

n°/nr. 10

OBSERVATOIRE DES PERMIS LOGEMENT OVERZICHT VAN DE HUISVESTINGSVERGUNNINGEN

Permis 2018-2020 – Vergunningen 2018-2020

ÉTUDE RÉALISÉE PAR

perspective.brussels, Département Connaissance territoriale :
Marion Pourbaix, Annabelle Guérin, Ralph Boswell

Avec la collaboration de l'IGEAT :

Christian Dessouroux, Pablo Medina Lockart

Avec la participation de Yves Van de Casteele,

Sophie Coekelberghs, Nathalie Duchene

Sous la coordination d'Annabelle Guérin

Sous la direction de Sarah De Boeck et d'Antoine de Borman

SOURCE DES DONNÉES

Direction de l'Urbanisme et Direction des Affaires juridiques – urban.brussels

Services communaux d'urbanisme

Tableau de bord des projets de logements publics –

Référent bruxellois du logement

DATE DE RÉALISATION

Octobre 2022

PHOTO DE COUVERTURE

Village Étoile, Uccle

CRÉDITS PHOTOGRAPHIQUES

Pedro Correa

Annabelle Guérin (page 35)

Juillet 2022

MISE EN PAGE

Tipik

TRADUCTION

Traduit du français vers le néerlandais par Elan Languages

CONTACT

observatoires@perspective.brussels

ÉDITEUR RESPONSABLE

Antoine de Borman, Directeur général

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/2022/14.054/28

Reproduction autorisée moyennant mention de la source.

© 2022 perspective.brussels

STUDIE UITGEVOERD DOOR

perspective.brussels, Departement Territoriale Kennis:
Marion Pourbaix, Annabelle Guérin, Ralph Boswell

Met de medewerking van het IGEAT:

Christian Dessouroux, Pablo Medina Lockart

Met de medewerking van Yves Van de Casteele,

Sophie Coekelberghs, Nathalie Duchene

Onder de coördinatie van Annabelle Guérin

Onder leiding van Sarah De Boeck en Antoine de Borman

GEGEVENSBRONNEN

Directie Stedenbouw en Directie Juridische Zaken – urban.brussels

Gemeentelijke diensten Stedenbouw

Stand van zaken van de openbare huisvestingsprojecten –

Brusselse Referent Huisvesting

VOLTOOIINGSDATUM

Oktober 2022

OMSLAGFOTO

Village Etoile, Ukkel

FOTOCREDITS

Pedro Correa

Annabelle Guérin (pagina 35)

Juli 2022

LAY-OUT

Tipik

VERTALING

Vertaald van het Frans naar het Nederlands door Elan Languages

CONTACTGEGEVENS

overzichten@perspective.brussels

VERANTWOORDELIJKE UITGEVER

Antoine de Borman, directeur-generaal

perspective.brussels – Naamsestraat 59 – 1000 Brussel

De hier gepresenteerde resultaten worden slechts ter informatie verstrekt.

Ze hebben geen juridisch karakter.

WETTELIJK DEPOT

D/2022/14.054/28

Reproductie toegestaan op voorwaarde van bronvermelding.

© 2022 perspective.brussels

n°/nr. **10**

OBSERVATOIRE DES PERMIS LOGEMENT OVERZICHT VAN DE HUISVESTINGSVERGUNNINGEN

Permis 2018-2020 - Vergunningen 2018-2020



TABLE DES MATIÈRES

INHOUD

LISTE DES ILLUSTRATIONS	7	LIJST VAN ILLUSTRATIES	7
RÉSUMÉ	8	SAMENVATTING	8
EXECUTIVE SUMMARY	10	EXECUTIVE SUMMARY	10
INTRODUCTION	12	INLEIDING	12
MÉTHODOLOGIE	14	METHODOLOGIE	14
1. NOMBRE DE LOGEMENTS CLASSIQUES AUTORISÉS	16	1. AANTAL VERGUNDE KLASSIEKE WONINGEN	16
1.1. Évolution depuis 2003	16	1.1. Evolutie sinds 2003	16
1.2. Production attendue de logements au regard de l'évolution démographique	19	1.2. Verwachte productie van woningen in het licht van de demografische ontwikkelingen	19
1.3. Localisation des logements classiques autorisés	22	1.3. Situering van de vergunde klassieke woningen	22
1.4. Logements régulés autorisés - évolution depuis 2003	25	1.4. Vergunde gereguleerde woningen - evolutie sinds 2003	25
1.5. Localisation des logements régulés autorisés	29	1.5. Situering van de vergunde gereguleerde woningen	29
1.6. Logements autorisés et zones d'affectation du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS)	32	1.6. Vergunde woningen en bestemmingsgebieden van HET Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP)	32
2. TYPES DE LOGEMENTS AUTORISÉS	37	2. TYPES VERGUNDE WONINGEN	37
2.1. Évolution depuis 2003	37	2.1. Evolutie sinds 2003	37
2.2. Localisation des types de logements autorisés	38	2.2. Situering van de types vergunde woningen	38
2.3. Nombre de logements autorisés selon la taille des permis	40	2.3. Aantal vergunde woningen volgens de omvang van de vergunningen	40
3. LOGEMENTS COLLECTIFS AUTORISÉS	42	3. VERGUNDE COLLECTIEVE WONINGEN	42
3.1. Évolution depuis 2013	42	3.1. Evolutie sinds 2013	42
3.2. Localisation des logements collectifs autorisés	43	3.2. Situering van de vergunde collectieve woningen	43
4. SUPERFICIE PLANCHER LOGEMENT AUTORISÉE	46	4. VERGUNDE VLOEROPPERVLAKTE VOOR HUISVESTING	46
4.1. Évolution depuis 2013	46	4.1. Evolutie sinds 2013	46
4.2. Localisation des superficies plancher logement autorisées	47	4.2. Situering van de vergunde vloeroppervlakte voor huisvesting	47
ABRÉVIATIONS	50	AFKORTINGEN	50
ANNEXES	51	BIJLAGEN	51

LISTE DES ILLUSTRATIONS

LIJST VAN ILLUSTRATIES

Graphique 1 Évolution des logements classiques autorisés (2003-2020)	16	Grafiek 1 Evolutie van de vergunde klassieke woningen (2003-2020)	16
Graphique 2 Évolution du nombre estimé de logements produits sur base des logements autorisés (2003-2020) et évolution du nombre de ménages	19	Grafiek 2 Evolutie van het geraamde aantal geproduceerde woningen op basis van de vergunde woningen (2003-2020) en evolutie van het aantal huishoudens	19
Graphique 3 Évolution des logements autorisés par type d'opérateur (public et privé), avec ou sans régulation publique (2003-2012 ; 2018-2020)	26	Grafiek 3 Evolutie van de vergunde woningen per type operator (publieke en private operatoren), met of zonder overheidsregulering (2003-2012 ; 2018-2020)	26
Graphique 4 Évolution des logements autorisés par type d'opérateur public et par segment de régulation publique (2003-2012; 2018-2020)	27	Grafiek 4 Evolutie van de vergunde woningen per type publieke operator en per segment van overheidsregulering (2003-2012 ; 2018-2020)	27
Graphique 5 Évolution du nombre de logements autorisés par zone d'affectation du PRAS (2003-2012; 2018-2020)	33	Grafiek 5 Evolutie van het aantal vergunde woningen per bestemmingsgebied van het GBP (2003-2012; 2018-2020)	33
Graphique 6 Évolution des types de logements autorisés (2003-2012; 2018-2020)	37	Grafiek 6 Evolutie van de types vergunde woningen (2003-2012; 2018-2020)	37
Graphique 7 Logements autorisés selon la taille des permis (2003-2020 ; 2018-2020)	41	Grafiek 7 Vergunde woningen volgens de omvang van de vergunningen (2003-2020 ; 2018-2020)	41
Graphique 8 Évolution des logements collectifs nets autorisés (2013-2020)	43	Grafiek 8 Evolutie van het netto-aantal vergunde collectieve woningen (2013-2020)	43
Graphique 9 Évolution de la superficie plancher logement nette autorisée depuis 2013	47	Grafiek 9 Evolutie van de netto vergunde vloeroppervlakte voor huisvesting sinds 2013	47
Graphique 10 Évolution de la superficie plancher logement par zone d'affectation du PRAS (2018-2020)	56	Grafiek 10 Evolutie van de vloeroppervlakte voor woningen per bestemmingsgebied van het GBP (2018-2020)	56
Carte 1 Logements classiques autorisés (2018-2020): nombre net (créations - suppressions)	23	Kaart 1 Vergunde klassieke woningen (2018-2020): netto-aantal (creaties - opheffingen)	23
Carte 2 Logements autorisés par type de régulation publique (2018-2020)	30	Kaart 2 Vergunde woningen per type overheidsregeling (2018-2020)	30
Carte 3 Logements autorisés par type (2018-2020)	39	Kaart 3 Vergunde woningen per type (2018-2020)	39
Carte 4 Logements collectifs autorisés par type (2018-2020) : nombre net (créations - suppressions)	45	Kaart 4 Vergunde collectieve woningen per type (2018-2020): netto-aantal (creaties - opheffingen)	45
Carte 5 Superficie plancher logement autorisée (2018-2020) : Superficie nette (créations - suppressions)	49	Kaart 5 Vergunde vloeroppervlakte voor huisvesting (2018-2020): Netto oppervlakte (creaties - opheffingen)	49
Carte 6 Logements classiques autorisés (2003-2020) par période d'octroi: nombre net (créations-suppressions)	52	Kaart 6 Vergunde klassieke woningen (2003-2020) per toekenningsperiode: netto-aantal (creaties - opheffingen)	52
Carte 7 Densification attendue par le logement (logements autorisés 2003-2020)	53	Kaart 7 Verwachte verdichting als gevolg van huisvesting (vergunde woningen 2003-2020)	53
Carte 8 Logements collectifs par type autorisés (2013-2020) : nombre net (créations-suppressions)	54	Kaart 8 Vergunde collectieve woningen per type (2013-2020): netto-aantal (creaties - opheffingen)	54
Carte 9 Superficie plancher logement autorisée (2013-2020) : superficie nette (créations-suppressions)	55	Kaart 9 Vergunde vloeroppervlakte voor huisvesting (2013-2020): netto-oppervlakte (creaties - opheffingen)	55
Carte 10 Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS)	57	Kaart 10 Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP)	57
Tableau 1 Type d'affectation autorisée dans les zones du PRAS	58	Tabel 1 Type bestemming toegestaan in de gebieden van het GBP	58

RÉSUMÉ

SAMENVATTING

De 2018 à 2020, 380 000 m² de superficie plancher nette en logement ont été autorisés en moyenne par an. Cette superficie plancher correspond à l'autorisation nette annuelle de quelque 3 400 logements classiques (studios, appartements et maisons unifamiliales) et d'environ 500 chambres et logements dans des logements collectifs (pour étudiants, seniors et autres). Ces volumes restent élevés, mais ont eu tendance à diminuer ces dernières années, ce qui annonce une baisse de la production de logements dans les années à venir.

L'actualisation des résultats à la période 2018-2020 montre :

> Des continuités par rapport aux observations faites depuis 2003 :

- Le nombre de logements autorisés augmente globalement dans l'ensemble de la Région. Cette croissance ne concerne pas uniquement les zones moins denses de la deuxième couronne mais également les zones centrales et celles de la première couronne. Ceci soulève la question de la « densification maîtrisée »¹, mais aussi de la cohabitation des différentes fonctions urbaines dans ces zones où l'habitat s'impose comme une fonction forte ;
- La dynamique résidentielle en seconde couronne est contrastée. Globalement, le nombre de logements n'y augmente que faiblement, en particulier au sud, à l'est et au nord-ouest. A côté de cette dynamique, plusieurs pôles présentent toutefois un développement résidentiel important. Ces pôles sont localisés, pour les années 2018 à 2020, autour de projets de reconversion d'immeubles de bureaux : entrée de l'autoroute de Liège, chaussée de Louvain (Woluwe-Saint-Lambert, Evere et Schaarbeek), boulevard du Souverain (Watermael-Boitsfort). D'autres concernent l'urbanisation d'anciens sites industriels ou logistiques inscrits en Zones d'entreprise en milieu urbain (ZEMU) : abords du bassin du Biestebroek (Anderlecht), Haren (Ville de Bruxelles), et d'autres encore par le lotissement de grands espaces constructibles non encore urbanisés : Erasme (Anderlecht), pourtours du plateau Engeland (Uccle) ;
- Malgré une baisse relative, l'appartement deux chambres reste le type de logement le plus répandu, représentant à lui seul 43% des autorisations nettes en

Van 2018 tot 2020 is per jaar gemiddeld 380 000 m² nette-vloeroppervlakte voor huisvesting toegekend. Deze vloeroppervlakte komt overeen met een jaarlijks netto-aantal vergunningen voor ongeveer 3 400 klassieke woningen (studio's, appartementen en eengezinswoningen) en ongeveer 500 kamers en woningen in collectieve woningen (voor studenten, senioren en anderen). Deze volumes blijven hoog, maar vertonen de laatste jaren een dalende tendens, wat een daling van de woningproductie in de komende jaren aankondigt.

De update van de resultaten voor de periode 2018-2020 laat zien:

> Voortzettingen van de waarnemingen sinds 2003:

- In het algemeen neemt het aantal vergunde woningen in het hele Gewest toe. Deze groei betreft niet alleen de minder dichtbebouwde gebieden van de tweede kroon, maar ook de centrale gebieden en de gebieden van de eerste kroon. Dit doet de vraag rijzen naar een 'gecontroleerde verdichting'¹, maar ook naar het samengaan van verschillende stedelijke functies in deze gebieden waar huisvesting een sterke functie is;
- De woondynamiek in de tweede kroon vertoont veel contrasten. In het algemeen neemt het aantal woningen er slechts in geringe mate toe, vooral in het zuiden, oosten en noordwesten. In verschillende polen is er echter sprake van een aanzienlijke ontwikkeling van de woningbouw. Deze polen zijn voor de jaren 2018 tot 2020 gesitueerd rond reconversieprojecten van kantoorgebouwen, zoals de oprit van de snelweg van Luik, de Leuvensesteenweg (Sint-Lambrechts-Woluwe, Evere en Schaarbeek) en de Vorstlaan (Watermaal-Bosvoorde). De verstedelijking van voormalige industriële of logistieke sites die als 'Ondernemingsgebieden in een Stedelijke Omgeving' (OGSO) zijn geregistreerd, zijn ook ontwikkelingspolen van woningbouw, zoals de omgeving van het Biestebroekdok (Anderlecht) en Haren (Stad Brussel). Ten slotte is er de verkaveling van grote, bebouwbare, nog niet verstedelijkte ruimten zoals Erasmus (Anderlecht) en het gebied rond het Engelandplateau (Ukkel).
- Ondanks een relatieve daling blijft het tweekamerappartement het meest voorkomende woningtype, op zichzelf goed voor 43% van de netto vergunde

1. Densification maîtrisée telle que promue par le PRDD (Plan Régional de Développement Durable). Objet de la stratégie n°2 pour son axe 1 'Mobiliser le territoire pour construire l'armature du développement territorial et développer de nouveaux quartiers' (https://perspective.brussels/sites/default/files/documents/prdd_2018_fr.pdf)

1. 'Gecontroleerde verdichting' zoals gepromoot door het GPDO (Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling). Doel van de strategie nr. 2 wat betreft thema 1 'Het grondgebied benutten om het kader van de territoriale ontwikkeling vast te leggen en nieuwe wijken te creëren' (https://perspective.brussels/sites/default/files/documents/gpdo_2018_nl.pdf)

logements. Le solde d'autorisation des maisons unifamiliales continue à diminuer d'année en année et n'augmente encore un peu que dans certains secteurs résidentiels périphériques :

- L'autorisation des logements reste surreprésentée dans les Zones de mixité du PRAS et dans les Zones administratives tandis qu'elle est sous-représentée dans les Zones d'habitation.
- > De nouvelles tendances qui se dessinent pour la période 2018-2020 :
- La baisse tendancielle du nombre de logements autorisés, amorcée en 2017, se confirme et s'accroît en 2020. Cette baisse concerne aussi bien les logements classiques que les logements collectifs, parmi lesquels on compte peu de logements pour seniors en comparaison des années précédentes. Une partie de cette baisse pourrait toutefois être imputée à la crise sanitaire apparue en mars 2020 ;
 - L'autorisation des logements est surreprésentée dans les ZEMU introduites fin 2013 par le PRAS démographique, malgré une année 2020 marquée par un nombre d'autorisations de logements quasi nul dans les ZEMU ;
 - Comparée aux périodes précédentes, la part des logements régulés augmente. Les autorisations nettes de logements socialement régulés en particulier, sont plus nombreuses mais toujours à un niveau très insuffisant en regard surtout des importants besoins en logements locatifs abordables en Région bruxelloise.

woningen. Het vergunningssaldo voor de eengezinswoningen blijft jaar na jaar dalen en neemt alleen in sommige perifere residentiële sectoren nog licht toe;

- Vergunningen voor woningen blijven oververtegenwoordigd in de gebieden met gemengd karakter van het GBP en in de administratiegebieden. Ze zijn ondervertegenwoordigd in typische woongebieden.
- > Nieuwe trends in opkomst voor de periode 2018-2020:
- De dalende tendens van het aantal vergunde wooneenheden, die in 2017 begon, wordt bevestigd en versterkt in 2020. Deze daling betreft zowel klassieke als collectieve woningen. In vergelijking met de voorgaande jaren zijn er maar een gering aantal collectieve woningen voor senioren. Een deel van deze daling kan echter worden toegeschreven aan de gezondheids crisis die in maart 2020 is uitgebroken;
 - De vergunning van huisvesting is oververtegenwoordigd in de OGSO's, die eind 2013 zijn gecreëerd door het Demografisch GBP, ondanks het feit dat er in 2020 in deze zones bijna geen vergunningen voor huisvesting zijn verleend;
 - In vergelijking met de voorgaande periodes neemt het aandeel gereguleerde woningen toe. De nettovergunningen voor sociaal gereguleerde woningen zijn talrijker. Hun niveau is echter nog steeds zeer ontoereikend, vooral gelet op de grote behoefte aan betaalbare huurwoningen in het Brussels Gewest.

