

N°

Observatoire des permis logement

Nr

7.01

Overzicht van de huisvestingsvergunningen

7.01

**Les permis logement**

**De huisvestingsvergunningen**

**2017**

*Trois premiers trimestres 2016*

*Eerste drie trimesters 2016*

## Préambule

Ce document présente les premiers résultats relatifs aux fonctions résidentielle et hôtelière autorisées en Région de Bruxelles-Capitale durant les trois premiers trimestres 2016. Il complète également les résultats relatifs à la période 2013-2015 déjà publiés dans les précédents numéros.

Comme dans les précédents numéros de l'Observatoire des permis logement, nous entendons par logement, chambre ou superficie de plancher autorisés : les logements, chambres ou superficies de plancher qui ont été accordés par l'autorité compétente au terme de l'instruction d'un permis d'urbanisme. Cet indicateur nous permet d'anticiper de quelques années le développement des fonctions résidentielle et hôtelière.

## Inleiding

Dit document bevat de eerste resultaten betreffende de woon- en hotelfuncties vergund in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest gedurende de eerste drie trimesters van 2016. Het vult ook de resultaten aan voor de periode 2013-2015 zoals reeds gepubliceerd in vorige edities.

Zoals in de vorige edities van het Observatorium van de huisvestingsvergunningen verstaan we onder woning, kamer of vergunde vloeroppervlakte: woning, kamer of vloeroppervlakte die werd vergund door de autoriteit bevoegd voor het toekennen van een stedenbouwkundige vergunning. Aan de hand van deze indicator kunnen we anticiperen op de ontwikkeling van de woon- en hotelfunctie in de komende jaren.



\* Photo de couverture : Marc Detiffe - photothèque de la Direction de la Rénovation Urbaine (DRU)

\* Voorblad : foto van Marc Detiffe - database van de Directie Stadsvernieuwing (DSV)

## 1. Principaux résultats

Durant les trois premiers trimestres 2016, **313.000 m<sup>2</sup> nets de superficie plancher « logement »** ont été enregistrés<sup>1</sup> comme autorisés.

Cette superficie plancher correspond à l'autorisation d'environ **3.000 logements « classiques »** (studios, appartements et maisons unifamiliales) et de **200 chambres et logements en logements collectifs** (pour étudiants, seniors et autres).

Durant cette même période, **quelques milliers de m<sup>2</sup> nets de superficie plancher « hôtel »** ont été autorisés, soit **quelques dizaines de chambres d'hôtel**.

Ces premiers résultats relatifs à 2016 semblent confirmer que **le nombre de logements « classiques » autorisés est à nouveau élevé**, comme durant la période 2003-2010 et ce, après la baisse enregistrée en 2011-2012.

## 1. Belangrijkste resultaten

Gedurende de eerste drie trimesters van 2016, werd **336.000 m<sup>2</sup> netto vloeroppervlakte woonfunctie** geregistreerd<sup>1</sup> als vergund.

Deze vloeroppervlakte komt overeen met ongeveer **3.000 “klassieke” woningen** (studio's, appartementen en eengezinswoningen) en **met 200 kamers in collectieve woningen** (voor studenten, senioren, en anderen).

Tijdens dezelfde periode werden **enkele duizenden netto-m<sup>2</sup> vloeroppervlakte hotel-functie** vergund, zijnde **enkele tientallen hotelkamers**.

Deze eerste resultaten van 2016 lijken te bevestigen dat **het aantal vergunde “klassieke” woningen opnieuw hoog is**, net zoals gedurende de periode 2003-2010, en dit na de dalingen zoals vastgesteld in 2011-2012.



Photo : Serge Brison - photothèque de la Direction de la Rénovation Urbaine (DRU)

Foto: Serge Bison - database van de Directie Stadsvernieuwing (DSV)

<sup>1</sup> Dans la Plateforme NOVA (voir méthodologie en fin de document).

<sup>1</sup> In het platform NOVA (zie methodologie op het einde van dit document).

Le nombre de logements autorisés est comptabilisé à l'année d'octroi du permis d'urbanisme. Ces logements autorisés mettront plusieurs années à être produits<sup>2</sup>. Ces résultats nous permettent donc d'anticiper la capacité de la Région de Bruxelles-Capitale à loger les 4.000 ménages annuels supplémentaires attendus entre 2016 et fin 2020<sup>3</sup>.

Si le nombre de logements supplémentaires attendus<sup>4</sup>, entre 2016 et fin 2020, satisfait quantitativement à l'augmentation de la population, il ne garantit pas à lui seul la rencontre de la demande en logements. En effet, différents facteurs qualitatifs interviennent également dans l'adéquation entre l'offre et la demande de logements. Outre la localisation<sup>5</sup>, le type<sup>6</sup> ou encore la taille, l'accessibilité financière des logements constitue un élément crucial à prendre en compte dans cette adéquation; en particulier dans un contexte marqué par une augmentation plus importante du prix du logement par rapport à celle des revenus des mé-

Het aantal vergunde woningen wordt in geregistreerd in het jaar van de toekenning van de stedenbouwkundige vergunning. De bouw van deze vergunde woningen duurt meerdere jaren<sup>2</sup>. Deze resultaten laten ons dus toe te anticiperen op de capaciteit van het Brussels Hoofdstedelijke Gewest om de jaarlijks tussen 2016 en eind 2020<sup>3</sup> verwachte 4.000 bijkomende huishoudens te huisvesten.

Indien het aantal bijkomende woningen verwacht<sup>4</sup> tussen 2016 en eind 2020 kwantitatief voldoet aan de stijging van de bevolking, garandeert dit op zich niet dat aan de huisvestingsvraag wordt voldaan. Verschillende kwalitatieve factoren beïnvloeden immers de afstemming tussen aanbod en vraag naar woningen. Naast de ligging<sup>5</sup>, het type<sup>6</sup> of de grootte van de woning, is ook de financiële haalbaarheid een cruciaal element dat in rekening moet worden genomen bij deze afstemming, zeker in een context die gekenmerkt wordt door een grotere stijging van de woningprijs dan deze van de Brus-

<sup>2</sup> On peut estimer que trois quarts des logements autorisés sont produits durant les quatre années qui suivent leur autorisation. Après quelques années supplémentaires, le taux de réalisation des logements autorisés atteint in fine plus de 90 % (Observatoire des permis logement n° 1, chap. 2.7, p. 60).

<sup>3</sup> Calcul DCT – Perspective.brussels d'après les dernières projections démographiques : BfP – DGS (2016), « Perspectives démographiques 2015-2060 - Population, ménages et quotients de mortalité prospectifs » : <http://statbel.fgov.be/fr/statistiques/chiffres/population/perspectives/>. A noter que ces projections sont construites sur base d'éléments et hypothèses essentiellement démographiques, considérant de facto toutes choses étant égales par ailleurs, notamment en termes de dynamique d'offre de logements.

<sup>4</sup> Etant donné le nombre de logements autorisés (cf. supra).

<sup>5</sup> Voir cartes en infra.

<sup>6</sup> Pour le type de logements autorisés, voir Observatoire des permis logement n° 3, chap. 2, pp. 8-10.

<sup>2</sup> We kunnen schatten dat drie kwart van de vergunde woningen worden gerealiseerd gedurende de 4 jaar die volgen op de vergunning. Na enkele bijkomende jaren bereikt de realisatiegraad van de vergunde woningen in fine meer dan 90% (Overzicht van de huisvestingsvergunningen, nr. 1, hoofdst. 2.7 p. 60).

<sup>3</sup> Berekening Kennis-perspective.brussels volgens de laatste demografische projecties : BfP-DGS (2016) « Demografische perspectieven 2015-2060-bevolking, huishoudens en prospectieve overlijdensquotiënten » : <http://statbel.fgov.be/nl/statistiek/cijfers/bevolking/vooruitzichten/>. Te noteren: de projecties werden grotendeels gerealiseerd op basis van demografische elementen en hypothèses waarbij de facto andere factoren als constanten worden beschouwd, zoals de dynamiek van het huisvestingsaanbod.

<sup>4</sup> Gelet op het aantal vergunde woningen (zie supra).

<sup>5</sup> Zie kaarten infra.

<sup>6</sup> Voor het type van de vergunde woningen, zie Overzicht van de huisvestingsvergunningen, nr3, hoofdst. 2, p. 8-10.



Photo : perspective.brussels

Foto: perspective.brussels

nages bruxellois<sup>7</sup>.

Pour appréhender la question de l'accessibilité financière, il faut par ailleurs garder à l'esprit que les ménages aux revenus les plus bas n'ont généralement accès qu'à une partie limitée du marché du logement.

Pour rappel, la dynamique de production de logements est essentiellement privée<sup>8</sup>.

Au-delà de l'énoncé de ces chiffres globaux, ce document met en perspective la production attendue de logements d'un point de vue évolutif (points 2, 4 et 6) et la précise à un niveau spatial (points 3 et 5).

selse gezinsinkomens<sup>7</sup>.

Om de vraag van de financiële haalbaarheid te begrijpen, moeten we er ons rekenschap van geven dat gezinnen met de laagste inkomens slechts toegang hebben tot een beperkt deel van de woningmarkt.

