation : Direction Études et Planification - AATL, 2011  
 Source : AATL - MRBC  
 Realisatie Studies en Planning - BROH, 2011  
 Bron : BROH - MBHG

Le logement, considéré comme une fonction «faible» depuis des décennies, à protéger lors de l'élaboration du PRAS en 2001 (et déjà du plan de secteur en 1979), est devenu une fonction dynamique, voire concurrente en certains endroits par rapport aux bureaux considérés jusqu'il y a quelques années comme LA fonction «forte» (voir point 5.2 relatif au PRAS).

L'estimation quantitative des reconversions réalisées et/ou potentielles se heurte à la complexité d'appréhension du phénomène. En particulier, la comptabilisation des reconversions au sens commun du terme (un bâtiment existant dont la fonction change) et la comptabilisation des reconversions au sens juridico-urbanistique (dont la destination initiale du ou des bâtiments a été autorisée par l'autorité compétente) peut fortement varier.

Cette section décrira le phénomène dans un sens plutôt commun du terme, contrairement à l'Observatoire des bureaux qui, notamment dans le cadre du suivi de la CaSBA (carte des soldes de bureaux admissibles en zones d'habitat et de mixité du PRAS), présente une comptabilisation des reconversions de bureaux au sens réglementaire (PRAS) du terme.

Notons dès à présent que la comptabilisation selon le point de vue commun présente des écarts avec celle de la CaSBA.

Carte 16 | La carte synthétique de la distribution des logements produits par reconversion à partir d'immeubles destinés à d'autres fonctions met en évidence deux phénomènes principaux: les reconversions d'activités productives vers le logement, essentiellement aux abords du canal (phénomène de création de lofts), et les reconversions de bureaux vers le logement, essentiellement à proximité de l'avenue

het GBP van 2001 (en reeds in het gewestplan van 1979). Ondertussen is huisvesting een dynamische functie geworden die op bepaalde plaatsen zelfs concurreert met de kantoorfunctie die tot een paar jaar geleden als dé «sterke» functie gezien werd (cf. punt 5.2 over het GBP).

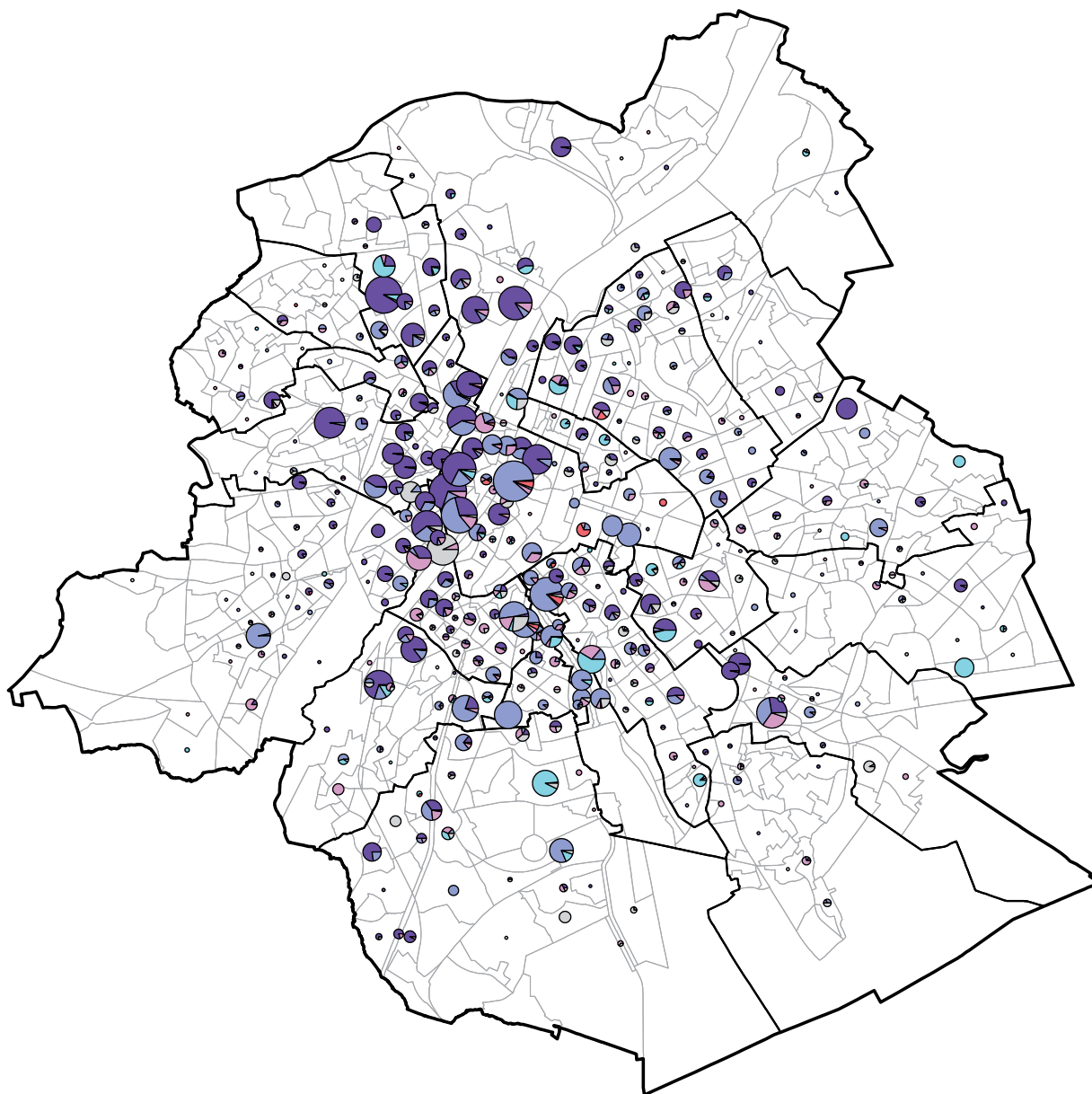
Herbestemming is een erg complex fenomeen, met als gevolg dat uitgevoerde en/of potentiële herbestemmingen moeilijk kwantificeerbaar zijn. De telling van de herbestemmingen in de gewone betekenis van het woord (een bestaand gebouw dat een nieuwe functie krijgt) en de telling van de herbestemmingen in de juridisch-stedenbouwkundige betekenis van het woord (waarvan de oorspronkelijke bestemming van het of de gebouw[en] door de bevoegde overheid werd toegestaan) kunnen sterk uiteenlopen.

In dit deel interpreteren we het fenomeen veeleer in de gebruikelijke betekenis van het woord, in tegenstelling tot het Overzicht van het kantorenpark dat de herbestemming van kantoren in de reglementaire betekenis (GBP) van het woord gebruikt, meer bepaald dan voor de opvolging van de KaSTK (de kaart van de saldi van de toelaatbare kantooppervlakten in woongebieden en gebieden met gemengd karakter).

Nu al willen we aanstippen dat de inventarisatie volgens het gemeenschappelijk standpunt afwijkt van die van de KaSTK.

Kaart 16 | Twee grote fenomenen komen naar voren uit de samenvattingskaart van de verdeling van woningen geproduceerd door de herbestemming van gebouwen die voor andere functies bestemd waren: de herbestemming van productieactiviteiten naar huisvesting, voornamelijk langs het kanaal (lofttrend), en de herbestemming van kantoren naar huisvesting, voornamelijk in de buurt van

**Carte 16** | Logements autorisés via reconversion (2003-2008)  
**Kaart 16** | Vergunde woningen door herbestemming (2003-2008)



Nombre de logements  
par secteur statistique

*Aantal woningen  
per statistische sector*

- 10
- 50
- 100

— Secteurs statistiques  
*Statistische sectoren*

— Communes  
*Gemeentes*

Fonction avant reconversion  
*Funcie vóór herbestemming*

- Activité productive  
*Productieactiviteit*
- Bureau  
*Kantoor*
- Commerce  
*Handelszaak*
- Équipement  
*Voorziening*
- Hôtel  
*Hotel*
- Indéterminé  
*Onbepaald*

Autorisation nette = création - suppression  
*Netto vergunning = creatie - opheffing*

0 1 2 3 4 km



Réalisation : Direction Études et Planification - AATL - 2011  
 Source : AATL - MRBC  
 Réalisé avec Brussels UrbIS®© - Distribution & Copyright CIRB

Realisatie : Directie Studies en Planning - BROH - 2011  
 Bron: BROH - MBHG  
 Verwezenlijkt door middel van Brussels UrbIS®© - Verdeling & Copyright CIBG

Louise. Les reconversions de commerces en logements sont quantitativement moins importantes mais réparties de manière plus uniforme sur le territoire bruxellois.

Carte 17 | Près de 500 logements par an ont en moyenne été autorisés via la reconversion d'activités productives. Ces logements sont principalement le fait de quelques projets d'envergure (69 projets de dix logements ou plus – sur l'ensemble de la période – qui représentent 90 % du total). Ce phénomène est principalement concentré autour de l'axe du canal, axe économique traditionnel de Bruxelles où sont situés les anciens immeubles industriels.

de Louizalaan. De herbestemming van handelszaken in woningen is kwantitatief beperkt, maar is gelijkmatiger over het Brusselse grondgebied verdeeld.

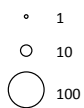
Kaart 17| Per jaar werden er gemiddeld bijna 500 woningen toegestaan door herbestemming van productieactiviteiten. Die woningen resulteren voornamelijk uit enkele grootschalige projecten (69 projecten van 10 woningen of meer – verdeeld over de hele periode – die 90% van het totaal uitmaken). Dat fenomeen is voornamelijk geconcentreerd rond de as van het kanaal, een traditionele economische as van Brussel waar voormalige industriegebouwen gelegen zijn.

**Carte 17** | Logements autorisés via reconversion d'activités productives (2003-2008)  
**Kaart 17** | Vergunde woningen door herbestemming van productieactiviteiten (2003-2008)

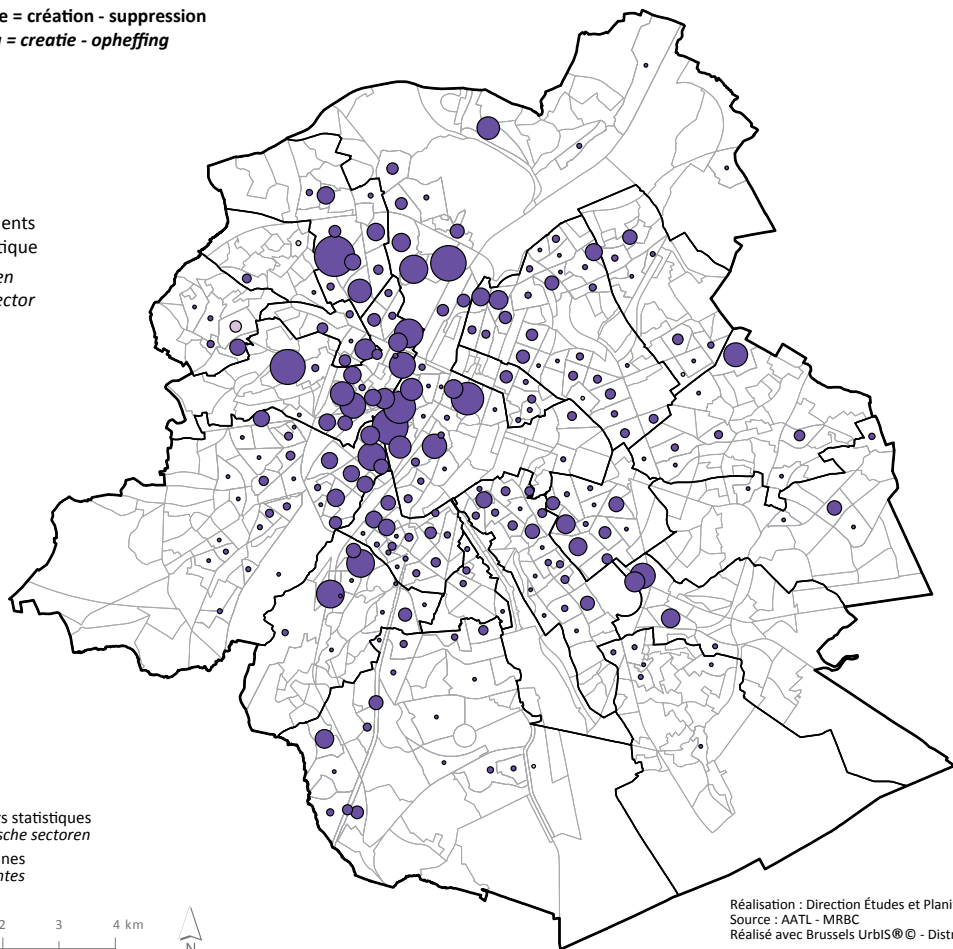
**Autorisation nette = création - suppression**  
**Netto vergunning = creatie - opheffing**



Nombre de logements par secteur statistique  
 Aantal woningen per statistische sector



— Secteurs statistiques  
 Statistische sectoren  
 — Communes  
 Gemeentes



Réalisation : Direction Études et Planification - AATL - 2011  
 Source : AATL - MRBC  
 Réalisé avec Brussels UrbIS®© - Distribution & Copyright CIRB  
 Realisatie : Directie Studies en Planning - BROH - 2011  
 Bron: BROH - MBHG  
 Verwezenlijkt door middel van Brussels UrbIS®© - Verdeling & Copyright CIRB



L'importance des reconversions de bâtiments industriels inquiète les acteurs économiques qui y voient un risque de diminution de l'activité au sein de la région (notamment via délocalisation hors Région de Bruxelles-Capitale). Dans cette perspective, un inventaire réalisé en 2006-2008 à l'initiative de la SDRB<sup>12</sup> constatait que la plupart des reconversions d'ateliers et de dépôts étaient réalisées en faveur du logement.

On assiste à un net ralentissement de ces demandes de transformation pour l'année 2008: d'une part, les bâtiments industriels sont en diminution, les bâtiments potentiels étant plus difficilement aménageables; d'autre part, il est possible que la demande diminue.