EXECUTIVE SUMMARY

From 2018 to 2020, an average of 380,000 square metres of net housing floor area was authorised per year. This floor area corresponded to the annual net authorisation of around 3,400 conventional housing units (studios, apartments and single-family homes) and approximately 500 rooms and units in collective housing (for students, senior citizens and others). These volumes remain high, but have tended to decline in recent years, pointing to a drop in housing production in the coming years.

The update of the results for the period 2018-2020 shows:

> Continuities with the observations made since 2003:

- The number of authorised housing units increased in the Region overall. This growth concerned not only the less dense areas of the second belt, but also the central areas and those of the first belt. This raises the issue of 'controlled densification'², as well as the cohabitation of different urban functions in these areas where housing is a strong function;
- The residential dynamic in the second belt is different. Overall, the number of housing units increased only slightly, especially in the south, east and north-west. In addition to this dynamic, however, there were several clusters with significant residential development. For 2018 to 2020, these clusters were located around office building conversion projects: entrance to the Liège motorway, Chaussée de Louvain (Woluwe-Saint-Lambert, Evere and Schaerbeek), Boulevard du Souverain (Watermael-Boitsfort). Others involved the urbanisation of former industrial or logistics sites registered as Urban Business Zones (ZEMU): around the Biestebroeck basin (Anderlecht), Haren (City of Brussels), and others through the subdivision of large building spaces not yet urbanised: Erasme (Anderlecht), around the Engeland plateau (Uccle);
- Despite a relative decline, the two-bedroom apartment remained the most common housing type, accounting for 43% of net housing authorisations. The balance of authorisations for single-family homes continued to decline year on year and was still increasing slightly only in some outlying residential areas;

- Housing authorisation remained over-represented in the Mixed-Use Zones of the PRAS and in Administrative Zones, while under-represented in Residential Areas.

> New trends that emerge for the 2018-2020 period:

- The downward trend in the number of authorised housing units, which began in 2017, continued and increased in 2020. This decline concerned both conventional housing and collective housing, which included relatively few housing units for senior citizens compared to previous years. Part of this decline, however, could be attributed to the health crisis that emerged in March 2020;
- Housing authorisation was over-represented in the ZEMU (Urban Business Zones) introduced in late 2013 by the demographic Regional Designated Land Use Plan (PRAS), despite a 2020 marked by almost zero housing authorisations in the ZEMU;
- The percentage of regulated housing increased compared to previous periods. Net authorisations for socially regulated housing in particular were more numerous, but still at a very insufficient level, especially given the significant need for affordable rental housing in the Brussels Region.

2. 'Controlled densification' as promoted by the Regional Sustainable Development Plan (PRDD). Purpose of strategy n°2 for its pillar 1 'Mobilise the territory to build the framework for territorial development and develop new districts' (https://perspective.brussels/sites/default/files/documents/prdd_2018_fr.pdf).



↑ Projet Royale belge : densification de la seconde couronne via la construction d'un ensemble d'immeubles à appartements et de locaux commerciaux, Avenue du Souverain, Watermael-Boitsfort

Project Royale Belge: verdichting van de tweede kroon door de bouw van een complex van appartementsgebouwen en handelspanden, Vorstlaan, Watermaal-Bosvoorde

INTRODUCTION

INLEIDING

L'Observatoire des permis logement contribue à l'analyse de la dynamique résidentielle en Région bruxelloise et a plusieurs objectifs. Il est d'abord au service de la planification territoriale et apporte une contribution au questionnement des outils et politiques de planification du logement et au débat public.

Il permet ensuite d'identifier des enjeux de développement territorial et contribue à définir la stratégie territoriale en matière de logement et ses orientations urbanistiques.

Ce numéro 10 de l'Observatoire des permis logement dresse un bilan des années 2018 à 2020 en matière de dynamique immobilière résidentielle³.

Il présente les résultats de l'analyse des permis autorisant une modification du nombre de logements, du nombre de chambres ou de logements dans les immeubles collectifs, ou bien de la surface de plancher utilisée à des fins résidentielles.

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 superficie plancher qui ont été accordés par l'autorité compétente au terme de l'instruction d'un permis d'urbanisme. Cet indicateur, comptabilisé à l'année d'octroi du permis d'urbanisme, nous permet d'anticiper de quelques années le développement effectif des fonctions résidentielles.

La plupart des résultats est exprimée en autorisation nette, c'est-à-dire l'autorisation supplémentaire de logements, chambres, superficies plancher moins l'autorisation de suppression pour ces mêmes catégories.

Het Overzicht van de huisvestingsvergunningen is de basis voor de analyse van de residentiële dynamiek in het Brussels Gewest en streeft verschillende doelstellingen na. Het staat in de eerste plaats ten dienste van de ruimtelijke ordening en draagt bij tot nadenken over de instrumenten en het beleid inzake huisvestingsplanning. Het Overzicht voedt ook het maatschappelijke debat.

Dankzij dit Overzicht kunnen de uitdagingen omtrent de territoriale ontwikkeling worden gedefinieerd en kunnen ten slotte de territoriale huisvestingsstrategie en de bijbehorende stedenbouwkundige beleidsoriëntaties worden vastgelegd.

In dit nummer 10 van het Overzicht van de huisvestingsvergunningen wordt de balans van de woningdynamiek opge maakt voor de jaren 2018 tot 2020³.

Het bevat de resultaten van de analyse van de vergunningen; vergunningen waarmee een wijziging wordt toegestaan van het aantal woningen, het aantal kamers of woningen in collectieve gebouwen, of van de voor woondoeleinden gebruikte vloeroppervlakte.

Net als in de vorige uitgaven van het Overzicht van de huisvestingsvergunningen bedoelen wij met "vergunde woningen, kamers of vloeroppervlakten": woningen, kamers of vloeroppervlakten die door de bevoegde autoriteit zijn vergund na afloop van de onderzoeksfase van een stedenbouwkundige vergunning. Deze indicator, die wordt berekend in het jaar waarin de bouwvergunning wordt verleend, stelt ons in staat om, reeds enkele jaren op voorhand, de daadwerkelijke ontwikkeling van de woonfuncties te observeren.

De meeste resultaten zijn uitgedrukt als nettovergunning, d.w.z. de extra vergunningen voor woningen, kamers, vloeroppervlakten minus de vergunningen voor opheffing voor diezelfde categorieën.

3. Le premier cahier de l'Observatoire des permis logement est paru en 2011 et présentait une série d'informations exploratoires inédites en matière de production résidentielle sur base des permis octroyés de 2003 à 2008 en vue de la construction, la transformation ou la suppression de logements situés sur le territoire bruxellois. Dans le contexte démographique de l'époque, ce nouvel outil venait éclairer la dynamique résidentielle dans le cadre de l'élaboration du Plan Régional de Développement Durable et de la modification partielle du Plan Régional d'Affectation initiée en 2011 et baptisée « PRAS démographique ». Depuis lors, l'Observatoire des permis logement est publié annuellement.

3. Het eerste cahier van het Overzicht van de huisvestingsvergunningen verscheen in 2011 en bevatte een reeks nieuwe verkennende gegevens over de woningproductie op basis van de vergunningen die van 2003 tot 2008 werden verleend voor de bouw, de verbouwing of de opheffing van woningen op het Brusselse grondgebied. In de toenmalige demografische context wierp dit nieuwe instrument licht op de woningdynamiek in het kader van de uitwerking van het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling en de gedeeltelijke wijziging van het Gewestelijk Bestemmingsplan, dat in 2011 van start is gegaan en de naam 'Demografisch PRAS' heeft gekregen. Sindsdien wordt het Overzicht van de huisvestingsvergunningen jaarlijks gepubliceerd.

Dans ce numéro, les cartes et graphiques commentés répondent entre autres aux questions suivantes :

- > Quelle est l'évolution attendue de la production de logements pour les années à venir en termes quantitatifs au regard de l'évolution attendue de la population ?
- > Dans quels segments d'accessibilité financière se situe la production de logements (part de logements régulés par les pouvoirs publics ?).
- > Dans quelles zones d'affectation du PRAS se localise cette production ? Quelle est sa répartition au sein de la Région ?

In dit nummer geven de becommentarierde kaarten en grafieken onder meer antwoord op de volgende vragen:

- > Wat is de verwachte ontwikkeling van de woningproductie voor de komende jaren op kwantitatief vlak in verhouding tot de verwachte ontwikkeling van de bevolking?
- > In welke segmenten van betaalbaarheid situeert de woningproductie zich (aandeel gereguleerd door de overheden)?
- > In welke bestemmingsgebieden van het GBP bevindt deze productie zich? Wat is de verdeling ervan binnen het Gewest?

MÉTHODOLOGIE

METHODOLOGIE

Les résultats présentés dans ce cahier sont essentiellement basés sur l'exploitation statistique des permis d'urbanisme. Des informations complémentaires au sujet des logements régulés ont été extraites du tableau de bord des projets de logements publics tenu à jour par le Référent bruxellois du Logement.

Les **résultats produits** sont issus d'une phase d'extraction de données contenues dans la plateforme NOVA suivie d'une phase de vérification et de consolidation des données. La consolidation a pris différentes formes, allant de la correction de données non crédibles (par exemple, des erreurs matérielles d'encodage lors de la saisie des données) et d'incohérences (entre l'intitulé de l'objet du permis et le nombre de logements ou les superficies réellement autorisés), à l'ajout de données et de la géolocalisation là où elles étaient manquantes. Des vérifications et des corrections ponctuelles ont également été apportées aux données des séries statistiques précédemment analysées dans le cadre de cet Observatoire (2003-2019).

La **plateforme NOVA** est une application informatique de support à l'instruction des demandes de permis d'urbanisme. Les données sont encodées dans cette plateforme par le Service public régional Bruxelles Urbanisme et Patrimoine (urban.brussels) - Direction de l'Urbanisme et Direction des affaires juridiques ainsi que par les services communaux d'urbanisme.

Les **permis d'urbanisme exploités** sont ceux qui autorisent une modification (augmentation ou diminution) de la superficie plancher résidentielle, du nombre d'unités de logements ou du nombre de chambres ou de logements dans les logements collectifs, indépendamment des actes et travaux autorisés par le permis (construction neuve, démolition, reconversion, extension, subdivision, fusion...).

Les **décisions et dates de décision** prises en compte reflètent la situation encodée dans la plateforme NOVA en octobre 2021. Seuls les permis accordés par l'autorité compétente au terme de l'instruction du permis ont été comptabilisés. Ces permis ont été attribués à l'année civile au cours de laquelle la notification d'octroi a été envoyée au demandeur et, ce même dans les cas de « mises en conformité » a posteriori d'actes et travaux déjà réalisés. Si d'éventuels recours contre des permis ont abouti, ils n'ont été pris en compte que si la décision a été notifiée au plus tard le 31 décembre 2020.

De resultaten die in dit cahier worden gepresenteerd, zijn hoofdzakelijk gebaseerd op de statistische verwerking van de stedenbouwkundige vergunningen. Aanvullende informatie over de gereguleerde woningen werd ontleend aan de bordtabel van publieke woonprojecten die wordt bijhouden door de Brussels Huisvestingsreferent.

De **verkregen resultaten** vloeien voort uit een fase van extractie van gegevens die zijn opgeslagen in het NOVA-platform, gevolgd door een fase van gegevensverificatie en -consolidatie. De consolidatie nam verschillende vormen aan, variërend van de correctie van niet-geloofwaardige gegevens (bv. materiële fouten op het vlak van de gegevensinvoer) en inconsistenties (tussen de titel van het voorwerp van de vergunning en het aantal woningen of de feitelijk vergunde oppervlakten), tot de toevoeging van gegevens en geolokalisaties wanneer deze ontbraken. Er zijn ook verificaties en correcties ad hoc uitgevoerd op basis van gegevens uit statistische reeksen, eerder geanalyseerd in het kader van dit Overzicht (2003-2019).

Het **NOVA-platform** is een IT-toepassing ter ondersteuning van het onderzoek van aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen. De gegevens worden in dit platform ingevoerd door de Brusselse Gewestelijke Overheidsdienst Stedenbouw en Erfgoed (urban.brussels), door de Directie Stedenbouw en de Directie Juridische Zaken, alsook door de gemeentelijke diensten voor stedenbouw.

De **gebruikte stedenbouwkundige vergunningen** zijn de vergunningen die een wijziging (vermeerdering of vermindering) van de residentiële vloeroppervlakte, van het aantal wooneenheden of het aantal kamers of van woningen in collectieve woningen toestaan, ongeacht de handelingen en werken waarvoor de vergunning toestemming verleent (nieuwbouw, afbraak, verbouwing, uitbreiding, onderverdeling, samenvoeging, ...).

De in aanmerking genomen **beslissingen en beslissingsdatums** weerspiegelen de situatie zoals die in oktober 2021 in het NOVA-platform was geregistreerd. Enkel de vergunningen die aan het einde van de onderzoeksperiode door de bevoegde autoriteit zijn verleend, zijn meegeteld. Deze vergunningen werden toegewezen aan het kalenderjaar waarin de kennisgeving van de toekenning aan de aanvrager werd toegezonden, zelfs in gevallen waarbij reeds uitgevoerde handelingen en werken a posteriori in overeenstemming werden gebracht. Eventuele ingestelde beroepen tegen vergunningen werden alleen in aanmerking genomen indien de beslissing uiterlijk op 31 december 2020 was betekend.

Les « autorisations nettes » représentent le solde entre les « créations » et les « suppressions » de superficies plancher, d'unités de logement ou de chambres. Les superficies plancher et unités de logement produites ou supprimées sans permis d'urbanisme ne sont, par définition, pas comptabilisées.

À partir de ces autorisations nettes, on estime à 91% la part de logements effectivement réalisée.

La superficie plancher représente la totalité des planchers mis à couvert et offrant une hauteur libre d'au moins 2,20 m dans tous les locaux, à l'exclusion des locaux situés sous le niveau du sol qui sont affectés au parcage, aux caves, aux équipements techniques et aux dépôts.

Les dimensions des planchers sont mesurées au nu extérieur des murs des façades, les planchers étant supposés continus, sans tenir compte de leur interruption par les cloisons et murs intérieurs, par les gaines, cages d'escaliers et d'ascenseurs.

L'unité spatiale de base pour l'ensemble des cartes est le **secteur statistique**. Ce découpage permet de mettre en lumière des observations à l'échelle infra-communale, tout en garantissant une significativité des résultats présentés.

De '**nettovergunningen**' vertegenwoordigen het saldo van 'creaties' en 'opheffingen' van vloeroppervlakte, wooneenheden of kamers. De gecreëerde of geschrapte vloeroppervlakten en wooneenheden zonder stedenbouwkundige vergunning worden, per definitie, niet meegerekend.

Uitgaande van deze nettovergunningen wordt het aandeel van de daadwerkelijk verwezenlijkte woningen geraamd op 91%.

De vloeroppervlakte is de som van de overdekte vloeren met een vrije hoogte van minstens 2,20 m in alle lokalen, met uitsluiting van de lokalen bestemd voor parkeerplaatsen en de lokalen gelegen onder het terreinniveau die voor kelders, technische voorzieningen en opslagplaatsen bestemd zijn.

De vloerafmetingen worden buitenwerks gemeten tussen de onbeklede buitenwanden van de gevelmuren, waarbij de vloeren worden geacht door te lopen, zonder rekening te houden met de onderbreking ervan door scheidingswanden en binnenmuren, of door kokers, trappenhuisen en liftschachten.

De ruimtelijke basiseenheid voor alle kaarten is de **statistische sector**. Deze opsplitsing maakt het mogelijk de waarnemingen op infragemeentelijk niveau te belichten, zonder afbreuk te doen aan de relevantie van de gepresenteerde resultaten.

1. NOMBRE DE LOGEMENTS CLASSIQUES AUTORISÉS

1. AANTAL VERGUNDE KLASSIEKE WONINGEN

1.1. Évolution depuis 2003

3 400 logements nets classiques⁴ ont été autorisés en moyenne par an sur la période 2018-2020.