Ter herinnering, de productiedynamiek van woningen is grotendeels in handen van de privésector<sup>8</sup>.

Naast de weergave van de globale cijfers, zet dit document vanuit evolutief oogpunt de verwachte productie van woningen (punten 2, 4 en 6) in perspectief en verduidelijkt dit op ruimtelijk vlak (punten 3 en 5).

<sup>7</sup> Voir Observatoire régional de l'habitat (<http://www.slr.birisnet.be/publications/observatoire-regional-du-logement>) : Observatoire des loyers : e.a « Enquête 2015 » (2016) chap. 2.4 pp. 32-34 et Observatoire des ventes : e.a ; « Etude sur les logements mis en vente en Région de Bruxelles-Capitale, années 2013-2014 » (2016), chap. 6, pp. 41-46.

<sup>8</sup> Les opérateurs privés contribuent à 87 % du nombre de logements autorisés de 2003 à 2012 (voir Observatoire des permis logement n° 3, chap. 4).

<sup>7</sup> Zie Gewestelijk Observatiecentrum voor de huisvesting ([http://www.slr.birisnet.be/documentatie/observatoire-regional-du-logement?set\\_language=nl](http://www.slr.birisnet.be/documentatie/observatoire-regional-du-logement?set_language=nl)): Observatiecentrum van de huurprijzen, « Enquête 2015 » (2016), hoofdst. 2.4, p. 32-34 en Observatiecentrum van de verkoop: « Studie over de te koop aangeboden woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, jaren 2013-2014 » (2016), hoofdst. 6 p. 40-45.

<sup>8</sup> Privé-operatoren dragen voor 87 % bij aan het aantal vergunde woningen van 2003 tot 2012 (zie Overzicht van de huisvestingsvergunningen, nr.3, hoofdst. 4).

## 2. Nombre de logements « classiques » autorisés durant les trois premiers trimestres 2016

### Evolution depuis 2003

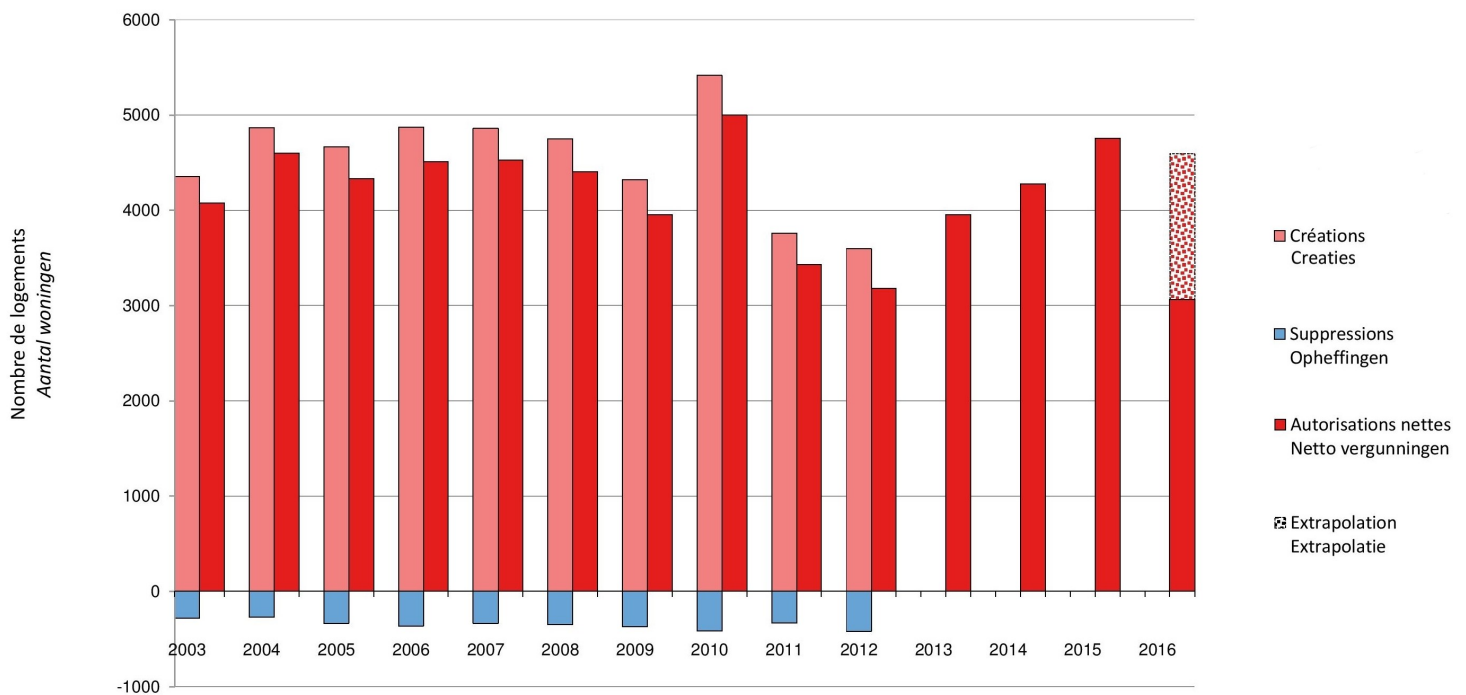
La figure 1 met en perspective les quelque 3.000 logements « classiques » autorisés durant les trois premiers trimestres 2016<sup>9</sup> au vu de

## 2. Aantal « klassieke » woningen vergund gedurende de eerste drie trimesters van 2016

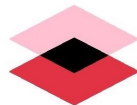
### Evolutie sinds 2003

Figuur 1 zet de 3000, gedurende de eerste drie trimesters van 2016<sup>9</sup>, vergunde « klassieke » woningen in perspectief tot de jaarlijkse evolutie zoals vastgesteld

Fig. 1 - Evolution des logements "classiques" autorisés (2003 - 2016 extr.)  
Evolutie van de verleende "klassieke" woningen (2003 - 2016 extr.)



Réalisation : Observatoire des permis logement (perspective.brussels), 2017  
Realisatie : Overzicht van de huisvestingsvergunningen (perspective.brussels), 2017  
Source : DU/DCR - BDU - SPRB et services communaux d'urbanisme  
Bron : DS/DAB - BSO - GOB en stedenbouwdiensten van de gemeenten



perspective  
.brussels

BRUXELLES DÉVELOPPEMENT URBAIN  
BRUSSEL STEDELIJKE ONTWIKKELING  
SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES  
GEWESTELIJKE OVERHEIDSDIENST BRUSSEL

Les données enregistrées durant les trois premiers trimestres 2016 semblent confirmer la reprise du nombre de logements autorisés constatée depuis 2013. Après le tassement des années 2011-2012, le nombre net annuel de logements autorisés atteint voire dépasse à nouveau les 4.000 unités, c'est-à-dire le nombre élevé de logements autorisés durant la période 2003-2008.

De gedurende de eerste drie trimesters van 2016 geregistreerde gegevens lijken het herstel van het aantal vergunde woningen vastgesteld sinds 2013 te bevestigen. Na de verminderingen in de jaren 2011-2012 bereikt en overstijgt het netto aantal jaarlijks vergunde woningen opnieuw 4.000 eenheden, zijnde het hoge aantal vergunde woningen van de periode 2003-2008.

<sup>9</sup> Extrapolation totale 2016 : voir méthodologie en fin de document.

<sup>9</sup> Extrapolatie totaal 2016 : zie methode einde document.

