

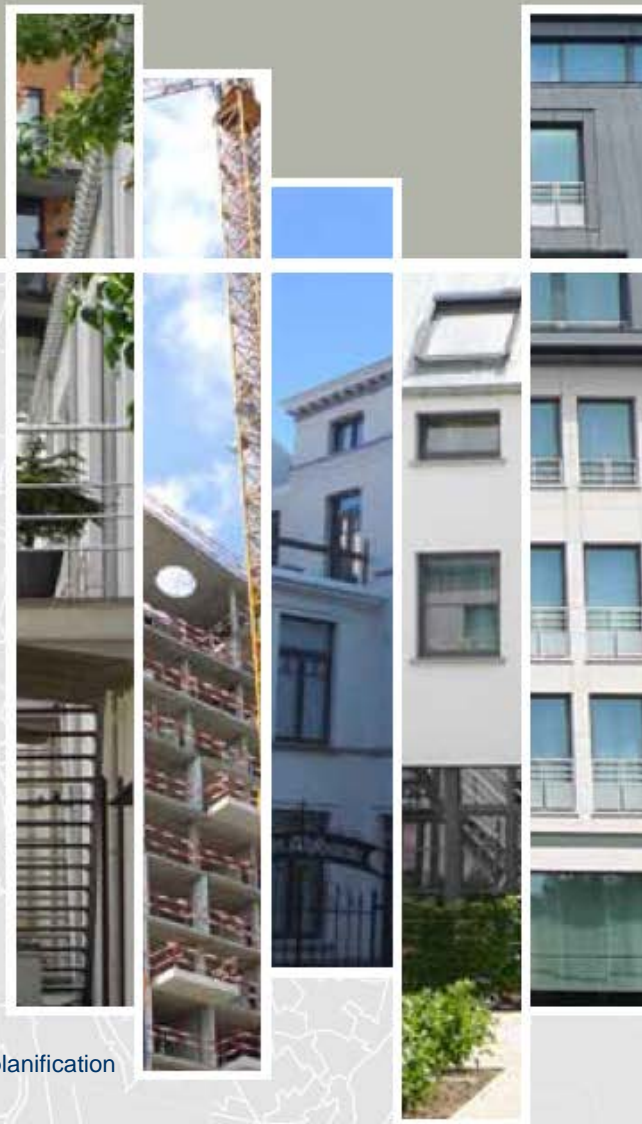
Les permis logement De Huisvestingsvergunningen 2003-2008

P. Ananian, UCL

D. Cocle, CREAT-UCL

M-L. De Keersmaecker, CREAT-UCL

C. Dessouroux, ULB

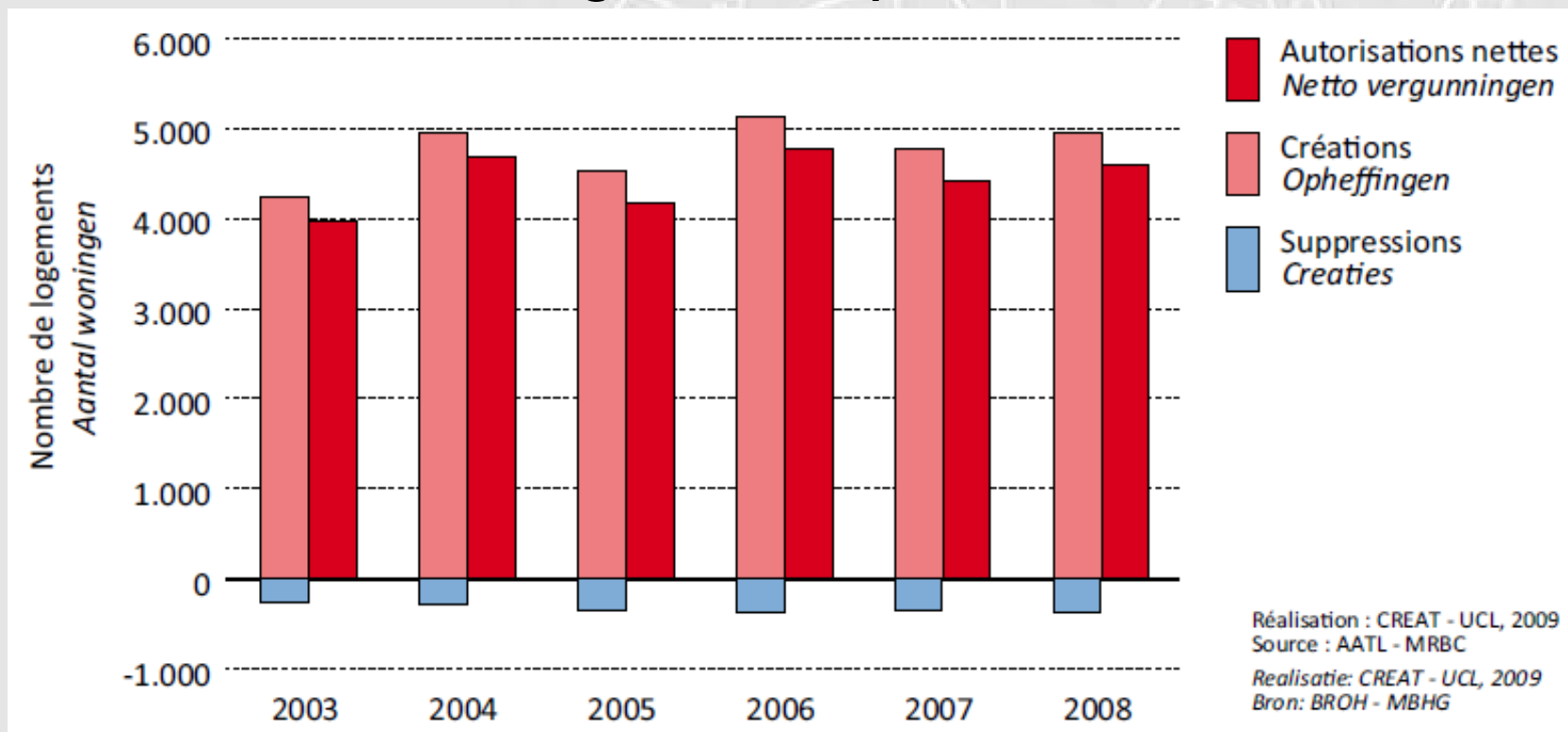


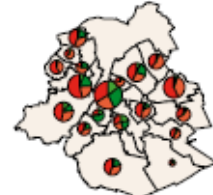
REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

AATL – Administration de l'aménagement du territoire et du logement – Direction Etudes et planification
BROH – Bestuur Ruimtelijke Ordening en Huisvesting – Directie Studies en Planning

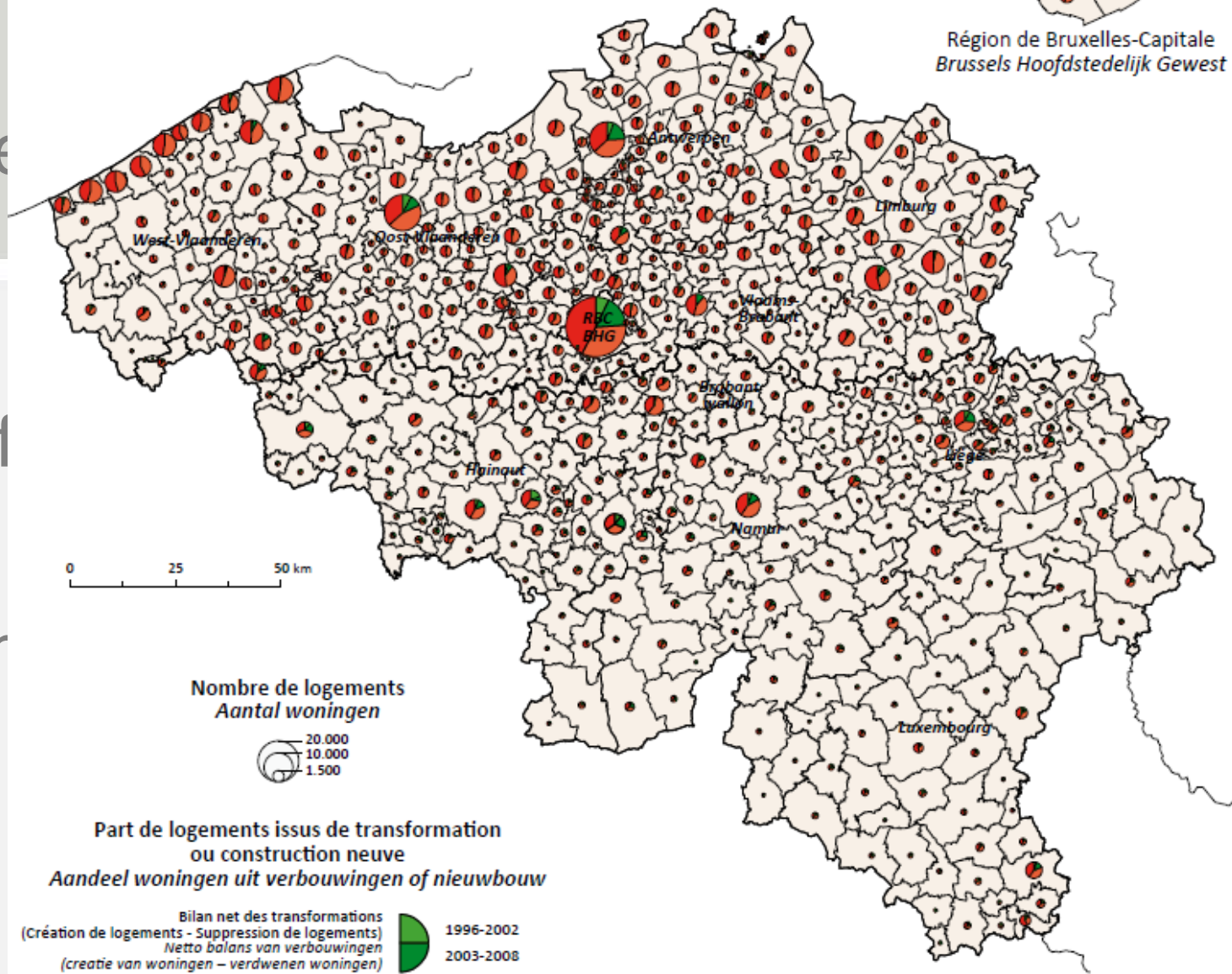
L'autorisation de logements en Région de Bruxelles-Capitale

4.400 logements par an



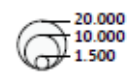


Région de Bruxelles-Capitale
Brussels Hoofdstedelijk Gewest



0 25 50 km

Nombre de logements
Aantal woningen



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

- Bilan net des transformations
(Création de logements - Suppression de logements)
Netto balans van verbouwingen
(creatie van woningen - verdwenen woningen)

1996-2002 (Green)

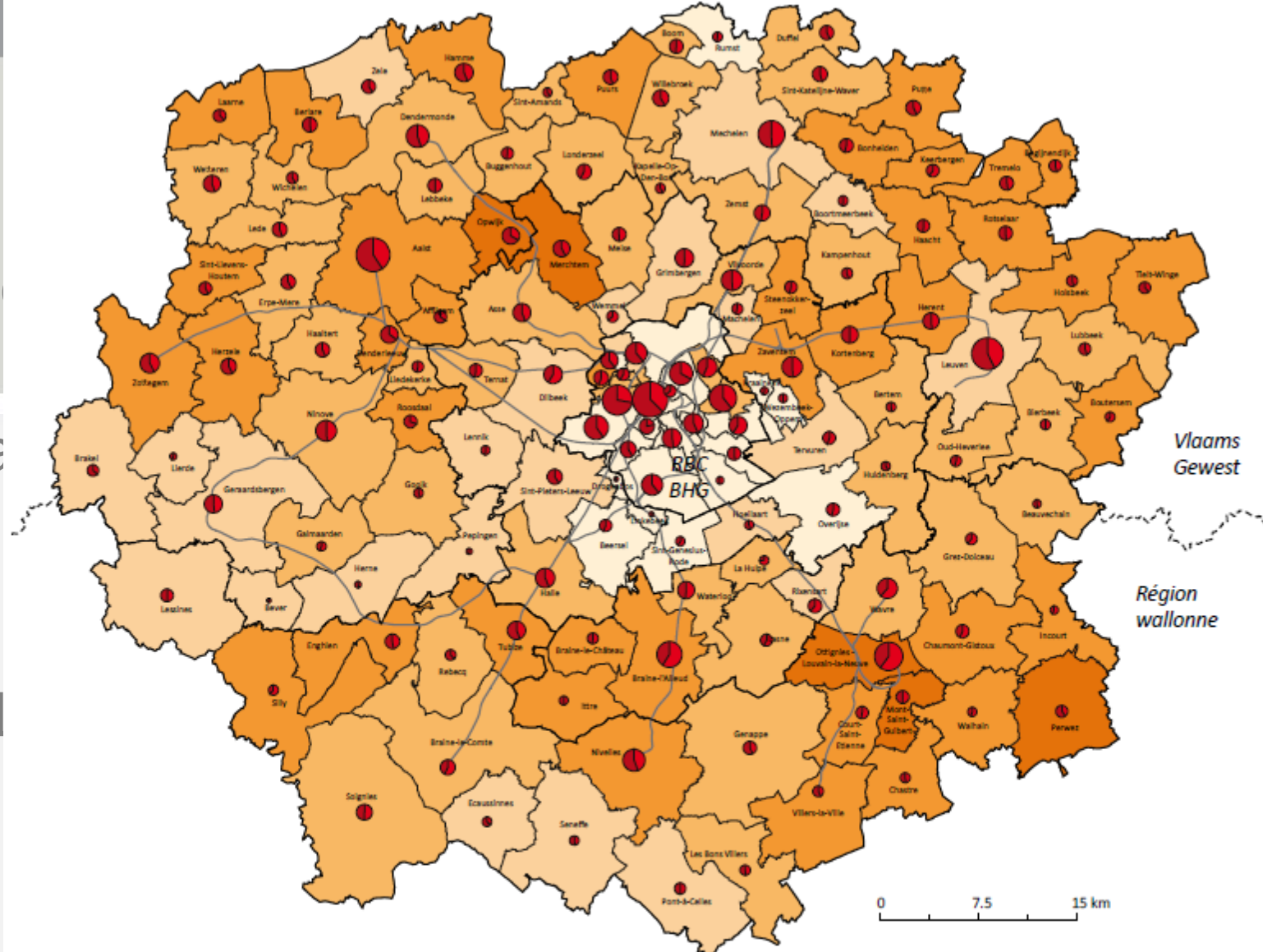
2003-2008 (Green)
- Bilan net de la construction
(Constructions neuves - Démolitions)
Netto bouwbalans
(nieuwbouw - sloop)

1996-2002 (Red)

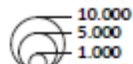
2003-2008 (Red)

Cont

La
4.