#### **Le regard de professionnels de l'immobilier**

*Un débat existe quant aux impacts de la réaffectation d'ateliers et d'espaces productifs vers le logement. Il est clair qu'il y a disparition, aux abords du canal, de nombreux bâtiments qui accueillait des activités productives. Cependant, peuvent-ils concurrencer de nouveaux bâtiments industriels, de conception moderne et bien situés à la périphérie? Si les entreprises ont quitté les bâtiments du centre, c'est par pure logique économique. La création de logements en lieu et place des activités économiques a permis le retour d'une population solvable dans les quartiers fragilisés. La «loftisation» permet une certaine pérennité fiscale de la région.*

*Le stock de lofts se situe dans les quartiers les plus difficiles comme autour de la gare du midi où les coûts de transformation sont trop importants pour que les projets soient rentables. Il y a de moins en moins de projets de lofts sur le marché. Quand les projets étaient à Etterbeek, la plus-value était facile à prendre, le stock est épuisé dans cette commune.*

Carte 18 | Plus de 350 logements sont annuellement autorisés par la reconversion (au sens commun) de bureaux. Ce sont principalement des surfaces de bureaux situées dans le Pentagone et le quartier de l'avenue Louise qui sont sujettes à reconversion en logements. Les projets de reconversion de bureaux sont localisés dans les zones de forte concentration de ceux-ci. L'avenue Louise apparaît comme particulièrement concernée par ce phénomène, avec en corollaire, une forte augmentation du quota bureaux pour la ZIR n°12 («avenue Louise») du PRAS (voir site CaSBA et Observatoire des bureaux).

Het aantal herbestemmingen van industriegebouwen verontrust de economische spelers die daarin een bedreiging van de activiteit binnen het gewest zien (omdat de activiteit zich buiten het Brussels Hoofdstedelijk Gewest vestigt). Vanuit die invalshoek liet de GOMB<sup>12</sup> in 2006-2008 een inventaris opmaken, waaruit bleek dat de meeste herbestemmingen van werkplaatsen en opslagplaatsen voor huisvestingsdoeleinden bestemd waren.

We zien een duidelijke terugval van dat type herbestemmingsaanvragen voor het jaar 2008: enerzijds neemt het aantal industriegebouwen af en zijn potentiële gebouwen moeilijker om te bouwen, anderzijds is het mogelijk dat de vraag afneemt.

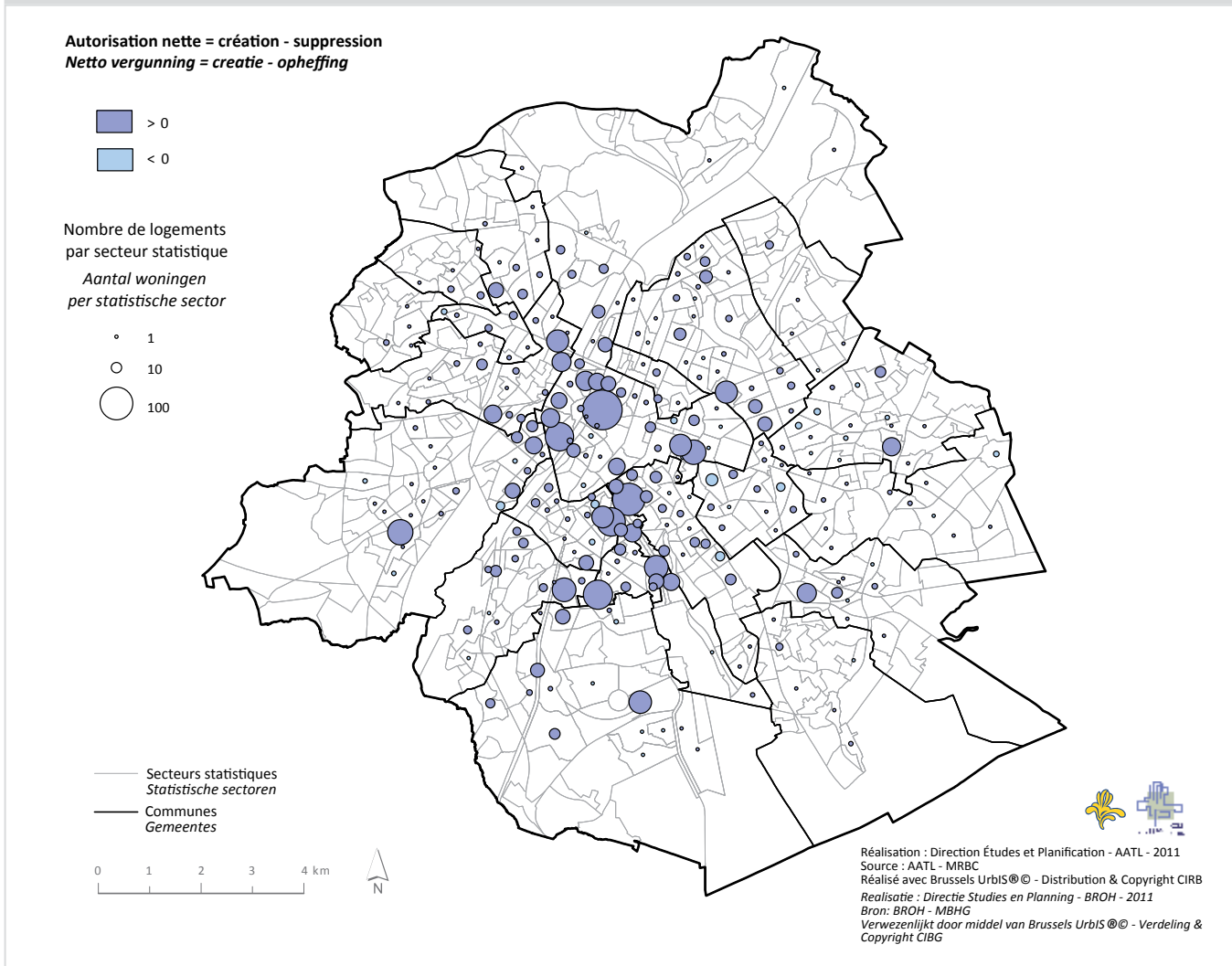
#### **De visie van vastgoedprofessionals**

*De impact van de herbestemming van werkplaatsen en productieruimtes naar huisvesting is voer voor debat. Uiteraard verdwijnen er, in de omgeving van het kanaal, tal van gebouwen waarin productieactiviteiten ondergebracht waren. Toch is het maar de vraag of ze kunnen wedijveren met moderne, nieuwe industriegebouwen in de rand. Als de bedrijven uit de gebouwen van het centrum vertrekken, is dat om pure economische redenen. De creatie van wooneenheden in de plaats van die activiteiten kon opnieuw een solvante bevolking naar achtergestelde buurten lokken. De «verlofting» garandeert het gewest een bepaalde fiscale zekerheid.*

*De loftvoorraad ligt in de moeilijkste buurten, zoals de wijk rond het Zuidstation, waar de verbouwingskosten te hoog oplopen om nog winstgevend te zijn. Er zijn steeds minder loftprojecten op de markt. Toen de projecten nog in Etterbeek plaatsvonden, was de meerwaarde snel verdiend, maar de voorraad is opgebruikt in die gemeente.*

Kaart 18 | Jaarlijks worden meer dan 350 woningen toegestaan via de herbestemming (in de gewone betekenis) van kantoren. Vooral kantoren in de Vijfhoek en in de wijk van de Louizalaan worden tot woningen herbestemd. Herbestemmingsprojecten van kantoren vinden we in gebieden met een sterke concentratie van kantoorgebouwen. Vooral de Louizalaan blijkt gevoelig voor dit fenomeen, met als gevolg een sterke stijging van het kantoorquotum voor GGB nr. 12 («Louizalaan») van het GBP (zie KaSTK en Overzicht van het kantorenpark).

**Carte 18** | Logements autorisés via reconversion de bureaux (2003-2008)  
**Kaart 18** | Vergunde woningen door de herbestemming van kantoren (2003-2008)



À noter paradoxalement, que malgré un phénomène de reconversion de plus en plus important, les superficies plancher de bureau continuent pourtant à progresser (573.000 m<sup>2</sup> d'augmentation nette de superficie plancher de bureau comptabilisés par l'Observatoire des bureaux durant la période 2003-2008).

### **Le regard de professionnels de l'immobilier**

*La réaffectation du bureau est dans tous les cas difficile. Dans le cas des immeubles de bureaux vides et construits récemment, les contraintes que peuvent exercer les pouvoirs publics ne sont pas si importantes. Les propriétaires ne bougent pas facilement. On préfère garder son immeuble de bureaux vide plutôt que de le revendre pour du logement, dans l'espoir de faire de bonnes affaires dans le futur.*

*Selon certains acteurs, le potentiel de reconversion de bureaux vers le logement serait largement entamé. Il se situerait dans le parc du bureau qui, initialement, était occupé par du logement et dont la transformation en bureau a été permise. Il s'agirait donc d'effectuer un retour vers la fonction initiale de ces bâtiments.*

Hoewel dat herbestemmingsfenomeen steeds grotere vormen aanneemt, blijft de kantoorvloeroppervlakte paradoxaal genoeg toenemen (573.000 m<sup>2</sup> netto bijkomende kantooroppervlakte geïnventariseerd door het Overzicht van het kantorenpark in de periode 2003-2008).

### **De visie van vastgoedprofessionals**

*De herbestemming van kantoren is hoe dan ook moeilijk. In het geval van leegstaande, recent gebouwde kantoorgebouwen, kan de overheid niet zo veel druk uitoefenen. De eigenaars schieten niet gemakkelijk in actie. Ze houden liever een leegstaand kantoorgebouw dan het voor huisvesting te verkopen, in de hoop in de toekomst een goede slag te kunnen slaan.*

*Volgens bepaalde spelers zou het herbestemmingspotentieel van kantoren naar huisvesting al grotendeels opgebruikt zijn. Een mogelijk potentieel is het kantoorpark dat oorspronkelijk voor huisvesting diende en waarvan de herbestemming tot kantoor werd toegestaan. Die gebouwen zouden dus naar hun oorspronkelijke functie terugkeren.*

**Carte 19** | Logements autorisés via reconversion de commerces (2003-2008)  
**Kaart 19** | Vergunde woningen door de herbestemming van handelszaken (2003-2008)

**Autorisation nette = création - suppression**  
**Netto vergunning = creatie - opheffing**

■ > 0  
 ■ < 0

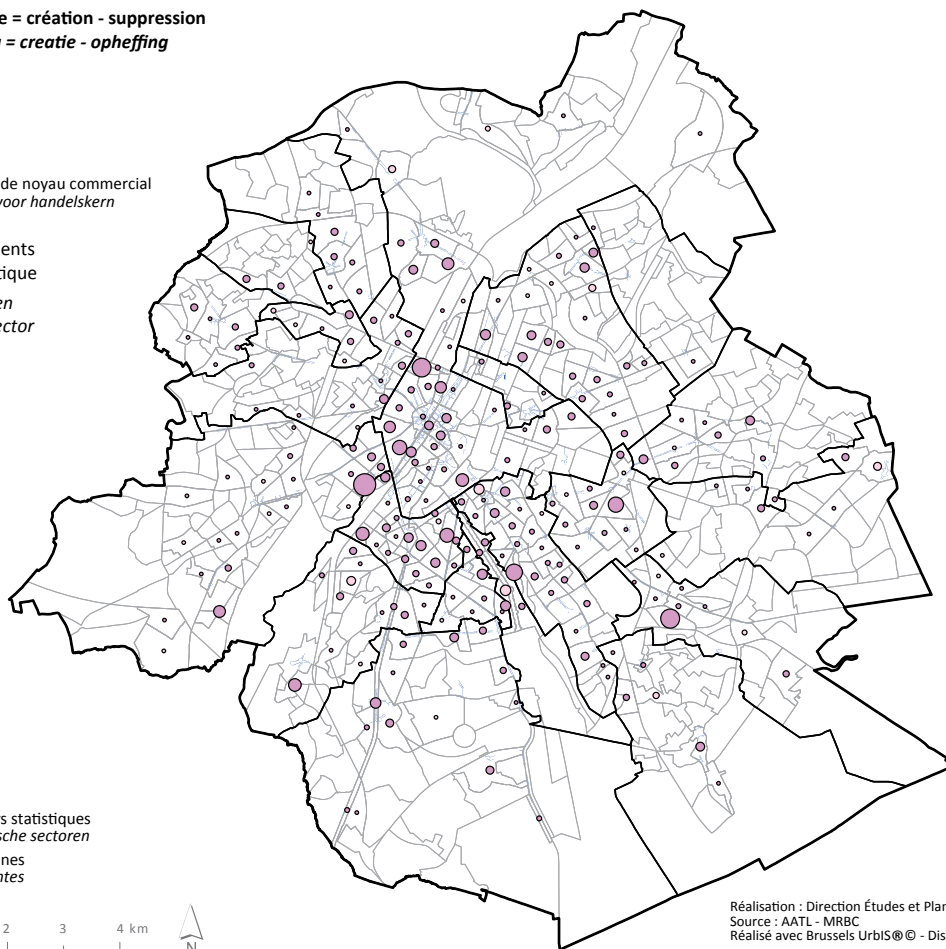
— Liserés de noyau commercial  
 Linten voor handelskern

Nombre de logements  
 par secteur statistique  
 Aantal woningen  
 per statistische sector

○ 1  
 ○ 10  
 ○ 100

— Secteurs statistiques  
 Statistische sectoren  
 — Communes  
 Gemeentes

0 1 2 3 4 km



Réalisation : Direction Études et Planification - AATL - 2011  
 Source : AATL - MRBC  
 Réalisé avec Brussels UrbIS®© - Distribution & Copyright CIRB  
 Realisatie : Directie Studies en Planning - BROH - 2011  
 Bron: BROH - MBHG  
 Verwezenlijkt door middel van Brussels UrbIS®© - Verdeling & Copyright CIRB

Carte 19 | Les reconversions de commerces vers le logement participent à une autorisation moyenne de plus de 100 logements par an. Ces reconversions sont principalement le fait de petits permis répartis dans l'ensemble de la région avec une concentration toutefois plus importante à Saint-Gilles et Ixelles. Ces reconversions, malgré leur contribution relativement limitée en nombre de logements sont toutefois susceptibles d'avoir un impact non négligeable sur le paysage urbain et sur l'offre de commodités de quartier. Il reste toutefois à vérifier que les commerces reconvertis n'étaient pas déjà vides depuis longtemps.