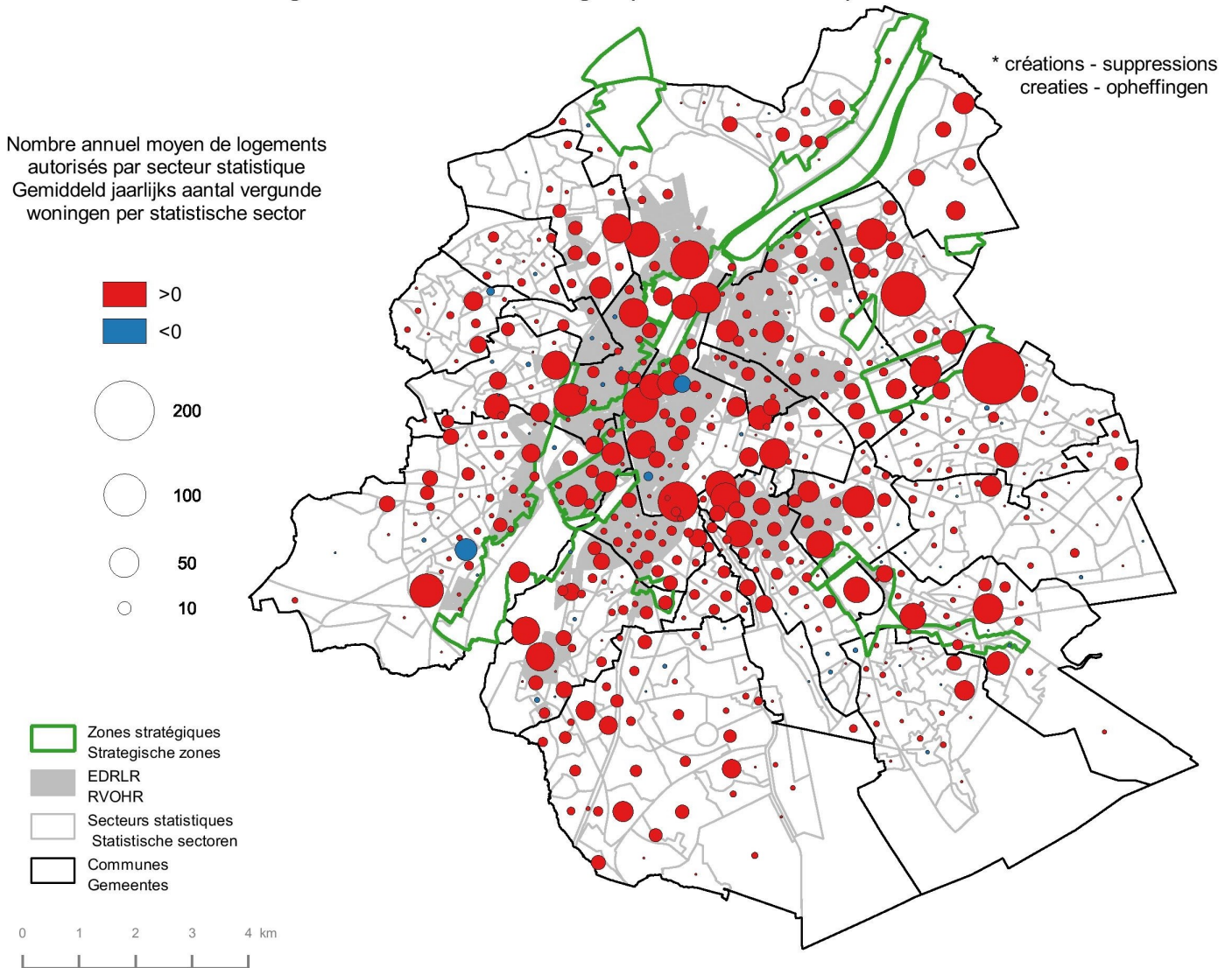
### 3. Localisation des logements « classiques » autorisés de 2013 à l'été 2016

La figure 2 présente la répartition spatiale, à un niveau infra-communal<sup>10</sup>, des logements autorisés de 2013 à l'été 2016<sup>11</sup>.

### 3. Localisering van de vergunde « klassieke » woningen van 2013 tot zomer 2016

Figuur 2 geeft de ruimtelijke spreiding weer op intra-gemeentelijk niveau<sup>10</sup> van de vergunde woningen<sup>11</sup>.

**Fig. 2 - Logements "classiques" autorisés (2013 - été 2016) : nombre net\***  
**Vergunde "klassieke" woningen (2013 - zomer 2016) : netto aantal\***



<sup>10</sup> Au niveau des secteurs statistiques.

<sup>11</sup> Le nombre de logements autorisés en 2016 (jusqu'en été) a été comptabilisé à hauteur de 8/12 pour le « nombre annuel moyen ».

<sup>10</sup> Niveau statistische sectoren.

<sup>11</sup> Het aantal vergunde woningen in 2016 (tot aan de zomer) werd voor 8/12 in rekening genomen voor het « gemiddeld jaarlijks aantal ».

Cette carte confirme le nombre élevé de logements autorisés tant dans les quartiers centraux qu'en seconde couronne. En seconde couronne, on notera les importants projets résidentiels à Anderlecht et Forest qui s'ajoutent aux projets déjà observés à Woluwe St-Lambert, Evere et Haren dans les précédents numéros de l'Observatoire<sup>12</sup>. Dans les quartiers centraux, les projets récents situés au nord-ouest, dans l'ouest et au sud-est du Pentagone confirment la dynamique résidentielle observée dans les précédents numéros.

Cette carte fournit un bon indicateur de localisation de l'accueil potentiel, à l'horizon 2020, des ménages supplémentaires attendus de l'essor démographique (voir supra).



Photo : perspective.brussels

Foto : perspective.brussels

La localisation au niveau infra-communal de l'installation attendue des ménages supplémentaires permet d'anticiper les besoins futurs en mobilité ainsi qu'en services de proximité : écoles, crèches, espaces verts, etc.

Pour une appréhension à plus long terme des dynamiques spatiales des projets résidentiels, voir en annexe la carte relative aux logements autorisés depuis 2003 (fig. 2bis).

Deze kaart bevestigt het hoog aantal vergunde woningen zowel in de centrale wijken als in de tweede kroon. In de tweede kroon stellen we belangrijke woonprojecten vast in Anderlecht en Vorst, boven op de in vorige edities van het Overzicht<sup>12</sup> vastgestelde projecten in Sint-Lambrechts-Woluwe, Evere en Haren. In de centrale wijken bevestigen recente projecten gelokaliseerd in het Noord-Westen, het Westen en het Zuid-Oosten van de Vijfhoek de in vorige edities van het Overzicht vastgestelde huisvestingsdynamiek.

Deze kaart vormt een goede indicator van de gebieden die de bijkomende gezinnen, verwacht als gevolg van de bevolkingsexplosie (zie supra), tegen 2020 mogelijk zullen opvangen.

De lokalisatie op infra-gemeentelijk niveau van de huisvesting van de verwachte bijkomende gezinnen laat toe te anticiperen op de bijkomende noden op mobiliteitsvlak alsook op vlak van de nabijheidsdiensten zoals scholen, kinderopvang, groene ruimtes, etc.

Voor een begrip op meer lange termijn van de ruimtelijke dynamiek van de huisvestingsprojecten: zie kaart als bijlage houdende de vergunde woningen sinds 2003 (fig. 2bis).

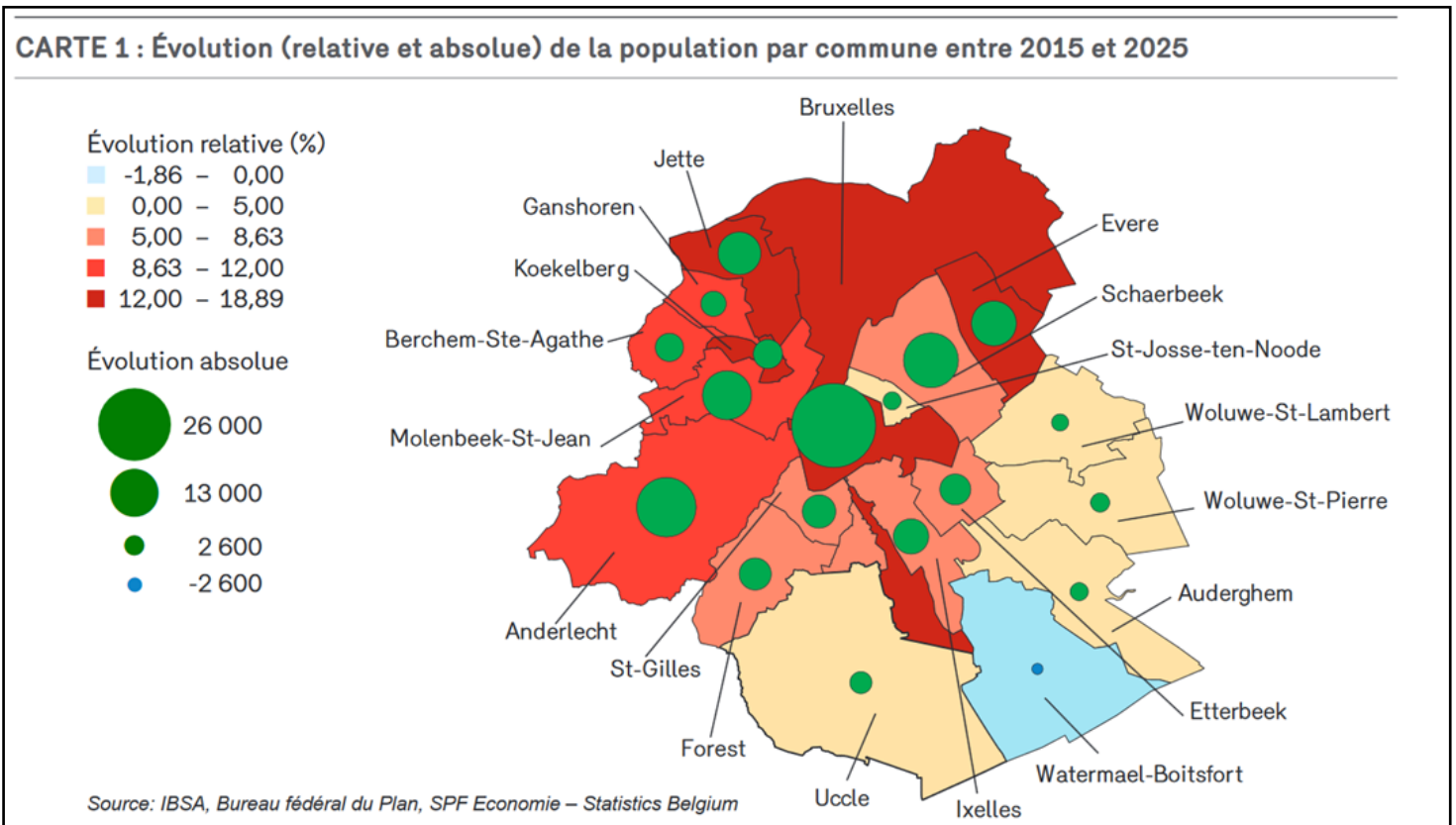
<sup>12</sup> Observatoires des permis logement numéros 4.0, 5.01 et 6.01.