Le graphique 1 retrace l'évolution du nombre de logements autorisés en Région bruxelloise depuis 2003⁵. Deux observations principales ressortent de la lecture du graphique. Le tassement tendanciel du nombre de logements autorisés depuis le pic atteint en 2015 et 2016 se confirme. Le nombre de logements autorisés atteint un niveau particulièrement bas en 2020 : il est de 2 950 unités, en comparaison aux 4 230 logements auto-

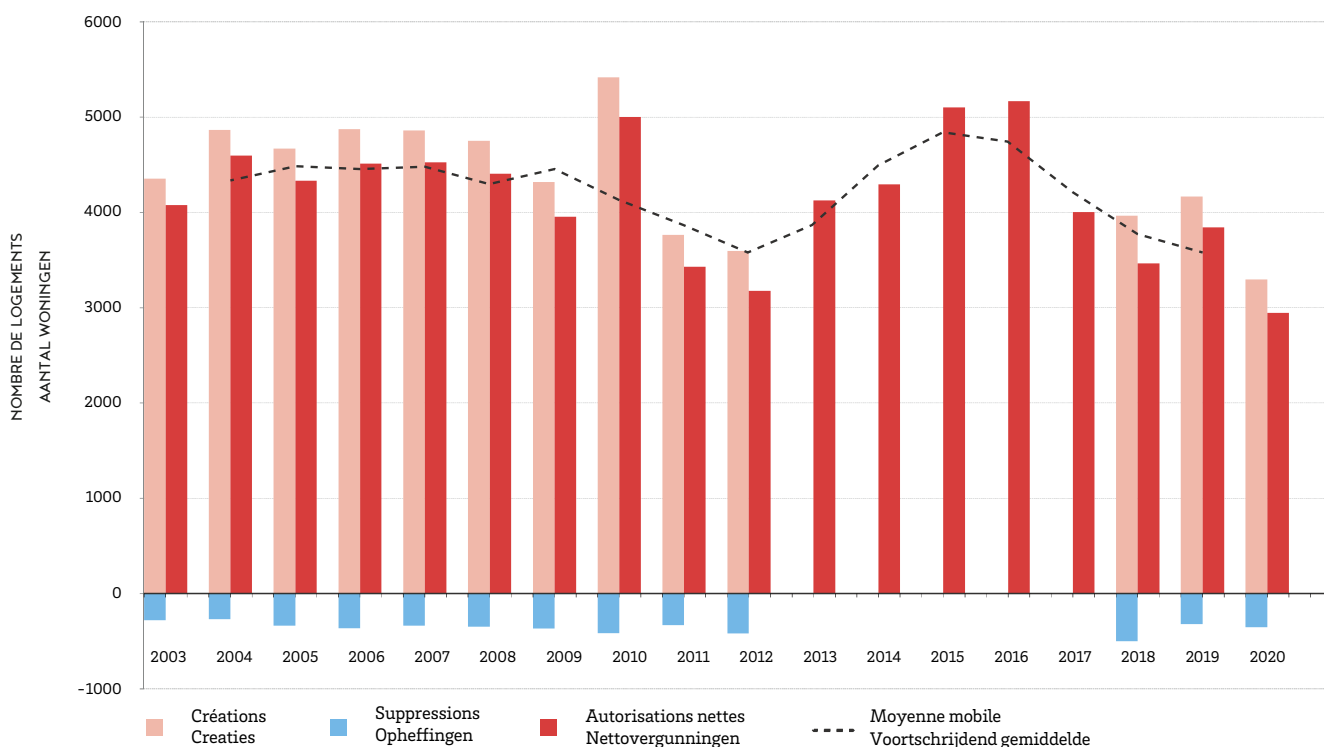
1.1. Evolutie sinds 2003

In de periode 2018-2020 zijn gemiddeld per jaar netto 3 400 klassieke⁴ woningen vergund.

Grafiek 1 geeft de evolutie weer van het aantal vergunde wooneenheden in het Brussels Gewest sinds 2003⁵. Uit de grafiek komen twee belangrijke vaststellingen naar voren. De neerwaartse tendens van het aantal vergunde woningen sinds de piek uit 2015 en 2016 zet zich door. In vergelijking met het gemiddeld aantal vergunde woningen ten belope van 4 230 tussen 2003 en 2019 en met het vorige minimum van 3 200 eenheden, dat in

GRAPHIQUE 1 Évolution des logements classiques autorisés (2003-2020)

GRAFIEK 1 Evolutie van de vergunde klassieke woningen (2003-2020)



Réalisation: Observatoire des permis logement (perspective.brussels), 2022 – Source: DU/DAJ – urban.brussels et services communaux d’urbanisme

Realisatie: Overzicht van de huisvestingsvergunningen (perspective.brussels), 2022 – Bron: DS/DJZ – urban.brussels en stedenbouwkundige diensten van de gemeenten

4. Le logement classique est entendu ici comme l'ensemble des logements à l'exception des logements collectifs, analysés dans la section suivante.

5. Les données pour les années 2013 à 2017 n'ayant pas fait l'objet d'une consolidation approfondie, seul le bilan net est indiqué (la décomposition en 'création' / 'suppression' n'est pas jugée suffisamment significative).

4. Onder klassieke woningen worden hier alle woningen verstaan, met uitzondering van collectieve woningen, die in het volgende deel worden geanalyseerd.

5. Aangezien de gegevens voor de jaren 2013 tot 2017 niet grondig zijn geconsolideerd, wordt alleen de nettobalans weergegeven (de uitsplitsing in 'creatie' / 'opheffing' wordt niet significant genoeg geacht).

risés en moyenne entre 2003 et 2019 et au minimum précédent de 3 200 unités atteint en 2012.

Il est important de préciser que pour chaque année sont recensés l'ensemble des logements autorisés par voie de permis d'urbanisme.

La représentation d'une moyenne mobile sur trois ans⁶ (ligne discontinue sur le graphique) permet de lisser quelque peu la variabilité annuelle et de faire ressortir avant tout les tendances générales.

La diminution générale du nombre de logements autorisés ces dernières années concerne davantage le nombre de permis de moyenne à grande taille, c'est-à-dire les projets de 5 à 75 logements supplémentaires. Ce phénomène s'effectue alors même qu'au cours de ces dernières années le nombre de permis pour des projets de petite taille (autorisant moins de 5 logements) a relativement peu diminué. Cette diminution tendancielle du nombre de permis autorisant entre 5 et 75 logements se trouve renforcée en 2020, mais des analyses plus poussées seraient nécessaires pour mesurer l'effet des mesures Covid-19 sur cette baisse supplémentaire⁷. Le nombre de projets de très grande taille, autorisant plus de 75 logements s'est, quant à lui, stabilisé ces dernières années, avec des valeurs toujours proches de la moyenne de la période 2003-2017.

Certaines raisons peuvent être évoquées pour expliquer la baisse tendancielle du nombre de logements autorisés au cours des dernières années. Aucune n'étant évidemment suffisante ou seule pour expliquer l'évolution en cours.

- > L'effet Covid-19 : l'année 2020 était celle des premières mesures strictes en matière de « distanciation sociale » dans un contexte de crise sanitaire. L'imposition du télétravail a nécessité la réorganisation des services d'urbanisme chargés de l'instruction des demandes de permis, lesquels services n'étaient pas nécessairement équipés pour travailler 'à distance'. Les procédures d'instruction des dossiers de permis ont dû être adaptées, notamment en matière de déroulement des enquêtes publiques et des commissions de concertation. Ces retardements relatifs ont en toute logique eu des effets sur le nombre global de permis délivrés en 2020 et la production de logements, en particulier durant la seconde partie de l'année ;
- > Le contexte urbain : la production de nouveaux logements se nourrit en grande partie de la construction sur des terrains non bâtis (y compris des friches ferroviaires et industrielles) et du potentiel de conversion de bâtiments occupés précédemment par d'autres fonctions, principalement des bureaux et des espaces

2012 werd bereikt, is het aantal vergunde woningen in 2020 ten belope van 2 950 bijzonder laag.

Het is van belang te preciseren dat voor elk jaar alle woningen die zijn vergund door middel van een stedenbouwkundige vergunning, worden meegeteld.

De weergave van een voortschrijdend gemiddelde over drie jaar⁶ (stippellijn in de grafiek) vlakkt de jaarlijkse variabiliteit enigszins af en benadrukt vooral de algemene tendensen.

De algemene daling van het aantal vergunde woningen tijdens de afgelopen jaren heeft zich vooral voorgedaan bij vergunningen van middelgrote tot grote omvang, d.w.z. projecten met 5 tot 75 extra woningen. Dit fenomeen doet zich voor ondanks het feit dat het aantal vergunningen voor kleinschalige projecten (waarbij minder dan 5 woningen worden toegestaan) de afgelopen jaren relatief weinig is afgenomen. Deze trendmatige daling van het aantal vergunningen voor 5 tot 75 woningen wordt in 2020 versterkt, maar een meer diepgaande analyse zal nodig zijn om het effect van de coronamaatregelen op deze extra daling te meten⁷. Het aantal zeer grote projecten, waarbij meer dan 75 woningen worden toegestaan, is de laatste jaren wel stabiel gebleven, met waarden die nog steeds dicht bij het gemiddelde voor de periode 2003-2017 liggen.

Er kunnen enkele redenen worden aangevoerd ter verklaring van de neerwaartse trend in het aantal vergunde woningen in de afgelopen jaren. Het spreekt voor zich dat er meerdere redenen zijn en dat geen ervan op zichzelf volstaat om de lopende evolutie te verklaren.

- > Het corona-effect: 2020 was het jaar van de eerste strikte maatregelen op het vlak van social distancing in het kader van de gezondheidscrisis. De invoering van telewerk heeft een reorganisatie noodzakelijk gemaakt van de diensten voor stedenbouw die belast zijn met het onderzoek van de vergunningsaanvragen; diensten die niet noodzakelijkerwijs waren toegerust om 'op afstand' te werken. De procedures voor de behandeling van vergunningsaanvragen moesten worden aangepast, met name wat betreft het verloop van de openbare onderzoeken en van de overlegcommissies. Deze relatieve vertragingen hebben logischerwijs gevolgen gehad voor het totale aantal in 2020 toegekende vergunningen alsook voor de woningproductie, in het bijzonder in de tweede helft van dat jaar;
- > De stedelijke context: de productie van nieuwe woningen wordt grotendeels gerealiseerd door de bouw op onbebouwde terreinen (met inbegrip van braakliggende spoorweg- en industrieterreinen) en door de conversie van gebouwen die vroeger voor andere functies werden gebruikt, voornamelijk voor kantoren en productie-

6. Il s'agit du nombre moyen net de logements autorisés sur trois ans, ramené à l'année en milieu de période.

7. Plus précisément une classification par importance de variation du nombre de logements par permis.

6. Het gaat om het gemiddelde netto-aantal woningen waarvoor over een periode van drie jaar een vergunning is verleend, herleid tot het jaar in het midden van de periode.

7. Meer specifiek een classificatie volgens het belang van de variatie van het aantal woningen per vergunning.

de production⁸. Étant donné que les réserves de terrains encore disponibles se font de plus en plus rares⁹, il était prévisible que cette évolution aurait à terme un impact sur le nombre de projets initiés, en particulier sur celui de grands projets (voir ci-dessous). Toutefois, la tendance générale à la flexibilisation des usages des espaces de travail, mais aussi les réductions des surfaces de bureau suite au développement du télétravail imposé par la pandémie du Covid-19, pourraient libérer des surfaces supplémentaires susceptibles d'être réaffectées en logements. Les données relatives aux permis 2020 ne permettent pas encore de mesurer cet impact potentiel.

ruimten⁸. Aangezien de resterende grondreserves steeds schaarser worden⁹, kon worden verwacht dat deze ontwikkeling uiteindelijk gevolgen zal hebben voor het aantal opgestarte projecten, in het bijzonder voor het aantal grootschalige projecten (zie hieronder). De algemene tendens naar een flexibeler gebruik van de werkruimte, maar ook de inkrimping van de kantooroppervlakten door het opgelegde telewerk in het kader van de coronapandemie, kunnen extra ruimte vrijmaken die voor huisvesting kan worden bestemd. De gegevens met betrekking tot de vergunningen 2020 laten nog niet toe dit mogelijk effect te meten.



↑ **Projet Cavell Court** : opération de démolition-reconstruction d'un hôpital vers un ensemble résidentiel, coin des rues Edith Cavell et Marie Depage, Uccle

Project Cavell Court: sloop-wederopbouw van een ziekenhuis tot een wooncomplex, hoek van de Edith Cavellstaat en de Marie Depagestraat, Ukkel

8. L'analyse des permis 2003-2012 (Observatoire des permis logement n°3) a montré que deux tiers des logements autorisés sont issus de nouvelles constructions tandis qu'un quart est produit par conversion de bâtiments existants. L'analyse des logements autorisés sur l'ensemble de la Belgique (Observatoire n°1) a montré que l'importance des logements issus de transformation de bâtiments existants est une spécificité urbaine, particulièrement représentée en Région de Bruxelles-Capitale.

9. Cette réduction du nombre de terrains constructibles se trouve d'ailleurs de plus en plus contestée par des appels à une protection des réserves foncières de grande taille, surtout s'il s'agit de zones vertes, mais aussi de bâtiments abritant des fonctions essentielles à une ville mixte (ateliers de production, entrepôts, commerces...).

8. Uit de analyse van de vergunningen 2003-2012 (Overzicht van de huisvestingsvergunningen nr. 3) blijkt dat twee derde van de vergunde woningen het resultaat is van nieuwbouw, terwijl een kwart tot stand komt door de conversie van bestaande gebouwen. Uit de analyse van de vergunde woningen in heel België (Overzicht nr. 1) is gebleken dat het belang van woningen die het resultaat zijn van de verbouwing van bestaande gebouwen een stedelijke bijzonderheid is, die vooral in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest voorkomt.

9. Deze vermindering van het aantal bebouwbare terreinen wordt trouwens steeds vaker aangevochten door de vraag tot bescherming van grote grondreserves, vooral als het gaat om groengebieden, maar ook om gebouwen waarin functies zijn ondergebracht die essentieel zijn voor een gemengde stad (productieateliers, opslagplaatsen, handelszaken, enz.).

1.2. Production attendue de logements au regard de l'évolution démographique

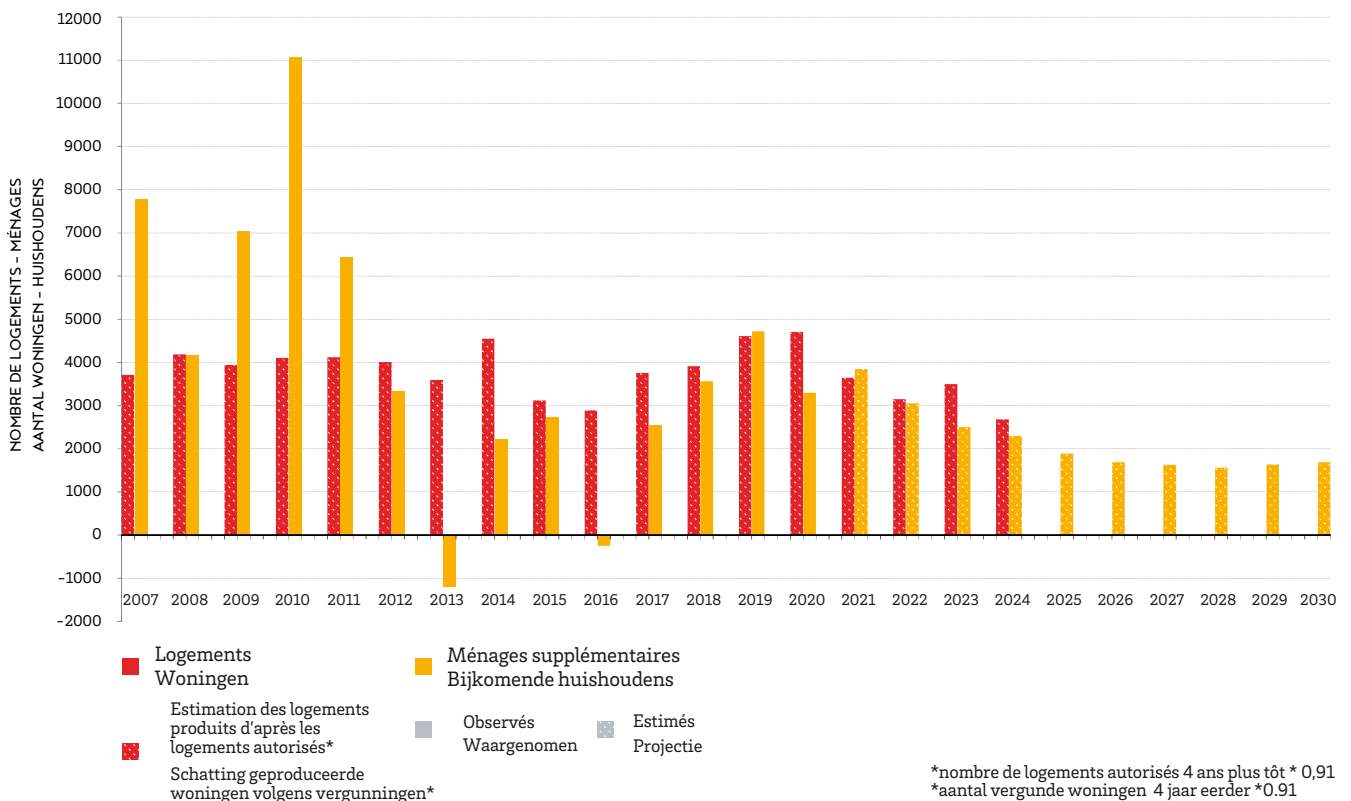
- > Si on estime à 91%¹⁰ la production effective des logements autorisés, les 3 400 logements annuels autorisés de 2018 à 2020 produiront une moyenne annuelle de 3 100 logements répondant aux besoins énoncés dans le PRDD¹¹.
- > Les prévisions démographiques ayant évolué depuis l'approbation du PRDD en 2018, il importe, dans une vision de planification urbaine, d'examiner cette production attendue directement au regard de l'évolution observée et attendue de la population et du nombre de ménages en particulier.

1.2. Verwachte productie van woningen in het licht van de demografische ontwikkelingen

- > Als de daadwerkelijke productie van vergunde woningen op 91%¹⁰ wordt geraamd, zullen de 3 400 woningen die van 2018 tot 2020 jaarlijks worden vergund, gemiddeld 3 100 woningen per jaar opleveren; woningen die voorzien aan de behoeften zoals vastgesteld in het GPDO¹¹.
- > Aangezien de demografische prognoses sinds de goedkeuring van het GPDO in 2018 zijn geëvolueerd, is het vanuit stedenbouwkundig oogpunt belangrijk om deze verwachte productie rechtstreeks te toetsen aan de waargenomen en verwachte evolutie van de bevolking en aan het aantal huishoudens in het bijzonder.