Pour rappel, les «liserés de noyau commercial» du PRAS offrent une possibilité de suppression du logement au bénéfice de la création ou de l'extension de commerces.

On observe une demande de transformation de commerces en logements mais la région, dans une stratégie de renforcement des noyaux commerciaux existants, souhaite y limiter ces reconversions.

Kaart 19 | De herbestemming van handelszaken naar woningen vertegenwoordigt een gemiddelde vergunning van meer dan 100 woningen per jaar. Die herbestemmingen resulteren voornamelijk uit kleine vergunningen die over het hele gewest verspreid zijn, met evenwel een grotere concentratie in Sint-Gillis en Elsene. Hoewel die herbestemmingen slechts een beperkt aantal woningen opleveren, hebben ze soms een niet te onderschatten impact op het stadslandschap en op de voorzieningen aangeboden in de wijk. Al dient te worden nagegaan of die herbestemde handelszaken niet al geruime tijd leeg stonden.

We herinneren eraan dat de «linten voor handelskernen» in het GBP toestaan dat er woningen opgeheven worden om handelszaken op te richten of uit te breiden.

Er is vraag naar de herbestemming van handelszaken in woningen, maar het Gewest zou die herbestemmingen liever beperkt houden om zo de bestaande handelskernen te verstevigen.

En dehors des noyaux commerciaux, il reste préférable qu'une cellule commerciale vide soit réoccupée, notamment par du logement.

### 2.6.3 SUBDIVISION DE LOGEMENTS EXISTANTS

Carte 20 | Une moyenne annuelle de 150 logements supplémentaires a été autorisée, durant la période 2003-2008, par subdivision de logements existants. Ces subdivisions de logements sont pour un quart le fait de mise en lumière de situations établies de plus ou moins longue date. Trois-quarts des subdivisions, c'est-à-dire près de 115 logements par an, restent toutefois le fruit de la dynamique actuelle de production de logements. Par ailleurs, de nombreuses subdivisions supplémentaires, par définition non répertoriées sur cette carte, sont encore réalisées de manière illicite (sans permis d'urbanisme). Ceci malgré le travail réalisé par les communes en vue de détecter et d'empêcher les actes et travaux réalisés en infraction.

La localisation de ces projets montre clairement qu'il s'agit de l'exploitation maximale des biens en centre ville et en première couronne, particulièrement le haut de Saint-Gilles, l'ouest du Pentagone, le haut et l'enclave d'Ixelles et le bas de Schaerbeek. La seconde couronne est bien moins touchée, même si elle abrite également des cas de division d'unifamiliales (avenue Houzeau à Uccle par exemple).

Il faut rappeler que la carte des subdivisions de logements constitue pour une (bonne) part l'expression de politiques communales plus ou moins volontaristes en matière de limitation, de suivi et de contrôle des subdivisions de logements. Cette carte renvoie à la carte (n° 12, C) des unifamiliales supprimées. En effet, la subdivision de logements est principalement le fait de subdivisions de maisons unifamiliales (Saint-Gilles, notamment rue de Bosnie, rue Jenatzy à Schaerbeek, rue de la Concorde à Ixelles, rue Vanderkindere à Uccle, rue de Mérode à Forest). On relève toutefois également quelques cas de subdivision au sein d'immeubles à appartements après restructuration de l'ensemble du bien (rue Hôtel des Monnaies à Saint-Gilles par exemple).

Buiten die handelskernen blijft het wenselijk dat een leegstaande handelsruimte opnieuw gebruikt wordt, bij voorkeur als wooneenheid.

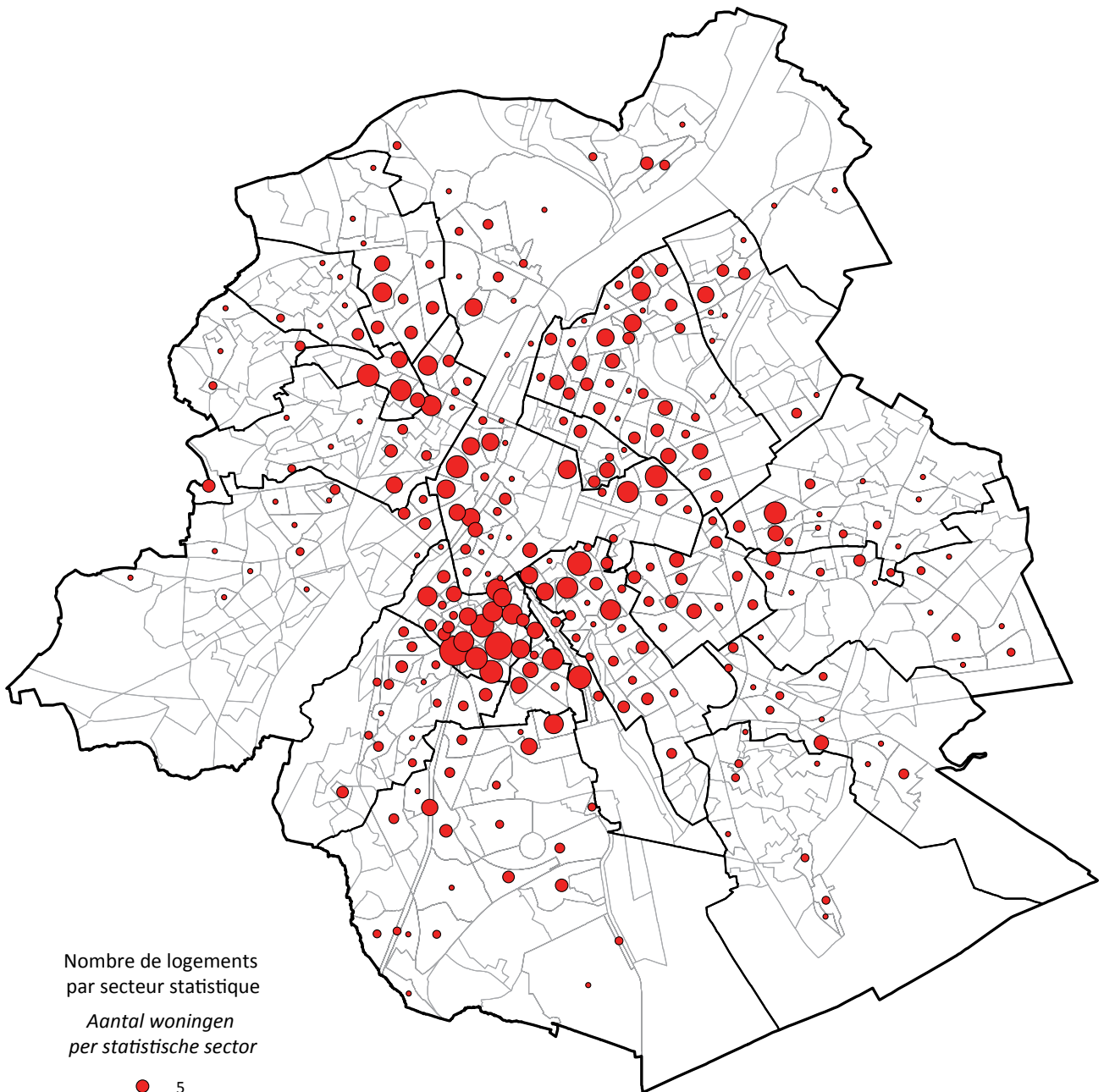
### 2.6.3 OPSPLITSING VAN BESTAANDE WONINGEN

Kaart 20 | Gemiddeld werden er in de periode 2003-2008 jaarlijks meer dan 150 bijkomende woningen toegestaan d.m.v. de opsplitsing van bestaande woningen. Die opsplitsingen zijn voor een kwart toe te schrijven aan de revalidatie van toestanden die al enige tijd bestaan. Drie kwart van de opsplitsingen (dit is bijna 115 woningen per jaar) resulteren echter uit de huidige dynamiek in de woningproductie. Overigens bestaan er daarnaast nog heel wat illegale opsplitsingen (zonder stedenbouwkundige vergunning) die bijgevolg niet op de kaart geïnventariseerd zijn. Dat ondanks de inzet van de gemeentes om overtredingen op te sporen en te verhinderen.

Uit de locatie van deze projecten blijkt duidelijk dat het om een maximale exploitatie van panden gaat in het stadscentrum en in de eerste kroon, voornamelijk in het bovendeel van Sint-Gillis, het westen van de Vijfhoek, het bovendeel en de enclave van Elsene en het benedendeel van Schaerbeek. In de tweede kroon komen opsplitsingen veel minder vaak voor, hoewel ook daar enkele eengezinswoningen werden opgesplitst (Houzeaulaan in Ukkel, bijvoorbeeld).

De kaart van de opgesplitste woningen is in ruime mate de weergave van de min of meer voluntaristische gemeentemaatregelen om de opsplitsing van woningen in te perken, op te volgen en te controleren. Deze kaart verwijst naar de kaart van de verdwenen eengezinswoningen (nr. 12, C). De opsplitsing van woningen bestaat voornamelijk uit de opdeling van eengezinswoningen (Sint-Gillis, in de Bosniëstraat, in de Jenatzystraat in Schaerbeek, Concordestraat in Elsene, Vanderkinderestraat in Ukkel, de Mérodestraat in Vorst). Toch zien we ook enkele gevallen van opsplitsing in appartementsgebouwen nadat het volledige pand geherstructureerd werd (Munthofstraat in Sint-Gillis, bijvoorbeeld).

**Carte 20** | Logements autorisés via subdivision de logements existants (2003-2008)  
**Kaart 20** | Vergunde woningen via de opsplitsing van bestaande woningen (2003-2008)



Nombre de logements  
par secteur statistique

*Aantal woningen  
per statistische sector*

- 5
- 10

— Secteurs statistiques  
*Statistische sectoren*

— Communes  
*Gemeentes*



0 1 2 3 4 km



Réalisation : CREAT - UCL, 2009  
Source : AATL - MRBC  
Réalisé avec Brussels UrbIS®© - Distribution & Copyright CIRB  
Realisatie: CREAT - UCL, 2009  
Bron: BROH - MBHG  
Verwezenlijkt door middel van Brussels UrbIS®© - Verdeling & Copyright CIBG

## 2.7 DES LOGEMENTS AUTORISÉS AUX LOGEMENTS RÉALISÉS : PLUS DE 90 % DES LOGEMENTS AUTORISÉS EFFECTIVEMENT RÉALISÉS

Fig. 15 | En période propice à l'investissement résidentiel, plus de 90 % des logements autorisés sont mis en chantier. C'est le constat d'une observation de terrain réalisée durant l'été 2009. Cette forte part est cohérente par rapport aux données de la DGSIE<sup>13</sup>.

La réalisation effective du projet et l'occupation des logements nécessitent jusqu'à trois ou quatre années après la délivrance du permis d'urbanisme. En effet, 40 % des logements autorisés en 2006 et 2007 étaient encore en travaux en juillet 2009.

L'analyse des permis non mis en œuvre n'a pas abouti à l'identification de tendances significatives. À noter toutefois que le seul segment du marché qui a une certaine propension à ne pas être réalisé est celui des unifamiliales (20 % de non-mise en œuvre du permis).

13 | Du moins en ce qui concerne les données aisément disponibles relatives au commencement de travaux des logements issus de la construction de bâtiments résidentiels. Les données «permis de bâtir» de la DGSIE montrent en effet que plus de 95 % des travaux sont entamés.

## 2.7 VAN VERGUNDE WONINGEN TOT UITGEVOERDE WONINGEN: MEER DAN 90% VAN DE VERGUNDE WONINGEN WORDT DAADWERKELIJK UITGEVOERD

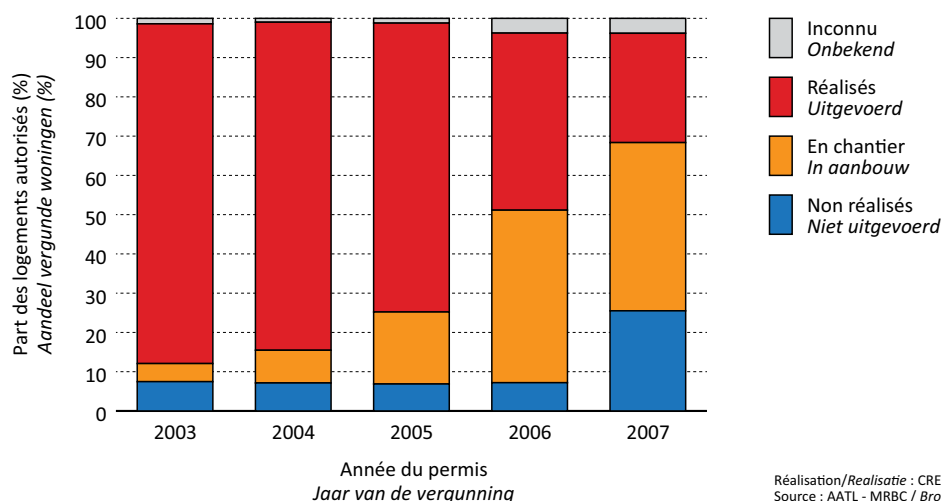
Fig. 15 | In periodes die gunstig zijn voor vastgoed-investeringen, wordt meer dan 90% van de vergunde woningen in de steigers gezet. Dat stelden we vast na observaties op het terrein in de zomer van 2009. Dat grote aandeel ligt in de lijn van de gegevens van de ADSEI<sup>13</sup>.

Het duurt drie of vier jaar na de uitreiking van de stedenbouwkundige vergunning tot de projecten daadwerkelijk uitgevoerd en de woningen in gebruik zijn. 40% van de woningen die in 2006 en 2007 waren toegestaan, was in juli 2009 nog in aanbouw.