<sup>12</sup> Overzicht van de huisvestingsvergunningen nummers 4.0, 5.01 en 6.01.



Pour rappel, l'évolution de la population entre 2015 et 2025 a été cartographiée à l'échelle communale par l'IBSA<sup>13</sup>.

Ter herinnering, de evolutie van de bevolking tussen 2015 en 2025 werd in kaart gebracht op gemeentelijke schaal door het BISA<sup>13</sup>.



Cette carte présente une répartition par commune de l'évolution du nombre d'habitants telle que projetée à l'échelle régionale par le Bureau fédéral du Plan (BfP) et la direction générale des statistiques (DGS)<sup>14</sup>. L'IBSA a réparti le nombre d'habitants par commune, notamment sur base de la structure par âge de chaque commune.

Les cartes des logements autorisés (fig. 2 et 3) complètent cette approche via l'offre (attendue) de logements supplémentaires.

Deze kaart geeft een verdeling per gemeente weer van de evolutie van het aantal inwoners zoals geëxtrapoleerd op gewestelijk niveau door het federale Planbureau en de directie-generaal der Statistieken<sup>14</sup>. Het BISA heeft het aantal inwoners per gemeente opgedeeld, onder meer op basis van de leeftijdsstructuur van de inwoners van elke gemeente.

De kaarten van de vergunde woningen (fig. 2 en 3) vervolledigt deze benadering via het verwachte aanbod aan bijkomende woningen.

<sup>13</sup> IBSA (2016), « Projections démographiques communales bruxelloises 2015-2025 », les cahiers de l'IBSA n° 6, 67 p.

<sup>14</sup> BfP – DGS (2016), « Perspectives démographiques 2015-2060 - Population, ménages et quotients de mortalité prospectifs », <http://statbel.fgov.be/fr/statistiques/chiffres/population/perspectives/>.

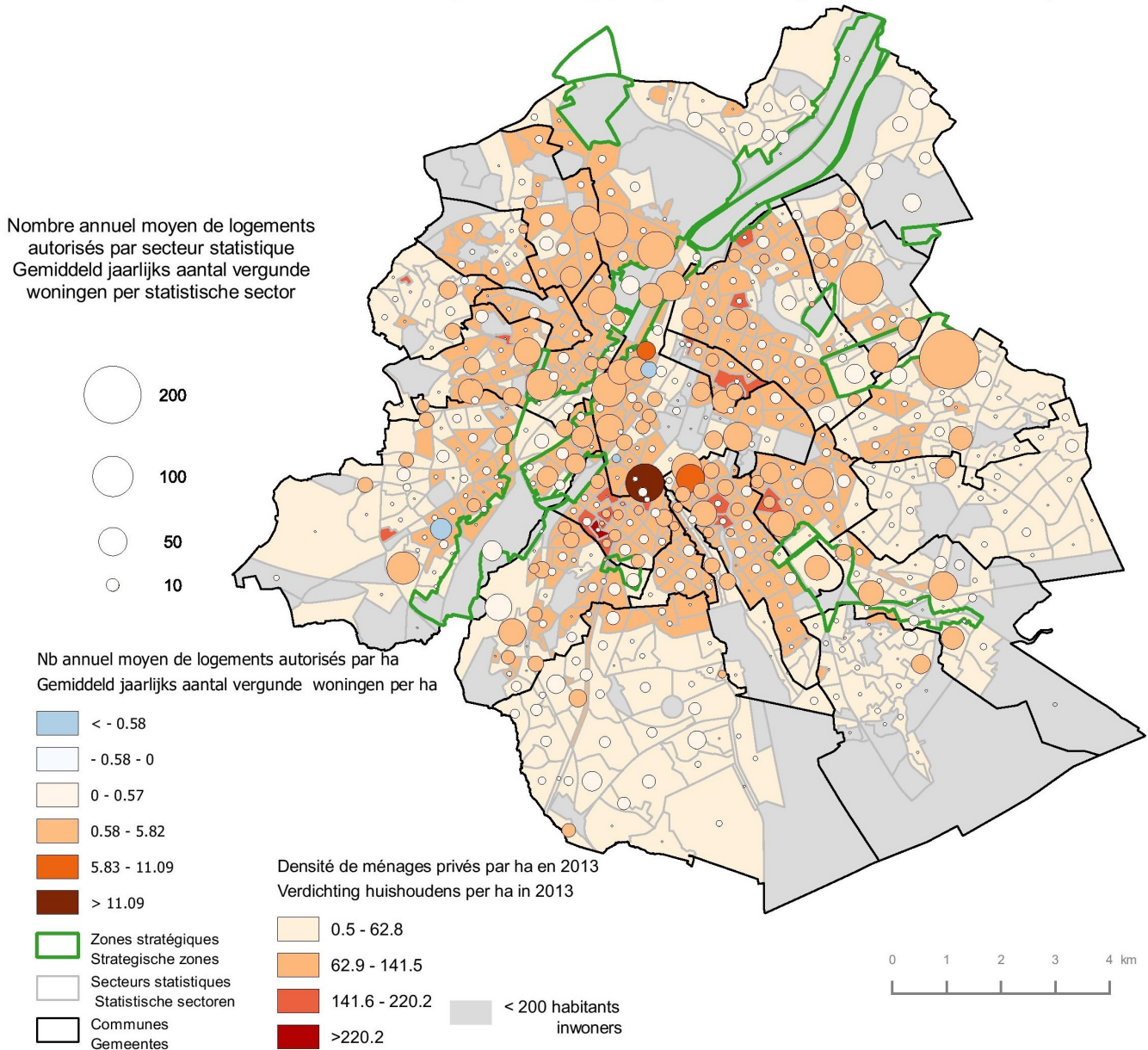
<sup>13</sup> BISA (2016) « Demografische projecties Brusselse gemeentes 2015-2025 », schriften van het BISA, nr. 6, p.67.

<sup>14</sup> DGS 2016, « Bevolkings- en huishoudensvooruitzichten » : <http://statbel.fgov.be/nl/statistieken/cijfers/bevolking/vooruitzichten/>.

La figure 3 permet de relativiser la dynamique actuelle de production (attendue) de logements (présentée en fig. 2) au regard de la densité préexistante de logements<sup>15</sup>.

Figuur 3 laat toe de (verwachte) huidige dynamiek van de bouw van woningen (voorgesteld in fig. 2) in perspectief te zetten tot de bestaande woningdichtheid<sup>15</sup>.

**Fig. 3 - Densification attendue par le logement (logements autorisés 2013 - été 2016)**  
**Verwachte huisvestingsverdichting (vergunde woningen 2013 - zomer 2016)**



Réalisation : Observatoire des permis logement (perspective.brussels), 2017  
 Source : DU/DCR - BDU - SPRB, services communaux d'urbanisme et IBSA / DGS  
 Réalisé avec Brussels Urbis ©© Distribution & Copyright CIRB et QGIS  
 Realisatie : Overzicht van de huisvestingsvergunningen (perspective.brussels), 2017  
 Bron : DS/DAB - BSO - GOB, stedenbouwdiensten van de gemeentes en BISA / ADS  
 Verwezenlijkt door middel van Brussels Urbis ©© - Verdeling & Copyright CIBG en QGIS

<sup>15</sup> La densité de logements est représentée sur la fig. 3 par la « densité de ménages privés ». Cette dernière constitue un indicateur de la densité de logements. Le nombre de logements autorisés en 2016 (jusqu'en été) a été comptabilisé à hauteur de 8/12 pour le « nombre annuel moyen ».

<sup>15</sup> De « densiteit van de huishoudens » is weergegeven door fig. 3 en vormt een indicator voor de woningsdichtheid. Het aantal woningen vergund in 2016 (tot aan de zomer) werd in rekening gebracht voor 8/12 voor het « jaarlijks gemiddeld aantal ».

Cette carte montre que l'importante dynamique de production (attendue) de logements dans les quartiers centraux renforce la densité résidentielle des quartiers dont la densité de logement est déjà relativement élevée.

Pour une appréhension à plus long terme des dynamiques spatiales de densification résidentielle, voir en annexe (fig. 3bis) la carte relative à la densification par le logement depuis 2003.

Deze kaart toont aan dat de belangrijke (verwachte) bouwdynamiek van woningen in de centrale wijken de residentiële dichtheid versterkt van die wijken waarvan de densiteit reeds relatief hoog is.

Voor een begrip op meer lange termijn van de ruimtelijke dynamieken van de residentiële verdichting, zie als bijlage (fig. 3bis) de kaart houdende de densificatie door bewoning sinds 2003.



Photo : perspective.brussels

Foto : perspective.brussels

#### 4. Nombre de logements collectifs et hôtels autorisés durant les trois premiers trimestres 2016

##### Evolution depuis 2013

La figure 4 met en perspective les quelque 200 chambres et logements en logements collectifs autorisés, durant les trois premiers trimestres 2016, au vu de l'évolution annuelle observée depuis 2013.