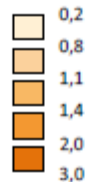


Nombre de logements
Aantal woningen



2003-2008 1996-2002

Taux d'accroissement annuel moyen (%)
Jaarlijkse gemiddelde toename ratio (%)



Limite régionale
Gewestsgrens

Zone RER
GEN-gebied

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

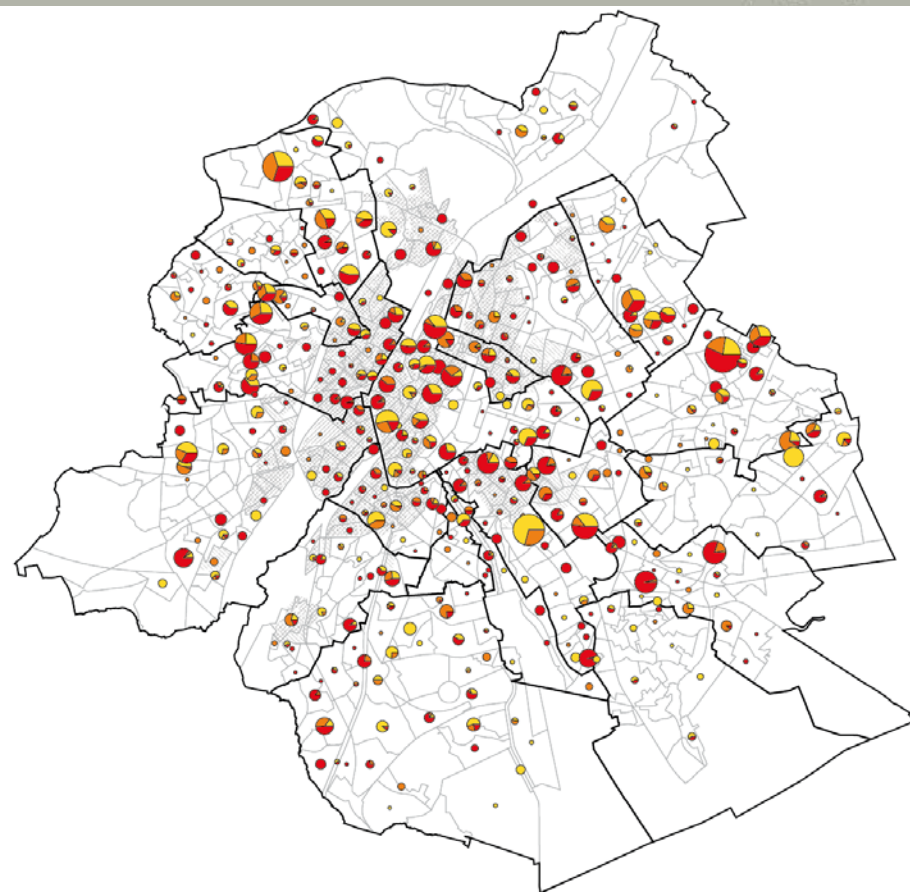
Grands projets de logements 1989-2008

Autorisations de « créations brutes »
de logements de **10 logements et plus**

Construction évolutive de la carte:

- Contribution à l'Observatoire des permis logement (2011)
- Recherches PRfB (en cours)
- Thèse sur la production résidentielle (2010)
- Etude densités et formes urbaines (2009)

Réinvestissement des quartiers centraux par le logement et densification de la deuxième couronne

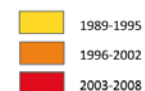


Nombre de logements
par secteur statistique
Aantal woningen
per statistische sector



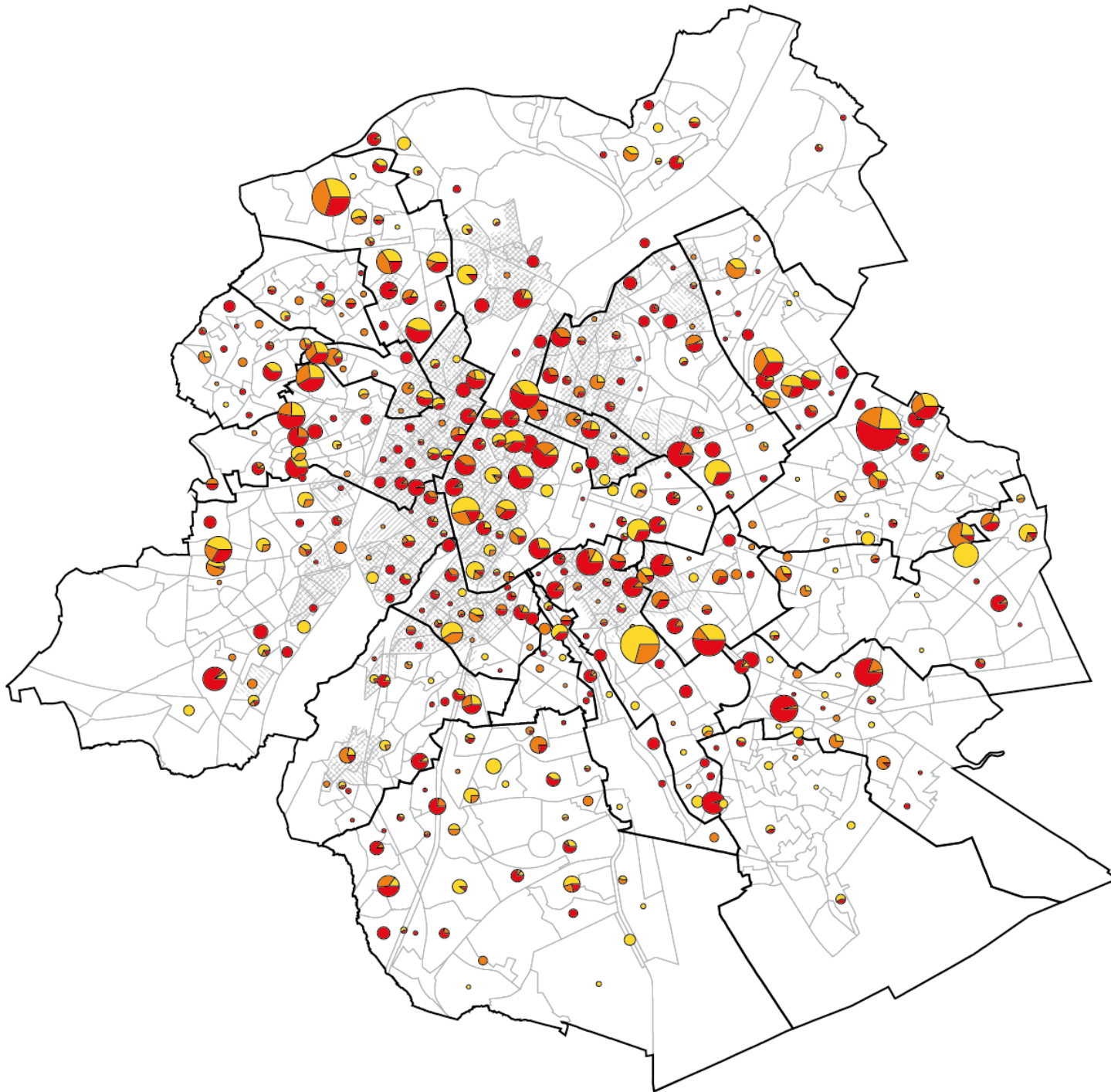
— Secteurs statistiques
Statistische sectoren
— Communes
Gemeentes

Période d'octroi
Toekenningsperiode



Espace de développement du logement
Ruimte voor Ontwikkeling van Huisvesting



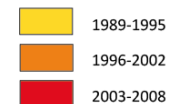


Nombre de logements
par secteur statistique
*Aantal woningen
per statistische sector*



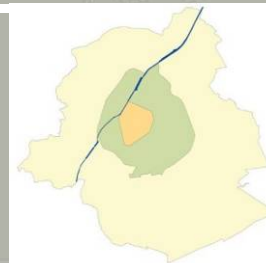
— Secteurs statistiques
Statistische sectoren
— Communes
Gemeentes

Période d'octroi
Toekenningsperiode



Espace de développement du logement
Ruimte voor Ontwikkeling van Huisvesting





Moyenne annuelle - 10 logements et plus / 1989-2008

Une production significativement plus importante durant la période 2003-2008 et ce pour l'ensemble du territoire régional

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
Realisatie: Priscilla Ananian – UCL 2010

Sources : AATL – MRBC et les services d'urbanisme des 19 communes
Bronnen: BROH – MBHG en de stedenbouwdiensten van de 19 gemeentes

Grands projets de logements 2003-2008



LES REMPARTS DE
DINANT (VILLE DE BXL)



CITE MODELE (VILLE
DE BXL)



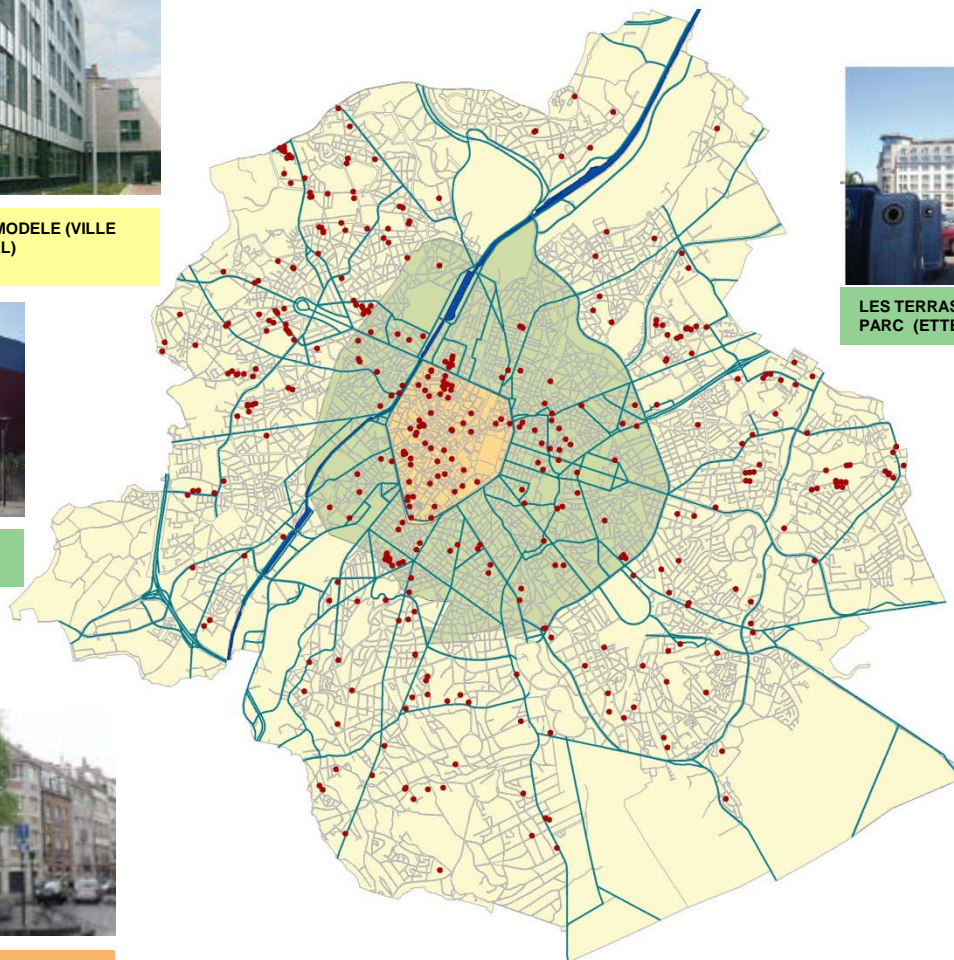
RIVE GAUCHE (MSJ)