Uit de analyse van de niet-uitgevoerde vergunningen konden geen significante trends afgeleid worden. Het enige marktsegment waar de plannen minder vaak uitgevoerd worden, dat zijn de eengezinswoningen (20% van de vergunningen niet uitgevoerd).

13 | Toch wat betreft de makkelijk beschikbare gegevens over de start van de werkzaamheden voor woningen die uit de nieuwbouw ontstaan. De gegevens over de «bouwvergunningen» van de ADSEI tonen aan dat meer dan 95% van de werkzaamheden daadwerkelijk aangevat wordt.

**Fig. 15 |** Récapitulatif annuel de la mise en chantier des logements autorisés (2003-2008) – Constat : été 2009  
**Fig. 15 |** Jaaroverzicht van de uitvoering van vergunde woningen (2003-2008) – Toestand: zomer 2009



### 3 | LA PRODUCTION DE CHAMBRES EN LOGEMENTS COLLECTIFS | PRODUCTIE VAN KAMERS IN COLLECTIEVE WONINGEN

Fig. 16 | Une moyenne de 250 chambres supplémentaires est autorisée chaque année en logements collectifs. Il s'agit essentiellement de chambres en maison de repos (près de trois quarts des autorisations), de kots étudiants (près d'un quart des autorisations), de chambres d'accueil temporaire de type socio-sanitaire, d'hébergement de sans-abri, d'enfants malades, d'handicapés (moins de 5% des autorisations) et de chambres dans des communautaires divers (marginal).

On observe d'assez fortes variations annuelles mais celles-ci sont imputables aux faibles effectifs. Ce type de logement est fort affecté par des suppressions qui, en 2007 notamment, contrebalancent presque les créations. Ces suppressions sont essentiellement dues à des reconversions vers du logement classique ainsi qu'à une importante démolition dans l'enceinte d'un centre hospitalier. Leur répartition sur le territoire est relativement homogène.

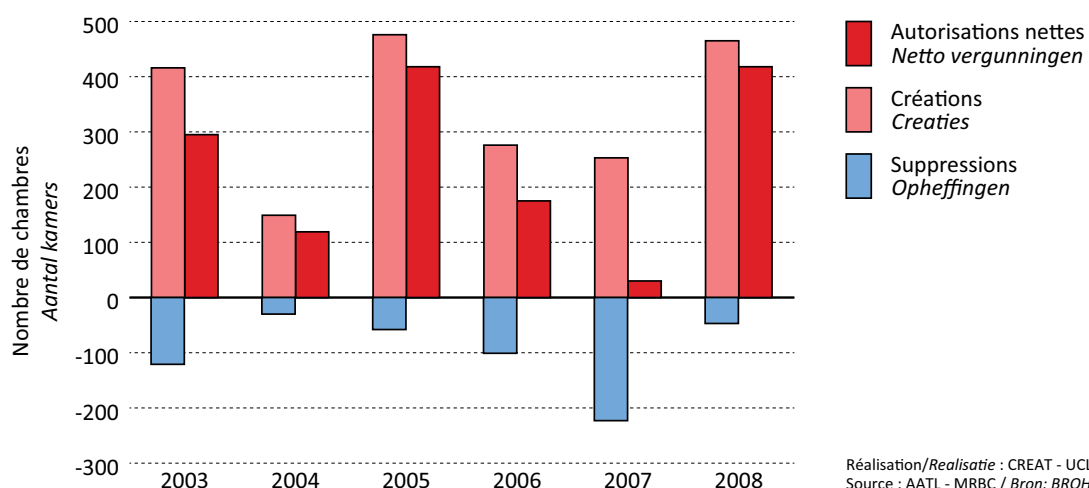
Si on analyse uniquement le segment des chambres en maison de repos, on constate, pour l'ensemble de la période, la suppression de plus de 200 chambres situées dans des bâtiments qui sont transformés en logements classiques. Les nouvelles chambres, au nombre de 1.450, sont principalement abritées dans des constructions neuves sur terrain vierge ou après démolition (80%); le solde d'entre elles (20%) est situé dans des bâtiments résidentiels ou de bureaux transformés à cette fin.

Fig. 16 | Gemiddeld worden er elk jaar 250 bijkomende kamers toegestaan in collectieve woningen. Het gaat voornamelijk om kamers in rusthuizen (bijna drie vierde van de vergunningen), studentenkoten (bijna een kwart van de vergunningen), tijdelijke kamers voor tijdelijke sociaal-sanitaire opvang, opvang van daklozen, van zieke kinderen, van gehandicapten (minder dan 5% van de vergunningen) en kamers in diverse gemeenschapsgebouwen (randverschijnsel).

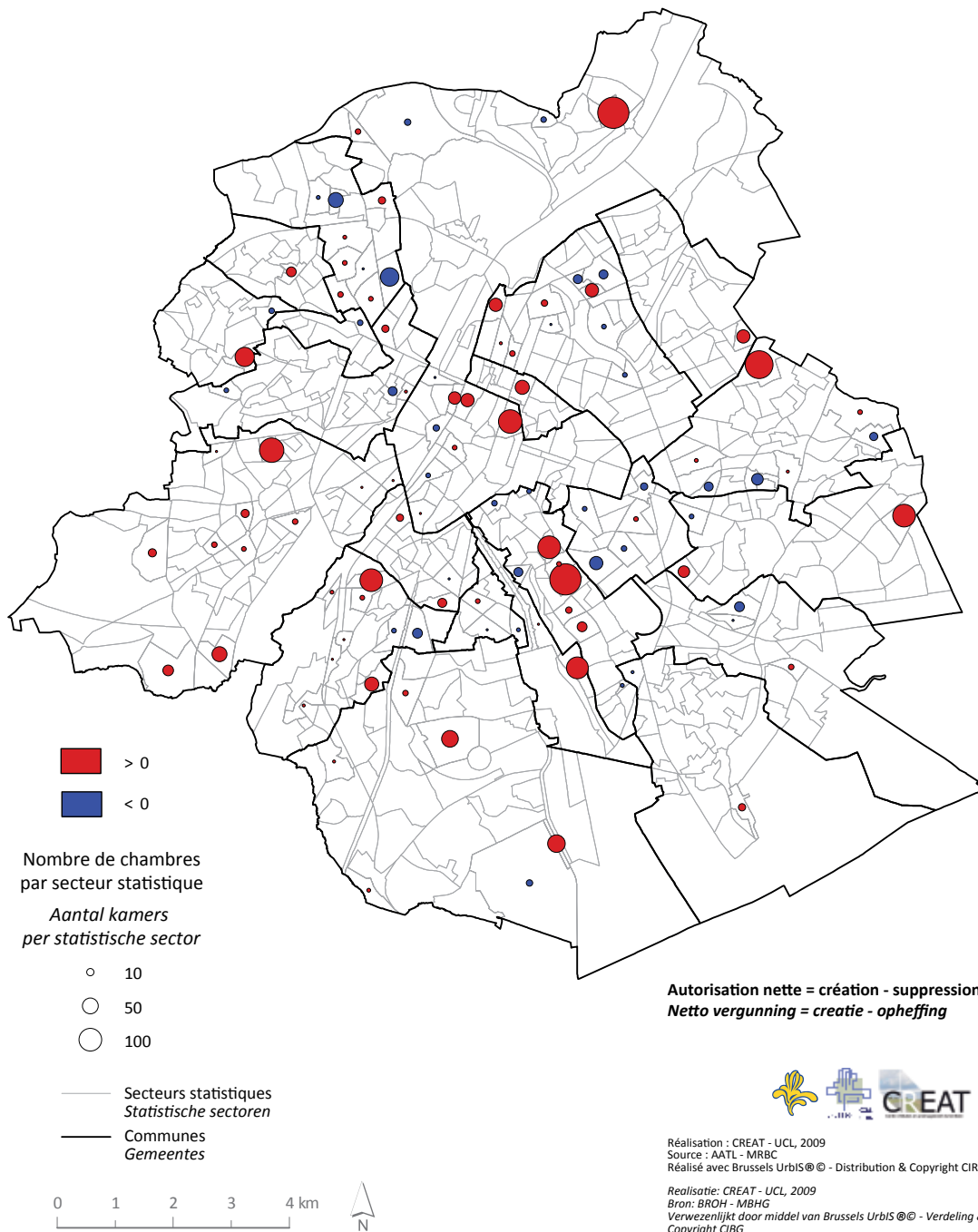
We zien tamelijk grote variaties van jaar tot jaar, maar die zijn toe te schrijven aan de lage bezetting. Dit type van woning wordt sterk getroffen door opheffingen die, meer bepaald in 2007, het aantal creaties zo goed als neutraliseerden. Ze verdwijnen vooral door een herbestemming naar een klassieke woning en door grote sloopwerken in een ziekenhuiscentrum. Ze zijn tamelijk gelijkmatig over het grondgebied verspreid.

Bekijken we alleen het segment van de kamers in rusthuizen, dan zien we dat er over de hele periode meer dan 200 kamers verdwenen in gebouwen die tot klassieke woningen werden omgebouwd. De nieuwe kamers, in totaal 1.450, zijn voornamelijk ondergebracht in nieuwbouwconstructies op onbebouwde terreinen of op sloopterreinen (80%). Het saldo (20%) is in daartoe herbestemde woon- of kantoorgebouwen gelegen.

Fig. 16 | Évolution des chambres autorisées en logements collectifs (2003-2008)  
 Fig. 16 | Evolutie van de vergunde kamers in collectieve woningen (2003-2008)



**Carte 21 | Autorisations nettes de chambres en logements collectifs (2003-2008)**  
**Kaart 21 | Netto vergunningen voor slaapkamers in collectieve woningen (2003-2008)**



Rappelons que les kots étudiants, tels que recensés en «logements collectifs» ne constituent qu'une partie des logements hébergeant des étudiants. En effet, de nombreux étudiants logent dans des logements classiques de type studio, appartement une chambre, voire dans des logements plus vastes qu'ils partagent.

La carte 21 nous montre que la création de logements collectifs se fait de manière ponctuelle et que la plupart des communes comptent un ou deux projet(s) sur leur territoire.

Studentenkoten, zoals die bij de «collectieve woningen» geïnventariseerd worden, vormen slechts een deel van de studentenhuisvesting. Heel wat studenten wonen immers in traditionele woningen, zoals studio's of appartementen met één slaapkamer, of zelfs in ruimere woningen die ze met anderen delen.

Uit kaart 21 blijkt dat de creatie van collectieve woningen een voornamelijk plaatselijk fenomeen is en dat de meeste gemeentes een of twee projecten op hun grondgebied tellen.



## 4 | LA PRODUCTION DE CHAMBRES D'HÔTEL | PRODUCTIE VAN HOTELKAMERS

Entre 2003 et 2008, une moyenne annuelle de 250 chambres d'hôtel supplémentaires a été autorisée en Région de Bruxelles-Capitale. Ce chiffre net résulte de l'autorisation de 300 chambres, simultanément à la suppression d'une petite cinquantaine de chambres. La suppression des chambres d'hôtel est pour deux tiers le fait de la démolition du bâtiment dans lequel elles étaient situées. Que ce soit à la suite d'une démolition ou d'une transformation, plus de la moitié des chambres d'hôtel sont converties en logement, un tiers en bureaux et le solde en chambres d'hôtel dans un nouveau bâtiment ou un bâtiment transformé.

Plus de trois quarts des nouvelles chambres d'hôtel sont situés dans de nouveaux hôtels ou dans des extensions d'hôtels existants. Un quart de ces nouvelles chambres d'hôtel provient de la transformation ou de la démolition de bâtiments résidentiels, le solde provenant de la reconversion de bureaux, de bâtiments à vocation d'activité productive ou commerciale.

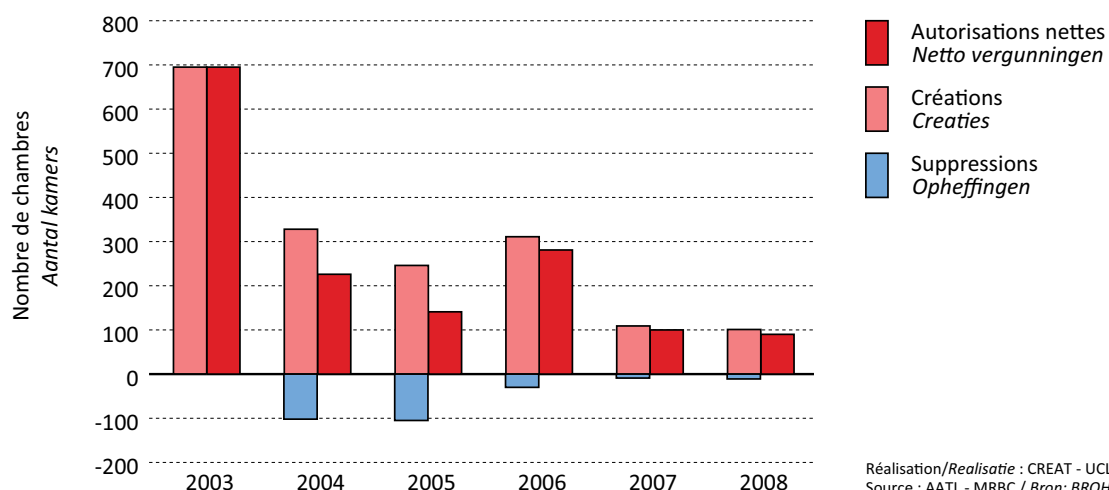
Fig. 17 | Les autorisations de développement de nouvelles chambres d'hôtel sont, depuis 2003, en diminution constante. Si 2003 voit un volume significatif d'autorisations de chambres d'hôtel, les trois années suivantes connaissent une période de restructuration de l'offre hôtelière. Enfin, en 2007 et 2008, le nombre de chambres supplémentaires est en diminution.