Depuis 2013, plus d'un millier de chambres et logements en logements collectifs sont chaque année autorisés. Ces logements sont essentiellement destinés aux étudiants et aux seniors (maisons de repos, etc.)

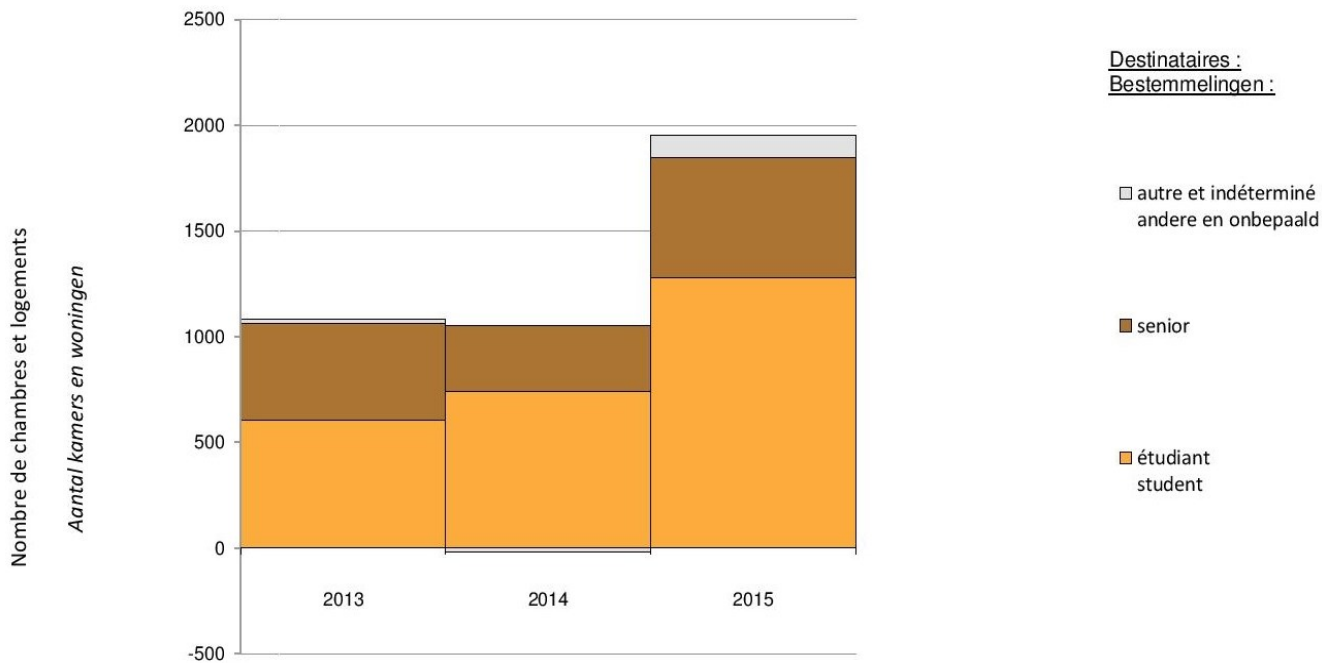
#### 4. Aantal gedurende de eerste drie trimesters van 2016 vergunde collectieve woningen en hotels

##### Evolutie sinds 2013

Figuur 4 stelt de 200-tal kamers en woningen in een collectieve wooneenheid, die gedurende de eerste drie trimesters van 2016 vergund werden, in perspectief tot de sinds 2013 vastgestelde jaarlijkse evolutie.

Sinds 2013 worden jaarlijks meer dan 1.000 kamers en woningen in een collectieve wooneenheid vergund. Deze woningen zijn grotendeels bestemd voor studenten en senioren (rusthuizen enz.).

**Fig. 4 - Evolution des logements collectifs autorisés (2013 - 2015)**  
**Evolutie van de vergunde collectieve woningen (2013 - 2015)**



Réalisation : Observatoire des permis logement (perspective.brussels), 2017  
 Realisatie : Overzicht van de huisvestingsvergunningen (perspective.brussels), 2017  
 Source : DU/DCR - BDU - SPRB et services communaux d'urbanisme  
 Bron : DS/DAB - BSO/- GOB en stedenbouwdiensten van de gemeenten



La figure 5 met en perspective les quelques dizaines de chambres d'hôtel autorisées durant les trois premiers trimestres 2016 au vu de l'évolution annuelle observée depuis 2013.

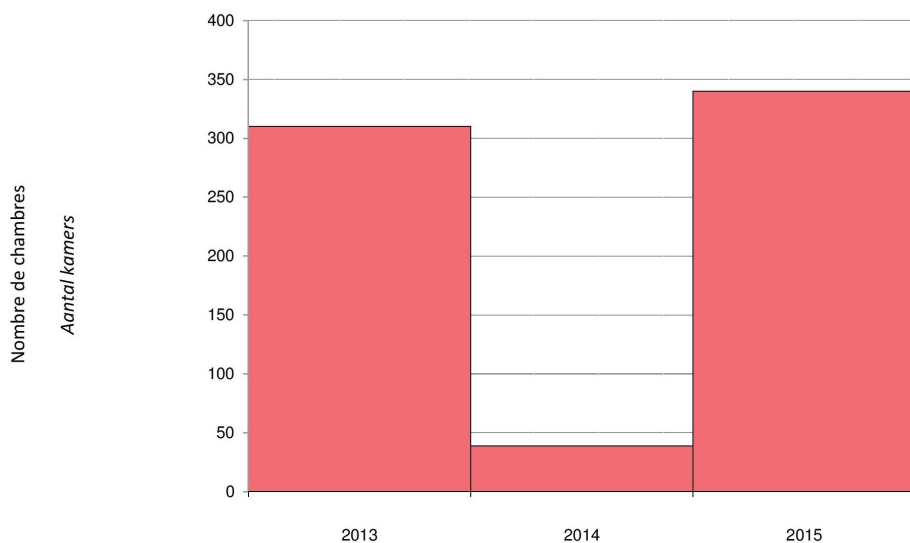
Figuur 5 zet de enkele tientallen hotelkamers zoals vergund gedurende de drie eerste trimesters van 2016 in perspectief tot de jaarlijkse evolutie vastgesteld sinds 2013.



Photo : Serge Brison - photothèque de la Direction de la Rénovation Urbaine (DRU)

Foto : Serge Brison - database van de Directie Stadsvernieuwing (DSV)

**Fig. 5 - Evolution de nombre net de chambres d'hôtel autorisées (2013 - 2015)**  
**Evolutie van de netto vergunde hotelkamers (2013 - 2015)**



Réalisation : Observatoire des permis logement (perspective.brussels), 2017  
 Realisatie : Overzicht van de huisvestingsvergunningen (perspective.brussels), 2017  
 Source : DU/DCR - BDU - SPRB et services communaux d'urbanisme  
 Bron : DS/DAB - BSO/ - GOB en stedenbouwdiensten van de gemeenten



**perspective**  
**.brussels**



**BRUXELLES DÉVELOPPEMENT URBAIN**  
**BRUSSEL STEDELIJKE ONTWIKKELING**  
**SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES**  
**GEWESTELIJKE OVERHEIDSDIENST BRUSSEL**

Le nombre annuel moyen net de chambres d'hôtel autorisées depuis 2013 est d'environ deux cents.

Les importantes variations annuelles sont dues au petit nombre de dossiers d'urbanisme octroyés. L'analyse des chambres d'hôtel autorisées durant les prochaines années permettra de mettre en évidence des tendances pluriannuelles.

## 5. Localisation des logements collectifs autorisés de 2013 à l'été 2016

La figure 6 présente la répartition spatiale, à un niveau infra-communal<sup>17</sup>, des logements collectifs autorisés de 2013 à l'été 2016<sup>18</sup>.

<sup>17</sup> Au niveau des secteurs statistiques.

<sup>18</sup> Le nombre de chambres et de logements en logements collectifs autorisés en 2016 (jusqu'en été) a été comptabilisé à hauteur de 8/12 pour le « nombre annuel moyen ».

Het netto jaarlijks gemiddeld aantal vergunde hotelkamers sinds 2013 bedraagt ongeveer 200.

De omvangrijke schommelingen zijn het gevolg van het gering aantal vergunde stedenbouwkundige dossiers. De analyse van de vergunde hotelkamers gedurende de komende jaren zal toelaten om meerjarentrends aan het licht te brengen.