NOUVEAU MARCHÉ
AUX GRAINS (VILLE DE
BXL)



LA VIEILLE HALLE AUX
BLES (VILLE DE BXL)



PENTAGONE

PREMIERE COURONNE

DEUXIEME COURONNE



LES TERRASSES DU
PARC (ETTERBEEK)



LE JARDIN DE
STOCKEL (WSP)



PARC DE WOLUWE
(WSL)

Grands projets de logements 1996-2002



ILOT PONT NEUF
(VILLE DE BXL)



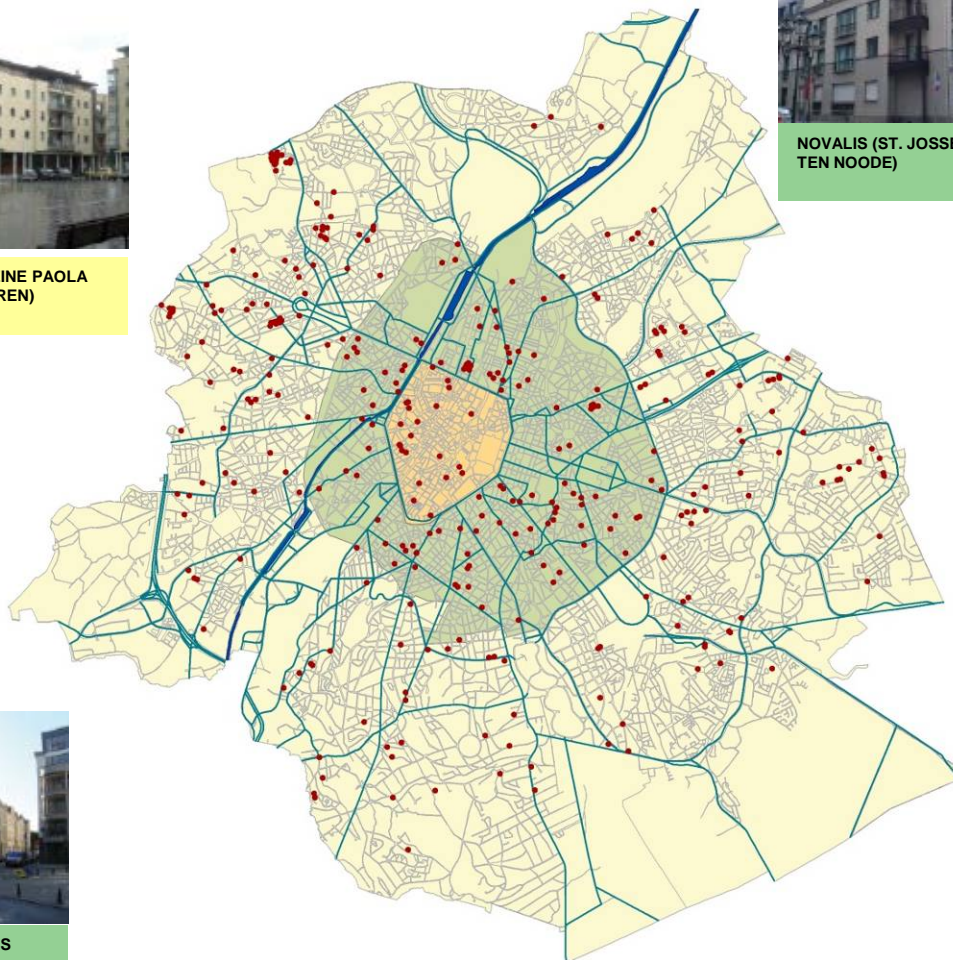
PLACE REINE PAOLA
(GANSHOREN)



SQUARE FORTE DEI
MARMÌ (ETTERBEEK)



CHAMP DE MARS
(IXL)



NOVALIS (ST. JOSSE
TEN NOODE)



REINE-LUCCA
(SCHAERBEEK)



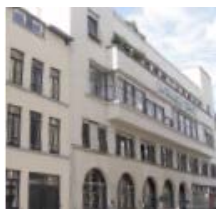
LES FONTAINES DE
WOLLUWE (WSL)

PENTAGONE

PREMIERE COURONNE

DEUXIEME COURONNE

Grands projets de logements 1989-1995



IMPRIMERIE ECHOS
DE LA BOURSE
(VILLE DE BXL)



LES JARDINS DE
JETTE (JETTE)



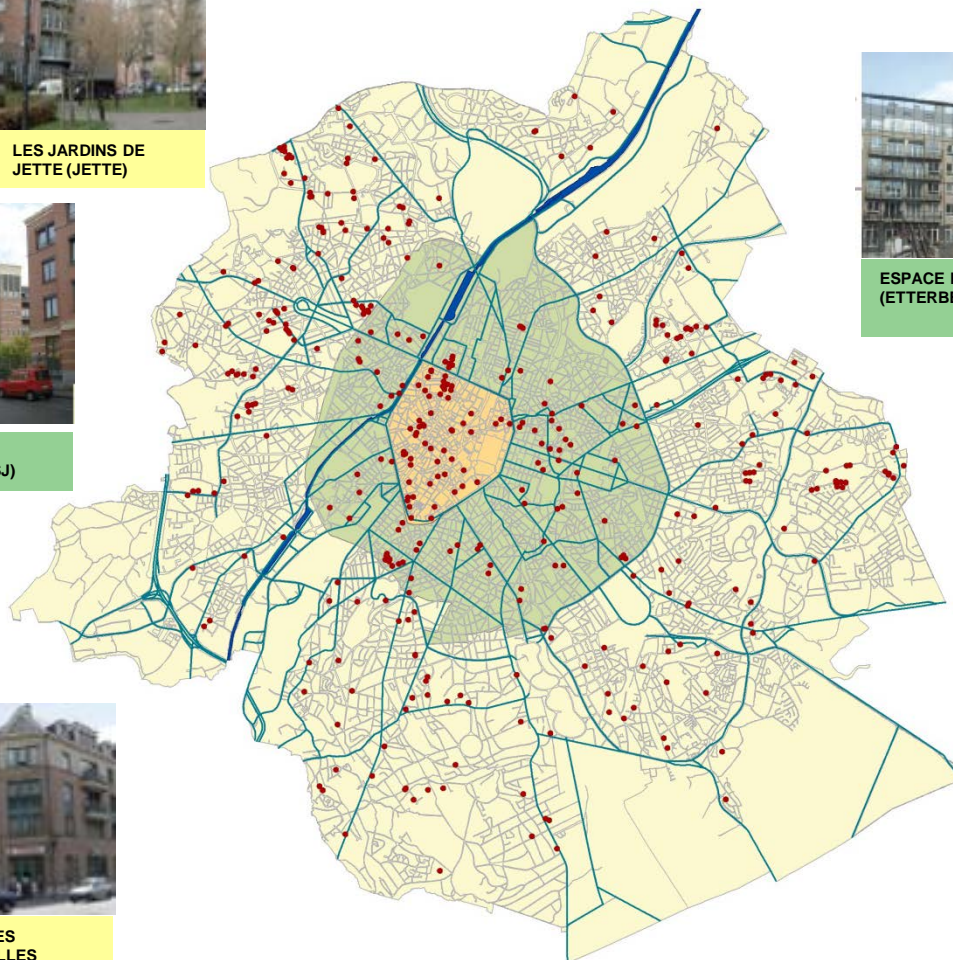
LE JARDIN DES
FONDERIES (MSJ)



RUE DU HOUBLON
JACQUES BREL
(VILLE DE BXL)



CHANT DES
GRENOUILLES
(FOREST)



ESPACE ROLIN
(ETTERBEEK)



GULLEDELLE/
DEUX MAISONS (WSL)



LES JARDINS DE LA
COURONNE (IXL)

PENTAGONE

PREMIERE COURONNE

DEUXIEME COURONNE

La production de logements en Région de Bruxelles-Capitale

Combien?

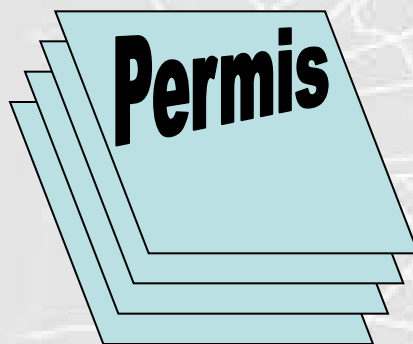
Petits ou grands projets, ...

De quel type?

Appartements, maisons, ...

Comment?

Construction,
Rénovation,
Réaffectation, ...



Où?

Centre, 2^{ème} couronne, ...

Par qui?

Privés, publics, ...

La taille des projets

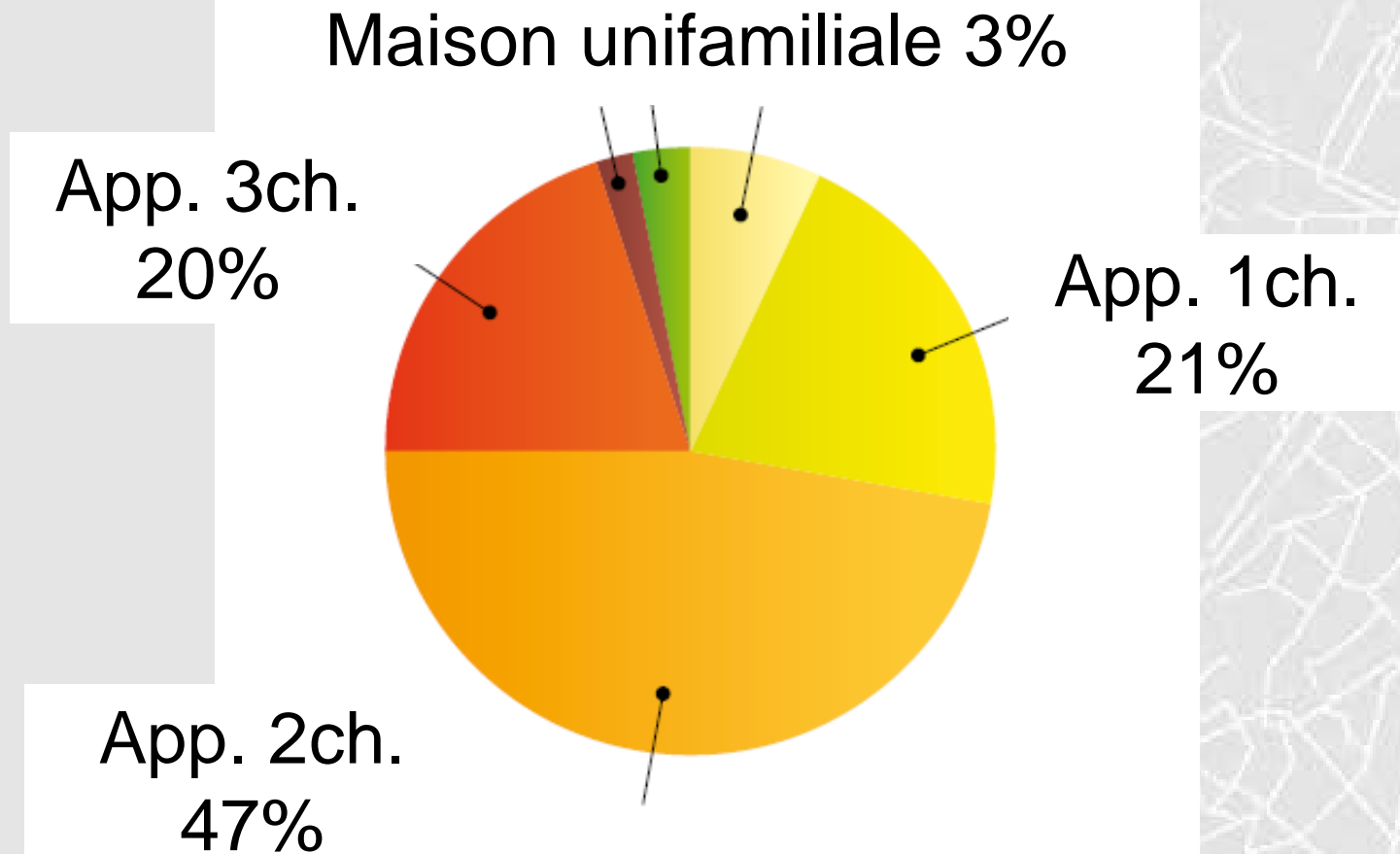
- 50% des permis accordés
n'autorisent qu'un seul logement
- 50% des logements sont autorisés par 5% des
permis
- Les permis de moins de 10 logements
représentent près de 90% des permis