Tussen 2003 en 2008 werden er elk jaar gemiddeld 250 bijkomende hotelkamers toegestaan in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Dat netto cijfer is het resultaat van 300 vergunde kamers min een kleine vijftigtal verdwenen kamers. De verdwijning van hotelkamers is voor twee derde toe te schrijven aan de sloop van het gebouw waarin ze gelegen waren. Na sloopwerken of na verbouwingen wordt meer dan de helft van de hotelkamers herbestemd tot woningen, een derde tot kantoren en het saldo tot hotelkamers in een nieuw of verbouwd hotel.

Meer dan drie kwart van de nieuwe hotelkamers is ondergebracht in nieuwe hotels of in uitbreidingen van bestaande hotels. Een kwart van die nieuwe hotelkamers ontstaat uit de verbouwing of sloop van woongebouwen, het saldo uit de herbestemming van kantoren, productiegebouwen of handelszaken.

Fig. 17 | De vergunningen voor de ontwikkeling van nieuwe hotelkamers neemt gestaag af sinds 2003. In 2003 werd een significant volume aan vergunningen voor hotelkamers genoteerd, terwijl de drie jaren daarna gekenmerkt worden door een herstructurering van het hotelaanbod. In 2007 en 2008, tot slot, blijkt het aantal bijkomende hotelkamers af te nemen.

Fig. 17 | Évolution des chambres d'hôtel autorisées (2003-2008)  
 Fig. 17 | Evolutie van de vergunde hotelkamers (2003-2008)





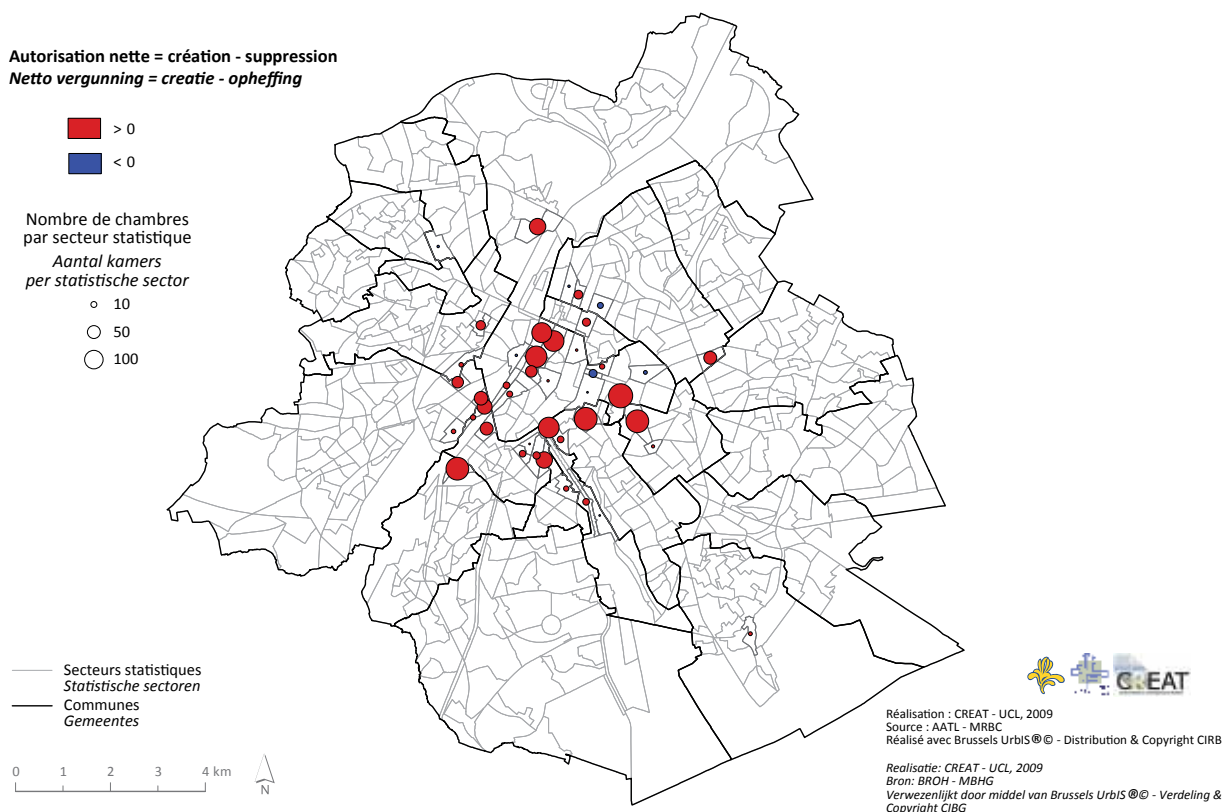
**Photo 6** | L'hôtel situé place Jourdan est un des principaux nouveaux hôtels. Situé aux alentours du quartier européen, il abrite 150 chambres.

**Foto 6** | Het hotel op het Jourdanplein is een van de belangrijkste nieuwe hotels. Het hotel telt 150 kamers en is vlak bij de Europese wijk gelegen.

**Carte 22** | Ces chambres supplémentaires se concentrent en première couronne, en particulier autour du quartier européen, des boulevards du centre, au sud de la petite ceinture de Bruxelles et à proximité de la gare du Midi. Cette localisation est le reflet d'une demande très concentrée aux alentours des pôles d'emploi de Bruxelles.

**Kaart 22** | Die bijkomende kamers vinden we voornamelijk in de eerste kroon, meer bepaald rond de Europese wijk, de centrumlanen, ten zuiden van de kleine ring en in de omgeving van het Zuidstation. Die locaties reflecteren een sterk geconcentreerde vraag rond de tewerkstellingspolen in Brussel.

**Carte 22** | Autorisations nettes de chambres d'hôtel (2003-2008)  
**Kaart 22** | Netto vergunningen van hotelkamers (2003-2008)



## 5 | AUTORISATIONS DE LOGEMENTS, AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET URBANISME

### | HUISVESTINGSVERGUNNINGEN, RUIMTELIJKE ORDENING EN STEDENBOUW

Le suivi de la mise en œuvre des outils de planification, d'aménagement du territoire et d'urbanisme pour la fonction résidentielle constitue une finalité majeure de l'Observatoire des permis logement.

L'exploitation des permis 2003-2008 est à la base de la production d'une série de données inédites en la matière telles que la production de logements dans et hors de l'Espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation (EDRLR) du Plan Régional de Développement (PRD) ou par zone d'affectation du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS).

#### **5.1 L'ESPACE DE DÉVELOPPEMENT RENFORCÉ DU LOGEMENT ET DE LA RÉNOVATION (EDRLR) DU PLAN RÉGIONAL DE DÉVELOPPEMENT (PRD) : RÉINVESTISSEMENT DES QUARTIERS CENTRAUX**

L'Espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation (EDRLR), tel que défini en 2002 par le Plan Régional de Développement (PRD) regroupe les espaces centraux dégradés de la région. Différentes actions publiques en faveur du logement et de la rénovation urbaine y sont concentrées. C'est notamment le cas des contrats de quartiers qui, par le biais des «volets 1, 2 et 3», rénovent et produisent du logement, ainsi que des actions de la Société de Développement de la Région de Bruxelles-Capitale (SDRB) qui réalise des travaux de rénovation urbaine dont la création de logements, préférentiellement dans cette zone.

À l'aube de l'élaboration d'un nouveau PRD, le départ de la classe moyenne hors de la région persiste mais est quantitativement largement compensé par une natalité et une immigration fortes. Dès lors, les nouveaux défis en termes de logements sont notamment la capacité à répondre à une demande croissante de logements pour ménages peu solvables ainsi que la capacité à réguler la dualisation sociale au sein de la région.

Het Overzicht van de huisvestingsvergunningen is uiteindelijk bedoeld om op te volgen hoe de tools voor de planning, ruimtelijke ordening en stedenbouw voor de woonfunctie toegepast worden.

De verwerking van de vergunningen 2003-2008 ligt aan de basis van een reeks nooit eerder gepubliceerde gegevens ter zake, zoals de woningproductie in en buiten de Ruimte voor Versterkte Ontwikkeling van Huisvesting en Renovatie (RVOHR) van het Gewestelijk Ontwikkelingsplan (GewOP) of per bestemming van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP).

#### **5.1 DE RUIMTE VOOR VERSTERKTE ONTWIKKELING VAN HUISVESTING EN RENOVATIE (RVOHR) VAN HET GEWESTELIJK ONTWIKKELINGSPLAN (GEWOP): HEROVERING VAN DE CENTRALE WIJKEN**

De Ruimte voor Versterkte Ontwikkeling van Huisvesting en Renovatie (RVOHR), zoals in 2002 gedefinieerd in het Gewestelijk Ontwikkelingsplan (GewOP), verenigt de centrale achtergestelde ruimtes van het gewest. Diverse overheidsacties ter bevordering van de huisvesting en stadsvernieuwing worden in die Ruimte geconcentreerd. Zo zijn er bijvoorbeeld de wijkcontracten die, via «luik 1, 2 en 3», woningen renoveren en produceren, of de acties van de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (GOMB) die stadsvernieuwingswerken, waaronder de creatie van woningen, prioritair in dat gebied uitvoert.

Aan de vooravond van een nieuw GewOP, verhuist de middenklasse nog steeds naar een gebied buiten het gewest, maar dat wordt kwantitatief in ruime mate gecompenseerd door hoge geboorte- en migratiecijfers. Dat brengt nieuwe uitdagingen voor de huisvesting met zich mee, meer bepaald de capaciteit om te voldoen aan een stijgende huisvestingsvraag van weinig solvabele huishoudens, net als de capaciteit om de sociale dualiteit binnen het gewest op te lossen.

La figure 18 présente la production de logements dans et hors de l'EDRLR ainsi que par zone d'affectation du PRAS (voir infra). N'ont été retenues que les zones d'affectation du PRAS dans lesquelles la production de logements est autorisable et significative. Ce croisement a pour objectif de comparer les dynamiques résidentielles dans et hors de l'EDRLR en tenant compte des affectations qu'impose le PRAS à toute délivrance de permis d'urbanisme.

La production de logements est largement surreprésentée dans l'EDRLR. En effet, cet espace accueille près d'un tiers de la production de logements alors qu'il ne représente que 16% de la superficie de la région affectable, selon le PRAS, au logement. Plus de la moitié des logements produits dans cet espace sont situés dans des zones de mixité du PRAS.

L'importance des logements produits dans l'EDRLR répond aux politiques volontaristes menées depuis des années par les acteurs publics du logement de la région bruxelloise, ainsi que du regain d'attractivité des quartiers centraux. En effet, comme cela a déjà été observé (carte 13), 14% des logements produits dans l'EDRLR sont le fait des acteurs publics (principalement les opérations de la SDRB, du Fonds du Logement ainsi que des communes et CPAS dans le cadre ou non d'opérations de contrat de quartier) alors que les opérateurs publics ne sont titulaires que de 7% des autorisations de logements en dehors de cet espace. Les autorisations de logements de quatre chambres et plus sont surreprésentées dans l'EDRLR.

Malgré la moindre suprématie de la production privée de logements dans les quartiers centraux, par rapport à l'ensemble de l'espace régional, celle-ci y demeure largement majoritaire et témoigne d'un regain indéniable de l'attractivité de cette partie de la région pour l'investissement privé.

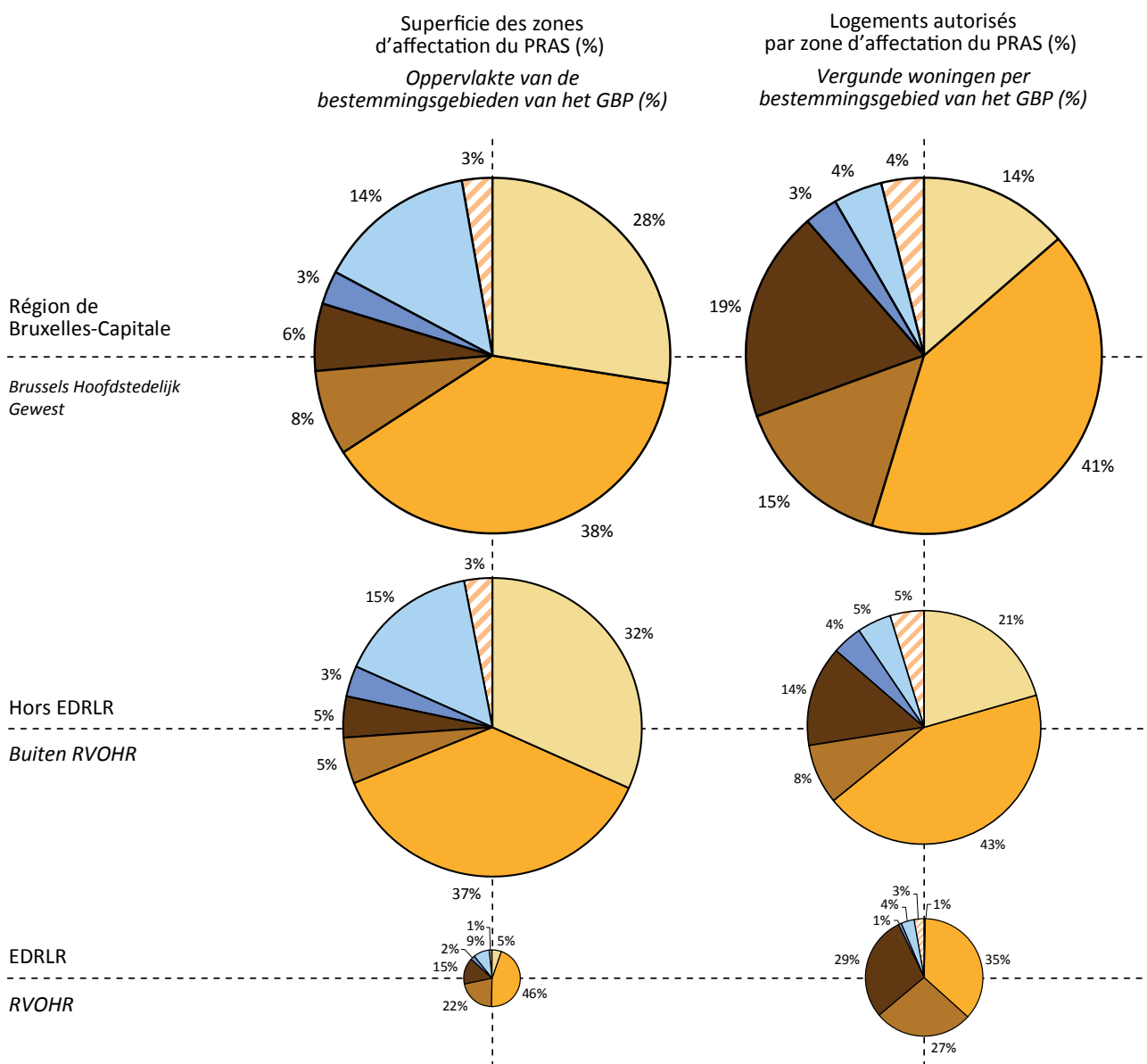
Figuur 18 toont de woningproductie binnen en buiten de RVOHR en per bestemmingsgebied van het GBP (zie infra). We selecteerden alleen de bestemmingsgebieden van het GBP waarin de woningproductie toegestaan is en significant is. Op die manier willen we de woondynamieken in en buiten de RVOHR vergelijken, rekening houdend met de bestemmingen die het GBP oplegt op de uitreiking van alle stedenbouwkundige vergunningen.