GRAPHIQUE 2 Évolution du nombre estimé de logements produits sur base des logements autorisés (2003-2020) et évolution du nombre de ménages

GRAFIEK 2 Evolutie van het geraamde aantal geproduceerde woningen op basis van de vergunde woningen (2003-2020) en evolutie van het aantal huishoudens



Réalisation: Observatoire des permis logement (perspective.brussels), 2022 – Source: DU/DAJ – urban.brussels et services communaux d'urbanisme, BfP – Statbel (proj. 02/2022)

Realisatie: Overzicht van de huisvestingsvergunningen (perspective.brussels), 2022 – Bron: DS/DJZ – urban.brussels en stedenbouwkundige diensten van de gemeenten, FPB – Statbel (proj. 02/2022)

10. Part de réalisation effective des logements autorisés telle qu'observée en 2009 (Observatoire Permis logement n°1).

11. PRDD (2018), axe 1 'Mobiliser le territoire pour construire l'armature du développement territorial et développer de nouveaux quartiers' (https://perspective.brussels/sites/default/files/documents/prdd_2018_fr.pdf).

10. Aandeel van de daadwerkelijke verwezenlijking van de vergunde woningen zoals waargenomen in 2009 (Overzicht van de huisvestingsvergunningen nr. 1).

11. GPDO (2018), krachtlijn 1 'Het grondgebied benutten om het kader van de territoriale ontwikkeling vast te leggen en nieuwe wijken te creëren' (https://perspective.brussels/sites/default/files/documents/gpdo_2018_nl.pdf).

Le graphique 2 permet de comparer la dynamique de production de logements à la dynamique démographique. Le graphique représente une estimation du nombre de logements produits au regard de l'évolution du nombre de ménages. L'estimation des logements produits correspond à 91% des logements autorisés quatre ans plus tôt¹².

Afin de voir si cette production de logements rencontre quantitativement les besoins de la population résidente, la variation annuelle du nombre de ménages est donnée comme élément de comparaison. On constate qu'entre 2007 et 2011, la dynamique de production (estimée) de logements a été nettement inférieure à la dynamique d'évolution du nombre de ménages résidant en Région de Bruxelles-Capitale. Cela n'implique pas que les nouveaux ménages arrivés pendant cette période n'aient pas trouvé de logement. Les logements additionnels n'ont pas pu absorber à eux seuls la forte demande issue de l'important essor démographique qu'a connu la Région à ce moment. Ceci a mécaniquement renforcé la pression sur le parc de logements existants et contribué à la hausse des prix immobiliers. De 2012 à 2017, avec l'essoufflement du « boom démographique » et l'augmentation tendancielle de la taille des ménages, la dynamique de production estimée de logements a été supérieure à celle des ménages, sans toutefois résorber le 'déficit' historique constaté sur la période précédente. Depuis 2018, la production résidentielle (estimée) est plus ou moins en équilibre avec la dynamique d'évolution du nombre de ménages, y compris pour les années à venir pour autant que les projections démographiques se confirment.

La croissance démographique à l'horizon 2030 est en effet estimée à 3 300 habitants supplémentaires en moyenne par an¹³ (de 2023 à 2030), équivalent à 1 900 ménages en moyenne par an. L'équilibre entre le nombre de logements autorisés et le nombre de ménages supplémentaire devrait ainsi se maintenir.

Précisons encore que si le graphique suggère que le marché immobilier résidentiel a pu se détendre quelque peu ces dernières années en raison d'une production excédentaire de logements comparée à l'évolution du nombre de ménages, il est assez difficile de le confirmer. La hausse des prix se poursuit et le nombre de candidats pour un logement locatif à finalité sociale (SLRB, SISP, AIS)¹⁴ ou acquisitif moyen ne fait qu'augmenter d'année en année, montrant que le segment du marché résidentiel à prix abordable reste très tendu.

L'adéquation entre l'offre et la demande ne se résume certainement pas à une adéquation en nombre. Beaucoup d'autres

Aan de hand van de grafiek 2 kan de dynamiek van de woningproductie worden vergeleken met de demografische dynamiek. De grafiek geeft een raming van het aantal geproduceerde woningen in verhouding tot de ontwikkeling van het aantal huishoudens. De geraamde woningproductie komt overeen met 91% van de woningen waarvoor vier jaar eerder een vergunning was verleend¹².

Om na te gaan of deze productie van woningen kwantitatief beantwoordt aan de behoeften van de ingezeten bevolking, is de jaarlijkse variatie van het aantal huishoudens het vergelijkings-element. We stellen vast dat tussen 2007 en 2011 de dynamiek van de (geraamde) woningproductie duidelijk lager was dan de dynamiek van de evolutie van het aantal huishoudens dat in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest woont. Dit betekent niet dat de nieuwe huishoudens die in deze periode zijn aangekomen, geen woning hebben gevonden. De extra woningen waren an sich niet in staat om te voldoen aan de aanzienlijke vraag die het gevolg is van de grote demografische boom in het Gewest uit die periode. Dit heeft de druk op de bestaande woningvoorraad logischerwijs doen toenemen en bijgedragen tot de stijging van de vastgoedprijzen. Van 2012 tot 2017, toen de demografische boom aan kracht verloor en het aantal huishoudens trendmatig toenam, was de geraamde dynamiek van de woningproductie groter dan die van de huishoudens, hoewel het historische 'deficit' dat in de voorgaande periode werd waargenomen, daarmee niet werd goedge maakt. Sinds 2018 is de (geraamde) woningproductie min of meer in evenwicht met de dynamiek van de evolutie van het aantal huishoudens. Dit geldt ook voor de komende jaren, voor zover de demografische prognoses worden bevestigd.

De bevolkingsgroei tegen 2030 wordt geraamd op gemiddeld 3 300 extra inwoners per jaar¹³ (van 2023 tot 2030), wat neerkomt op een gemiddelde van 1 900 huishoudens per jaar. Het evenwicht tussen het aantal vergunde woningen en het aantal extra huishoudens zou dus gehandhaafd kunnen blijven.

We willen er ook op wijzen dat, hoewel de grafiek suggereert dat de druk op de woningmarkt de laatste jaren enigszins is afgenomen als gevolg van een overproductie van woningen in verhouding tot de ontwikkeling van het aantal huishoudens, het vrij moeilijk is om dit te bevestigen. De prijzen blijven stijgen en het aantal kandidaten voor een huurwoning met een sociaal doel (BGHM, OVM, SVK)¹⁴ of voor een middelgrote koopwoning neemt elk jaar toe. Hieruit blijkt dat het marktsegment voor betaalbare woningen zeer krap blijft.

Vraag en aanbod op elkaar afstemmen is zeker niet louter een kwestie van cijfers met elkaar in overeenstemming

12. Les quelque 4 100 logements nets autorisés en 2003, par exemple, sont ainsi considérés comme environ 3 700 logements effectivement produits en 2007. Voir à ce sujet aussi l'Observatoire des permis logement, 1/2011, p.60.

13. BFP-Statbel (février 2022), 'Perspectives démographiques 2021-2070'.

14. SLRB pour Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale. SISP pour Sociétés Immobilières de Service Public. AIS pour : Agences Immobilières Sociales.

12. De ongeveer 4 100 netto vergunde woningen in 2003 worden dus bijvoorbeeld beschouwd als ongeveer 3 700 woningen die in 2007 daadwerkelijk zijn geproduceerd. Zie hierover ook het Overzicht van de huisvestingsvergunningen, 1/2011, p. 60.

13. FPB-Statbel (februari 2022), 'Bevolkingsvooruitzichten 2021-2070'.

14. BGHM staat voor Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij. OVM staat voor Openbare Vastgoedmaatschappijen. SVK staat voor Sociale Verhuurkantoren.

facteurs, dont, de manière déterminante, l'accessibilité financière, entrent en jeu pour satisfaire les besoins individuels de chaque ménage (mais également la taille, la localisation ou l'âge du logement). Par ailleurs, de nombreux logements occupés actuellement ne répondent pas de manière adéquate aux besoins des ménages. Enfin le nombre de logements non disponibles sur le marché (résidence secondaire, vide spéculatif, logement réservé à des locations touristiques de courte durée) reste une autre grande inconnue dans ces estimations.

brenge. Vele andere factoren, waaronder de betaalbaarheid, spelen een doorslaggevende rol bij het inspelen op de individuele behoeften van elk huishouden (maar ook de grootte, de ligging of de ouderdom van de woning). Bovendien voldoen veel van de thans bewoonde woningen niet naar behoren aan de behoeften van de huishoudens. Tot slot blijft het aantal woningen dat niet beschikbaar is op de markt (tweede verblijven, speculatieve leegstand, woningen die gereserveerd zijn voor toeristische verhuur op korte termijn) een andere grote onbekende in deze ramingen.



↑ Projet Erasmus Garden : construction d'un ensemble d'immeubles à appartements sur une importante réserve foncière, avenue des Hortensias, Anderlecht

Project Erasmus Garden: bouw van een complex van appartementsgebouwen op een groot perceel, Hortensialaan, Anderlecht

1.3. Localisation des logements classiques autorisés

La carte 1 présente la répartition spatiale, à une échelle infra-communale¹⁵, des logements classiques autorisés durant les années 2018 à 2020¹⁶. Elle confirme les constatations faites dans les observatoires précédents : un bilan globalement positif, quoiqu'inégalement réparti, de logements autorisés au niveau de l'ensemble de la Région, à l'exception de quelques secteurs délimités où ce bilan s'avère négatif.

Si le nombre de logements autorisés augmente quasiment partout en Région bruxelloise, l'intensité n'est pas la même selon les communes ou les quartiers. Dans certaines communes de seconde couronne, comme Ganshoren, Berchem, Auderghem et les deux Woluwe, on dénombre globalement moins de logements autorisés que dans des communes centrales comme Etterbeek, Saint-Gilles et Saint-Josse. La densification résidentielle s'accroît donc dans des zones centrales déjà plus denses. Le nombre plus faible de logements autorisés dans ces communes de la seconde couronne témoigne de tendances plus faibles, de potentiels plus réduits ou bien de plus grandes résistances à la mutation et à la densification du tissu urbain existant dans ces zones plus excentrées¹⁷.

Les zones d'autorisation notable de logements sont souvent liées à des projets d'envergure dont la réalisation en plusieurs phases dépasse éventuellement la période représentée sur la carte 1 ci-dessous. Ces derniers sont à mettre en regard de la présence de grandes réserves foncières non bâties. C'est le cas notamment du projet « Erasmus Gardens » à l'extrémité ouest d'Anderlecht, des projets de construction sur les friches industrielles le long du bassin de Biestebroek¹⁸ ou à proximité du campus CERIA-COOVI (projet « CityCampus » de Citydev) à Anderlecht. De nombreux autres projets résidentiels d'envergure consistent à transformer voire à démolir des immeubles occupés précédemment par des bureaux. C'est le cas notamment de multiples immeubles le long de l'avenue Marcel Thiry (à Woluwe-Saint-Lambert), dans le quartier administratif au nord-est du Pentagone et le long du boulevard de la Woluwe (à Watermael-Boitsfort).

Comme expliqué dans des observatoires précédents, les quelques secteurs statistiques pour lesquels le bilan du nombre de logements autorisés est négatif sont généralement induits par d'importants projets de rénovation lourde de logements publics dont la réorganisation des superficies logement existantes pour les mettre aux normes d'habitabilité actuelles (agrandissement des

1.3. Situering van de vergunde klassieke woningen

Kaart 1 geeft de ruimtelijke verdeling weer, op infragemeentelijke schaal¹⁵, van klassieke woningen die in de jaren 2018 tot 2020¹⁶ zijn vergund. De kaart bevestigt de waarnemingen van de vorige observatoria: een in het algemeen positief saldo, zij het ongelijk verdeeld, van vergunde woningen over het hele Gewest, met uitzondering van enkele duidelijk afgebakende sectoren waar dit saldo negatief is.

Hoewel het aantal vergunde woningen bijna overal in het Brussels Gewest toeneemt, is de intensiteit ervan niet gelijklopend in de verschillende gemeenten of wijken. In sommige gemeenten van de tweede kroon, zoals Ganshoren, Berchem, Oudergem en de twee Woluwes, zijn er in totaal minder woningen vergund dan in centrale gemeenten zoals Etterbeek, Sint-Gillis en Sint-Joost. De residentiële verdichting is dus meer uitgesproken in de reeds dichtbevolkte centrale gebieden. Het lagere aantal vergunde woningen in deze gemeenten van de tweede kroon weerspiegelt zwakkere tendensen, geringere mogelijkheden of een grotere weerstand tegen de mutatie en verdichting van het bestaande stedelijke weefsel in deze meer perifere gebieden¹⁷.

De gebieden waar veel woningen zijn vergund, houden vaak verband met de realisatie van grootschalige projecten waarvan de gefaseerde verwezenlijking de periode, die is weergegeven op de onderstaande kaart 1, kan overschrijden. Die gebieden moeten worden gezien in relatie tot de aanwezigheid van grote onbebouwde grondreserves. Dat is bijvoorbeeld het geval met het project 'Erasmus Gardens' aan het westelijke uiteinde van Anderlecht, met de bouwprojecten op de braakliggende industrieterreinen langs het Biestebroekdok¹⁸ of in de omgeving van de campus CERIA-COOVI (project 'CityCampus' van Citydev) in Anderlecht. Veel andere grootschalige woonprojecten omvatten de verbouwing of afbraak van gebouwen die vroeger door kantoren werden gebruikt. Dit is onder meer het geval voor een groot aantal gebouwen langs de Marcel Thiry laan (in Sint-Lambrechts-Woluwe), in de administratieve wijk ten noordoosten van de Vijfhoek en langs de Woluwelaan (in Watermaal-Bosvoorde).

Zoals toegelicht in de vorige observatoria, zijn de weinige statistische sectoren met een negatief saldo aan vergunde woningen, in het algemeen gelinkt aan de realisatie van omvangrijke projecten van zware renovatie van publieke woningen. De aanpassing van de bestaande woonoppervlakten aan de huidige bewoonbaarheidsnormen (vergroting van de oppervlakte per woning, thermische isolatie, techni-

15. Au niveau des secteurs statistiques.

16. Pour se faire une idée de la dynamique des projets immobiliers résidentiels sur une longue période, voir la carte des logements classiques autorisés depuis 2003 par période d'octroi en annexe.

17. Voir à ce sujet les travaux menés autour de la question de la densité urbaine à l'initiative de perspective.brussels dans le cadre de la mission projecting.brussels.

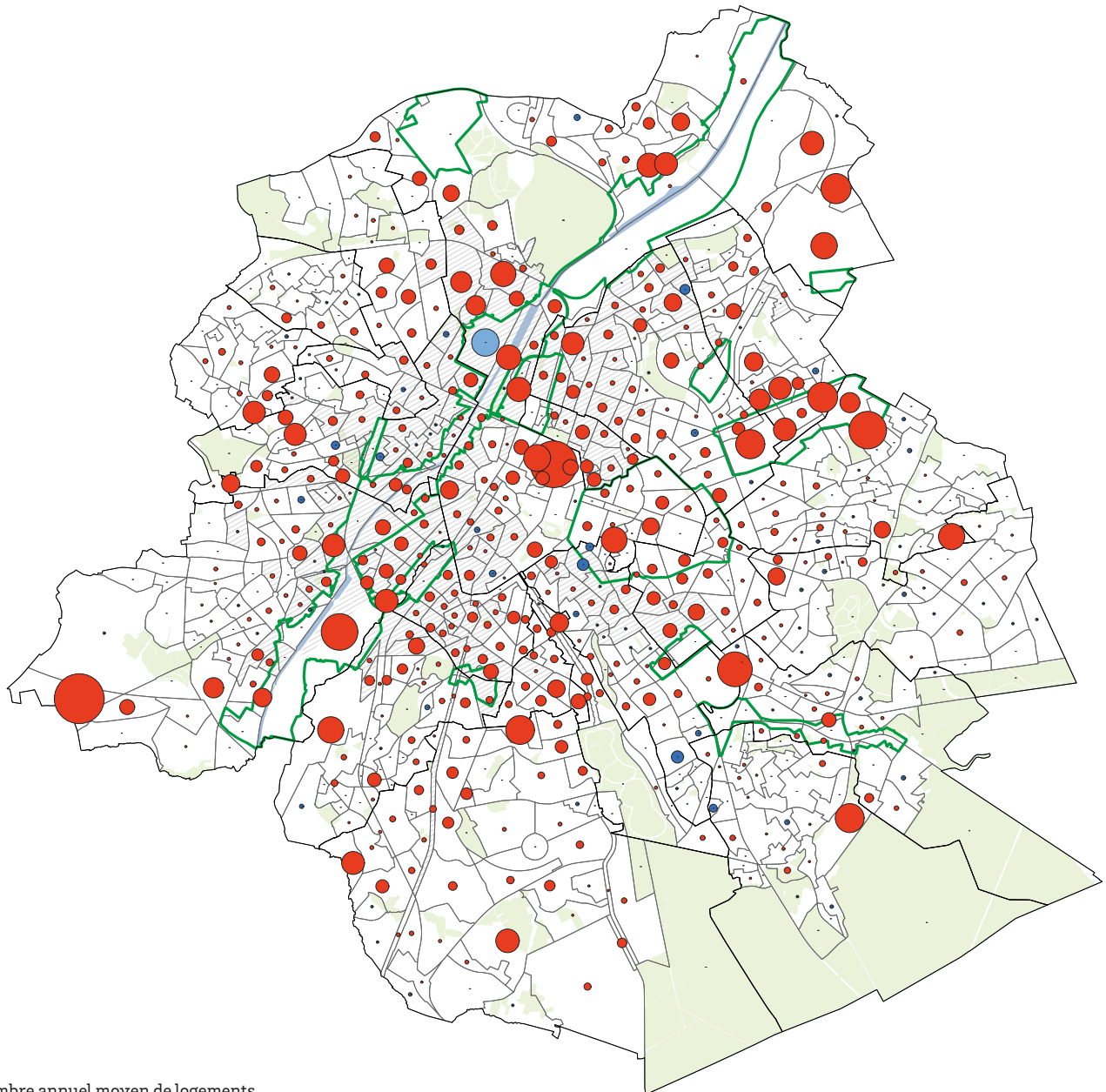
18. A l'intérieur ou à proximité du périmètre de la « zone d'entreprises en milieu urbain » (ZEMU).