Le type de logements autorisés

*«L'appartement deux chambres
constitue le cœur du marché bruxellois »*



Le type de logements autorisés



Le type de logements autorisés

Double dynamique de création - suppression

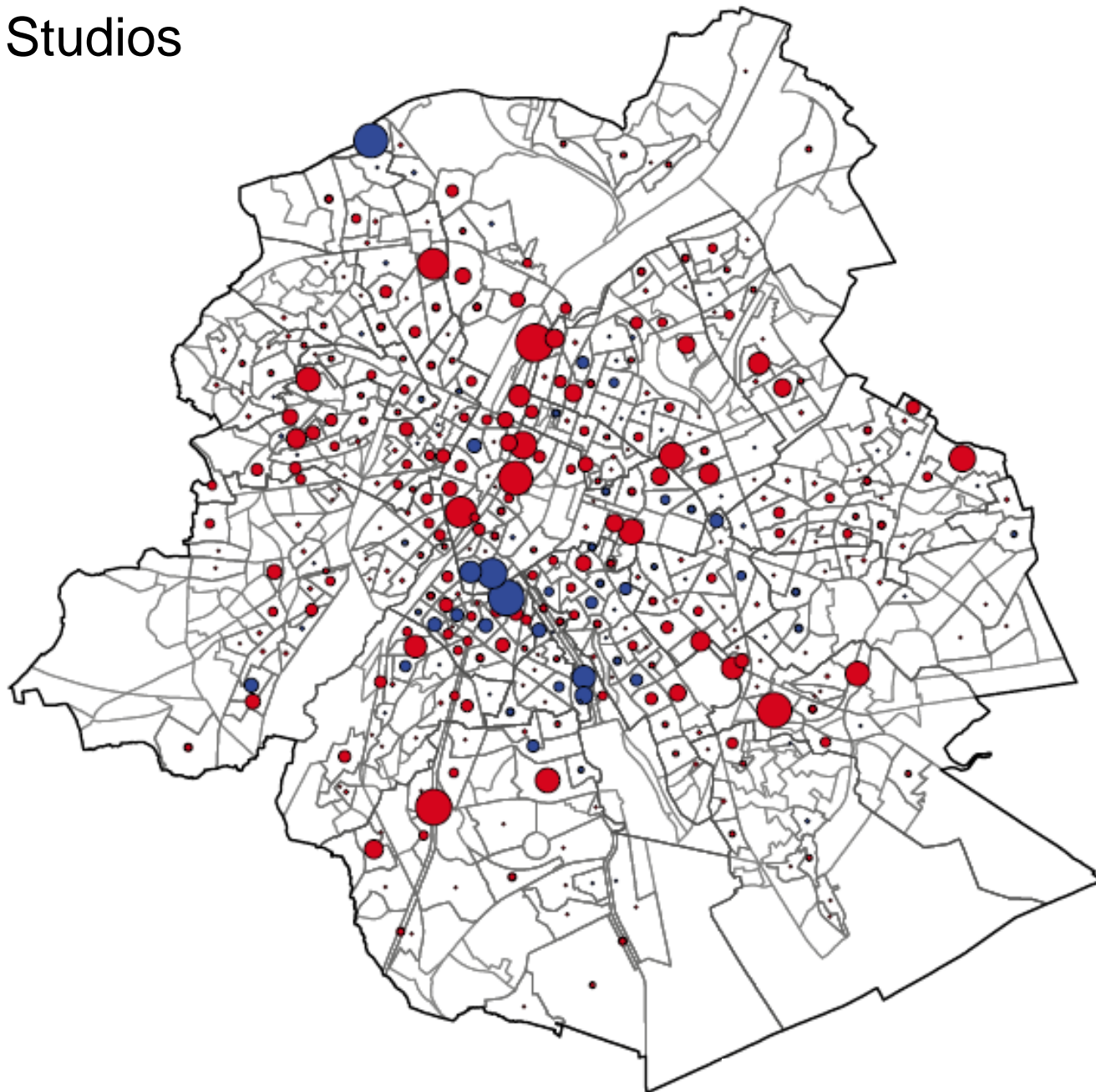
Maisons unifamiliales :

Pour 100 créations, il y a 60 suppressions

Même constat au niveau des studios

Studios

Spa

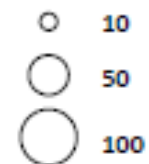


Autorisation nette



Nombre de logements
par secteur statistique

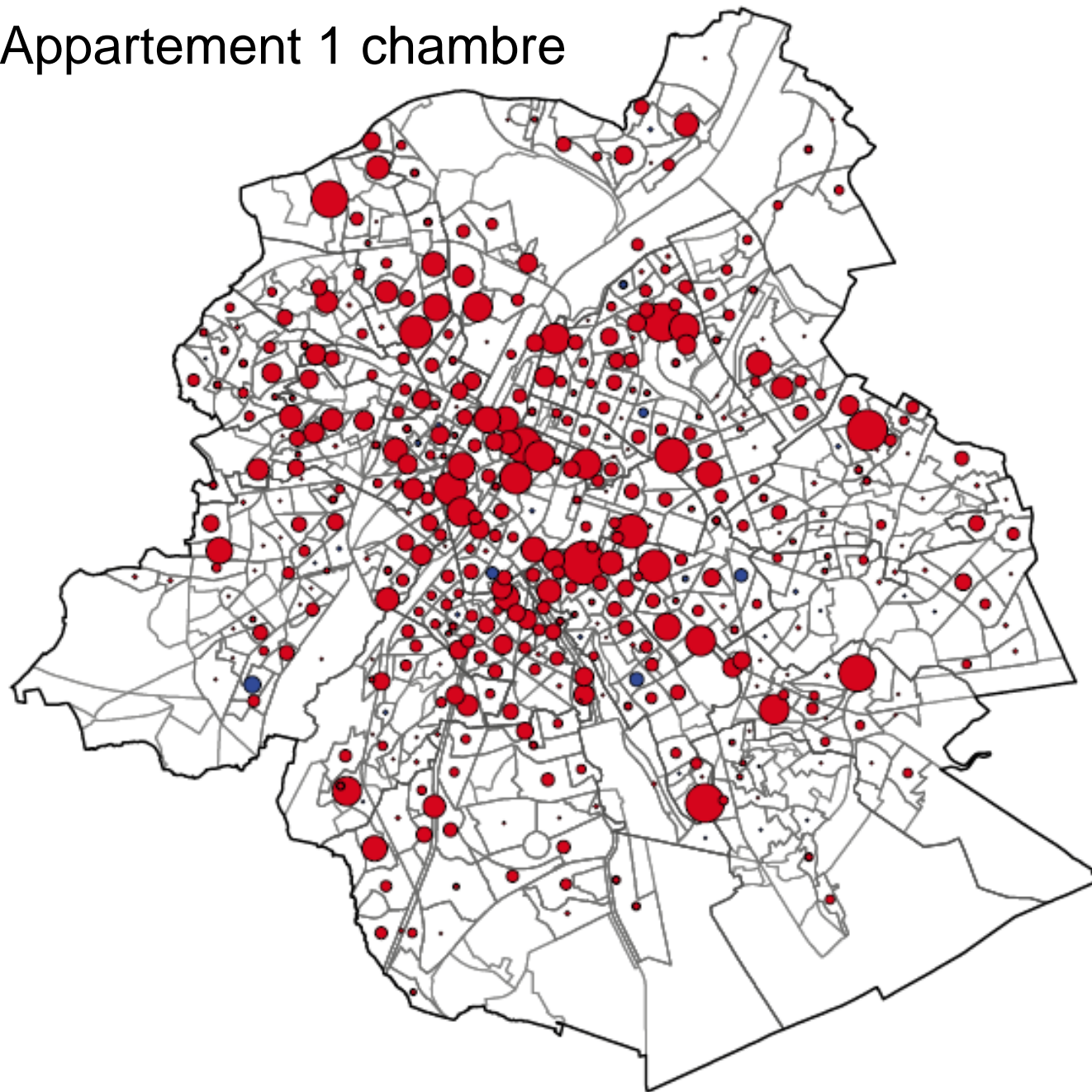
*Aantal woningen
per statistische sector*



Appartement 1 chambre

N° 1

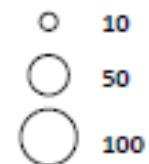
Spa



Autorisation nette



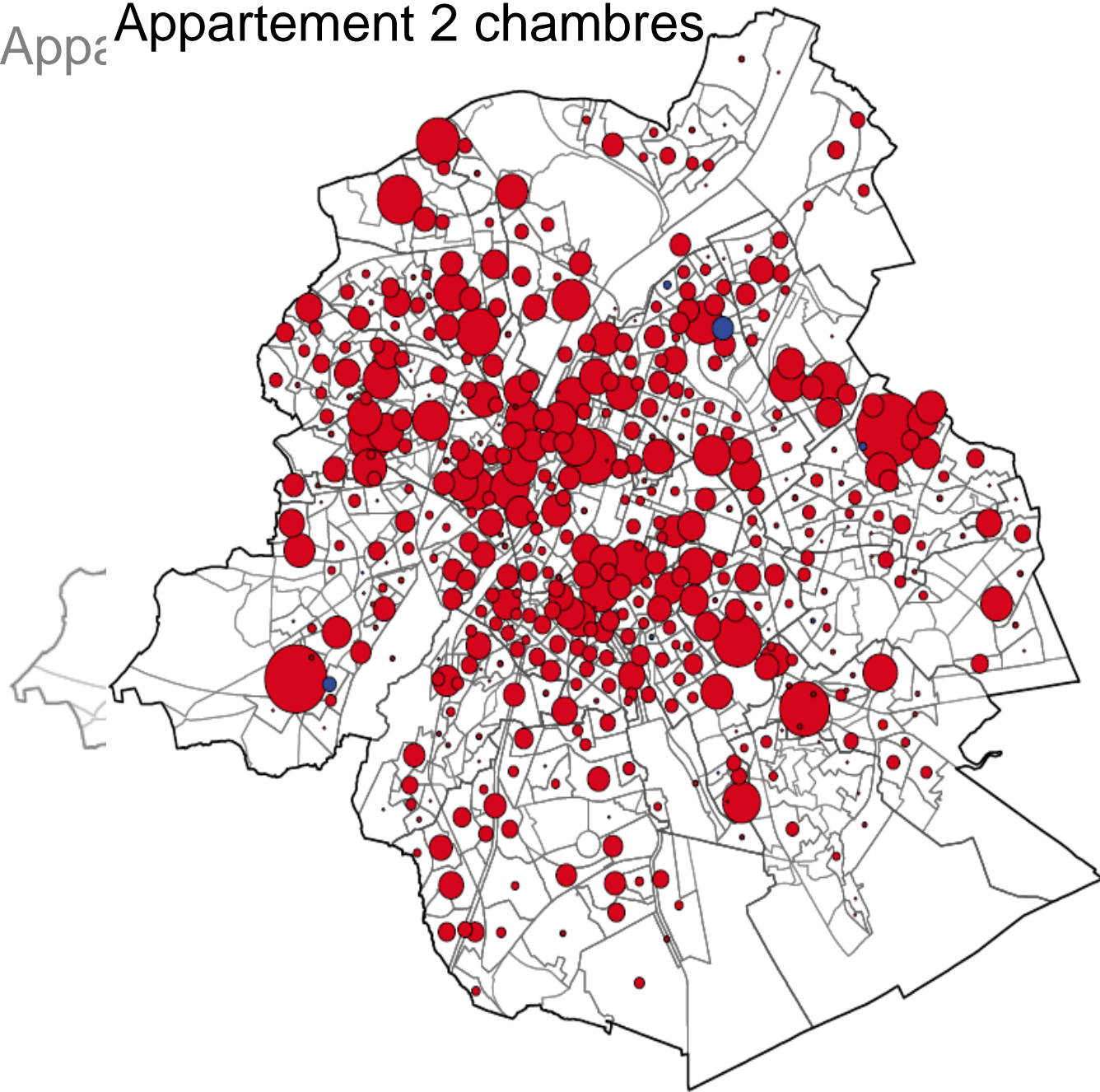
Nombre de logements
par secteur statistique
*Aantal woningen
per statistische sector*