De woningproductie is ruimschoots oververtegenwoordigd in de RVOHR. In die Ruimte vinden we immers een derde van de woningproductie, terwijl ze slechts 16% van de voor huisvesting bestembare oppervlakte (volgens het GBP) van het gewest uitmaakt. Meer dan de helft van de in deze ruimte geproduceerde woningen is in gebieden met gemengd karakter van het GBP gelegen.

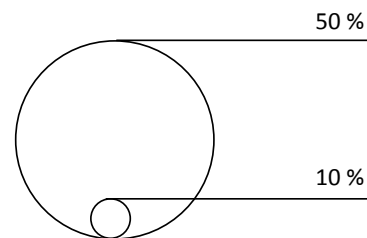
Die woningproductie in de RVOHR beantwoordt aan het voluntaristische beleid dat de openbare vastgoedactoren van het Brusselse gewest al een paar jaar voeren, net als aan de hernieuwde aantrekkelijkheid van de centrale wijken. Zoals reeds opgemerkt (kaart 13), is 14% van de in de RVOHR geproduceerde woningen toe te schrijven aan overheidsactoren (voornamelijk de GOMB, het Woningfonds, net als de gemeentes en de OCMW's, al dan niet in het kader van een wijkcontract), terwijl de overheidsactoren slechts 7% van de huisvestingsvergunningen buiten deze ruimte aanvragen. Vergunningen voor woningen met vier slaapkamers en meer zijn oververtegenwoordigd in de RVOHR.

Hoewel de private woningproductie minder sterk overheerst in de centrale wijken (in verhouding tot de volledige gewestruimte), vertegenwoordigt ze nog steeds de meerderheid, wat onomstotelijk aantoont dat dit deel van het gewest aantrekkelijk is voor privé-investeringen.

**Fig. 18** | Autorisations de logements et planification – PRAS et EDRLR (PRD) (2003-2008)  
**Fig. 18** | Huisvestingsvergunning en planning – GBP en RVOHR (GewOP) (2003-2008)



-  Zones d'habitation à prédominance résidentielle  
*Woongebieden met residentieel karakter*
-  Zones d'habitation  
*Typische woongebieden*
-  Zones mixtes  
*Gemengde gebieden*
-  Zones de forte mixité  
*Sterk gemengde gebieden*
-  Zones administratives  
*Administratiegebieden*
-  Zones d'équipements d'intérêt collectif ou de service public  
*Gebieden van collectief belang of van openbare diensten*
-  Zones d'intérêt régional  
*Gebieden van gewestelijk belang*



## 5.2 LES ZONES D'AFFECTATION DU PLAN RÉGIONAL D'AFFECTATION DU SOL (PRAS) : LE TOUT AU LOGEMENT ?

Le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) s'impose à toute délivrance de permis d'urbanisme. Par ce biais, il régule l'autorisation des différentes destinations immobilières au sein de la région.

Le logement constitue l'affectation principale de trois zones d'affectation du PRAS («zones d'habitation à prédominance résidentielle», «zones d'habitation» et «zones mixtes»). Il constitue une affectation parmi d'autres (commerces, activités productives, etc.) d'une quatrième zone («zones de forte mixité») et est également autorisable dans les «zones administratives» ainsi qu'à certaines conditions dans les «zones d'équipements d'intérêt collectif ou de service public».

En effet, comme cela a déjà été mentionné, le logement constituait, lors de l'élaboration du PRAS en 2001 (et du plan de secteur qui l'a précédé en 1979), une fonction «faible», à protéger, en particulier vis-à-vis du bureau. L'autorisation de production de logements dans toutes les zones du PRAS (à l'exception des zones d'industries et des zones vertes) constitue une des protections qu'assure le plan à cette fonction.

La production de logements est surreprésentée dans les «zones de mixité» («zones mixtes» et «zones de forte mixité»). En effet, ces zones concentrent un tiers de la production de logements alors qu'elles ne constituent que 15% de l'espace affectable au logement dans la région. Ces zones connaissent une dynamique résidentielle particulièrement positive dont le phénomène des lofts est une composante non négligeable.

À l'inverse, les «zones d'habitation à prédominance résidentielle» qui représentent 28% des zones d'accueil potentiel du logement ne contribuent que pour 14% à la production régionale de logements.

## 5.2 DE BESTEMMINGSGEBIEDEN VAN HET GEWESTELIJK BESTEMMINGSPLAN (GBP): HUISVESTING OVERAL?

Het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) is van toepassing op alle uitgereikte stedenbouwkundige vergunningen. Langs deze weg regelt het plan de vergunning van de verschillende vastgoedbestemmingen in het gewest.

Huisvesting is de hoofdbestemming in drie bestemmingsgebieden van het GBP («woongebieden met residentieel karakter», «typische woongebieden» en «gemengde gebieden»). Huisvesting vormt samen met andere bestemmingen (handelszaken, productieactiviteiten enz.) nog een vierde gebied («sterk gemengde gebieden») en kan bovendien toegestaan worden in «administratiegebieden» en onder bepaalde voorwaarden ook in «gebieden van collectief belang of van openbare diensten».

Zoals we al aangaven, was huisvesting tijdens de opstelling van het GBP in 2001 (en van het voorafgaande gewestplan in 1979) immers een «zwakke» functie die beschermd moest worden, vooral tegen de kantoorfunctie. De vergunning op woningproductie in alle gebieden van het GBP (met uitzondering van de industriegebieden en groengebieden) is een van de maatregelen bedoeld om deze functie te beschermen.

De woningproductie is oververtegenwoordigd in «gebieden met gemengd karakter» («gemengde gebieden» en «sterk gemengde gebieden»). In die gebieden vinden we immers een derde van de woningproductie, terwijl ze slechts 15% van de voor huisvesting bestembare ruimte van het gewest uitmaken. Deze gebieden ervaren een bijzonder positieve huisvestingsdynamiek waarin het loftfenomeen een niet te onderschatten rol speelt.

Omgekeerd blijken de «woongebieden met residentieel karakter» (die 28% van de voor huisvesting bestembare ruimte uitmaken) slechts voor 14% bij te dragen in de gewestelijke woningproductie.

À noter également que l'on a autorisé, durant les six années analysées, 1.150 logements (soit 4% de l'ensemble des logements autorisés) dans les «zones d'équipements d'intérêt collectif et de service public». Pour rappel, les «zones d'équipements d'intérêt collectif et de service public» peuvent être relativement aisément affectées au logement. En effet, le Gouvernement a souhaité, lors de l'élaboration du PRAS en 2001, faciliter la réutilisation des nombreux équipements désaffectés, dont d'anciens bâtiments scolaires.

Les objectifs de protection du logement par le PRAS ont très certainement été atteints. En effet, l'instruction quotidienne des demandes de permis d'urbanisme ne laisse aucun doute quant à l'importante revalorisation, depuis 2001, de la fonction résidentielle. Aujourd'hui, il serait peut-être nécessaire de reconsidérer les prescriptions du PRAS dans la mesure où le logement est devenu une fonction forte et risque de ne plus pouvoir garantir la présence d'autres activités (e.a. productives dans les zones de mixité).

### ***Le regard de professionnels de l'immobilier***

*Si les zones de mixité sont les plus dynamiques en termes de production de logements, on peut se demander a contrario pourquoi les zones à prédominance résidentielle sont moins dynamiques. C'est la situation de fait qui a fixé les limites des zones du PRAS. Ces zones possèdent de faibles densités et c'est difficile d'y augmenter le nombre de logements.*

*Les zones mixtes sont principalement situées dans les quartiers les plus denses. C'est là que l'on peut augmenter le plus facilement le nombre de logements. Il faut aussi constater qu'il y a eu un retour vers les centres-villes, la demande en logements a été forte dans ces zones.*

In de geanalyseerde periode werden er overigens 1.150 woningen (4% van de totale vergunde woningen) toegestaan in «gebieden van collectief belang of van openbare diensten». In die «gebieden van collectief belang of van openbare diensten» kunnen er immers tamelijk vlot woningen toegestaan worden. Bij de opstelling van het GBP in 2001 wilde de Regering die procedure immers vereenvoudigen om het hergebruik van talrijke leegstaande voorzieningen (zoals oude schoolgebouwen) te faciliteren.

De huisvestingsbeschermende doelstellingen van het GBP werden zonder enige twijfel bereikt. Het dagelijkse onderzoek van de aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen laat immers geen enkele twijfel bestaan over de opmerkelijke herwaardering van de huisvestingsfunctie sinds 2001. Vandaag is het misschien zelfs aangewezen om de voorschriften van het GBP te herzien, in die zin dat huisvesting een sterke functie geworden is en de aanwezigheid van andere activiteiten (bv. productie-activiteiten in gebieden met gemengd karakter) eventueel kan bedreigen.

### ***De visie van vastgoedprofessionals***

*De gemengde gebieden zijn de meest dynamische wat betreft de woningproductie. Anderzijds kan men zich dan afvragen waarom de gebieden met residentieel karakter minder dynamisch zijn. De grenzen van die gebieden in het GBP werden voorgeschreven door de feitelijke toestand. De dichtheid is laag in deze gebieden en het is moeilijk om er het aantal woningen op te voeren.*

*Gemengde gebieden zijn voornamelijk in de meest dichte wijken gelegen. Daar kan het aantal woningen het makkelijkste opgevoerd worden. Ook moeten we vaststellen dat het publiek naar de stadscentra terugkeerde; de huisvestingsvraag in deze gebieden was erg hoog.*

## 6 | EXERCICE PROSPECTIF : DENSIFICATION ET CENTRALITÉ | PROSPECTIEVE OEFENING: VERDICHTING EN CENTRALITEIT

La question de la production de logements en Région de Bruxelles-Capitale s'inscrit dans une série de réflexions plus globales quant au développement de la région.

Tout d'abord, par rapport à l'adéquation du rythme de création de nouveaux logements (par type) au regard de la croissance annoncée de la population pour les prochaines années.

Il s'agit ensuite de réfléchir :

- aux densités, aux formes bâties et à la localisation des nouveaux logements dans la région ;
- aux modalités de production de logements (par construction neuve ou transformation de bâtiments existants, dans des espaces vierges ou déjà bâtis) ;
- à l'équilibre et à la répartition à adopter entre la fonction résidentielle et les autres fonctions nécessaires à la ville-Région et à ses habitants ;
- aux acteurs de la production de logements et en particulier au rôle des pouvoirs publics (inciter, réaliser, réguler) dans la production de logements au regard des limites du budget disponible et pour pouvoir faire face aux besoins criants en la matière.

En guise d'exercice prospectif, nous souhaitons mettre l'accent sur l'enjeu de la densité. Comme montré supra, on assiste en Région de Bruxelles-Capitale à une densification résidentielle plus soutenue des espaces centraux, déjà les plus denses, alors que la seconde couronne conserve des densités bâties très modestes.

Pour faire face aux enjeux démographiques de la région (14.000 habitants supplémentaires par an d'ici à 2020<sup>14</sup>), quelle serait la capacité de production du logement en seconde couronne, comme alternative à la (sur) densification des zones centrales ?

Carte 23 | Un exercice théorique (ne tenant pas compte des prescriptions des Plans Particuliers d'Affectation du Sol, etc.) permet de calculer le potentiel de logements supplémentaires à produire en prenant un seuil de densité de logements déterminé. La carte 23 présente les résultats pour un seuil total de 50 logements par hectare dans les zones d'habitat, zones de mixité, zones d'intérêt régional et zones de réserves foncières du PRAS.

De kwestie van de woningproductie in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest kadert in een reeks meer algemene beschouwingen over de ontwikkeling van het gewest.

Op de eerste plaats over het evenwicht tussen het productietempo van nieuwe woningen (per type) in verhouding tot de aangekondigde bevolkingstoename voor de komende jaren.

Vervolgens moet er nagedacht worden over:

- de dichtheden, de bouwvormen en de locatie van nieuwe woningen in het gewest;
- de woningproductiemodaliteiten (via nieuwbouw of de verbouwing van bestaande gebouwen, op onbebouwde terreinen of reeds bebouwde terreinen);
- het evenwicht en de verdeling tussen de huisvestingsfunctie en de andere noodzakelijke functies voor het stadsgewest en zijn inwoners;
- de actoren van de woningproductie en in het bijzonder over de rol van de overheid (aanmoedigen, realiseren, reguleren) in de woningproductie binnen de beperkingen van het beschikbare budget en om de meest dringende vraag in te lossen.

Bij wijze van prospectieve oefening, leggen we het accent op de dichtheidsuitdaging. Zoals eerder aangetoond, zien we in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest een sterke huisvestingsverdichting in de – reeds dichte – centrale gebieden, terwijl de bebouwingsdichtheden in de tweede kroon erg bescheiden blijven.

Welke woningproductiecapaciteit zou er in de tweede kroon nodig zijn als alternatief voor de (over) verdichting van de centrale gebieden om te voldoen aan de demografische vereisten van het gewest (14.000 bijkomende inwoners per jaar tegen 2020<sup>14</sup>)?