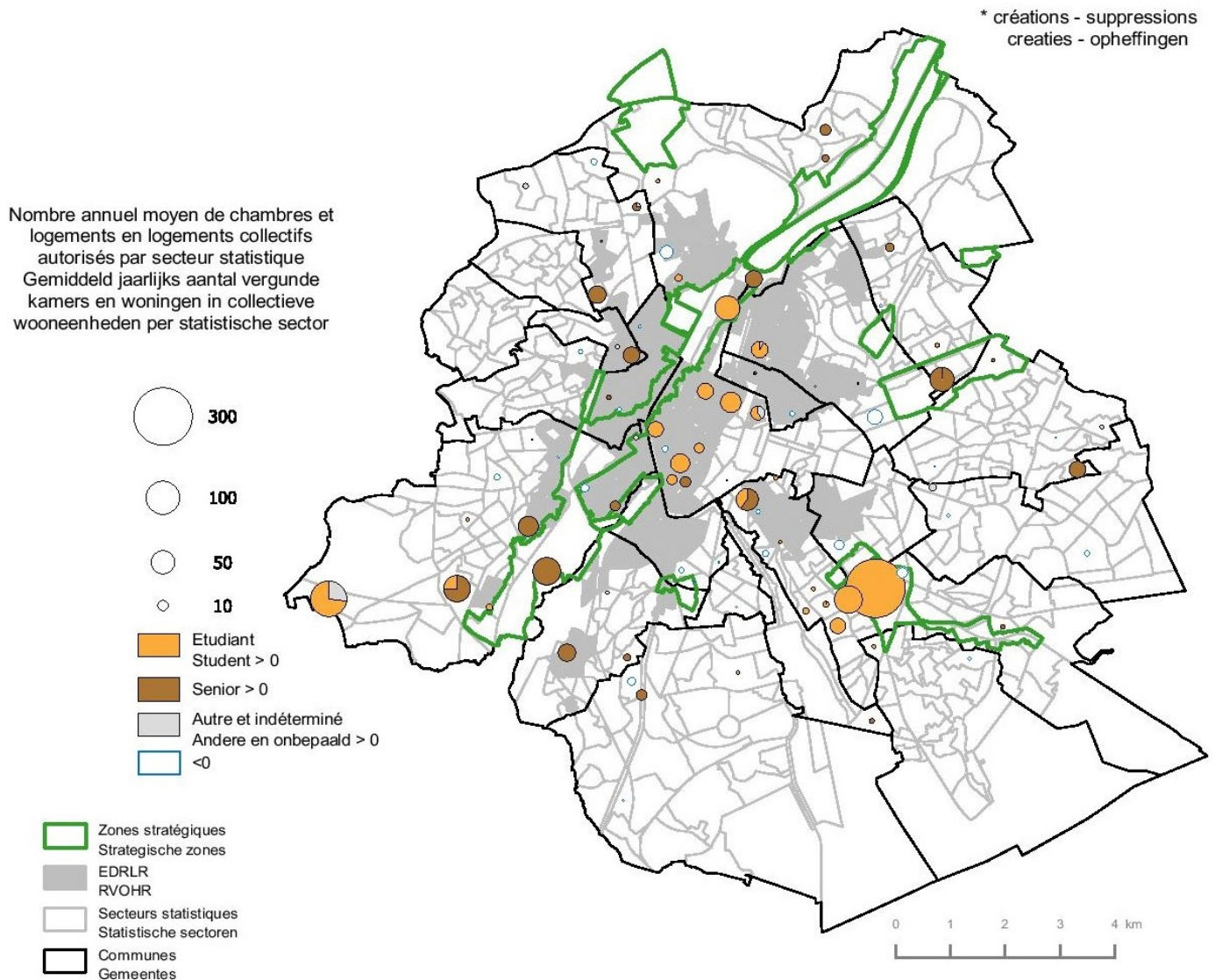
## 5. Localisering van de vergunde collectieve woningen van 2013 tot de zomer van 2016

Figuur 6 stelt de ruimtelijke spreiding voor, op infragemeentelijk niveau<sup>17</sup>, van de sinds 2013 tot de zomer van 2016 vergunde collectieve woningen<sup>18</sup>.

<sup>17</sup> Op niveau van de statistische sectoren.

<sup>18</sup> Het aantal in 2016 (tot de zomer) vergunde kamers en woningen in een collectieve wooneenheid werden voor 8/12 in rekening gebracht voor het « gemiddeld jaarlijks aantal ».

**Fig.6 - Logements collectifs par type autorisés (2013 - été 2016) : nombre net\***  
**Vergunde collectieve woningen per type (2013 - zomer 2016) : netto aantal\***



Réalisation : Observatoire des permis logement (perspective.brussels), 2017  
 Source : DU/DCR - BDU - SPRB et services communaux d'urbanisme  
 Réalisé avec Brussels Urbis ©© Distribution & Copyright CIRB et QGIS  
 Realisatie : Overzicht van de huisvestingsvergunningen (perspective.brussels), 2017  
 Bron : DS/DAB - BSO - GOB en stedenbouwdiensten van de gemeenten  
 Verwezenlijkt door middel van Brussels Urbis ©© - Verdeling & Copyright CIBG en QGIS

Sans surprise, les principaux projets de logements étudiants sont situés à proximité des campus universitaires de la Plaine et du Solbosch à Ixelles, et d'Erasmus à Anderlecht. Pour rappel, la proximité au lieu d'étude constitue une des priorités exprimées par les étudiants pour le choix de leur logement<sup>19</sup>.

Les projets de logements destinés aux seniors sont davantage dispersés en seconde couronne.

Zoals verwacht zijn de belangrijkste projecten van studentenwoningen gesitueerd in de buurt van de universiteitscampussen: Plein- en Solboscampussen in Elsene en Erasmus in Anderlecht. Ter herinnering geven we mee dat de nabijheid van de studieplaats door studenten als één van de belangrijkste criteria aangeduid wordt bij de keuze van hun woning door studenten<sup>19</sup>.

De huisvestingsprojecten voor senioren zijn meer verspreid in de tweede kroon.

<sup>19</sup> ADT (2016), « La vie étudiante à Bruxelles : pratiques urbaines et rapport à la ville », synthèse, 15 p. ([http://www.adt-ato.brussels/sites/default/files/documents/ADT-ATO\\_Vie\\_etud\\_synth\\_FR\\_WEB.pdf](http://www.adt-ato.brussels/sites/default/files/documents/ADT-ATO_Vie_etud_synth_FR_WEB.pdf))

<sup>19</sup> ATO (2016), « Het studentenleven in Brussel: stedelijke praktijken en omgang met de stad » ([http://www.adt-ato.brussels/sites/default/files/documents/ADT-ATO\\_Vie\\_etud\\_synth\\_NL\\_WEB.pdf](http://www.adt-ato.brussels/sites/default/files/documents/ADT-ATO_Vie_etud_synth_NL_WEB.pdf))

## 6. Superficie plancher « logement » et « hôtel » autorisée durant les trois premiers trimestres 2016

### Evolution depuis 2013

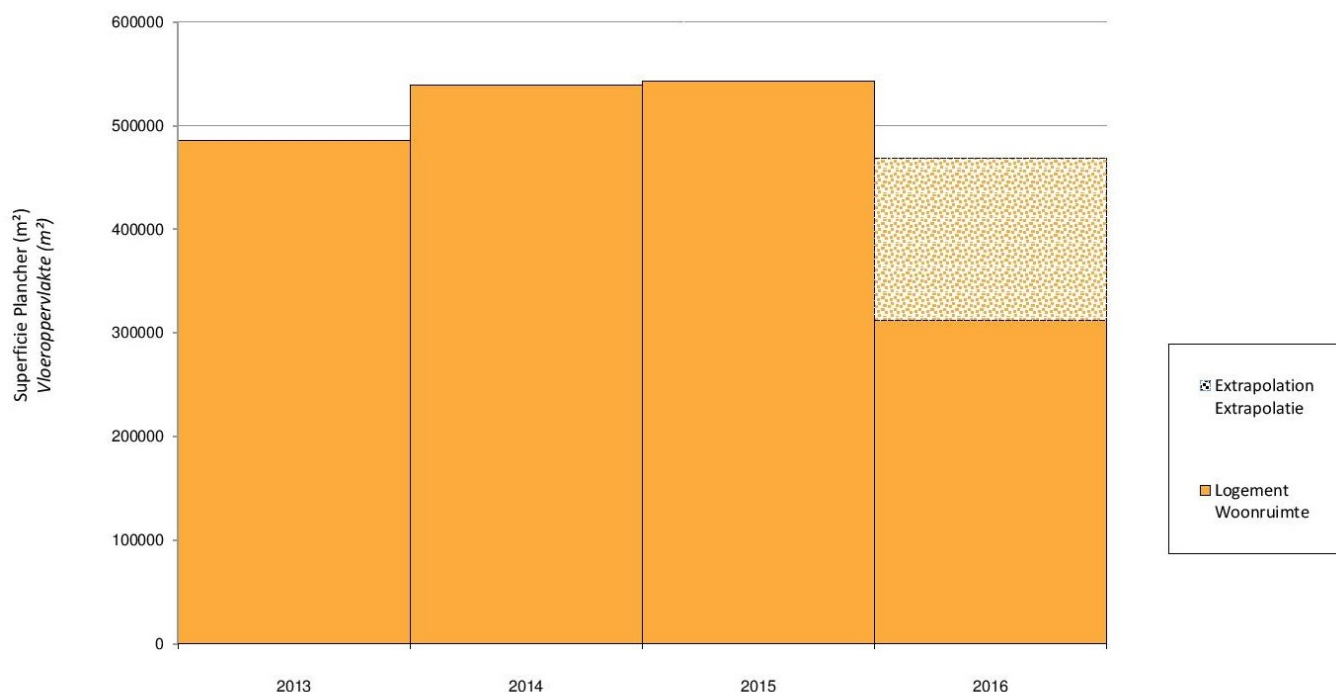
La figure 7 met en perspective les 313.000m<sup>2</sup> de superficie plancher « logement » autorisés durant les trois premiers trimestres 2016<sup>20</sup>, au vu de l'évolution annuelle observée ces quatre dernières années.