15. Op het niveau van de statistische sectoren.

16. Om een idee te krijgen van de dynamiek van de woningbouwprojecten over een lange periode, zie de kaart van de in 2003 vergunde klassieke woningen, per toekenningsperiode, als bijlage.

17. Zie in dit verband de werkzaamheden die op initiatief van perspective.brussels in het kader van de opdracht projecting.brussels zijn verricht met betrekking tot de kwestie van de stedelijke dichtheid.

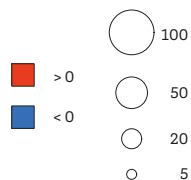
18. Binnen of in de buurt van de perimeter van het 'ondernemingsgebied in een stedelijke omgeving' (OGSO).

CARTE 1 Logements classiques autorisés (2018-2020) : nombre net (créations - suppressions)**KAART 1 Vergunde klassieke woningen (2018-2020): netto-aantal (creaties - opheffingen)**

Nombre annuel moyen de logements autorisés par secteur statistique

Gemiddeld jaarlijks aantal vergunde woningen per statistische sector

0 1 2 3 4 km



> 0

< 0

Territoire du Canal et Pôles de développement prioritaires
Kanaalgebied en Prioritaire ontwikkelingspolen

ZRU 2016
ZSH 2016

Parcs et forêts
Parken en bossen

Secteurs statistiques
Statistische sectoren

Communes
Gemeentes

Sect. stat. avec PU modificatif sur
PU antérieur non mis en œuvre

Stat. sect. met stedenbouwkundige wijzigingsvergunning
van toepassing op SV die niet werd uitgevoerd

Réalisation: Observatoire des permis logement (perspective.brussels), 2022 – Source: DU/DAJ - urban.brussels et services communaux d'urbanisme – Réalisé avec Brussels Urbis ©© Distribution & Copyright CIRB

Realisatie: Overzicht van de huisvestingsvergunningen (perspective.brussels), 2022 – Bron: DS/DJZ - urban.brussels en stedenbouwkundige diensten van de gemeenten – Verwezenlijkt door middel van Brussels Urbis ©© - Verdeling & Copyright CIBG

superficies par logement, isolation thermique, installations techniques) y induit une réduction du nombre de logements. Ces importants travaux de rénovation du parc immobilier public et surtout social ont été renforcés depuis une dizaine d'année.

La valeur négative visible sur le site de Tour et Taxis représente la réduction du nombre de logements initialement prévus par un précédent projet (non encore réalisé) via une reprogrammation en résidence-service (comptabilisés en 'logements collectifs') et maison de repos et de soins (équipement). Malgré cette diminution sur la période 2018-2020, le site accueillera à terme un millier de nouveaux logements¹⁹.

sche installaties) hebben een vermindering van het aantal woningen tot gevolg. Deze aanzienlijke renovatiewerkzaamheden aan het publieke woningenpark, en vooral aan de sociale woningen, zijn sinds een tiental jaar sterk toegenomen.

De negatieve waarde die zichtbaar is op de site van Thurn & Taxis vertegenwoordigt de vermindering van het aantal woningen dat oorspronkelijk was gepland door een eerder project (dat nog niet is verwezenlijkt) dat voorzorg in een herprogrammering tot serviceresidentie (meegeteld als 'collectieve huisvesting') en in een rust- en verzorgingstehuis (voorziening). Ondanks deze vermindering in de periode 2018-2020 zal de site uiteindelijk plaats bieden aan ongeveer duizend nieuwe woningen¹⁹.



↑ Projet de construction neuve d'un ensemble immobilier à l'emplacement d'un ancien garage automobile, Rue de l'Abattoir, Bruxelles
Nieuwbouwproject voor een gebouwencomplex op de locatie van een voormalige autogarage, Slachthuisstraat, Brussel

19. Voir à ce sujet la carte Logements classiques autorisés (2003-2020) en annexe.

19. Zie in dit verband de kaart Vergunde klassieke woningen (2003-2020) in de bijlage.



↑ Projet ZIN, projet de conversion des anciennes tours WTC I et II en appartements, espaces de travail et hôtel, Boulevard Simon Bolivar, Bruxelles
ZIN-project, verbouwing van de voormalige WTC I- en II-torens tot appartementen, werkruimten en hotel, Simon Bolivarlaan, Brussel

1.4. Logements régulés autorisés - évolution depuis 2003

Les « Graphique 3 - Évolution des logements autorisés par type d'opérateur (public et privé), avec ou sans régulation publique (2003-2012; 2018-2020) » et « Graphique 4 - Évolution des logements autorisés par type d'opérateur public et par segment de régulation publique (2003-2012; 2018-2020) » montrent que la production de logement reste largement dominée par des logements dont l'accessibilité financière n'est pas régulée par les pouvoirs publics. On constate toutefois que la part de logements financièrement régulés atteint près d'un quart des logements autorisés, soit une augmentation de 10% depuis la période 2003-2012. Au sein des logements financièrement régulés, les logements sociaux (gérés par les SISP), y prennent désormais une place plus importante. Il n'empêche que l'offre reste actuellement encore très insuffisante pour absorber les besoins en logements financièrement accessibles.

L'analyse des permis autorisés de 2018 à 2020 présente les logements autorisés selon les différents segments d'accessibilité financière tels que définis par le Code du Logement²⁰. L'analyse des logements autorisés entre 2003 et 2012 est présentée par titulaire du permis qui donnait durant cette période un indice satisfaisant de ces mêmes segments d'accessibilité. En effet, chaque opérateur produisait alors essentiellement lui-même les logements qu'il gérait dans un segment spécifique d'accessibilité. La SLRB produisait essen-

20. Code du Logement (Ordonnance du 17/03/2013).

1.4. Vergunde gereguleerde woningen - evolutie sinds 2003

Uit 'Grafiek 3 - Evolutie van de vergunde woningen per type operator (publieke en private operatoren), met of zonder overheidsregulering (2003-2012; 2018-2020)' en 'Grafiek 4 - Evolutie van de vergunde woningen per type publieke operator en per segment van overheidsregulering (2003-2012; 2018-2020)' blijkt dat de woningproductie nog steeds grotendeels gedomineerd wordt door woningen waarvan de betaalbaarheid niet door de overheid wordt gereguleerd. We stellen wel vast dat het aandeel van de financieel gereguleerde woningen bijna een kwart van de vergunde woningen heeft bereikt, wat een stijging met 10% betekent sinds de periode 2003-2012. Binnen de financieel gereguleerde huisvesting nemen de sociale woningen (beheerd door de OVM's) er voortaan een belangrijkere plaats in. Toch is het huidige aanbod nog verre van toereikend om in de behoefte aan betaalbare woningen te voorzien.

De analyse van de, van 2018 tot 2020 verleende vergunningen, geeft een beeld van de vergunde woningen volgens de verschillende betaalbaarheidssegmenten, zoals gedefinieerd in de Huisvestingscode²⁰. De analyse van de woningen waarvoor tussen 2003 en 2012 een vergunning is verleend, wordt gepresenteerd per vergunninghouder die in die periode een bevredigende indicator heeft gegeven voor diezelfde betaalbaarheidssegmenten. Elke operator produceerde dan immers zelf de woningen die hij in een specifiek betaalbaarheidssegment beheerde. De

20. Huisvestingscode (ordonnantie van 17.03.2013).

tiellement des logements locatifs sociaux et le Fonds du logement produisait des logements modérés. Depuis le lancement du Plan Régional du Logement (2004), il est possible pour certains opérateurs d'initier des logements dans différents segments d'accessibilité financière aux régimes d'accès distincts (la SLRB peut désormais initier une part de logements locatifs moyens en plus de ses traditionnels logements sociaux dans le cadre de certains de ses projets).

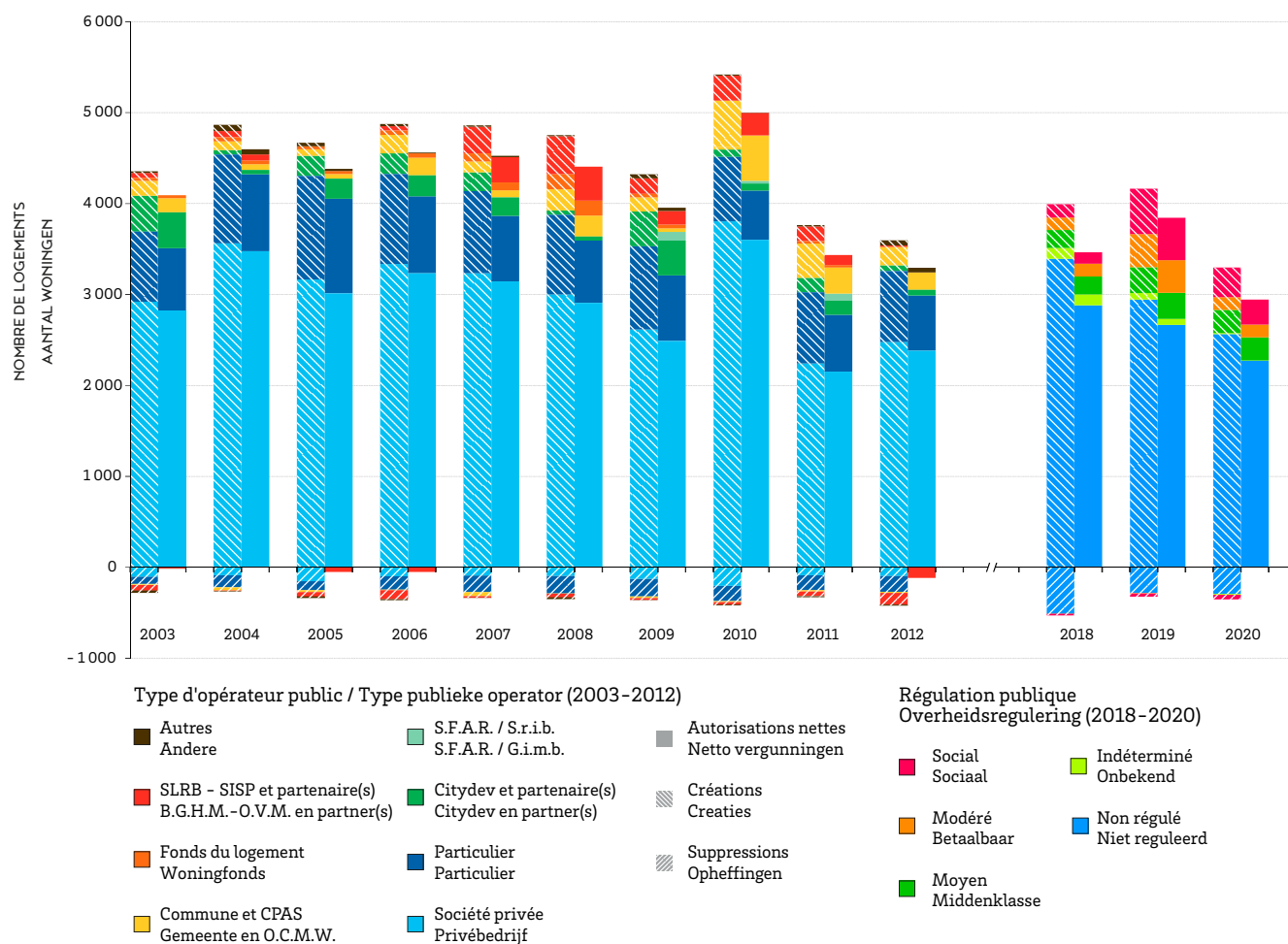
Le succès rencontré ces dernières années par les achats 'clé sur porte'²¹ par les opérateurs publics de production de logements (dans le cadre du programme Alliance Habitat) ainsi que de la mise en gestion AIS d'ensembles de nouveaux

BGHM produceerde hoofdzakelijk sociale huurwoningen en het Woningfonds bracht woningen voor bescheiden inkomens tot stand. Sinds de lancering van het Gewestelijk Huisvestingsplan (2004) kunnen sommige operatoren woningen in verschillende betaalbaarheidssegmenten met verschillende toelatingsregelingen opstarten (de BGHM kan nu in het kader van sommige van haar projecten naast haar traditionele sociale woningen ook een deel huurwoningen voor middeninkomens bouwen).

Het succes in de afgelopen jaren van de 'sleutel-op-de-deur'-aankopen²¹ door de publieke operatoren van woonprojecten (in het kader van het programma 'Alliantie Wonen'), alsmede het beheer door SVK's van nieuwbouwcomplexen die worden opge-

GRAPHIQUE 3 Évolution des logements autorisés par type d'opérateur (public et privé), avec ou sans régulation publique (2003-2012 ; 2018-2020)

GRAFIEK 3 Evolutie van de vergunde woningen per type operator (publieke en private operatoren), met of zonder overheidsregulering (2003-2012 ; 2018-2020)



Réalisation: Observatoire des permis logement (perspective.brussels), 2022 sur base de la classification d'A. Romainville (ULB) pour 2003-2011; classification perspective.brussels pour 2012; 2018-2020 – Source: DU/DAJ - urban.brussels et services communaux d'urbanisme ainsi que SLRB, Fonds du Logement, Citydev, urban.brussels/DRU,CLTB et Sohonet

Realisatie: Overzicht van de huisvestingsvergunningen (perspective.brussels), 2022 op basis van de classificatie door A. Romainville (ULB) voor 2003-2011; classificatie perspective.brussels voor 2012; 2018-2020 – Bron: DS/DJZ - urban.brussels, stedenbouwkundige diensten van de gemeenten, BGHM, Woningfonds, Citydev, urban.brussels/DSV, CLTB en Sohonet

21. Achat 'clé sur porte': achat par un organisme public d'un projet délivré à un titulaire privé.

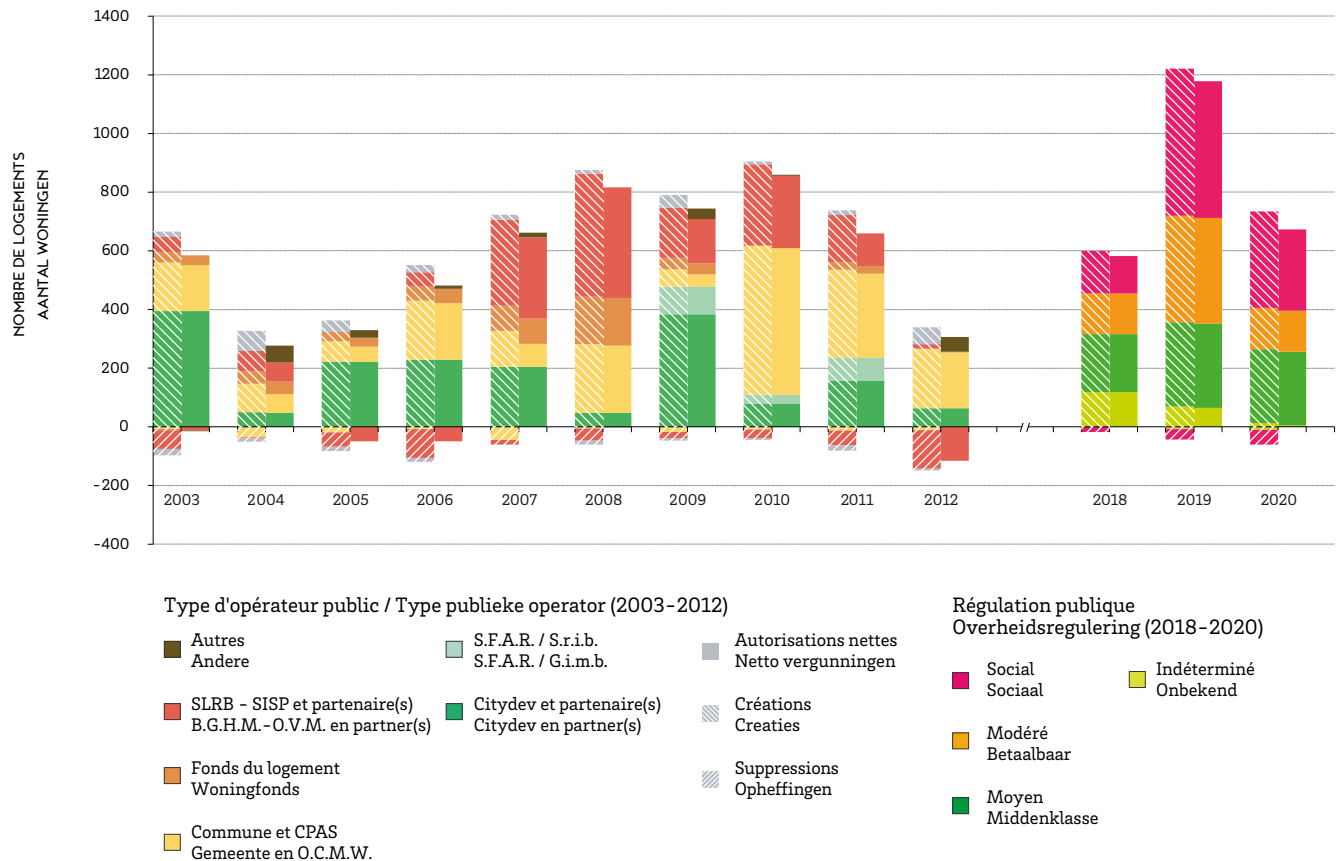
21. 'Sleutel-op-de-deur'-aankoop: aankoop door een openbare instantie van een project dat wordt ontwikkeld door een private ontwikkelaar, die er de vergunning voor verkrijgt.

logements délivrés à des titulaires privés de permis d'urbanisme, nécessite désormais de croiser les données issues des permis d'urbanisme avec d'autres sources d'informations telles que celles collectées dans le cadre du 'Monitoring des projets de logements publics' à Bruxelles²².

leverd aan particuliere houders van een stedenbouwkundige vergunning, vereisen thans dat de gegevens van de stedenbouwkundige vergunningen worden vergeleken met die van andere informatiebronnen, zoals deze die worden verzameld in het kader van de 'Monitoring van publieke woonprojecten' in Brussel²².