Appartement 2 chambres

N° 1

Spa

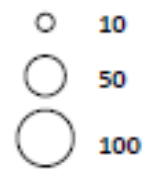


Autorisation nette



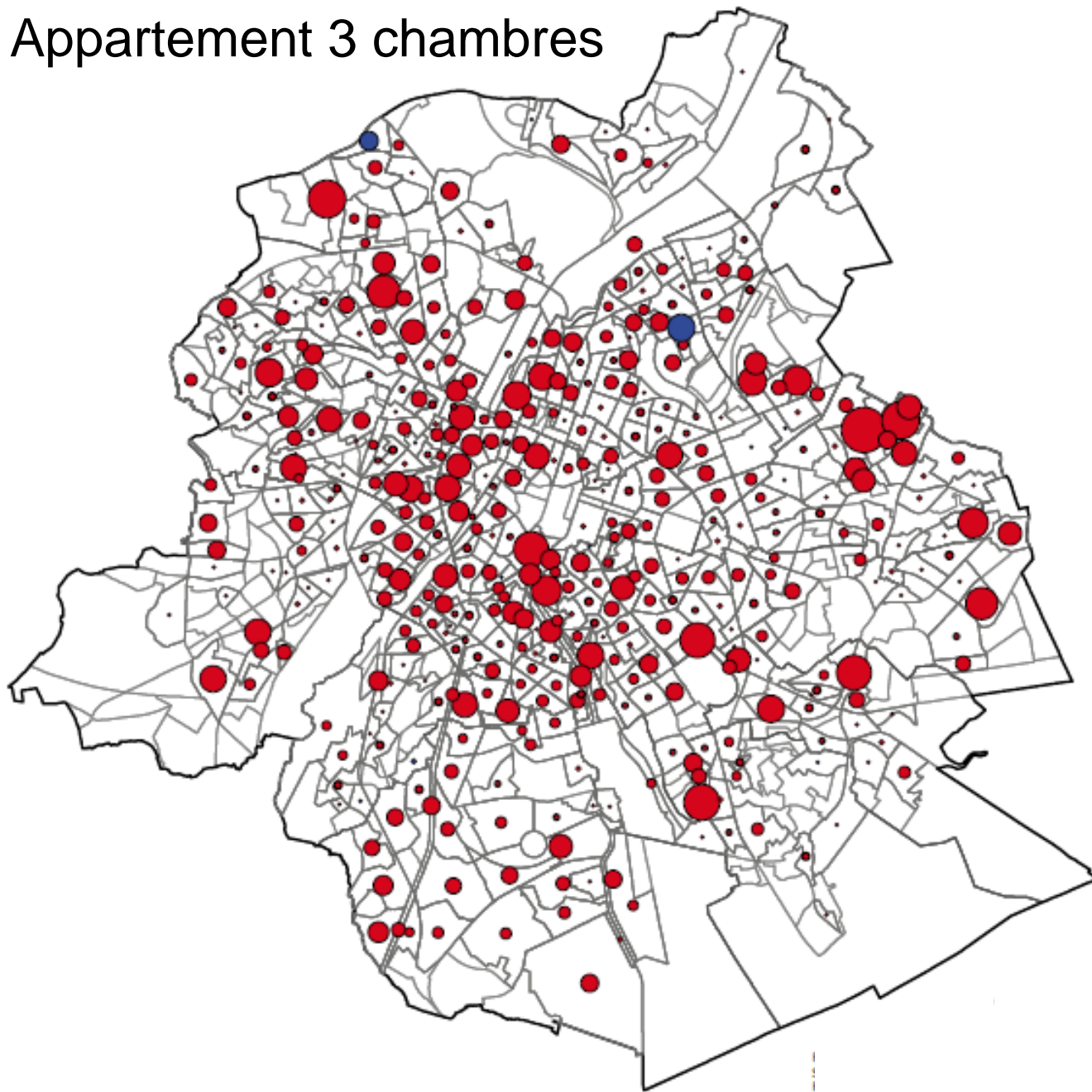
Nombre de logements par secteur statistique

Aantal woningen per statistische sector



Appartement 3 chambres

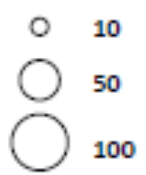
Spa



Autorisation nette



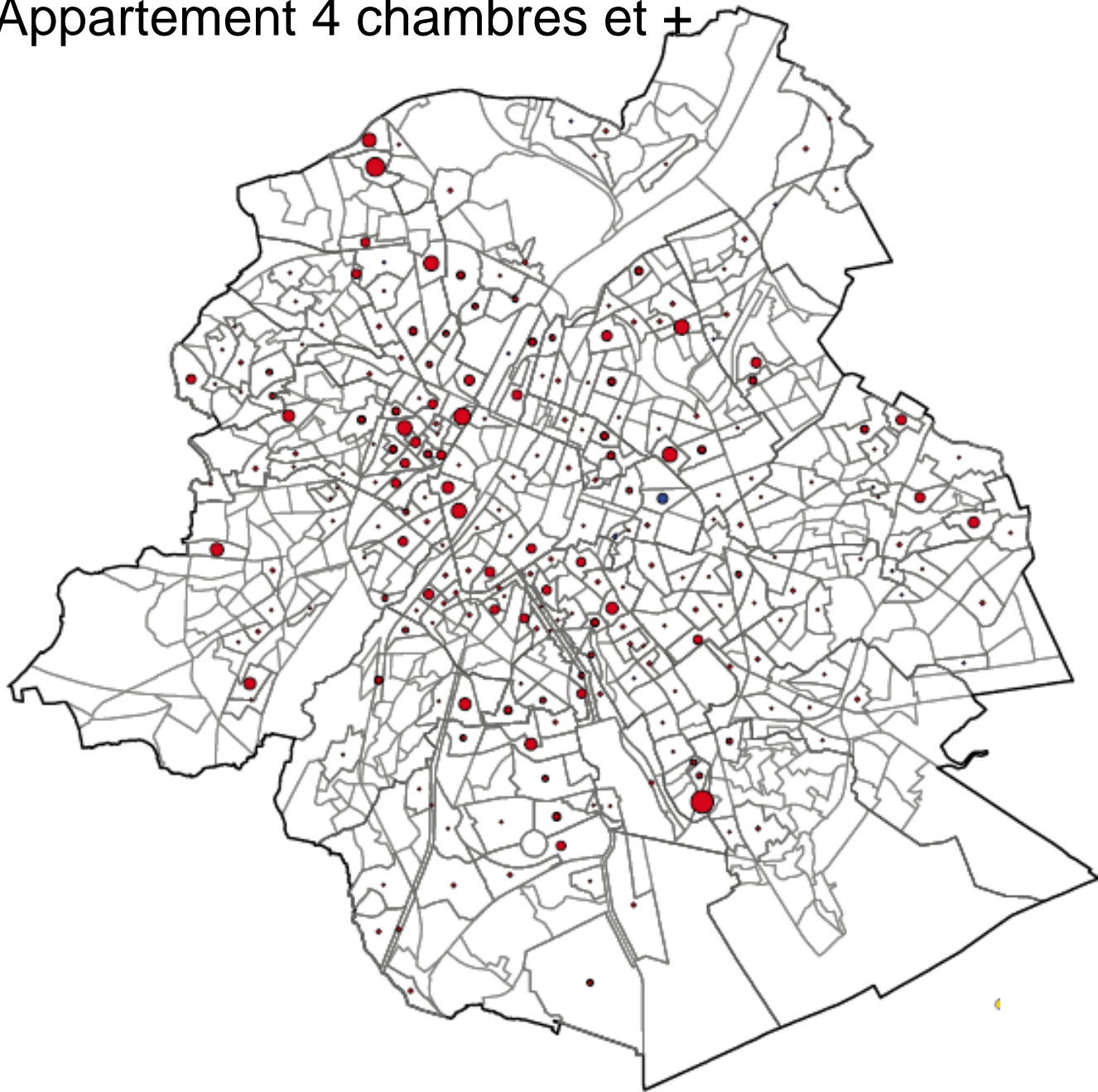
Nombre de logements par secteur statistique
Aantal woningen per statistische sector