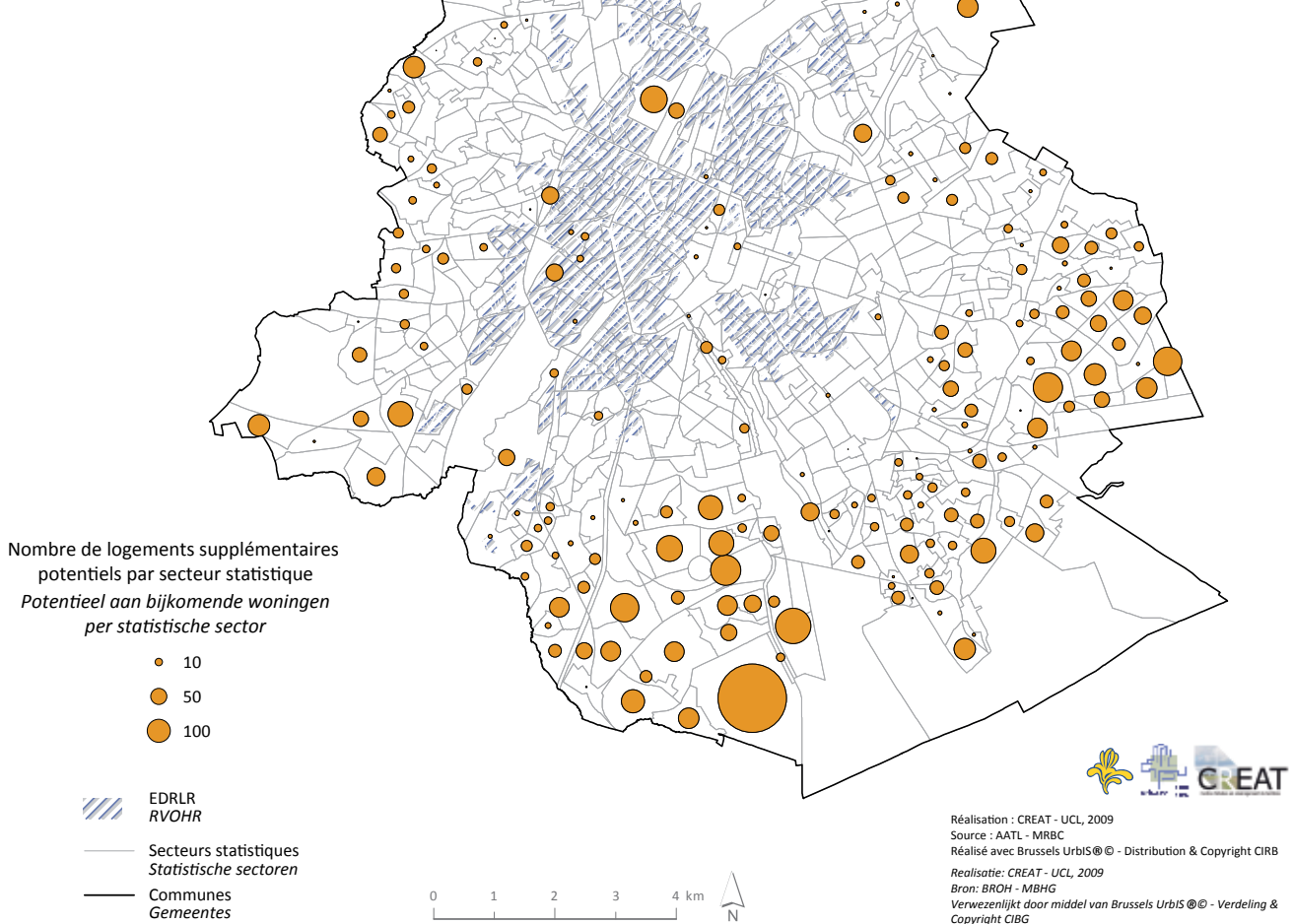
Kaart 23 | Aan de hand van een theoretische oefening (die geen rekening houdt met de voorschriften van de Bijzondere Bestemmingsplannen enz.) kunnen we berekenen hoeveel bijkomende woningen er geproduceerd moeten worden, uitgaande van een bepaalde huisvestingsdichtheidsdrempel. Kaart 23 toont de resultaten voor een totale drempel van 50 woningen per hectare in woongebieden, gebieden met gemengd karakter, gebieden van gewestelijk belang en grondreservegebieden van het GBP.



**Carte 23** | Potentiel de nouveaux logements (hypothèse 50 logements par hectare)  
**Kaart 23** | Potentieel aan nieuwe woningen (hypothese 50 woningen per hectare)

En zones d'habitat, zones de mixité, zones d'intérêt régional et zones de réserves foncières du PRAS.

In woongebieden, gebieden met gemengd karakter, gebieden van gewestelijk belang en grondreservegebieden van het GBP.



Cette carte fait apparaître une large frange de la seconde couronne dont les faibles densités actuelles sont susceptibles d'offrir un potentiel important de densification. L'hypothèse de 50 logements par ha offrirait un potentiel de 70.000 logements supplémentaires au sein de la région. Ce nombre de logements supplémentaires couvrirait quantitativement les besoins à l'horizon 2020. La question n'est pas nouvelle. Les auteurs de la recherche «Habiter Bruxelles» s'interrogeaient déjà sur l'opportunité que toute la région de Bruxelles soit «une ville de type plus "compacte" dont les territoires de faible densité sont dans les régions voisines et gérées par elles<sup>15</sup>».

Uit deze kaart blijkt dat er in de tweede kroon een brede strook bestaat waar de dichtheid momenteel erg laag ligt en een opmerkelijk verdichtingspotentieel ligt. De hypothese van 50 woningen per ha zou een potentieel van 70.000 bijkomende woningen in het gewest bieden. Dat aantal bijkomende woningen zou de noden tegen 2020 kwalitatief kunnen invullen. Dat vraagstuk is niet nieuw. De auteurs van het onderzoek «Wonen in Brussel» vroegen zich al af of het aangewezen was dat het hele Brusselse gewest «een stad van het "compactere" type waarvan de zones met lage dichtheid in de naburige gewesten gelegen zijn en ook door die gewesten beheerd worden<sup>15</sup>».

## 7 | CONCLUSION | BESLUIT

4.100 logements nets par an ont été produits ces dernières années. Ce volume est supérieur aux quelque 3.000 logements généralement communiqués, produits via construction neuve de bâtiments résidentiels (qui ne comptabilisent pas le millier de logements annuellement produits par transformation de bâtiments existants).

Cette production demeure toutefois fortement insuffisante au regard des besoins estimés en logements supplémentaires (7.000 par an) nécessaires pour abriter les 14.000 habitants annuels supplémentaires annoncés par les projections démographiques réalisées à l'horizon 2020.

La production de logements est principalement le fait de sociétés privées, tandis que les pouvoirs publics participent pour 10 % à cette production. Les logements produits dans le cadre du Plan régional du Logement sont de nature à doper les mécanismes préexistants de production publique de logements (réalisés à l'initiative de la SDRB, la SLRB et ses SISF, le Fonds du Logement, les communes et CPAS), mais restent très insuffisants pour répondre à la demande peu solvable et en croissance, issue de l'essor démographique.

L'analyse confirme que l'appartement deux chambres constitue bien le standard du marché (moitié des logements produits) malgré le fait que ce type de logement semble largement surreprésenté pour couvrir les «besoins de base» escomptés de l'essor démographique.

L'analyse confirme également la tendance récente du «tout au logement» qui «facilite» la production bien nécessaire de logements mais interpelle certains acteurs, notamment économiques et sociaux qui s'inquiètent de la concurrence de la fonction résidentielle par rapport à d'autres fonctions (productives, équipements, etc.) pourtant nécessaires au fonctionnement de la ville-Région.

Cette analyse a présenté des résultats relatifs au nombre de logements autorisés. Un examen de la qualité des logements produits complèterait avantageusement l'analyse.

De voorbije jaren werden er netto 4.100 woningen per jaar geproduceerd. Dat cijfer is hoger dan de 3.000 woningen die gewoonlijk aangekondigd worden en resulteren uit de nieuwbouw van woongebouwen (dat laatste cijfer houdt geen rekening met het duizendtal woningen dat jaarlijks geproduceerd wordt via de verbouwing van bestaande gebouwen).

De productie blijft echter ruimschoots onvoldoende in verhouding tot de geschatte bijkomende wooneenheden (7.000 per jaar) die nodig zullen zijn om de 14.000 nieuwe inwoners per jaar te huisvesten die volgens de demografische vooruitzichten te verwachten zijn tegen 2020.

De woningproductie is voornamelijk een aangelegenheid van privébedrijven, terwijl de overheid voor 10% bijdraagt in deze productie. De woningen geproduceerd in het kader van het Gewestelijk Huisvestingsplan kunnen een stimulans zijn voor de bestaande mechanismen voor woningproductie door de overheid (uitgevoerd op initiatief van de GOMB, de BGHM en haar OVM's, van het Woningfonds en van de gemeentes en OCMW's), maar volstaan lang niet om te voldoen aan de toenemende, weinig solvante vraag die het gevolg is van de bevolkingstoename.

De analyse bevestigt dat het appartement met 2 slaapkamers de norm is op de markt (de helft van de geproduceerde woningen), hoewel dat type van woning sterk oververtegenwoordigd is om de verwachte «basisbehoeften» van de bevolkingstoename te dekken.

Daarnaast bevestigt de analyse ook de recente «overal huisvesting»-trend die de noodzakelijke woningproductie inderdaad «faciliteert», maar vragen oproept bij bepaalde actoren. Zo maken economische en sociale actoren zich zorgen om de concurrentie van de woonfunctie versus andere functies (productie, voorzieningen enz.) die noodzakelijk zijn voor de werking van het stadsgewest.

In de analyse werden de resultaten m.b.t. het aantal vergunde woningen voorgesteld. Een onderzoek naar de kwaliteit van de geproduceerde woningen zou een aanbevolen vervollediging van de analyse zijn.

## | RAPPELS MÉTHODOLOGIQUES

## | METHODOLOGISCHE NOTA'S

Les résultats présentés dans ce premier numéro de l'Observatoire des permis logement sont principalement issus de l'exploitation statistique des permis d'urbanisme. Les «données permis» ont été encodées par (ou à l'initiative) de l'AATL. Les données relatives aux permis 2003 à 2006 ont été encodées a posteriori tandis que les permis 2007 et 2008 ont été encodés par l'administration dans la «plate-forme NOVA» (application informatique de support à l'instruction des demandes de permis d'urbanisme) durant l'instruction du permis.

**Les permis exploités** sont ceux qui autorisent, de 2003 à 2008, une modification du nombre de logements, du nombre de chambres en logements collectifs ou du nombre de chambres d'hôtel. Les nombres de logements, de chambres (logements collectifs ou hôtels) exploités sont tels que déclarés par le demandeur de permis dans «l'annexe I» (AATL) de demande de permis d'urbanisme, éventuellement corrigés lors de l'encodage et réajustés le cas échéant en fonction du nombre de logements effectivement autorisés à l'issue de l'instruction de la demande de permis.

**Les décisions et dates de décision** prises en compte reflètent la situation connue de l'administration régionale (et encodée dans la «plateforme NOVA») au 31 mars 2009. La situation des recours est celle du 31 décembre 2008.

**Les permis «modificatifs»** (qui modifient un permis préalable non encore totalement réalisé) sont inclus dans les statistiques pour peu que la modification qu'ils apportent réponde aux critères de l'Observatoire.

**Les permis de «mise en conformité»** sont inclus dans les statistiques à la date de délivrance du permis (qui est dans ce cas postérieure à la réalisation des travaux).

**Les «doubles permis»** (à cheval sur deux communes et dès lors instruits dans chacune de celles-ci) n'ont été comptabilisés qu'une seule fois (après identification via géolocalisation).

**Les logements «publics»** ont été sélectionnés sur base du nom du demandeur.

**Le type de logement** (studio / appartement une chambre, deux chambres, etc.) n'est pas toujours précisé dans les données exploitées. Il en résulte une légère différence entre la somme des différents types et le total général.

De resultaten voorgesteld in dit eerste nummer van het Overzicht van de huisvestingsvergunningen zijn hoofdzakelijk afkomstig van de statistische verwerking van de stedenbouwkundige vergunningen. De «vergunninggegevens» werden ingevoerd door (of op initiatief van) het BROH. De gegevens m.b.t. de vergunningen van 2003 tot 2006 werden achteraf ingevoerd, terwijl de vergunningen van 2007 en 2008 door het bestuur in het «NOVA-platform» –computerprogramma ter ondersteuning van het onderzoek van aanvragen om stedenbouwkundige vergunningen) werden ingevoerd tijdens het onderzoek van de vergunning.

**De verwerkte vergunningen** zijn de vergunningen die van 2003 tot 2008 toestemming geven voor een wijziging van het aantal wooneenheden, het aantal kamers in collectieve woningen of het aantal hotelkamers. De verwerkte aantallen voor de woningen, kamers in collectieve woningen of hotelkamers zijn de cijfers zoals die door de aanvrager van de vergunning werden ingevuld op «bijlage I» (BROH) van de aanvraag om stedenbouwkundige vergunning, eventueel verbeterd tijdens de invoering en desgevallend aangepast aan het aantal daadwerkelijk toegestane woningen na afloop van het onderzoek van de aanvraag.

**De beslissingen en beslissingsdatums** waarop we ons baseerden reflecteren de toestand zoals die bij het gewestelijk bestuur gekend was (en op het «NOVA-platform» was ingevoerd) op 31 maart 2009. De toestand van de beroepaantekeningen dateert van 31 december 2008.

**De «wijzigende» vergunningen** (die een voorafgaande en nog niet volledig uitgevoerde vergunning wijzigingen) zijn in de statistieken opgenomen, voor zover de betreffende wijziging voldoet aan de criteria van het Overzicht.