GRAPHIQUE 4²² Évolution des logements autorisés par type d'opérateur public et par segment de régulation publique (2003-2012 ; 2018-2020)

GRAFIEK 4²² Evolutie van de vergunde woningen per type publieke operator en per segment van overheidsregulering (2003-2012 ; 2018-2020)



Réalisation: Observatoire des permis logement (perspective.brussels) – Source: DU/DAJ - urban.brussels et services communaux d'urbanisme ainsi que SLRB, Fonds du logement, Citydev, urban.brussels/DRU, CLTB et Sohonet

Realisatie: Overzicht van de huisvestingsvergunningen (perspective.brussels) – Bron: DS/DJZ - urban.brussels en stedenbouwkundige diensten van de gemeenten en BGHM, Woningfonds, Citydev, urban.brussels/DSV, CLTB en Sohonet

22. Voir aussi Monitoring des monitoring des projets de logements publics depuis 2018 sur <https://perspective.brussels/fr/enjeux-urbains/logement/inventaire-des-logements-publics>.

23. Le nombre de logements inventoriés par type d'opérateur public ou par type de régulation publique ne correspond pas nécessairement aux comptabilisations réalisées par chacun des opérateurs ou dispositifs dans le cadre desquels les logements sont produits. Ne sont par exemple pas comptabilisés les logements existants (ou préalablement autorisés) privés ou non régulés, ensuite mis gestion publique.

22. Zie Monitoring van publieke woonprojecten sinds 2018 op <https://perspective.brussels/nl/stedelijke-uitdagingen/huisvesting/inventaris-van-de-publieke-woningen>.

23. Het aantal geïnventariseerde woningen per type publieke operator of per type overheidsregulering stemt niet noodzakelijk overeen met wat is opgenomen in de inventaris van elk van de operatoren of in de regelingen in het kader waarvan de woningen worden geproduceerd. Bestaande (of eerder vergunde) particuliere of niet-gereguleerde woningen, die vervolgens onder overheidsbeheer worden geplaatst, worden bijvoorbeeld niet meegeteld.

Il convient de noter que l'inventaire des logements régulés est jugé significatif, mais pas nécessairement définitif à ce stade. En effet, des projets autorisés en 2018-2020 pourraient encore être mis en gestion régulée, soit via achat 'clé sur porte' soit via des AIS qui gèrent désormais un nombre important de biens loués en Région bruxelloise.

Pour rappel, comme l'ensemble des résultats produits dans cet observatoire, seuls les logements régulés pour lesquels un permis d'urbanisme impliquant une variation du nombre de logements a été délivré, ont été pris en compte et analysés et, ce en proportion de logements autorisés. Les graphiques ne représentent donc pas l'évolution globale du parc de logements soumis à régulation. Par exemple, un logement existant mis en gestion au sein d'une AIS augmente bel et bien le stock de logements régulés, mais n'est pas comptabilisé dans le cadre du présent Observatoire. Pour un suivi plus spécifique de la production de logements publics, voir le 'Monitoring des projets de logements publics à Bruxelles'²⁴.

We wijzen erop dat de inventaris van de gereguleerde woningen als significant wordt beschouwd, maar in dit stadium niet noodzakelijk definitief is. De projecten waarvoor in 2018-2020 een vergunning is verleend, zullen immers nog steeds onder gereguleerd beheer kunnen worden geplaatst, hetzij via een 'sleutel-op-de-deur'-aankoop, hetzij via SVK's die nu een groot aantal huurwoningen in het Brussels Gewest beheren.

Ter herinnering: zoals bij alle resultaten van dit Overzicht zijn alleen de gereguleerde woningen waarvoor een stedenbouwkundige vergunning met een wijziging van het aantal woningen werd afgegeven, in aanmerking genomen en geanalyseerd, en dit naar verhouding van het aantal vergunde woningen. De grafieken geven dus niet de algemene ontwikkeling van de aan een regulering onderworpen woningvoorraad weer. Een bestaande woning die binnen een SVK in beheer wordt genomen, vergroot wel degelijk de voorraad aan gereguleerde woningen, maar wordt in het kader van dit Overzicht niet meegeteld. Voor een meer specifieke follow-up van de productie van publieke woningen, zie de 'Monitoring van de publieke woonprojecten in Brussel'²⁴.



↑ Projet de rénovation profonde d'anciennes cités de logement social, Rue Séverin, Schaerbeek
Project voor een grondige renovatie van oude sociale woonwijken, Séverinstraat, Schaerbeek

24. <https://perspective.brussels/fr/actualites/5eme-monitoring-des-projets-de-logements-publics-bruxelles>

24. <https://perspective.brussels/nl/nieuws/de-vijfde-monitoring-van-publieke-woonprojecten-brussel>

1.5. Localisation des logements régulés autorisés

La carte 2²⁵ montre les parts de logement selon leur segment de régulation financière dans le nombre total de logements autorisés en moyenne par an entre 2018 et 2020 par secteur statistique. Le contraste le plus marquant est celui entre, d'une part, le centre, l'est et le sud de la Région bruxelloise, où relativement peu de nouveaux logements régulés sont autorisés²⁶, et, d'autre part, une partie nord et est où l'on observe, de manière dispersée, des proportions assez importantes de tous les types de logements régulés. Cette quasi-absence de projets de logements publics dans le quadrant sud-est de la Région, également mise en exergue dans le 'Monitoring des projets de logement publics'²⁷, est ici à relever au regard de l'ensemble des projets résidentiels (d'importance non régulés) non négligeables qui s'y développent.

Si on regarde de plus près, certaines nuances sont à apporter à cette description générale. Le quadrant sud-est de la Région compte tout de même quelques projets de logements sociaux réalisés par la SLRB qui se distinguent localement (projets « Hap » à Etterbeek, « Grappe » et « Bervoets » à Forest). La deuxième couronne nord-ouest (communes de Koekelberg, Berchem, Jette et Ganshoren) compte elle aussi extrêmement peu de logements régulés nouvellement autorisés²⁸.

Un autre constat, qui se démarque des tendances des années précédentes, par rapport à la carte des logements autorisés entre 2003 et 2012²⁹, est la place nettement moins importante qu'occupent les projets initiés par les opérateurs publics (en premier lieu Citydev, les communes, les CPAS et le Fonds du Logement), dans le centre-ville, et plus particulièrement de part et d'autre du canal. C'est désormais dans des parties plus excentrées de la zone du canal et de la Zone de Revitalisation Urbaine (ZRU) que des logements régulés sont autorisés : le long du bassin de Biestebroek (projets « CityGate I », « CityDox »³⁰, « Malherbe ») à Anderlecht,

25. Dans la carte 2 (et le graphique 3), il est entendu par « indéterminé », les logements dont le segment d'accessibilité financière n'est pas défini par le Code du Logement mais toutefois initié par un pouvoir (para) public, essentiellement des communes. Accessoirement, ceux-ci peuvent également concerner des logements pour lesquels le manque d'information ou la complexité du montage ne permettent pas d'attribuer le projet à une catégorie définie dans la carte.

26. À certains endroits, le nombre global de logements diminue même, notamment en raison de la suppression de logements régulés (voir commentaire du graphique 3).

27. <https://perspective.brussels/fr/actualites/5eme-monitoring-des-projets-de-logements-publics-bruxelles>

28. En tout, à peine 6% de l'ensemble des logements régulés ont été autorisés dans ces quatre communes et celles du quadrant sud-est (allant de Saint-Josse à Saint-Gilles et de Woluwe-Saint-Lambert à Uccle). 94% des logements régulés ont dès lors été autorisés dans les communes restantes : Bruxelles-Ville, Anderlecht, Molenbeek, Evere, Schaerbeek et Forest qui, relativement à la taille de leur territoire (densité), accueillent le plus de logements publiquement régulés.

29. Voir à ce sujet l'Observatoire des permis logement, 3/2014, p.30.

30. Dans le cadre d'un appel à projets lancé en 2015 et ayant abouti à une collaboration avec le promoteur privé Atenor.

1.5. Situering van de vergunde gereguleerde woningen

Kaart 2²⁵ toont het aandeel van de woningen volgens hun segment van financiële regulering, en dit in het totale aantal vergunde woningen - gemiddeld per jaar - tussen 2018 en 2020 en per statistische sector. Het meest opvallende contrast is dat tussen enerzijds het centrum, het oosten en het zuiden van het Brussels Gewest, waar relatief weinig nieuwe gereguleerde woningen worden vergund²⁶, en anderzijds een noordelijk en oostelijk deel waar, verspreid, vrij grote percentages van alle types gereguleerde woningen worden waargenomen. Dit vrijwel ontbreken van publieke woonprojecten in het zuidoostelijke kwadrant van het Gewest, dat verder wordt geanalyseerd in de 'Monitoring van de publieke woonprojecten'²⁷, moet worden begrepen in verhouding tot het aanzienlijke aantal (grote, niet-gereguleerde) woonprojecten dat daar wordt ontwikkeld.

Deze algemene beschrijving moet wat genuanceerd worden bij een meer gedetailleerde lezing van de kaart. Zo zijn er in het zuidoostelijke kwadrant van het Gewest toch enkele projecten voor sociale woningen van de BGHM (het project 'Hap' in Etterbeek, en de projecten 'Grappe' en 'Bervoets' in Vorst). Aan de andere kant telt ook de noordwestelijke tweede kroon (gemeenten Koekelberg, Berchem, Jette en Ganshoren) bijzonder weinig nieuw vergunde gereguleerde woningen²⁸.

Een andere vaststelling, die afwijkt van de tendens op de kaart van de vergunde woningen tussen 2003 en 2012²⁹, is de veel kleinere rol die projecten van de publieke operatoren (hoofdzakelijk Citydev, de gemeenten, de OCMW's en het Woningfonds) spelen in het stadscentrum, en meer bepaald aan weerszijden van het kanaal. Gereguleerde woningen worden de afgelopen jaren vergund in meer perifere delen van de kanaalzone en de Zone voor Stedelijke Herwaardering (ZSH): langs het Biestebroekdok (projecten 'CityGate I', 'CityDox'³⁰, 'Malherbe') in Anderlecht, in de

25. In kaart 2 (en grafiek 3) wordt onder 'onbepaald' verstaan: woningen waarvan het betaalbaarheidssegment niet door de Huisvestingscode wordt bepaald, maar waartoe het initiatief is genomen door een (para) overheidsinstantie, voornamelijk door de gemeenten. Het kan, in ondergeschikte orde, ook gaan om woningen waarvoor het wegens het ontbreken van informatie of de complexiteit van de opzet niet mogelijk is het project in een op de kaart omschreven categorie onder te brengen.

26. Op sommige plaatsen neemt het totale aantal woningen zelfs af, met name door de afschaffing van gereguleerde woningen (zie de toelichting bij grafiek 3).

27. <https://perspective.brussels/nl/nieuws/de-vijfde-monitoring-van-publieke-woonprojecten-brussel>

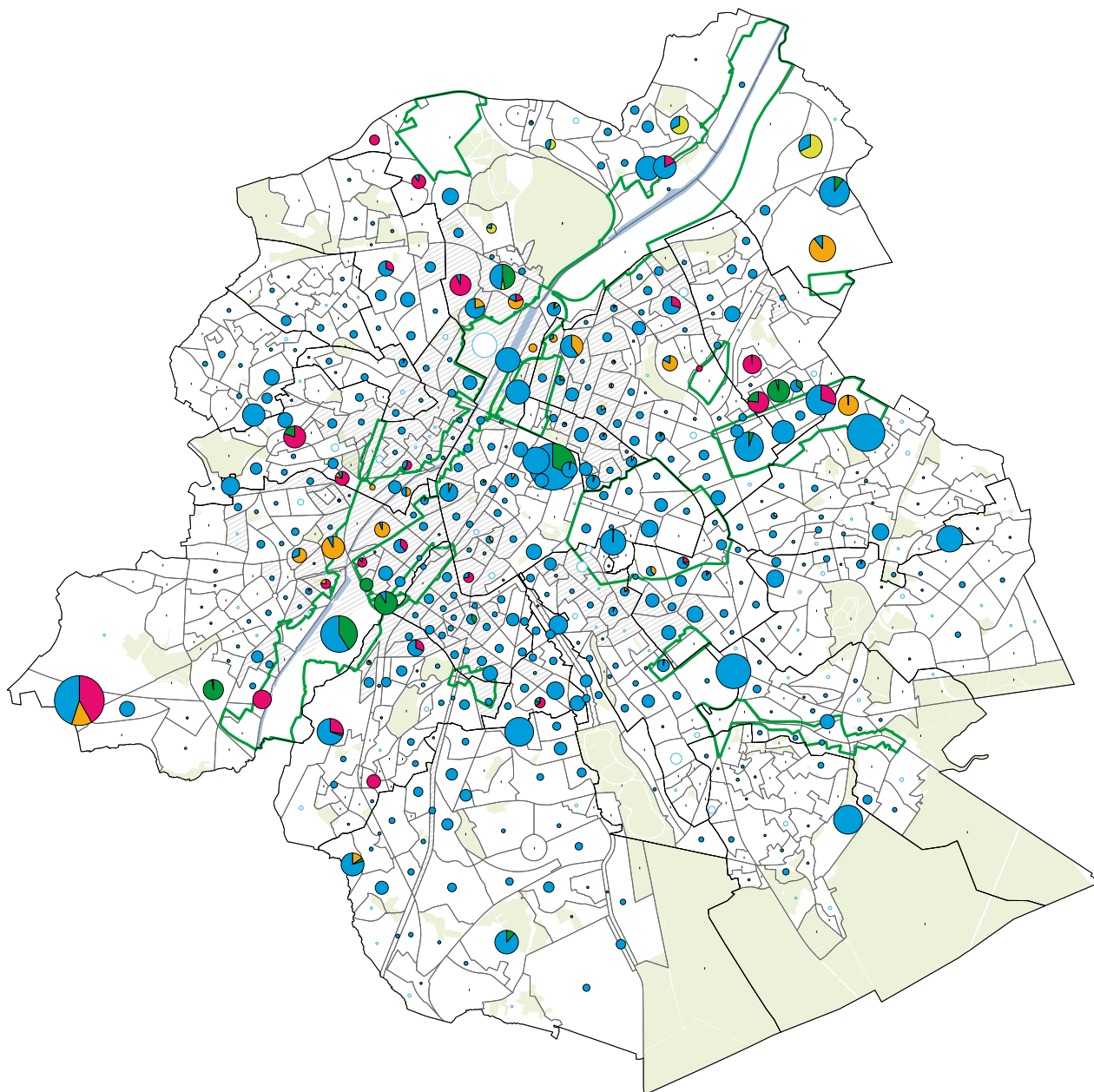
28. In totaal is nauwelijks 6% van alle gereguleerde woningen vergund in deze vier gemeenten en in de gemeenten van het zuidoostelijk kwadrant (van Sint-Joost tot Sint-Gillis en van Sint-Lambrechts-Woluwe tot Ukkel). 94% van de gereguleerde woningen is dus vergund in de overblijvende gemeenten: Brussel-Stad, Anderlecht, Molenbeek, Evere, Schaerbeek en Vorst, die, in verhouding tot de omvang van hun grondgebied (dichtheid), de meeste door de overheid gereguleerde woningen herbergen.

29. Zie hierover het Overzicht van de huisvestingsvergunningen, 3/2014, p. 30.

30. In het kader van een in 2015 gelanceerde oproep tot het indienen van projecten, die resulteerde in een samenwerking met de private projectontwikkelaar Atenor.

CARTE 2 Logements autorisés par type de régulation publique (2018-2020)

KAART 2 Vergunde woningen per type overheidsregeling (2018-2020)



Type de régulation publique
Type financiële regulering

Nombre annuel moyen de logements autorisés par secteur statistique

Gemiddeld jaarlijks aantal vergunde woningen per statistische sector



- Social
Sociaal
- Modéré
Betaalbaar
- Moyen
Middenklasse
- Indéterminé
Onbekend
- Non régulé
Niet gereguleerd

- 100
- 50
- 20
- 5
- < 0

- Territoire du Canal et Pôles de développement prioritaires
Kanaalgebied en Prioritaire ontwikkelingspolen
- ZRU 2016
- ZSH 2016
- Parcs et forêts
Parken en bossen
- Secteurs statistiques
Statistische sectoren
- Communes
Gemeentes

Réalisation: Observatoire des permis logement (perspective.brussels), 2022 – Source: DU/DAJ - urban.brussels et services communaux d’urbanisme ainsi que SLRB, Fonds du Logement, Citydev, urban.brussels/DRU,CLTB et Sohonet - Réalisé avec Brussels Urbis ©© Distribution & Copyright CIRB

Realisatie: Overzicht van de huisvestingsvergunningen (perspective.brussels), 2022 – Bron: DS/DJZ - urban.brussels en stedenbouwkundige diensten van de gemeenten, BGHM, Woningfonds, Citydev, urban.brussels/DSV, CLTB en Sohonet – Verwezenlijkt door middel van Brussels Urbis ©© Verdeling & Copyright CIBG

dans le quartier Masui à Schaerbeek³¹ et dans les environs de la place Bockstael à Laeken (projets « Les Pierreries »³² et « Vandergoten »).

L'important volume de logements moyens autorisés sur le site de l'ancienne Cité Administrative (« Pacheco ») à l'intérieur du Pentagone se démarque dans le centre-ville. Il s'agit dans ce cas spécifique de logements conventionnés imposés par le Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) qui couvre la zone en question. De telles prescriptions ne sont pas fréquentes dans les PPAS mais témoignent néanmoins de la diversité des leviers qui peuvent être actionnés pour renforcer l'offre en logements régulés.