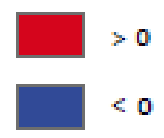
Appartement 4 chambres et +

N
N° 1

Spa



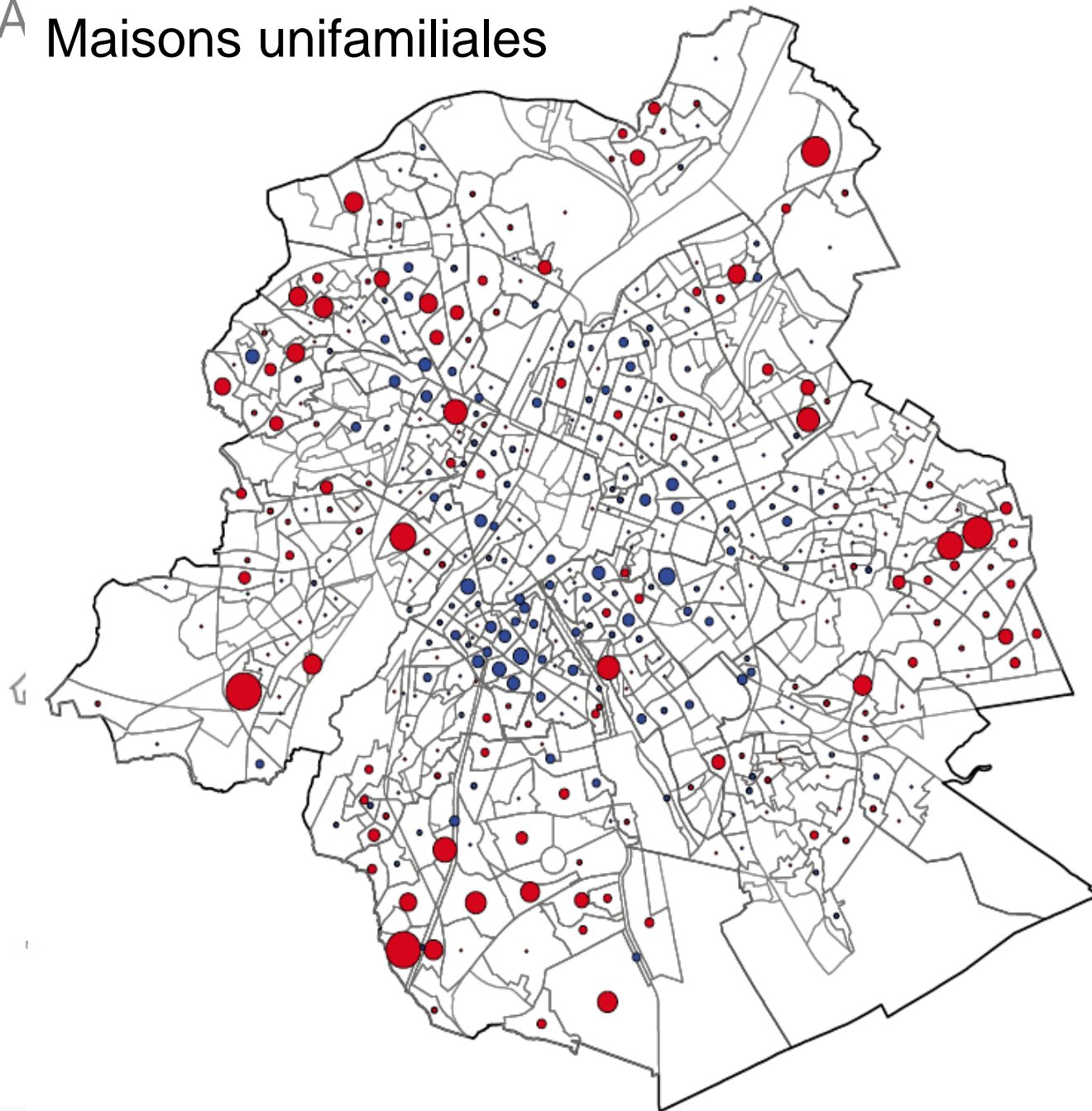
Autorisation nette



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



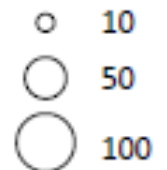
A Maisons unifamiliales



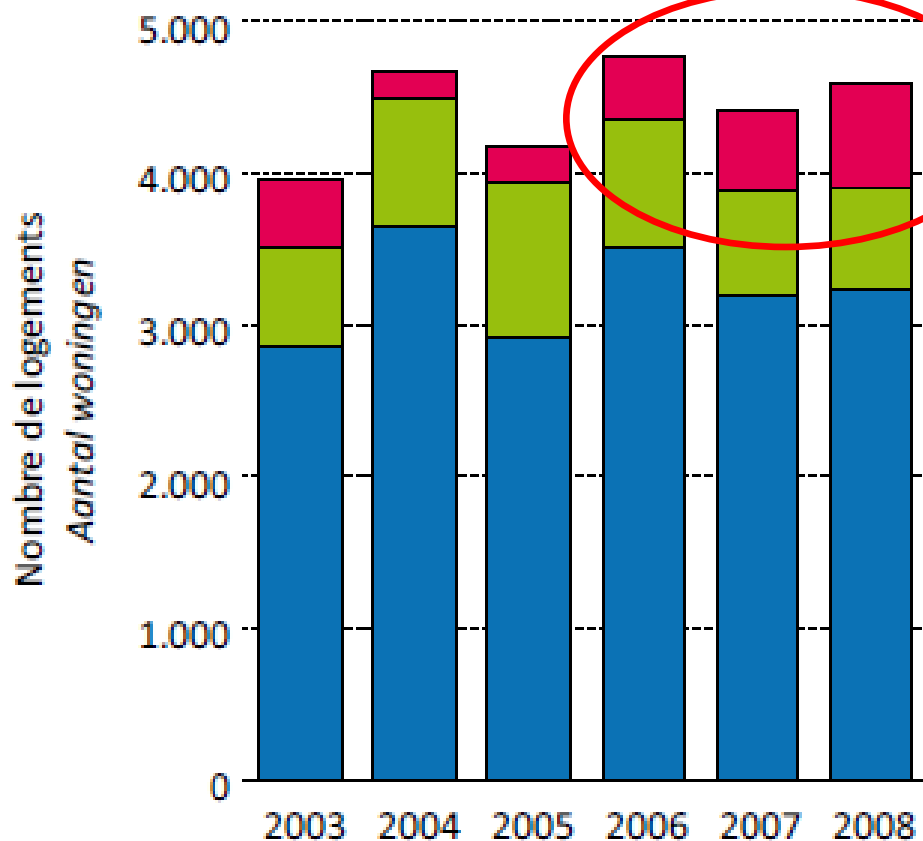
Autorisation nette



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



Initiateurs des projets

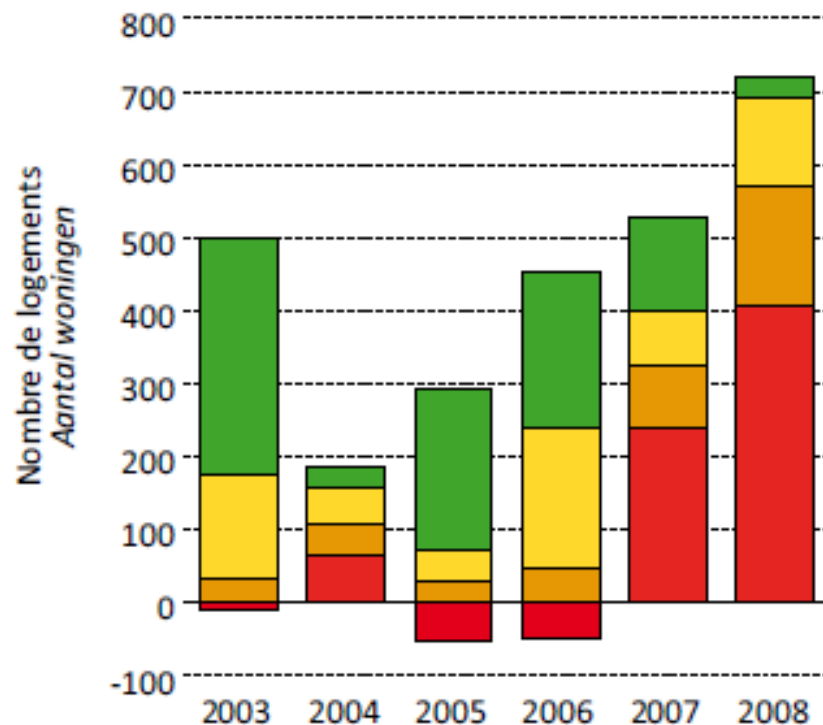
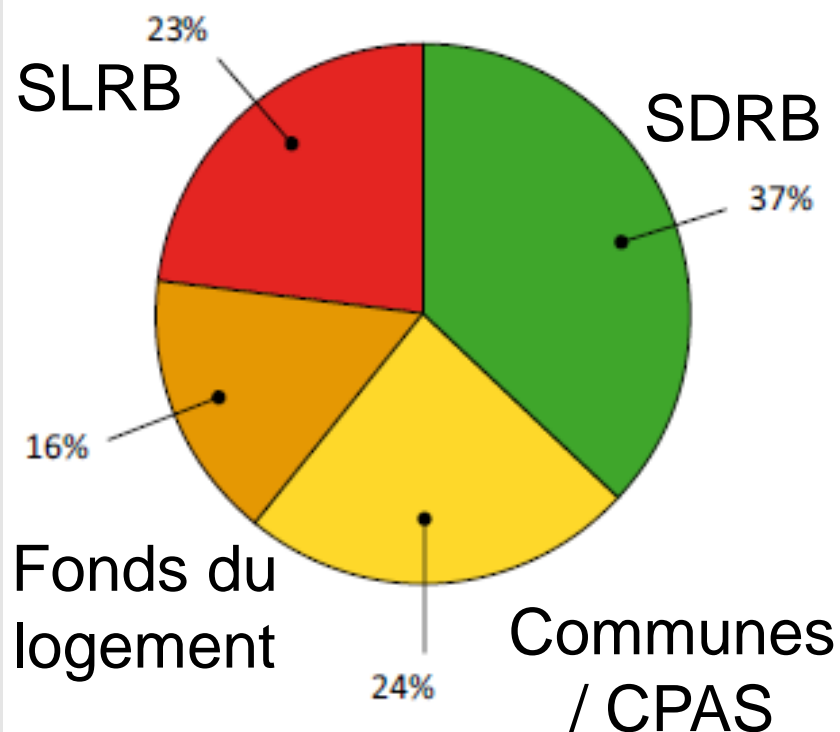


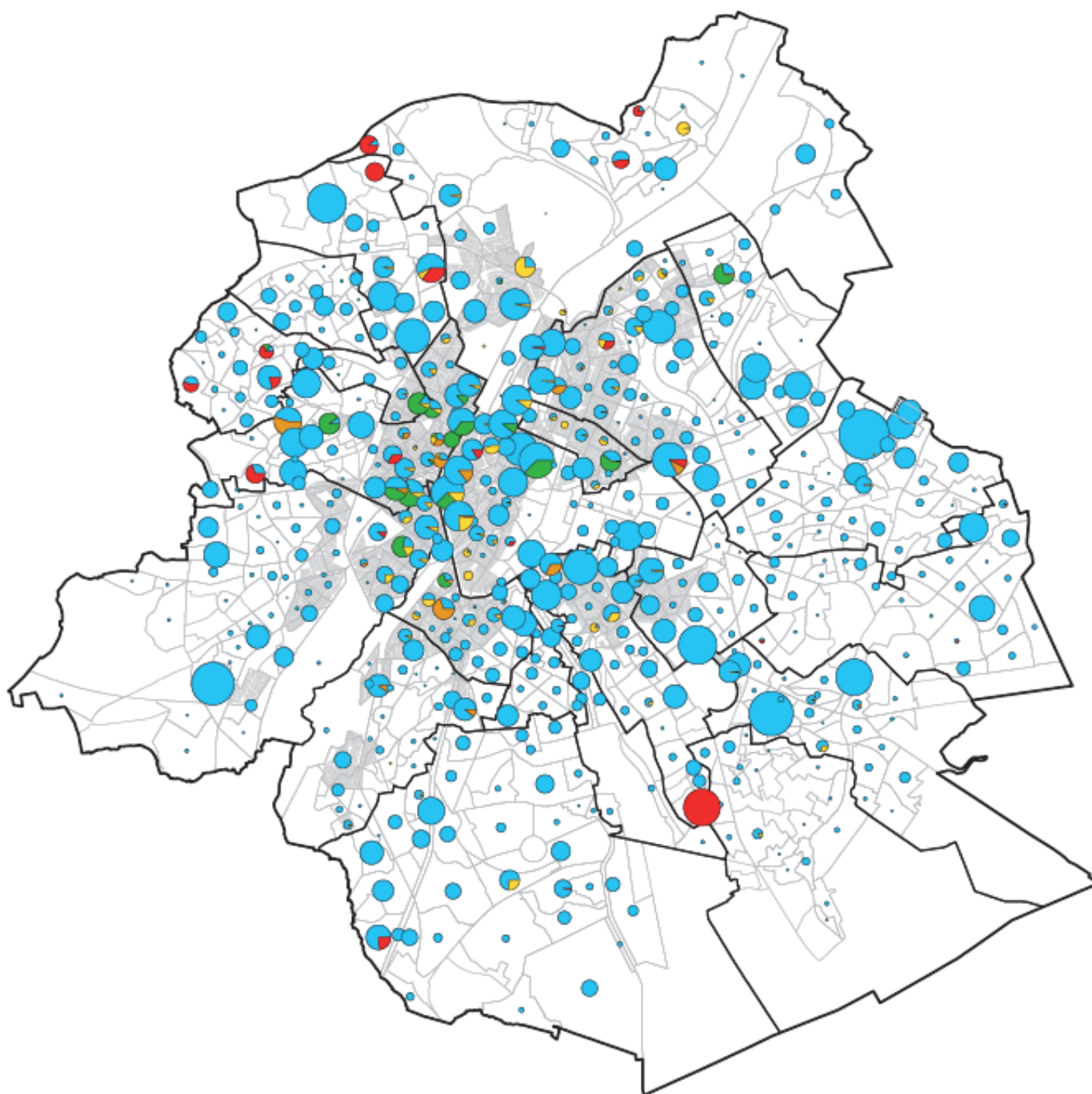
Initiatives privées
concernant
logements

- Opérateur public
Overheidsoperator
- Particulier
Particulier
- Société privée
Privébedrijf

Les logements publics

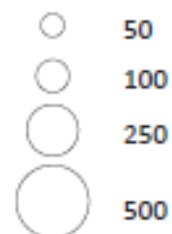
400 logements/an introduits par différents acteurs