**De «conformeringsvergunningen»** zijn in de statistieken verwerkt op de uitreikingsdatum van de vergunning (die in dat geval na de uitvoeringsdatum van de werkzaamheden ligt).

**De «dubbele vergunningen»** (die twee gemeentes overlappen en bijgevolg in beide onderzocht worden) werden slechts één keer meegeteld (na identificatie via geolocalisatie).

**De «overheidswoningen»** werden geselecteerd op basis van de naam van de aanvrager.

**Het type van woning** (studio, appartement met één slaapkamer, twee slaapkamers, enz.) wordt niet altijd gepreciseerd in de verwerkte gegevens. Dat leidt tot een klein verschil tussen de som van de verschillende types en het algemene totaal.

### Les modalités de production du logement

(constructions neuves, reconversions de bâtiments existants, agrandissements de bâtiments résidentiels, subdivisions de logements), ont été déterminées de manière exclusive par permis. En effet, chaque permis ne s'est vu attribuer qu'une seule modalité de production (selon une catégorisation hiérarchisée de celles-ci) et ce sur base des statistiques disponibles (en particulier les superficies plancher par fonction en situation existante et autorisée). Dans les cas de projets combinant plusieurs modalités de production, la construction a primé sur le changement de destination, qui a primé sur les agrandissements qui ont primé sur les subdivisions de logements. Cette méthode permet une première approche significative de la question mais engendre un biais parfois important à l'échelle du permis pour les projets «complexes» combinant différentes modalités de production de logements.

Les logements issus de **reconversions** de bâtiments existants ont été déterminés de manière plus précise. Ceux-ci n'ont pas été comptabilisés de manière exclusive par permis (cf. supra) mais au prorata, non seulement des autres modalités de production du logement identifiables au sein du même permis, mais également des différentes fonctions concernées par le permis.

L'exploitation des données de la **Direction Générale de Statistique et d'Information Économique (DGSIE)** de l'administration fédérale a été réalisée au départ d'une requête spécifique commandée par l'AATL. Ont été exploitées les informations recensées dans les modèles statistiques I («Bâtiments destinés exclusivement ou principalement à l'habitation») et II («Bâtiments destinés exclusivement ou principalement à un autre usage que l'habitation») afin de comptabiliser l'ensemble des logements autorisés via construction, transformation et démolition. Une comparaison entre les données de l'AATL et de la DGSIE a montré, pour l'ensemble de la région et de la période analysée (2003-2008), une différence inférieure à 10 %. Cette différence s'explique notamment par les modalités différentes de collecte, de validation des données et de comptabilisation de certains types de permis (permis à cheval sur deux communes, «permis modificatifs», de «mise en conformité», recours, etc.).

L'unité de base utilisée pour l'ensemble des cartographies est le **secteur statistique**. Ce découpage permet de mettre en lumière des phénomènes infra-communaux, tout en garantissant une significativité des résultats présentés.

**De woningproductiemodaliteiten** (nieuwbouw, herbestemming van bestaande gebouwen, uitbreiding van woongebouwen, opsplitsing van woningen) werden op een exclusieve manier per vergunning bepaald. Aan elke vergunning werd immers slechts één productiemodaliteit toegekend (volgens een hiërarchische indeling) en dat op basis van de beschikbare statistieken (met name de vloeroppervlakte per functie volgens de bestaande en de vergunde toestand). Voor projecten die verschillende productiemodaliteiten combineren, primeerde de bouw op de herbestemming die op zijn beurt primeerde op uitbreidingen die op hun beurt primeerden op de opsplitsing van woningen. Die methode maakt een eerste significante benadering van dit aspect mogelijk, maar kan tot een groot verschil op het niveau van de vergunning leiden voor «complexe» projecten die verschillende woningproductiemodaliteiten combineren.

Woningen ontstaan uit de **herbestemming** van bestaande gebouwen konden nauwkeuriger bepaald worden. Ze werden niet op een exclusieve manier per vergunning verrekend (cf. supra), maar werden a rato geteld, niet alleen t.o.v. de andere identificeerbare woningproductiemodaliteiten van dezelfde vergunning, maar ook tegenover de diverse functies waarop de vergunning betrekking had.

De gegevens van de **Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie (ADSEI)** van het federaal bestuur werden verwerkt op basis van een specifieke query besteld door het BROH. We verwerkten de gegevens geïnventariseerd in de statistische modellen I («Gebouwen uitsluitend of hoofdzakelijk bestemd voor huisvesting») en II («Gebouwen uitsluitend of hoofdzakelijk bestemd voor een ander gebruik dan voor huisvesting»), om alle vergunde woningen d.m.v. bouw, verbouwing of sloop te verrekenen. Een vergelijking tussen de gegevens van het BROH en van de ADSEI wees op een verschil van minder dan 10%, voor het hele gewest en de geanalyseerde periode (2003-2008). Dat verschil wordt verklaard door de verschillende methodes van inzameling, van bevestiging van gegevens en van verrekening van bepaalde vergunningstypes (overlappende vergunningen in twee gemeentes, «wijzigende vergunningen», «conformeringsvergunningen», «beroepsaantekeningen» enz.).

De **statische sector** is de basiseenheid voor de volledige cartografie. Dankzij die opsplitsing kunnen infra-gemeentelijke fenomenen ontdekt worden, terwijl ze de significantie van de voorgestelde resultaten garandeert.

## | BIBLIOGRAPHIE SÉLECTIVE

## | SELECTIEVE BIBLIOGRAFIE

- Ananian P. (2010), La production résidentielle comme levier de la régénération urbaine à Bruxelles. Thèse de doctorat. Presses universitaires de Louvain, collection Territoires et Développements, LLN (ISBN 978-2-87463-236-5)
- Bru 003 (2007) – Planning a capital – Density 11/2007 – 02/2008. p. 45.
- Declève B., Ananian P., Anaya M. et Lescieux A. (2009), Densités bruxelloises et formes d’habiter, édité par la Direction Études et Planification-AATL de la Région Bruxelles-Capitale, Bruxelles, 308 p. Livre (ISBN 978-2-9600749-6-3)
- Dehaibe X. et Laine B. (2010), «Projections démographiques bruxelloises 2010-2020», Cahiers de l’IBSA n°1, Éditions IRIS, 58 p.
- Demeuter P. (2008), «La reconversion des ateliers et dépôts en Région de Bruxelles-Capitale. Un phénomène à contresens du développement économique bruxellois». Travail de fin d’étude, Baccalauréat en Gestion de l’environnement urbain, Haute École Lucia de Brouckère, 124 p.
- Goossens L., Thomas I. et Vanneste D. (1999), Recensement général de la population et des logements au 1er mars 1991. Monographie N°10 – Le logement : réalités socio-économiques et géographiques 1981-1991, Institut national de Statistique, Bruxelles, 310p.
- 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», Étude réalisée à la demande de madame Dupuis, Secrétaire d’État au logement de la Région de Bruxelles-Capitale, 175 p.
- Van Hecke E., Halleux E., Decroly J.-M. et Mérenne-Schoumaker B. (2009), Enquête socio-économique 2001. Monographie N°9 - Noyaux d’habitat et Régions urbaines dans une Belgique urbanisée, DGSIE, Bruxelles, 201 p.
- Ananian P. (2010), La production résidentielle comme levier de la régénération urbaine à Bruxelles. Doctoraatsthesis. Presses universitaires de Louvain, collection Territoires et Développements, LLN (ISBN 978-2-87463-236-5)
- Bru 003 (2007) – Planning a capital – Density 11/2007 – 02/2008. p. 45.
- Declève B., Ananian P., Anaya M. en Lescieux A. (2009), Brusselse dichtheden en woonvormen, uitgegeven door de Directie Studies en Planning van het BROH van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, Brussel, 308 p. Boek (ISBN 978-2-9600749-6-3)
- Dehaibe X. en Laine B. (2010), «Bevolkingsprojecties 2010-2020 voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest», Cahiers van het BISA, nr. 1, IRIS uitgaven, 58 p.
- Demeuter P. (2008), «La reconversion des ateliers et dépôts en Région de Bruxelles-Capitale. Un phénomène à contresens du développement économique bruxellois». Afstudeerscriptie, Baccalauréat en Gestion de l’environnement urbain, Haute École Lucia de Brouckère, 124 p.
- Goossens L., Thomas I. en Vanneste D. (1999), Algemene volks- en woningtelling van 1 maart 1991. Monografie nr. 10 – Huisvesting in sociaal-economisch en geografisch perspectief 1981-1991, Nationaal Instituut voor de Statistiek, Brussel, 310 p.
- 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.
- Van Hecke E., Halleux E., Decroly J.-M. en Mérenne-Schoumaker B. (2009), Socio-economische enquête 2001. Monografie nr. 9 - Woonkernen en stadsgewesten in een verstedelijkt België, ADSEI, Brussel, 201 p.

## | SITES INTERNET DE RÉFÉRENCE

## | REFERENTIEWEBSITES

PRAS (Plan Régional d’Affectation du Sol) :

<http://www.urbanisme.irisnet.be/fr/lesreglesdujeu/les-plans-d-affectation-du-sol/le-plan-regional-d-affectation-du-sol-pras>

PRD (Plan Régional de Développement) :

<http://www.urbanisme.irisnet.be/fr/lesreglesdujeu/les-plans-de-developpement/le-plan-regional-de-developpement-prd>

Observatoire des bureaux (AATL) :

<http://www.urbanisme.irisnet.be/fr/publications/etudes-et-observatoires-1/observatoire-des-bureaux>

Observatoire du commerce (AATL) :

<http://www.urbanisme.irisnet.be/fr/publications/etudes-et-observatoires-1/observatoire-commerce>

Observatoire des permis logement :

<http://www.urbanisme.irisnet.be/fr/publications/etudes-et-observatoires-1>

GBP (Gewestelijk Bestemmingsplan):

<http://www.stedenbouw.irisnet.be/nl/spelregels/bestemmingsplannen/het-gewestelijk-bestemmingsplan-gbp>

GewOP (Gewestelijk Ontwikkelingsplan):

<http://www.stedenbouw.irisnet.be/nl/spelregels/ontwikkelingsplannen/het-gewestelijk-ontwikkelingsplan-gewop-1>

Overzicht van het kantorenpark (BROH):

<http://www.stedenbouw.irisnet.be/nl/studiesenpublicaties/studies-en-observatoria/overzicht-van-het-kantorenpark>

Overzicht van de handel (BROH):

<http://www.stedenbouw.irisnet.be/nl/studiesenpublicaties/studies-en-observatoria/overzicht-van-de-handel>

Overzicht van de huisvestingsvergunningen:

<http://www.stedenbouw.irisnet.be/nl/studiesenpublicaties/studies-en-observatoria>



| COLOPHON

| COLOFON

À l'initiative du Ministre-Président de la Région de Bruxelles-Capitale, Charles PICQUÉ, et du Secrétaire d'État à l'Urbanisme, Émir KIR

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

**Recherche et réalisation** | Centre d'Études en Aménagement du Territoire (CREAT) de l'Université Catholique de Louvain (UCL)

Avec la contribution de :

- Christian Dessouroux, post-doctorant Prospective Research for Brussels, Université Libre de Bruxelles ;
- Priscilla Ananian, post-doctorant Prospective Research for Brussels, Université Catholique de Louvain.

**Coordination** | Marion Pourbaix, attachée à la Direction Études et Planification (Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale)

**Source** | Direction de l'Urbanisme (Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale)

**Information** | [aatl.planification@mrbc.irisnet.be](mailto:aatl.planification@mrbc.irisnet.be)

**Informations pratiques** |

[aatl.communication@mrbc.irisnet.be](mailto:aatl.communication@mrbc.irisnet.be) | 32.2.204.17.70

**Éditeur responsable** | Ann GEETS, Directrice ff. de la Direction Études et Planification (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** | Dynamics Translations

**Graphisme et mise en page** | Nathalie da Costa Maya

**Photos** | Centre d'Études en Aménagement du Territoire (CREAT) de l'Université Catholique de Louvain (UCL)

**Impression** | Alphaprint s.a.

**Dépôt légal** | D2011/9210/2

Tous droits réservés, Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale

Le papier utilisé pour cette publication respecte des normes environnementales strictes et est blanchi sans chlore.

Op initiatief van de minister-president van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, Charles PICQUÉ, en de staatssecretaris van Stedenbouw, Emir KIR

Onder leiding van de Directie Studies en Planning van het Bestuur voor Ruimtelijke Ordening en Huisvesting van het Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

**Onderzoek en realisatie** | Centre d'Études en Aménagement du Territoire (CREAT) van de Université Catholique de Louvain (UCL)

Met bijdragen van:

- Christian Dessouroux, post-doctorant Prospective Research for Brussels, Université Libre de Bruxelles
- Priscilla Ananian, post-doctorant Prospective Research for Brussels, Université Catholique de Louvain.

**Coördinatie** | Marion Pourbaix, attaché bij de Directie Studies en Planning (Bestuur voor Ruimtelijke Ordening en Huisvesting van het Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest)

**Bron** | Directie Stedenbouw (Bestuur voor Ruimtelijke Ordening en Huisvesting van het Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest)

**Informatie** | [broh.planning@mbhg.irisnet.be](mailto:broh.planning@mbhg.irisnet.be)

**Praktische informatie** |

[broh.communicatie@mbhg.irisnet.be](mailto:broh.communicatie@mbhg.irisnet.be) | 32.2.204.17.70

**Verantwoordelijke uitgever** | Ann GEETS, wnd. directeur van de Directie Studies en Planning (Bestuur voor Ruimtelijke Ordening en Huisvesting van het Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest)  
Vooruitgangsstraat 80 bus 1 – 1035 BRUSSEL

**Vertaling** | Dynamics Translations

**Lay-out en graphics** | Nathalie da Costa Maya

**Foto's** | Centre d'Études en Aménagement du Territoire (CREAT) van de Université Catholique de Louvain (UCL)

**Drukwerk** | Alphaprint s.a.

**Wettelijk depot** | D2011/9210/2

Alle rechten voorbehouden, Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

*Het papier gebruikt voor deze publicatie respecteert de strenge milieunormen en is gebleekt zonder het gebruik van chloor.*