C'est finalement dans les parties nord et sud-ouest de la Région que l'essentiel des logements régulés est autorisé. On y rencontre des projets de diverses tailles et soumis à tous les régimes de régulation publique. Un nombre particulièrement élevé de logements a été autorisé à l'ouest d'Anderlecht (projets « Erasmus » de la SLRB et « Erasme » du Fonds du Logement), dans les environs de la chaussée de Louvain à Evere (notamment les projets « Evereast - The Wood » et « Destrier »³³ de la SLRB) et à Haren (logements « NorthCity » gérés par une AIS et projets immobiliers de la Ville de Bruxelles).

wijk Masui in Schaarbeek³¹ en in de omgeving van het Bockstaelplein in Laken (projecten 'Les Pierreries'³² en 'Vandergoten').

In het stadscentrum valt wel nog het grote volume aan woningen voor middeninkomens op die zijn vergund op het terrein van het voormalige Rijksadministratief Centrum ('Pacheco') (binnen de Vijfhoek). In dit specifieke geval gaat het om geconventioneerde woningen die zijn opgelegd door het Bijzonder Bestemmingsplan (BBP) dat van toepassing is in dit gebied. Dergelijke voorschriften komen niet vaak voor in de BBP's, maar getuigen niettemin van de diversiteit van de hefboomen die kunnen worden gebruikt om het aanbod van gereguleerde huisvesting te vergroten.

Tenslotte worden de meeste gereguleerde woningen vergund in het noordelijke en zuidwestelijke deel van het Gewest. We vinden er projecten van verschillende omvang die onderworpen zijn aan allerlei soorten overheidsregulering. Een bijzonder groot aantal woningen werd vergund in het westen van Anderlecht (de projecten 'Erasmus' van de BGHM en 'Erasmus' van het Woningfonds), in de omgeving van de Leuvensesteenweg in Evere (met name de projecten 'Evereast - The Wood' en 'Destrier'³³ van de BGHM) en in Haren (de door een SVK beheerde 'NorthCity'-woningen en de vastgoedprojecten van Brussel-Stad).



↑ Projet Vandergoten : densification d'intérieur d'îlot via la construction de plusieurs immeubles de logements conventionnés, Boulevard Emile Bockstael, Bruxelles

Project Vandergoten: verdichting van het binnenterrein van een huizenblok door de bouw van meerdere geconventioneerde woongebouwen, Emile Bockstaellaan, Brussel

31. Les principaux acteurs y sont des Agences immobilières sociales (AIS) qui gèrent des logements locatifs modérés.

32. Il s'agit plus précisément d'une opération « clé sur porte » de la SLRB, c'est-à-dire d'un projet immobilier développé par un promoteur privé acheté par la SLRB une fois le permis délivré.

33. Il s'agit de projets mixtes de la SLRB proposant 100 logements locatifs sociaux et 30 moyens.

31. De belangrijkste actoren zijn de Sociale Verhuurkantoren (SVK's) die huurwoningen voor bescheiden inkomens beheren.

32. Meer in het bijzonder gaat het om een 'sleutel-op-de-deur'-operatie van de BGHM, d.w.z. een vastgoedproject dat door een private projectontwikkelaar wordt ontwikkeld en door de BGHM wordt aangekocht zodra de vergunning is afgegeven.

33. Het gaat om gemengde projecten van de BGHM met 100 sociale huurwoningen en 30 woningen voor middeninkomens.

1.6. Logements autorisés et zones d'affectation du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS)

Le graphique 5 présente la production autorisée de logements par zone d'affectation du PRAS exprimée en nombre de logements^{34 et 35}.

Pour rappel, le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) divise le territoire régional en différentes zones³⁶, en fonction des activités et des occupations qui y sont autorisables par voie de permis d'urbanisme. Lors de l'élaboration du PRAS, adopté en 2001, l'habitat constituait une fonction à protéger notamment de l'expansion des surfaces de bureaux. Ces dernières se sont dès lors trouvées contraintes à se développer davantage dans les Zones Administratives qui leur étaient spécifiquement dédiées³⁷. La révision la plus substantielle du PRAS, entrée en vigueur en 2013 sous l'appellation « PRAS démographique », a encore davantage favorisé la fonction résidentielle afin d'apporter une réponse à la croissance démographique soutenue que connaissait la Région depuis le milieu des années 1990. Ainsi, certains territoires autrefois non autorisables au logement le sont devenus en changeant d'affectation (de Zone d'Industrie Urbaine³⁸ à Zone d'Entreprise en Milieu Urbain (ZEMU)³⁹), tandis que les prescriptions applicables aux Zones de forte mixité⁴⁰, à certaines Zones d'Intérêt Régional⁴¹ et aux Zones Administratives⁴² ont été adaptées afin de donner une plus grande marge de manœuvre au développement de projets de logement.

34. Les données pour les années 2013 à 2017 n'ayant pas fait l'objet d'une consolidation approfondie, elles ne permettent pas de produire des résultats significatifs par zone d'affectation du PRAS.

35. Voir en annexe le graphique 10 représentant la superficie logement nette par zone d'affectation PRAS pour les années 2018 à 2020. Voir également la publication spécifiquement consacrée à l'analyse détaillée de l'évolution de l'ensemble des superficies plancher: « Permis d'urbanisme 2018 et 2019: chiffres, tendances et localisation. Mise en œuvre du PRAS », décembre 2020 (https://perspective.brussels/sites/default/files/documents/bbp_permurb_2018-2019.pdf).

36. Voir en annexe 'Type d'affectation autorisée dans les zones du PRAS'.

37. En 1999, peu avant que le plan de secteur ne soit remplacé par le PRAS, 47% des superficies bureau se trouvaient en dehors des zones administratives définies par le plan. Voir: M. De Beule, « Bureau et planification, une succession d'occasions manquées ? » in « Bruxelles, ses bureaux, ses employés », 2009, p. 79.

38. Le logement n'est pas autorisable en Zone d'Industrie Urbaine (ZIU).

39. Le logement est autorisable à titre de fonction secondaire en Zone d'Entreprise en Milieu Urbain (ZEMU).

40. Quota minimum de logement relevé de 35% à 50% en Zone de mixité lors du réaménagement d'un terrain en friche ou d'immeuble abandonné (prescription 4.4).

41. Élargissement de la programmation de la zone au (à davantage de) logement dans certaines Zones d'Intérêt Régional: ouverture au logement des programmes des Zones d'Intérêt Régional (ZIR) n° 6B 'Tour et Taxis' et n° 7 'Van Volxem'; augmentation du quota minimum de logement autorisable dans la ZIR n° 3 'Gare de l'Ouest'.

42. Attribution de la même importance aux fonctions logement et bureau dans les Zones administratives.

1.6. Vergunde woningen en bestemmingsgebieden van HET Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP)

Grafiek 5 geeft de vergunde woningproductie weer per bestemmingsgebied van het GBP uitgedrukt in aantal woningen^{34 en 35}.

Ter herinnering: in het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) wordt het gewestelijk grondgebied ingedeeld in verschillende gebieden³⁶, naargelang van de activiteiten en de gebruiksvormen die er kunnen worden toegestaan door middel van een stedenbouwkundige vergunning. Bij de uitwerking van het GBP, dat in 2001 werd aangenomen, vormde de woonfunctie een functie die moest worden beschermd tegen de uitbreiding van kantoorruimte. Er werd opgelegd dat kantoren zich eerder moeten ontwikkelen in de administratiegebieden, die er specifiek voor bestemd waren³⁷. Bij de meest ingrijpende herziening van het GBP, die in 2013 in werking is getreden onder de naam 'Demografisch GBP', werd de woonfunctie verder bevoorreed om in te spelen op de aanhoudende demografische groei die het Gewest sinds het midden van de jaren negentig kende. Zo is op sommige grondgebieden, die vroeger niet voor huisvesting mochten worden gebruikt, nu wel woningbouw toegelaten en dit via een bestemmingswijziging (van gebied voor stedelijke industrie³⁸ naar ondernemingsgebied in een stedelijke omgeving (OGSO)³⁹). Bovendien zijn de voorschriften voor sterk gemengde gebieden⁴⁰, sommige gebieden van gewestelijk belang⁴¹ en administratiegebieden⁴² aangepast om meer ruimte te bieden voor de ontwikkeling van woningbouwprojecten.

34. Aangezien de gegevens voor de jaren 2013 tot 2017 niet grondig zijn geconsolideerd, kunnen aan de hand daarvan geen significante resultaten per bestemmingsgebied van het GBP worden opgesteld.

35. Zie de grafiek 10 met de netto woonoppervlakte per bestemmingsgebied van het GBP voor de jaren 2018 tot 2020 in de bijlage. Zie ook de publicatie die specifiek gewijd is aan de gedetailleerde analyse van de evolutie van alle vloeroppervlakten: «Stedenbouwkundige vergunningen 2018 en 2019: cijfers, tendensen en locatie. Uitvoering van het GBP», december 2020 (https://perspective.brussels/sites/default/files/documents/bbp_permurb_2018-2019.pdf).

36. Zie in de bijlage 'Type bestemming toegestaan in de gebieden van het GBP'.

37. In 1999, kort voordat het sectorplan werd vervangen door het GBP, bevond 47% van de kantooroppervlakte zich buiten de in het plan gedefinieerde administratiegebieden. Zie: M. De Beule, «Bureau et planification, une succession d'occasions manquées ?» in «Bruxelles, ses bureaux, ses employés», 2009, p. 79.

38. Huisvesting kan niet worden toegestaan in een gebied voor stedelijke industrie (GSI).

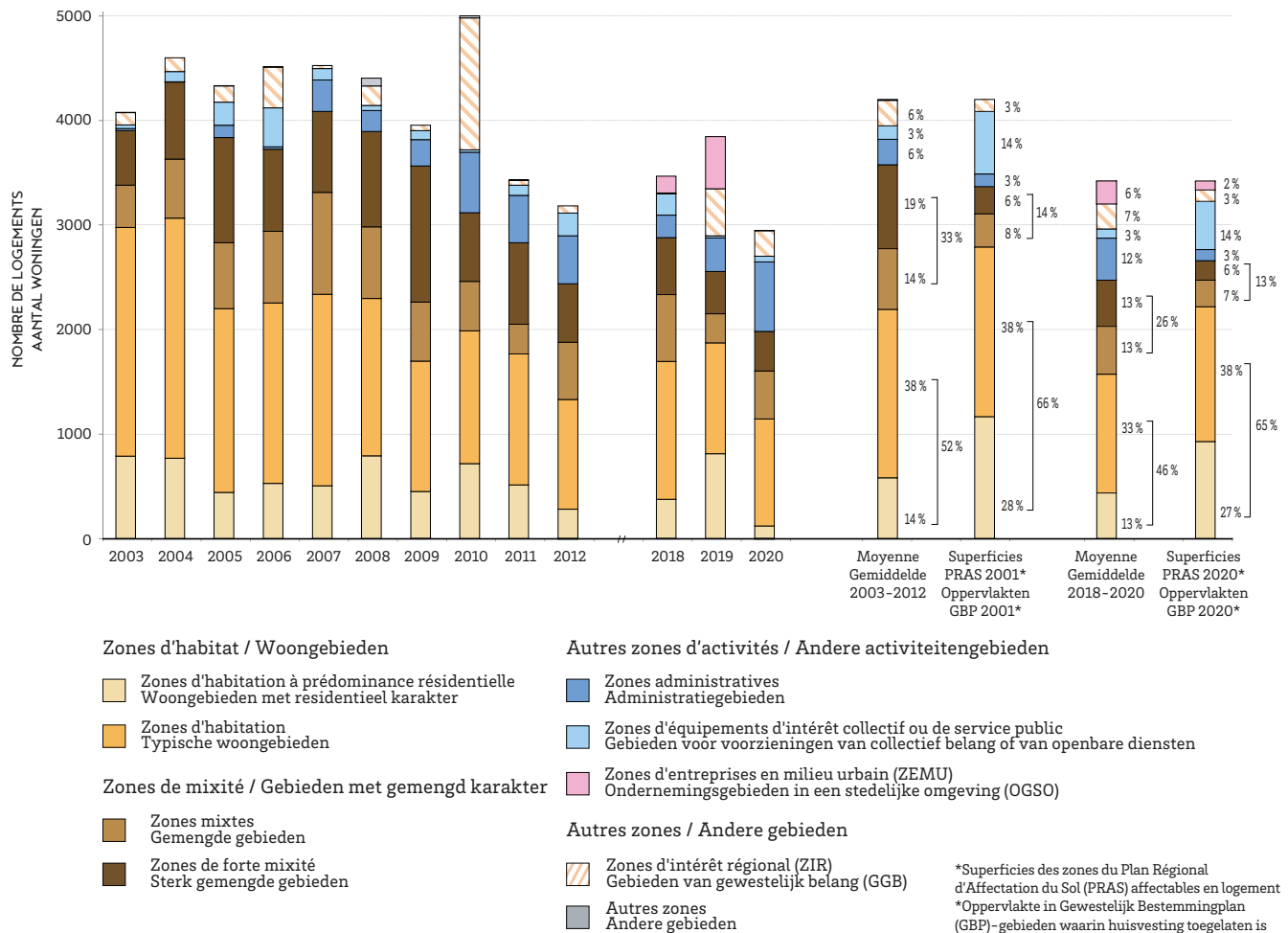
39. Huisvesting kan worden toegestaan als secundaire functie in een ondernemingsgebied in een stedelijke omgeving (OGSO).

40. Verhoging van het minimumquotum voor huisvesting van 35% tot 50% in een gemengd gebied bij de herontwikkeling van een braakliggend terrein of een verlaten gebouw (voorschrift 4.4).

41. Uitbreiding van de programmering van het gebied met (meer) woningen in bepaalde gebieden van gewestelijk belang: openstelling van de programma's van de gebieden van gewestelijk belang (GGB) nr. 6B 'Thurn & Taxis' en nr. 7 'Van Volxem' voor woningen; verhoging van het minimumquotum voor woningen dat toelaatbaar is in het GGB nr. 3 'Weststation'.

42. Toekenning van hetzelfde belang aan de woon- en de kantoorfunctie in de administratiegebieden.

GRAPHIQUE 5 Évolution du nombre de logements autorisés par zone d'affectation du PRAS (2003-2012 ; 2018-2020)
GRAFIEK 5 Evolutie van het aantal vergunde woningen per bestemmingsgebied van het GBP (2003-2012 ; 2018-2020)



Réalisation: Observatoire des permis logement (perspective.brussels), 2022 – Source: DU/DAJ - urban.brussels et services communaux d'urbanisme

Realisatie: Overzicht van de huisvestingsvergunningen (perspective.brussels), 2022 – Bron: DS/DJZ - urban.brussels en stedenbouwkundige diensten van de gemeenten

Comme identifié dans les observatoires précédents, la part de logements autorisés en Zones de mixité (26% pour 2018-2020) continue, malgré une baisse, à être surreprésentée par rapport à la part de territoire régional autorisable en logements (13%) tandis que la part de logements autorisés en Zones d'habitat (46%) est encore plus sous-représentée qu'en 2003-2012 (52%) pour 65% du territoire autorisable en logements.

À noter pour la période 2018-2020, d'une part, le doublement de la surreprésentation de logements autorisés en Zones administratives (12% en 2018-2020 pour 6% en 2003-2012)⁴³ et, d'autre part, leur surreprésentation en ZEMU (6% des logements autorisés pour 2% du territoire autorisable en logements) par définition nouvelle puisque ce type de zone n'a été créée que fin 2013 dans le cadre du 'PRAS démographique'. Cette surreprésentation en ZEMU est essentiellement l'œuvre

Zoals vastgesteld in de vorige Observatoria, blijft het aandeel van vergunde woningen in de gebieden met gemengd karakter (26% voor 2018-2020), ondanks een daling, oververtegenwoordigd in verhouding tot het deel van het gewestelijk grondgebied waarop woningen kunnen worden toegestaan (13%). Voor de woongebieden (wat overeenkomt met 65% van het grondgebied waarop woningen worden toegestaan), is het aandeel van vergunde woningen (46%) nog meer ondervertegenwoordigd dan in 2003-2012 (52%).

Vermeldenswaardig voor de periode 2018-2020 is enerzijds de verdubbeling van de oververtegenwoordiging van de vergunde woningen in administratiegebieden (12% in 2018-2020 ten opzichte van 6% in 2003-2012)⁴³ en anderzijds hun oververtegenwoordiging in OGSO's (6% van de vergunde woningen ten opzichte van 2% van het grondgebied waarop woningen kunnen worden toegestaan). Dit laatste is het gevolg van de nieuwe definitie van dit gebied dat slechts eind 2013 in het leven werd geroepen in

43. Pour 3% du territoire autorisable en logements.

43. Voor 3% van het grondgebied waarop woningen kunnen worden toegestaan.

de logements autorisés en 2019, suivi d'un nombre de logements autorisés quasi nul en 2020. Ce phénomène sera à suivre les prochaines années pour confirmer ou non la tendance.

La surreprésentation de logements autorisés en Zones de mixité résulte de l'importante dynamique de densification et de transformation du bâti existant dans les zones centrales et de première couronne, où se situe l'essentiel de ces Zones de mixité. Elle s'explique par la 'force' de la fonction résidentielle par rapport aux autres fonctions qui y sont autorisables, par la disponibilité d'espaces à convertir ainsi que par la densification autorisable dans les parties centrales de la ville. À l'inverse, les Zones d'habitation à prédominance résidentielle continuent, quant à elles, à être sous-représentées, notamment du fait de la faible densification autorisable⁴⁴.