## 6. Vergunde vloeroppervlakte van woning en hotelkamer tijdens de eerste drie trimesters van 2016

### Evolutie sinds 2013

Figuur 7 zet de gedurende de eerste drie trimesters van 2016 (24) vergunde 313.000 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte woning en de enkele duizenden vergunde m<sup>2</sup> hotel in perspectief tot de jaarlijkse evolutie vastgesteld in de laatste vier jaren.

Fig. 7 - Evolution de la Superficie Plancher (PS) Logement nette autorisée (2013 - 2016 extr.)  
Evolutie van de netto vergunde Vloeroppervlakte (VL) woonruimte (2013 - 2016 extr.)



Réalisation : Observatoire des permis logement (perspective.brussels), 2017  
Realisatie : Overzicht van de huisvestingsvergunningen (perspective.brussels), 2017  
Source : DU/DCR - BDU - SPRB et services communaux d'urbanisme  
Bron : DS/DAB - BSO - GOB en stedenbouwdiensten van de gemeenten



La superficie plancher « logement » autorisée est relativement stable depuis 2013. Elle s'élève en moyenne à 500.000 m<sup>2</sup> par an pour la période 2013-2015.

Sur la même période, la moyenne annuelle de superficie plancher nette « hôtel » n'atteint pas les 2.000 m<sup>2</sup>.

De vergunde vloeroppervlakte woonruimte is vrij stabiel sinds 2013. Ze bedraagt gemiddeld 500.000 m<sup>2</sup> per jaar.

In dezelfde periode bereikt de netto jaarlijks gemiddelde vloeroppervlakte hotel de 2.000 m<sup>2</sup> niet.

De vergelijking tussen de netto vergunde oppervlak-

<sup>20</sup> Extrapolation totale 2016 : voir méthodologie en fin de document

<sup>20</sup> Extrapolatie totaal 2016 : zie methode einde document

La comparaison des surfaces résidentielle et hôtelière nettes autorisées donne un premier aperçu de l'importance de la dynamique de la fonction résidentielle par rapport aux autres fonctions<sup>21</sup>.

tes huisvesting en hotelfunctie geeft een eerste beeld van het belang van de huisvestingsdynamiek ten opzichte van de andere functies<sup>21</sup>.



Photo : Marie-Françoise Plissart - photothèque de la Direction de la Rénovation Urbaine (DRU)

Foto : Marie-Françoise Plissart - database van de Directie Stadsvernieuwing (DSV)

<sup>21</sup> Les autres fonctions telles qu'équipement, commerce, activités productives, bureau, etc. devraient prochainement étayer ce constat.

<sup>21</sup> De andere functies zoals voorzieningen, handel, productieactiviteiten, burelen, etc. moet in de nabije toekomst deze vaststelling bevestigen.



## Méthodologie

Les résultats obtenus sont issus de l'exploitation des données de la « plateforme NOVA »<sup>23</sup>, en septembre 2016. Nous avons estimé en première approximation que ces données étaient significatives de huit mois d'autorisation. Lorsque jugé pertinent, ces données ont été extrapolées à l'ensemble de l'année 2016 au prorata du nombre de mois significatifs d'autorisation (8/12<sup>ème</sup>).

Pour rappel, les données sont encodées dans la « plateforme NOVA » par Bruxelles Développement urbain (BDU) - Direction de l'urbanisme et Direction Conseil et Recours ainsi que par les services communaux d'urbanisme.

Ces données sont destinées à être confirmées et analysées de manière plus approfondie (selon le type de logements, les modalités de production, les types d'initiateurs et les zones de planification cf. les numéros 1, 2 et 3 de l'Observatoire des permis logement) après validation statistique et correction des données (le cas échéant) par les services compétents.

Les permis d'urbanisme exploités sont ceux qui autorisent une modification (augmentation ou suppression) de la superficie plancher résidentielle, du nombre d'unités de logements, du nombre de chambres ou logements en logement collectif, de la superficie plancher hôtelière ou du nombre de chambres d'hôtel et ce, quels que soient les actes et travaux autorisés par le permis (construction neuve/démolition ou transformation de bâtiment existant – reconversion, agrandissement/diminution, subdivision/fusion). Les superficies plancher et unités de logement produites ou supprimées sans permis d'urbanisme ne sont par définition pas compa-

## Methode

De gegevens resulteren uit het gebruik van de in september 2016 geregistreerde gegevens in het « platform NOVA »<sup>23</sup>. We hebben bij een eerste benadering geoordeeld dat deze gegevens significantief waren voor acht maanden verleende vergunningen. Eens pertinent verklaard, werden deze gegevens ge-extrapoléerd naar het volledige jaar 2016 pro rata het aantal significatieve maanden van vergunningen (8/12<sup>de</sup>).

Ter herinnering, de gegevens worden in het « NOVA-platform » ingegeven door Brussel Stedelijke Ontwikkeling (BSO) - Directie Stedenbouw en Directie Advies en Beroep en de gemeentelijke stedenbouwkundige diensten.

Deze gegevens zullen op een diepgaandere manier bevestigd en geanalyseerd worden (op basis van het type woning, de productiemodaliteiten, de initiatiefnemers en de planningszones cf. de vorige edities 1, 2 en 3 van het Overzicht van de huisvestingsvergunningen) na statistische goedkeuring en correctie van de gegevens (indien van toepassing) door de bevoegde diensten.

De gebruikte stedenbouwkundige vergunningen zijn de vergunningen die een aanpassing (verhoging of opheffing) vergunnen van de residentiële vloeroppervlakte, van het aantal wooneenheden, van het aantal kamers of woningen in collectieve wooneenheid, van de hotelvloeroppervlakte of van het aantal hotelkamers en dit ongeacht de werkwijze zoals toegelaten door de vergunning (nieuwbouw / sloop of verbouwing van een bestaand gebouw – herbestemming, uitbreiding / verkleining, splitsing / samenvoeging). De geproduceerde of opgeheven vloeroppervlakten, en woon-

<sup>23</sup> La « Plateforme NOVA » est une application informatique de support à l'instruction des demandes de permis d'urbanisme.

<sup>23</sup> Het « NOVA-platform » is een ondersteunende IT-toepassing bij het onderzoek van aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen.

bilisées. Pour plus d'informations méthodologiques, se référer aux numéros 1, 2 et 3 de l'Observatoire des permis logement.

Réalisation : perspective.brussels, Direction Connaissance Territoriale : Marion POURBAIX avec la collaboration de Ralph BOSWELL, Jonathan RANWEZ, l'Institut Bruxellois de Statistiques et d'Analyse (IBSA) ainsi que de Bruxelles Développement urbain (BDU) du Service Public Régional de Bruxelles (SPRB).

Source : Direction Urbanisme (DU) et Direction Conseil et Recours (DCR) de Bruxelles Développement urbain (BDU) du Service Public Régional de Bruxelles (SPRB) ainsi que les services communaux d'urbanisme.

Informations : [observatoires@perspective.brussels](mailto:observatoires@perspective.brussels)

Editeur responsable : Christophe SOIL, Directeur général de perspective.brussels - Rue de Namur 59 – 1000 BRUXELLES.

Les résultats présentés ici le sont à titre d'information. Ils n'ont aucun caractère légal.

Dépôt légal : D/2016/14.054/12

eenheden zonder stedenbouwkundige vergunning worden per definitie niet meegeteld. Voor meer methodische informatie verwijzen we naar edities 1, 2 en 3 van het Overzicht van de huisvestingsvergunningen.

Realisatie : perspective.brussels, directie Territoriale Kennis: Marion Pourbaix in samenwerking met Ralph Boswell en Jonathan Ranwez; het Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse alsook door Brussel Stedelijke Ontwikkeling (BSO) van de Gewestelijke Overheidsdienst Brussel (GOB).

Bron : Directie Stedenbouw (DS) en Directie Advies en Beroep (DAB) van Brussel Stedelijke Ontwikkeling (BSO) van de Gewestelijke Overheidsdienst Brussel (GOB) alsook de stedenbouwdiensten van de gemeentes.

Informatie: [overzichten@perspective.brussels](mailto:overzichten@perspective.brussels)

Verantwoordelijke uitgever : Christophe Soil, directeur-generaal van perspective.brussels – Naamsestraat 59 te 1000 Brussel.

De resultaten die werden voorgesteld zijn enkel ter informatie. Ze hebben geen wettelijk karakter.