Nombre de logements
par secteur statistique

*Aantal woningen
per statistische sector*

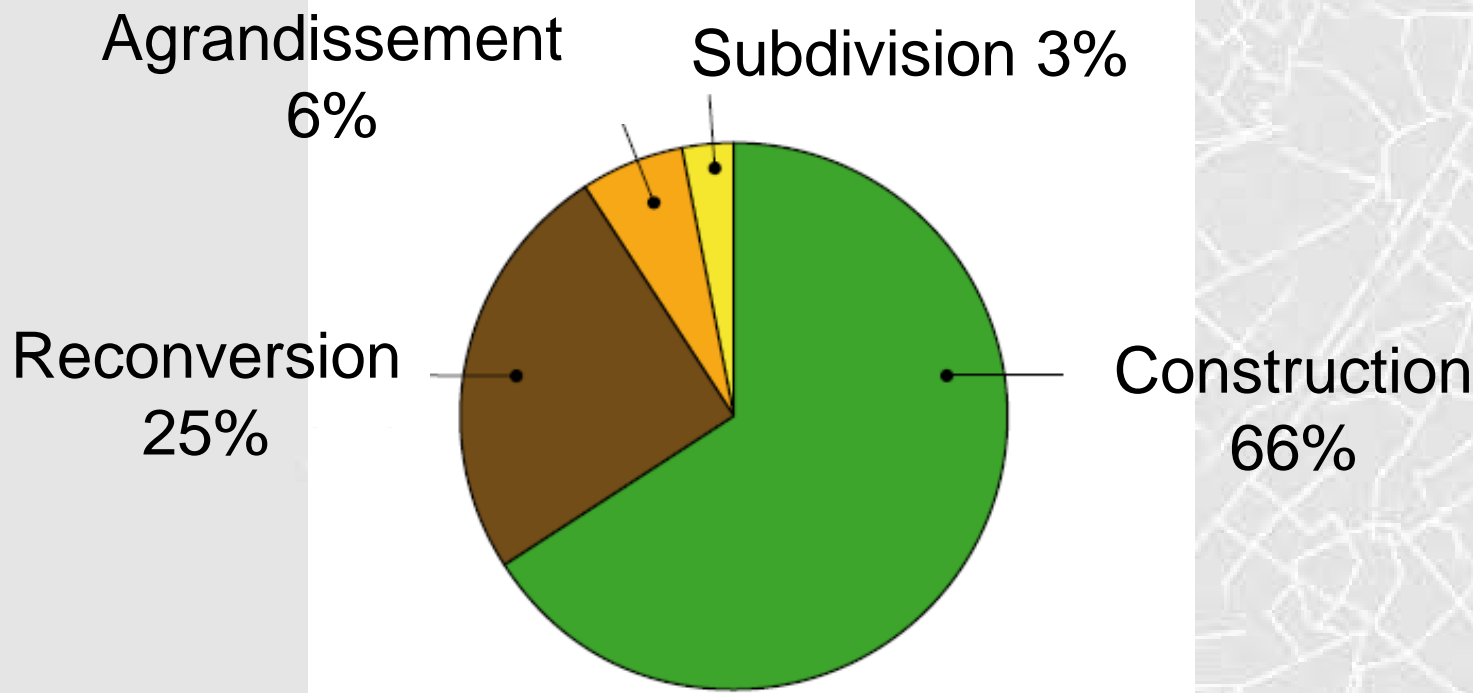


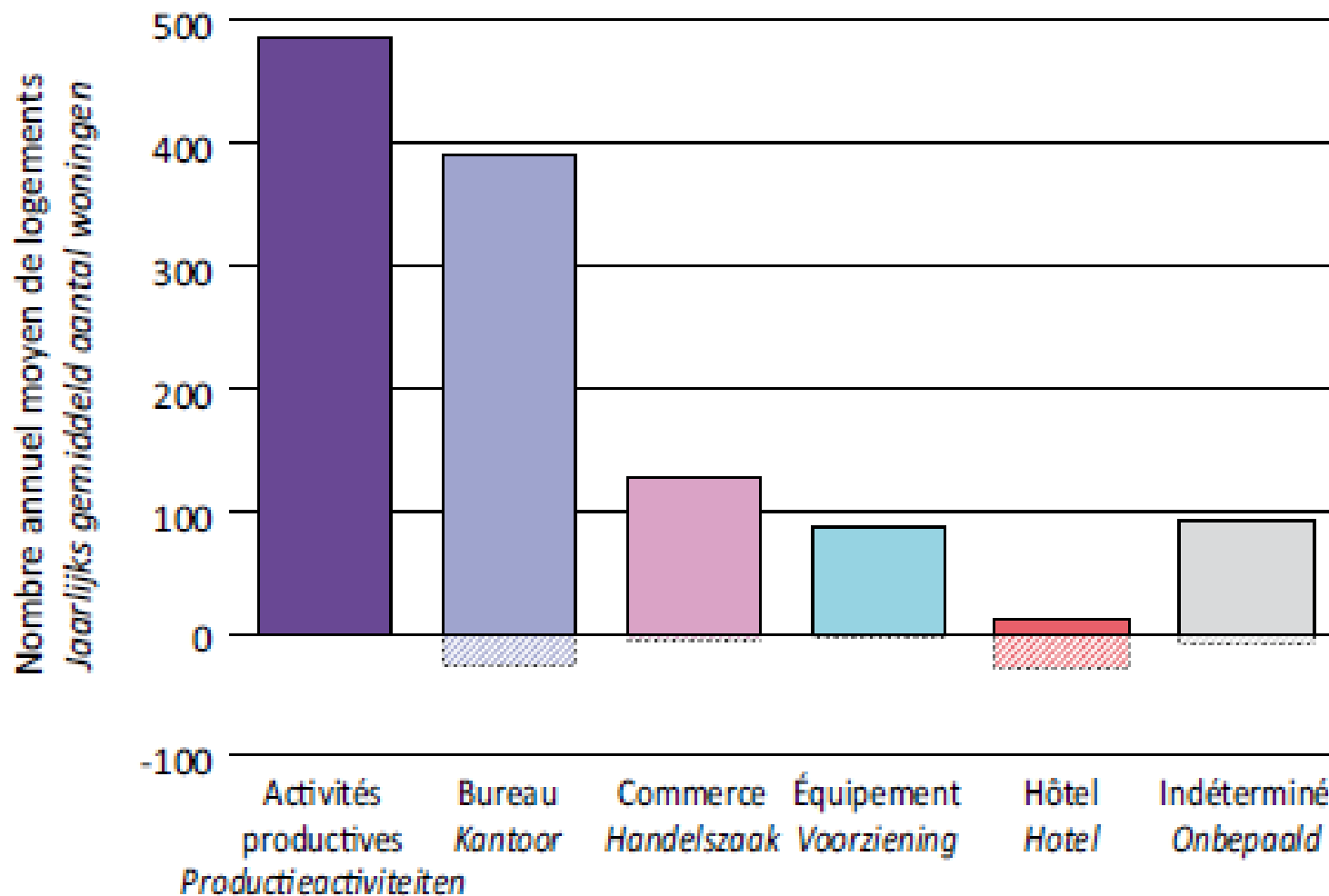
Bénéficiaire du permis
Vergunninghouder

-  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.

Modalités de production des logements

La construction neuve domine encore la production de logements

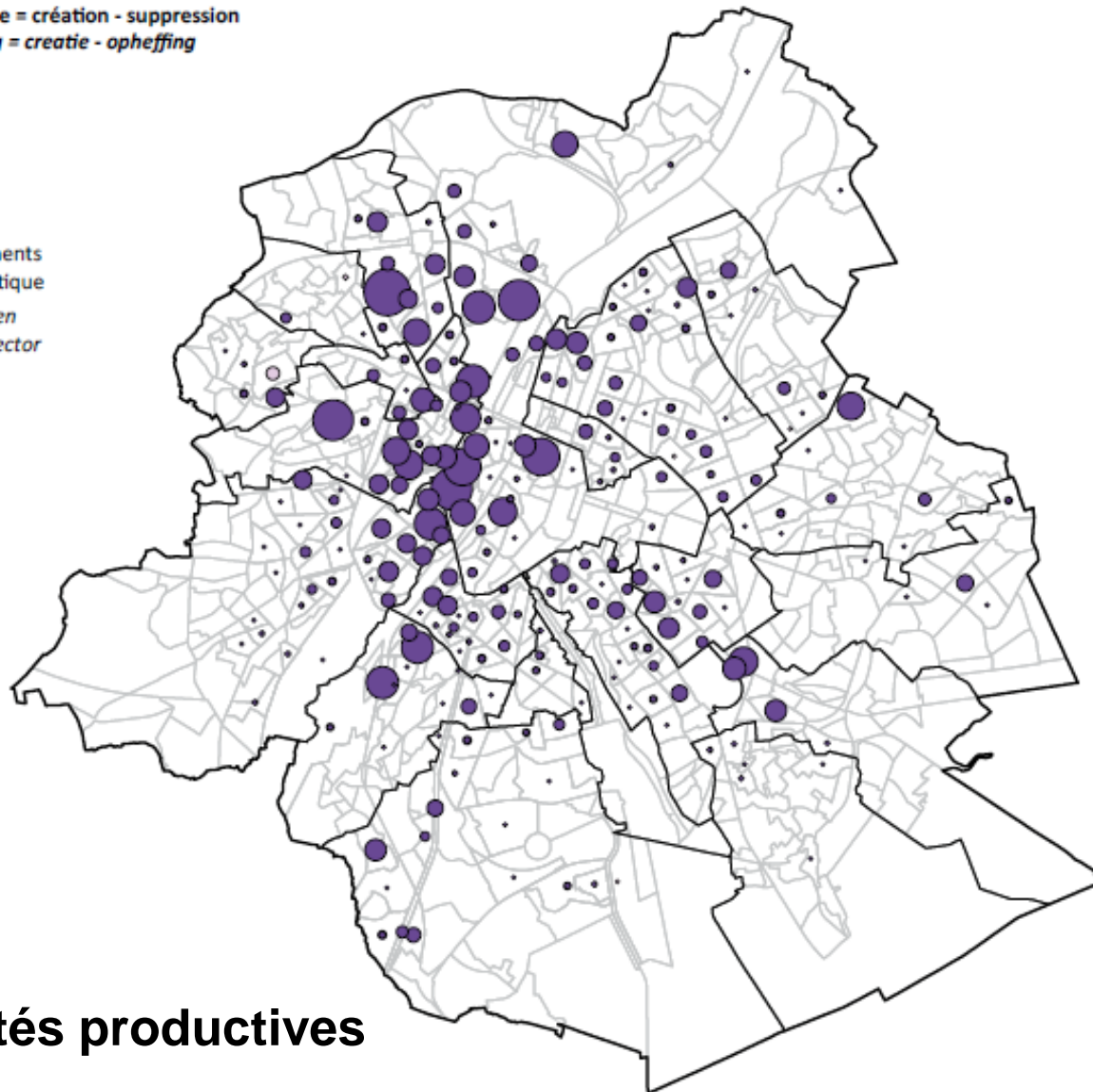
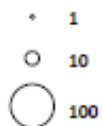




Autorisation nette = création - suppression
Netto vergunning = creatie - opheffing



Nombre de logements
par secteur statistique
Aantal woningen
per statistische sector



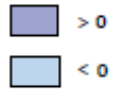
Activités productives

Modali

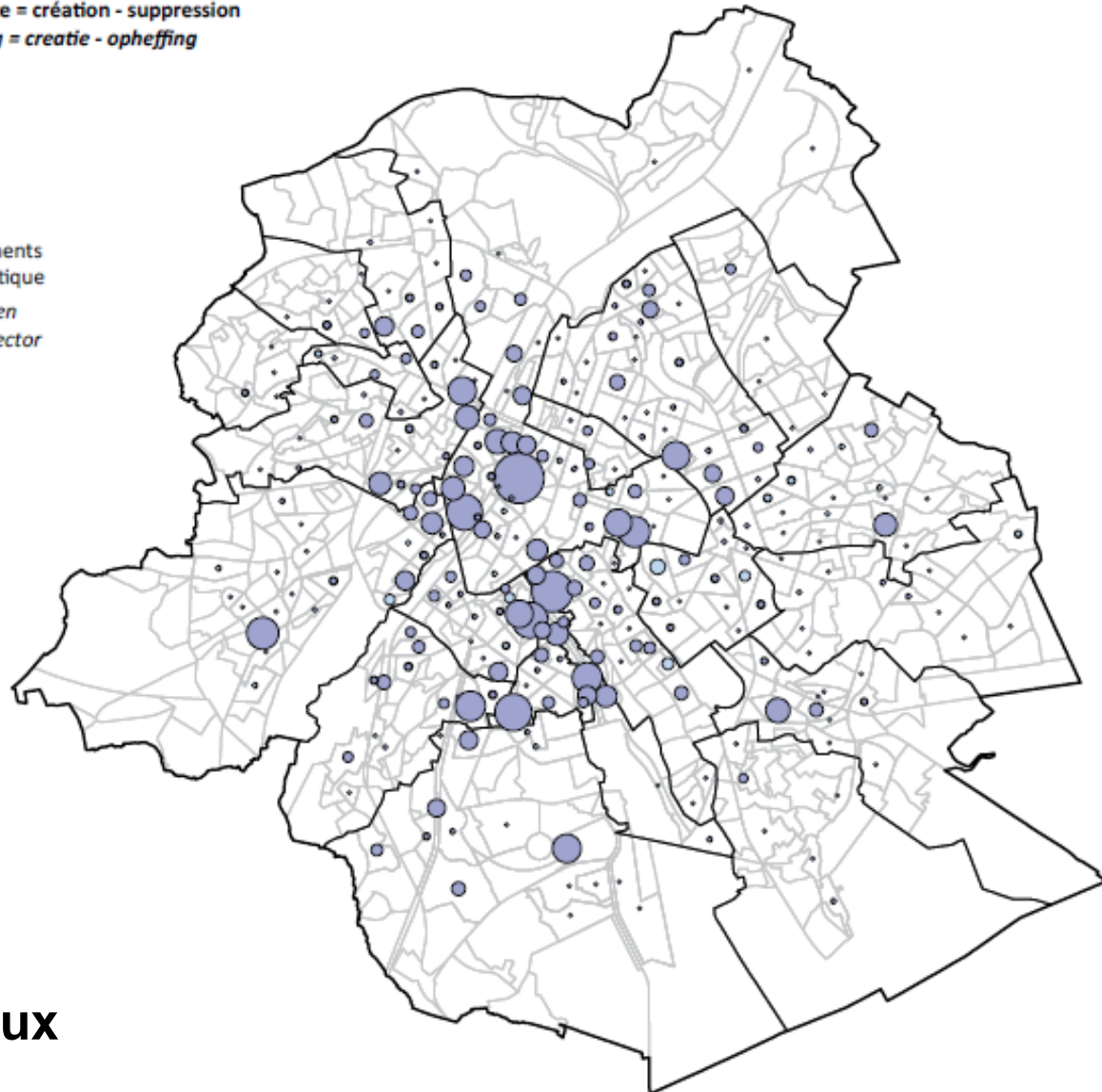
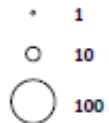
Quel

roduits

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



Nombre de logements
par secteur statistique
Aantal woningen
per statistische sector



Bureaux

Modalité

Quelc

roduits

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

■ > 0

■ < 0

— Liserés de noyau commercial
Linten voor handelskern

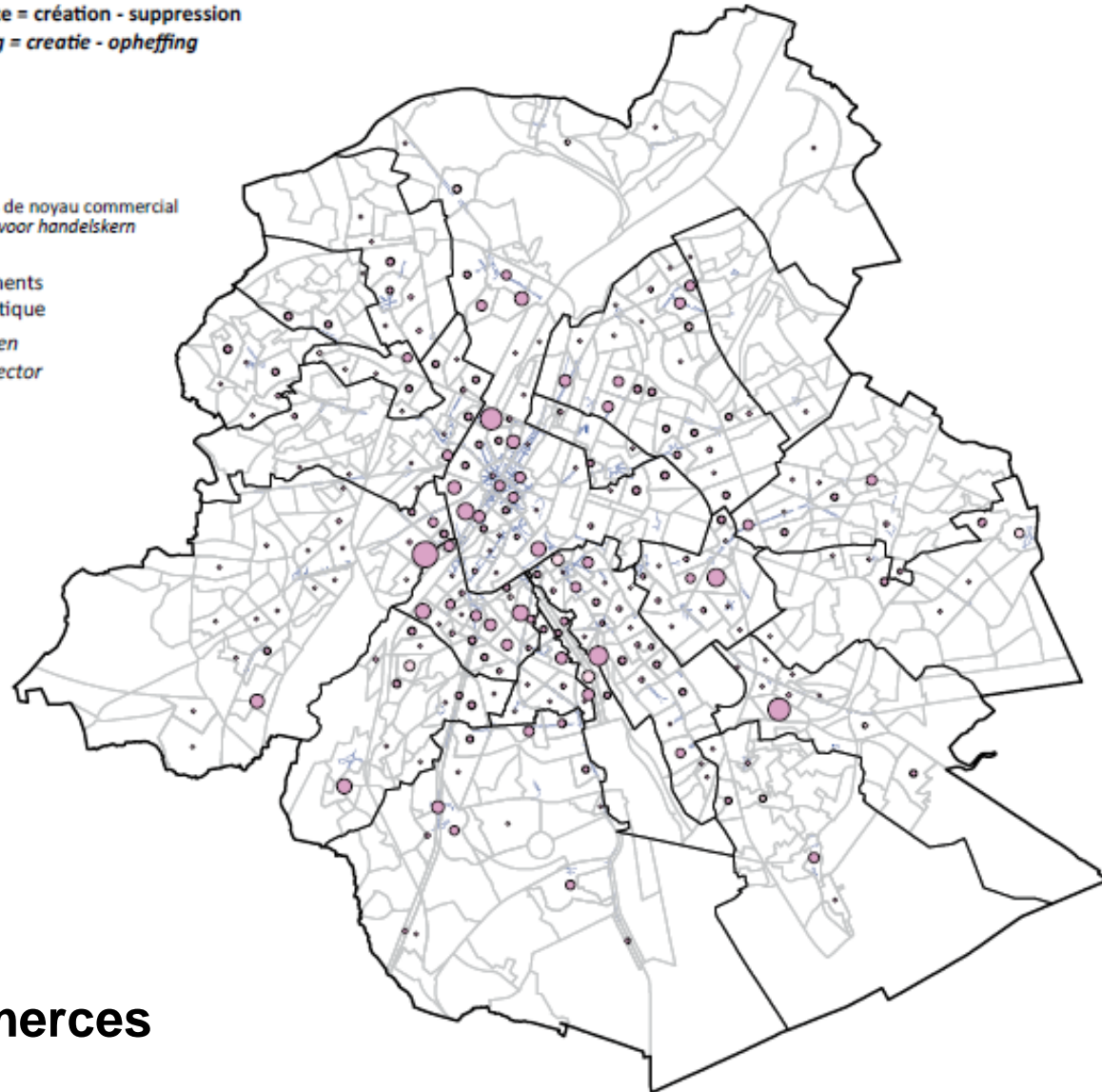
Nombre de logements
par secteur statistique