Wettelijk depot: D/2016/14.054/12



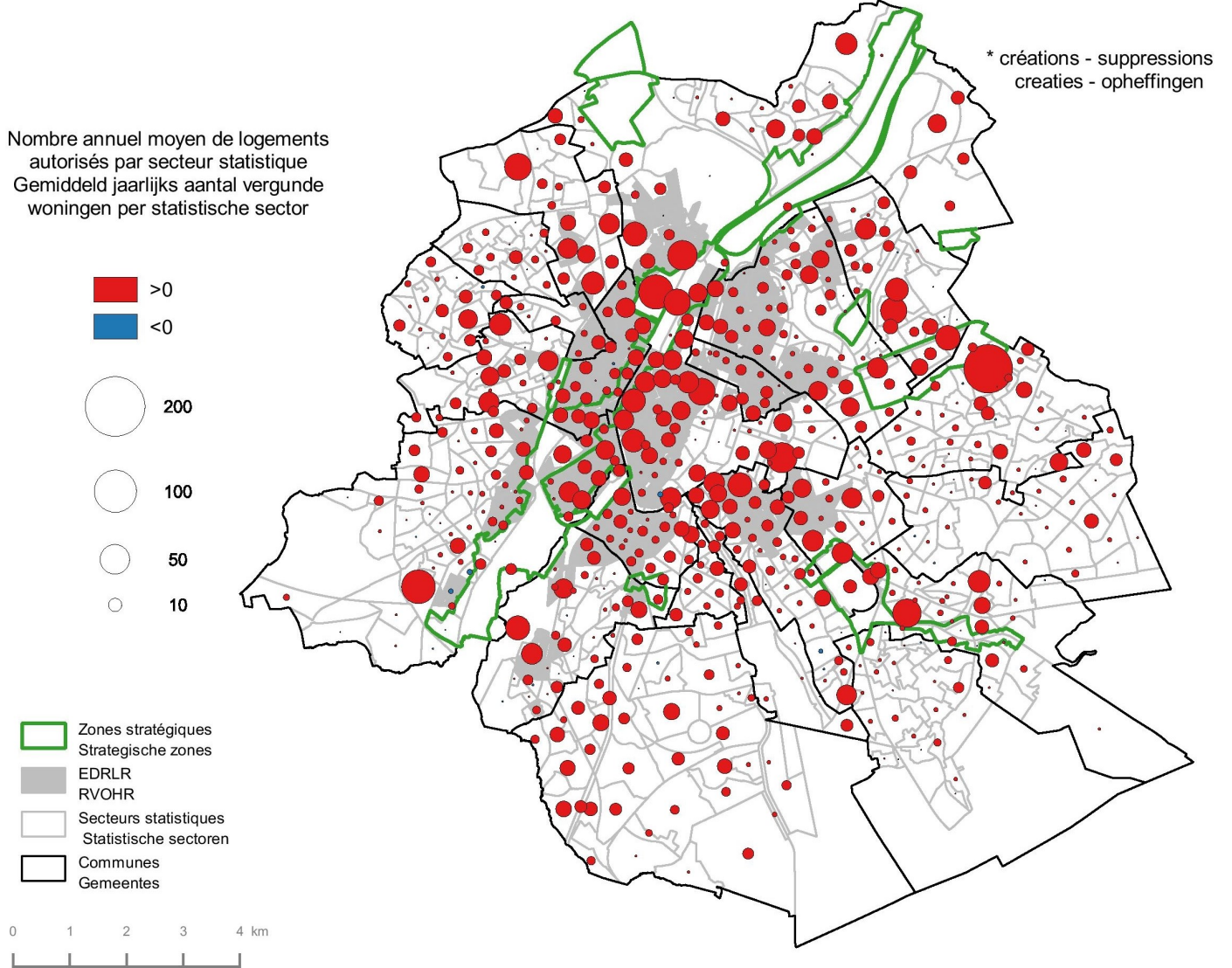
Annexe

Bijlage

CARTES 2003 - ÉTÉ 2016

KAARTEN 2003 – ZOMER 2016

Fig. 2bis - Logements "classiques" autorisés (2003 - été 2016) : nombre net\*  
 Vergunde "klassieke" woningen (2003 - zomer 2016) : netto aantal\*

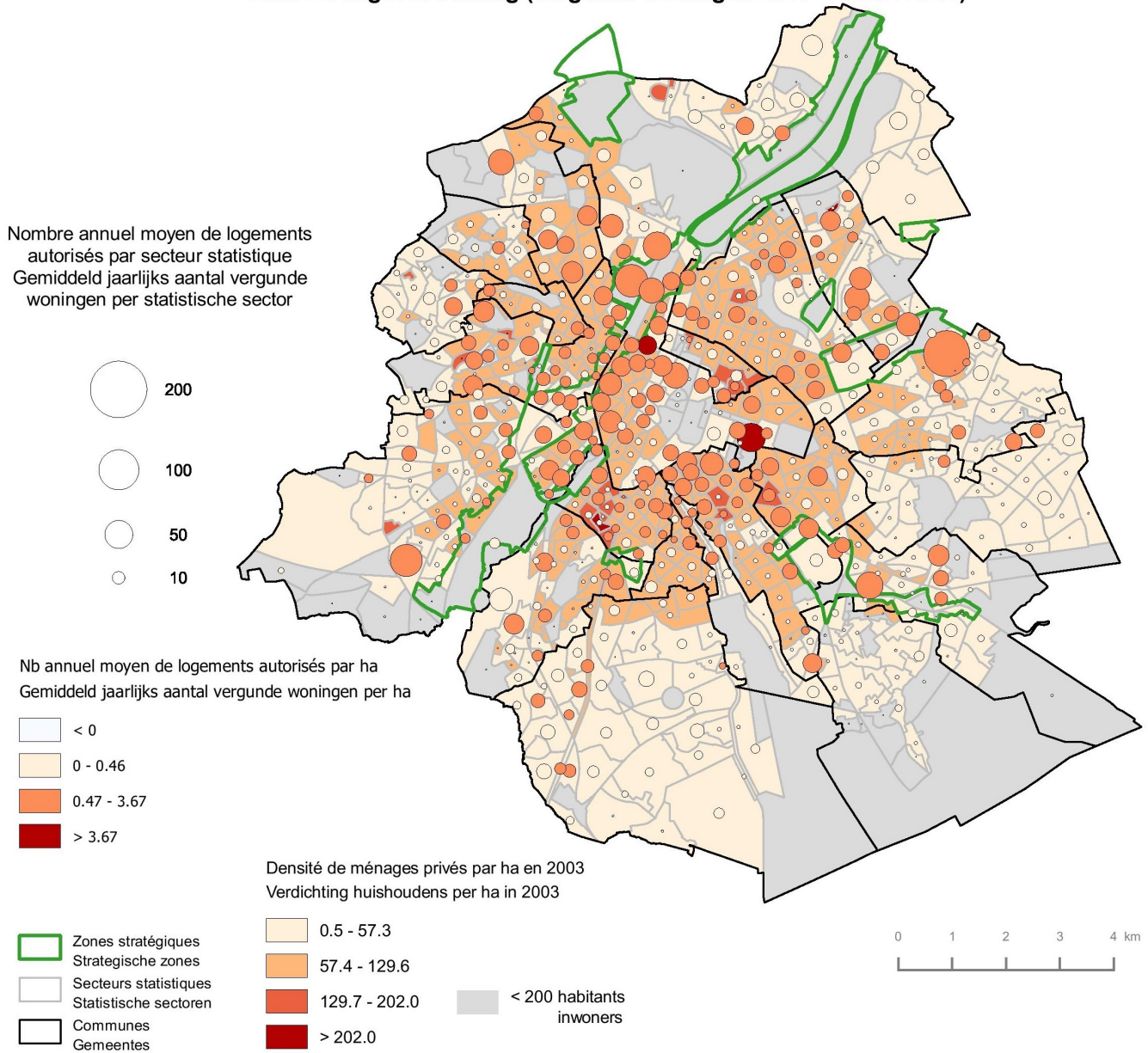


Réalisation : Observatoire des permis logement (perspective.brussels), 2017  
 Source : DU/DCR - BDU - SPRB et services communaux d'urbanisme  
 Réalisé avec Brussels Urbis ©© Distribution & Copyright CIRB et QGIS  
 Realisatie : Overzicht van de huisvestingsvergunningen (perspective.brussels), 2017  
 Bron : DS/DAB - BSO - GOB en stedenbouwdiensten van de gemeenten  
 Verwezenlijkt door middel van Brussels Urbis ©© - Verdeling & Copyright CIBG en QGIS

\* Le nombre de logements autorisés en 2016 (jusqu'en été) a été comptabilisé à hauteur de 8/12 pour le « nombre annuel moyen ».

\* Het aantal vergunde woningen in een in 2016 (tot de zomer) werd voor 8/12 in rekening genomen voor het « gemiddeld jaarlijks aantal ».

**Fig. 3bis - Densification par le logement (logements autorisés 2003 - été 2016)  
Huisvestingsverdichting (vergunde woningen 2003 - zomer 2016)**



Réalisation : Observatoire des permis logement (perspective.brussels), 2017  
 Source : DU/DCR - BDU - SPRB, services communaux d'urbanisme et IBSA / DGS  
 Réalisé avec Brussels Urbis ©© Distribution & Copyright CIRB et QGIS  
 Realisatie : Overzicht van de huisvestingsvergunningen (perspective.brussels), 2017  
 Bron : DS/DAB - BSO - GOB, stedenbouwdiensten van de gemeenten en BISA / ADS  
 Verwezenlijkt door middel van Brussels Urbis ©© - Verdeling & Copyright CIBG en QGIS