Aantal woningen
per statistische sector

• 1

○ 10

○ 100



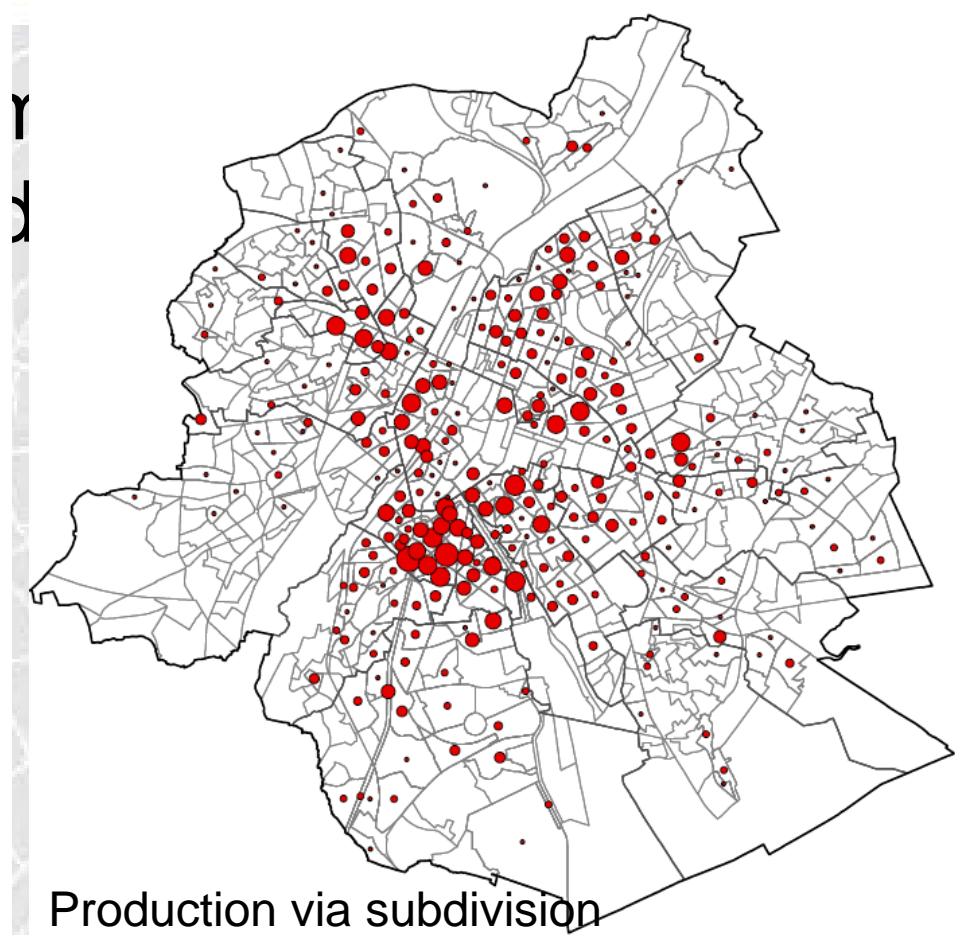
Commerces

Modalité

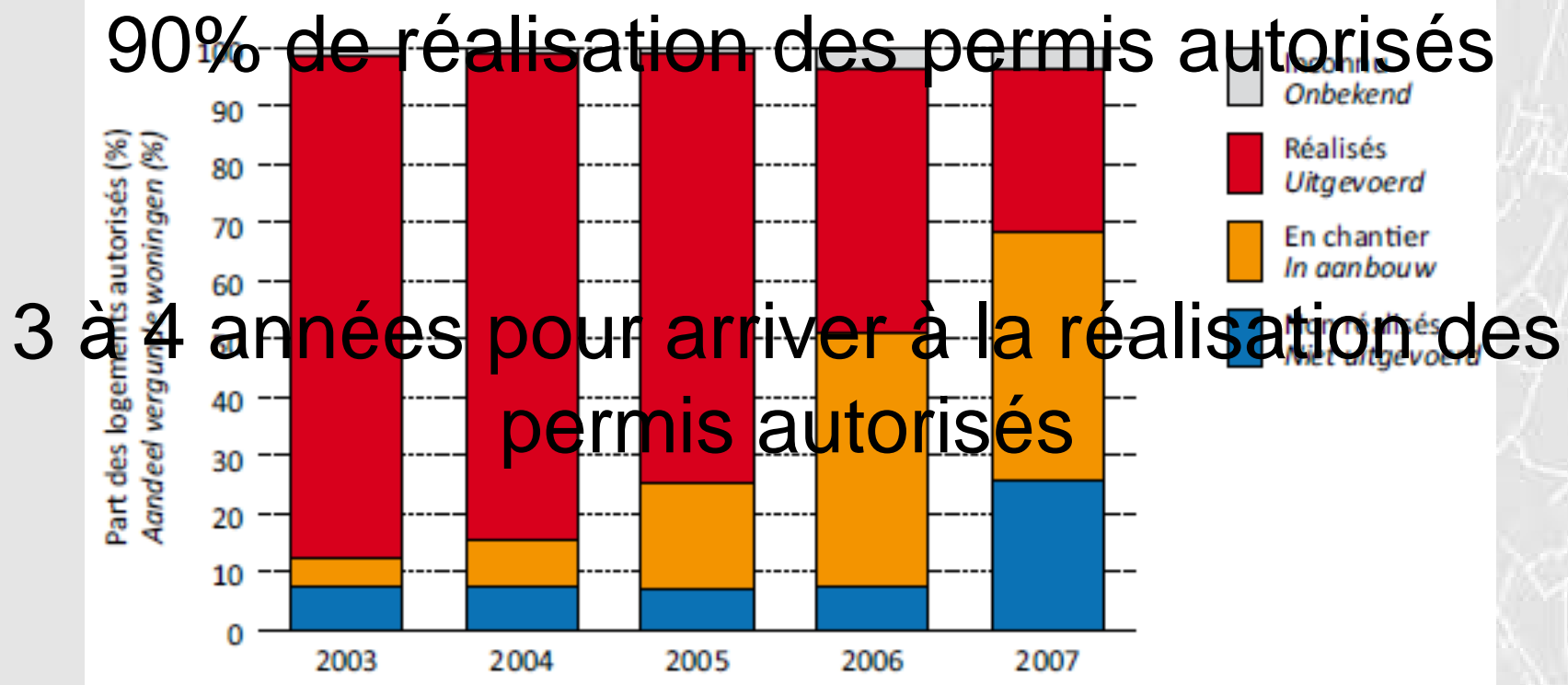
Quelle

Produits

Modalités de production des logements



Des logements autorisés aux logements réalisés



Localisation de la production de logements

La production au sein des zones de mixité du PRAS est surreprésentée

1/3 de la production sur 15% de l'espace affectable au logement

Dynamique résidentielle positive

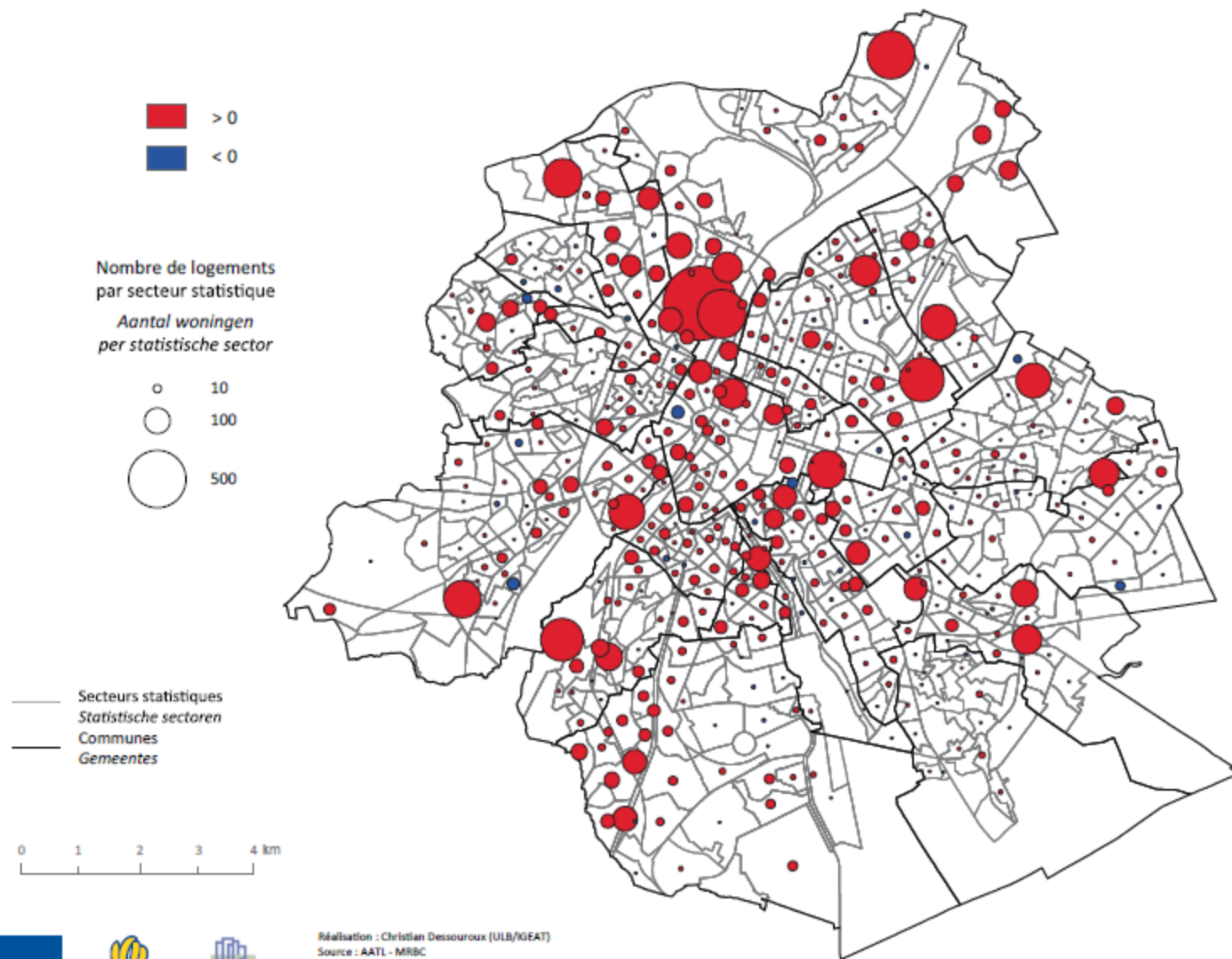
Phénomène des lofts non négligeables

Et demain?

Faire face à la croissance démographique

Avec un seuil de 50 logements par ha, la région offrirait un potentiel de 70.000 logements supplémentaires

- Réflexion sur les densités
(formes bâties, localisation, ...)
- Réflexion sur les modalités de production
- Réflexion sur le rôle des différents acteurs et notamment des pouvoirs publics



Merci de votre attention !

Consultation et téléchargement :

Portail Thématique de l'AATL « Urbanisme et Aménagement du territoire » :

<http://www.urbanisme.irisnet.be/fr/publications/etudes-et-observatoires-1/2019observatoire-des-permis-logement>

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