En ce qui concerne l'augmentation notable de la surreprésentation des autorisations de logements en Zones administratives, elle est essentiellement le fait de permis autorisés en 2020 mais confirme une tendance générale déjà bien visible dès 2007, témoignant de l'importante revalorisation du marché résidentiel par rapport à celui des bureaux. Comme déjà identifié dans les observatoires précédents⁴⁵, le succès de la fonction résidentielle en Zones administratives se situe dans les zones décentralisées, en particulier à l'est de la Région où des ensembles de bureaux sont en très large partie convertis en ensembles d'appartements et de logements collectifs (avenue Marcel Thiry, avenue des Pléiades, rue Colonel Bourg, boulevard de la Woluwe) où les taux de vacance des bureaux sont globalement plus élevés⁴⁶ mais également dans les Zones administratives plus centrales (Quartier européen, Quartier Nord et du nord-est du Pentagone). Cette revalorisation du marché résidentiel fait par ailleurs l'objet d'un accompagnement volontariste de la part des pouvoirs publics pour réintégrer davantage de mixité dans les zones devenues monofonctionnelles de bureau. Le 'PRAS démographique' a par ailleurs entériné l'évolution relative des marchés en affectant désormais la Zone Administrative de manière 'principale' tant à la fonction bureau qu'à la fonction logement⁴⁷.

La part de logements autorisés entre 2018 et 2020 dans les « Zones d'Équipements d'intérêt collectif et de service public » est marginale (3%), surtout en regard de l'étendue de ces zones à l'échelle de la Région (14%).

44. Emprise au sol et gabarits (potentiellement) limités par les Plans Particuliers d'Affectation des Sols (PPAS), Plans de Lotir (PL) et Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), notamment au regard de la situation préexistante dans le quartier ; ainsi que par les conditions de 'densification maîtrisée' promues par le PRDD.

45. Observatoire des permis logement n°3, figures 8 et 8bis.

46. Voir à ce sujet l'Observatoire des bureaux, 39/2021.

47. Pour rappel, le logement était déjà autorisable sans limitation en Zone administrative avant le PRAS démographique, mais pas exactement au même titre que les bureaux dans le libellé des prescriptions.

het kader van het 'Demografisch GBP'. Deze oververtegenwoordiging in OGSO's is voornamelijk het gevolg van toegestane huisvesting in 2019, gevolgd door nagenoeg geen toegestane huisvesting in 2020. Dit verschijnsel moet de komende jaren worden opgevolgd om te zien of de tendens al dan niet wordt bevestigd.

De oververtegenwoordiging van vergunde woningen in de gebieden met gemengd karakter is het gevolg van de belangrijke dynamiek van verdichting en transformatie van het bestaande gebouwenbestand in de centrale gebieden en de eerste kroon, waar het merendeel van deze gemengde gebieden is gelegen. Dit valt te verklaren door de 'kracht' van de woonfunctie ten opzichte van de andere toelaatbare functies, door de beschikbaarheid van om te bouwen ruimte en door de toegestane verdichting in de centrale delen van de stad. Daarentegen zijn Woongebieden met residentieel karakter op hun beurt nog steeds ondervertegenwoordigd, met name vanwege de lage toelaatbare verdichting⁴⁴.

De opmerkelijke toename van de oververtegenwoordiging van vergunningen voor woningen in administratiegebieden is hoofdzakelijk toe te schrijven aan de vergunningen die in 2020 zijn verleend, doch bevestigt een algemene tendens die reeds in 2007 zichtbaar was en getuigt van de aanzienlijke herwaardering van de woningmarkt ten opzichte van de kantoormarkt. Zoals reeds werd vastgesteld in de vorige Observatoria⁴⁵, situeert het succes van de woonfunctie in de administratiegebieden zich in de gedecentraliseerde gebieden, in het bijzonder in het oosten van het Gewest. Daar worden kantoorcomplexen grotendeels omgebouwd tot appartementencomplexen en collectieve woningen (Marcel Thiry laan, Plejadenlaan, Kolonel Bourgstraat, Woluwelaan). Daar is bovendien de leegstand van kantoren in het algemeen groter⁴⁶. Hetzelfde wordt vastgesteld in de meer centraal gelegen administratiegebieden (Europese wijk, Noordwijk en het noordoosten van de Vijfhoek). Deze herwaardering van de woningmarkt is ook het voorwerp van proactieve begeleiding door de overheid met het oog op het brengen van meer functiegemengdheid in gebieden die monofunctionele kantoorgebieden zijn geworden. Het 'Demografisch GBP' heeft ook de relatieve evolutie van de markten bevestigd door het administratiegebied voortaan in hoofddorde te bestemmen voor zowel de kantoor- als de woonfunctie⁴⁷.

Het aandeel van de tussen 2018 en 2020 vergunde woningen in de 'Gebieden voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten', is marginaal (3%), vooral in verhouding tot de omvang van deze gebieden op de schaal van het Gewest (14%).

44. Grondinname en bouwprofielen (potentieel) beperkt door de Bijzondere Bestemmingsplannen (BBP's), Verkavelingsplannen (VP's) en de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV), met name gezien de reeds bestaande situatie in de wijk, alsmede door de voorwaarden van 'gecontroleerde verdichting' die door het GPDO worden gepromoot.

45. Overzicht van de huisvestingsvergunningen nr. 3, figuren 8 en 8bis.

46. Zie hierover het Overzicht van het kantorenpark, 39/2021.

47. Ter herinnering: huisvesting kon reeds onbeperkt worden toegestaan in een administratiegebied voorafgaand aan het Demografisch GBP, maar niet precies op dezelfde manier als de kantoren in het opschrift van de voorschriften.



↑ Projet de conversion d'un immeuble de bureaux en logements, avenue Marcel Thiry, Woluwe-Saint-Lambert
Project voor de verbouwing van een kantoorgebouw tot woningen, Marcel Thirylaan, Sint-Lambrechts-Woluwe

Au-delà d'une analyse des parts relatives du nombre de logements autorisés dans chacune des zones d'affectation du PRAS au regard de l'étendue relative de ces zones au sein du territoire autorisable en logements, il importe de rappeler que la fonction résidentielle domine très largement la dynamique d'autorisation immobilière. Pour rappel, l'examen des surfaces résidentielles autorisées en 2018-2019 a montré qu'elles représentent 110%⁴⁸ de la superficie plancher totale autorisée en Région de Bruxelles-Capitale : via construction neuve mais également par transfert d'importantes surfaces d'immeubles abritant préalablement d'autres fonctions (bureau, activités productives...). En 2018-2019, les superficies plancher résidentielles autorisées ont dominé dans toutes les zones d'affectation dans lesquelles elles étaient autorisables (à l'exception de la zone d'Équipement⁴⁹), y compris (et de manière quasi exclusive⁵⁰) dans les ZEMU,

48. Une moyenne annuelle de 402 500 m² de Superficie Plancher logement pour 365 500 m² de Superficie Plancher totale (toutes fonctions confondues) autorisées en 2018-2019 ; les fonctions activités productives et bureau perdant respectivement 100 000 m² et 90 000 m² de Superficie Plancher, cf. pages 12 à 27 de « Permis d'urbanisme 2018 et 2019 : chiffres, tendances et localisation. Mise en œuvre du PRAS », décembre 2020 (https://perspective.brussels/sites/default/files/documents/bbp_permurb_2018-2019.pdf).

49. Dans lesquelles les Superficies Plancher des équipements dominent conformément à leur statut d'affectation principale.

50. En 2018 et 2019, 76 000 m² de surfaces résidentielles ont été autorisés dans les ZEMU, comparées à diminution de 10 800 m² d'activités productives.

Onverminderd de resultaten van een analyse van de relatieve aandelen van het aantal vergunde woningen in elk van de bestemmingsgebieden van het GBP ten opzichte van de relatieve omvang van deze gebieden binnen het grondgebied waar huisvesting kan worden toegestaan, is het van belang te weten dat de woonfunctie de dynamiek van de vergunningverlening voor vastgoed in zeer sterke mate domineert. Ter herinnering: uit een onderzoek van de woonoppervlakten die in 2018-2019 werden vergund, blijkt dat deze woonoppervlakten 110%⁴⁸ vertegenwoordigen van de totale vloeroppervlakte die in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest werd vergund en dit zowel via nieuwbouw, als door de overdracht van grote oppervlakten van gebouwen waar vroeger andere functies waren gehuisvest (kantoren, productieactiviteiten, enz.). In 2018-2019 domineerden de vergunde residentiële vloeroppervlakten in alle bestemmingsgebieden waarin ze toelaatbaar waren (met uitzondering van het gebied voor voorzieningen⁴⁹), en dit ook (en

48. Een jaarlijks gemiddelde van 402 500 m² vloeroppervlakte voor woningen op 365 500 m² totale vloeroppervlakte (alle functies samen) die is vergund in 2018-2019; de functie productieactiviteiten en de kantoorfunctie verliezen respectievelijk 100 000 m² en 90 000 m² aan vloeroppervlakte, zie pagina 12 tot 27 van « Stedenbouwkundige vergunningen 2018 en 2019: cijfers, tendensen en locatie. Uitvoering van het GBP », december 2020 (https://perspective.brussels/sites/default/files/documents/bbp_permurb_2018-2019.pdf).

49. Waarin de vloeroppervlakte van de voorzieningen domineert in overeenstemming met hun status van hoofdbestemming.



↑ **Projet Pacheco** : permis résidentiel le plus important autorisé pour la période 2018-2020 contribuant à la densification immobilière des quartiers centraux (ZIR de la « Cité administrative »), via la construction d'immeubles de logements, d'une école, d'une crèche et d'espaces commerciaux, boulevard Pacheco, rue de la Banque, rue Montagne de l'Oratoire, rue de Ligne, Bruxelles

Pacheco-project: de belangrijkste residentiële vergunning die voor de periode 2018-2020 is vergund en die bijdraagt tot de vastgoedverdichting van de centrumwijken (GGB van het 'Rijksadministratief Centrum'), door de bouw van woongebouwen, een school, een kinderdagverblijf en handelsruimten, Pachecolaan, Bankstraat, Oratoriënberg, de Lignestraat, Brussel

au sein desquelles les activités productives doivent pourtant constituer l'affectation principale, même si l'ambition de ces zones est d'y accueillir un mix - voire une intégration - de fonctions entre le logement, le commerce et des fonctions de service.

Le graphique 9 en annexe présente la répartition par zone d'affectation du PRAS en unité de superficie plancher depuis 2013. Il actualise les données publiées dans le document relatif aux permis 2018-2019⁵¹.

bijna uitsluitend⁵⁰) in de OGSO's, waarin productieactiviteiten toch de hoofdbestemming zouden moeten zijn en waarbinnen, het bovendien de ambitie is om er een mix - of zelfs een integratie - van functies tussen wonen, handel en dienstverlenende functies in onder te brengen.

Grafiek 9 als bijlage toont de verdeling per bestemmingsgebied van het GBP in eenheden vloeroppervlakte sinds 2013. Het is een actualisering van de gegevens die zijn gepubliceerd in het document over de vergunningen 2018-2019⁵¹.

51. « Permis d'urbanisme 2018 et 2019 : chiffres, tendances et localisation. Mise en œuvre du PRAS », décembre 2020 (https://perspective.brussels/sites/default/files/documents/bbp_permurb_2018-2019.pdf).

50. In 2018 en 2019 werd 76 000 m² woonruimte toegestaan in de OGSO's, tegenover een daling van 10 800 m² productieactiviteiten.

51. Stedenbouwkundige vergunningen 2018 en 2019: cijfers, tendensen en locatie. Uitvoering van het GBP», december 2020 (https://perspective.brussels/sites/default/files/documents/bbp_permurb_2018-2019.pdf).

2. TYPES DE LOGEMENTS AUTORISÉS

2. TYPES VERGUNDE WONINGEN

2.1. Évolution depuis 2003

La répartition des logements autorisés par type est assez constante depuis 2003. L'appartement deux chambres reste largement prédominant malgré une baisse à 43% (2018-2020), par rapport à 48% précédemment (2003-2012) et, ce au profit des studios. Comme constaté dans les observatoires précédents, plus d'une centaine de maisons unifamiliales supplémentaires sont encore autorisées chaque année, mais celles-ci ne compensent plus celles qui disparaissent (par démolition ou subdivision) depuis 2010.

Les lofts ne rencontrent plus l'engouement des années 1990 - début des années 2000⁵².

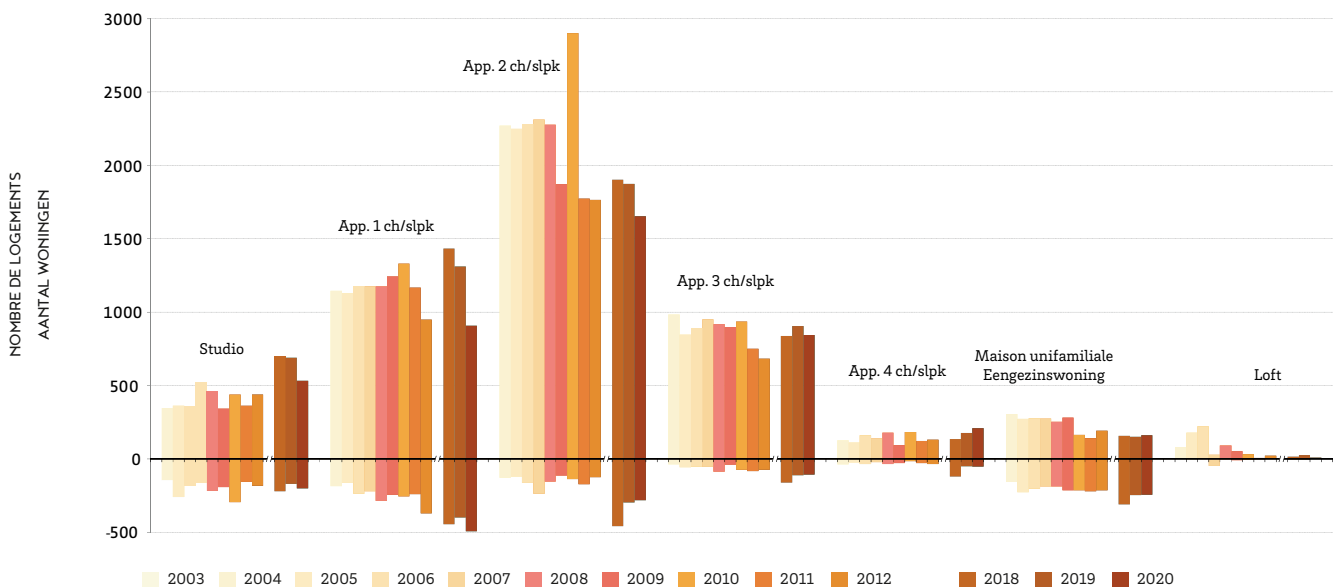
2.1. Evolutie sinds 2003

De verdeling van de vergunde woningen per woontype blijft sinds 2003 vrij constant. Tweekamerappartementen blijven duidelijk overheersend, ondanks een daling van 48% (2003-2012) naar 43% (2018-2020), ten voordele van studio's. Zoals in eerdere Observatoria is opgemerkt, worden er jaarlijks nog steeds meer dan een honderdtal extra eengezinswoningen vergund, doch deze compenseren niet langer de woningen die sinds 2010 zijn verdwenen (door sloop of onderverdeling).

Lofts zijn niet meer zo populair als in de jaren 1990 en begin jaren 2000⁵².

GRAPHIQUE 6 Évolution des types de logements autorisés (2003-2012 ; 2018-2020)

GRAFIEK 6 Evolutie van de types vergunde woningen (2003-2012 ; 2018-2020)



Réalisation: Observatoire des permis logement (perspective.brussels), 2022 – Source: DU/DAJ - urban.brussels et services communaux d'urbanisme

Realisatie: Overzicht van de huisvestingsvergunningen (perspective.brussels), 2022 – Bron: DS/DJZ - urban.brussels en stedenbouwkundige diensten van de gemeenten

52. Ce type de logements n'a dès lors plus fait l'objet d'un inventaire spécifique au départ des types de logements déclarés par le demandeur de permis dans le formulaire 'annexe I' (qui n'a jamais prévu de déclarer ce type de logement).

52. Dit woningtype werd dus niet meer specifiek geïnventariseerd op basis van de woningtypes die door de vergunningsaanvragen werden opgegeven in het formulier 'Bijlage I' (waarin nooit werd voorzien in een aangifte van dit soort woning).

2.2. Localisation des types de logements autorisés

La carte 3 décompose le nombre net de logements autorisés par secteur statistique en différents types de logement. Les appartements deux chambres, qui représentent quasi la moitié de l'ensemble des logements autorisés (43%), sont très présents sur l'ensemble du territoire régional. Les studios autorisés sont quant à eux surreprésentés dans le Pentagone, en première couronne sud et est (plus particulièrement à la porte de Namur, dans le Quartier européen et au pourtour des campus universitaires de l'ULB à Ixelles) et, dans une moindre mesure, en seconde couronne est, c'est-à-dire dans les zones où les parts d'isolés (jeunes et adultes) dans le total des ménages sont les plus élevées⁵³. Les secteurs statistiques qui enregistrent une augmentation nette du nombre de maisons unifamiliales sont rares et situés essentiellement en seconde couronne.

L'accessibilité financière des logements apparaît comme le déterminant le plus marqué dans le choix de résidence de la population bruxelloise, ceci en tenant toujours compte, néanmoins, des critères de base que sont la taille et le type de logements.

2.2. Situering van de types vergunde woningen

Kaart 3 splitst het netto-aantal vergunde woningen per statistische sector uit in verschillende woningtypes. Tweekamerappartementen, die bijna de helft van alle vergunde woningen uitmaken (43%), zijn in het hele Gewest sterk aanwezig. De vergunde studio's zijn dan weer oververtegenwoordigd in de Vijfhoek, in de zuidelijke en oostelijke eerste kroon (meer bepaald aan de Naamsepoort, in de Europese wijk en rond de universitaire campussen van de ULB in Elsene) en, in mindere mate, in de oostelijke tweede kroon, d.w.z. in de gebieden waar het aandeel van singles (jongeren en volwassenen) in het totale aantal huishoudens het grootst is⁵³. De statistische sectoren die een netto toename van het aantal eengezinswoningen bevatten, zijn zeldzaam en liggen hoofdzakelijk in de tweede kroon.

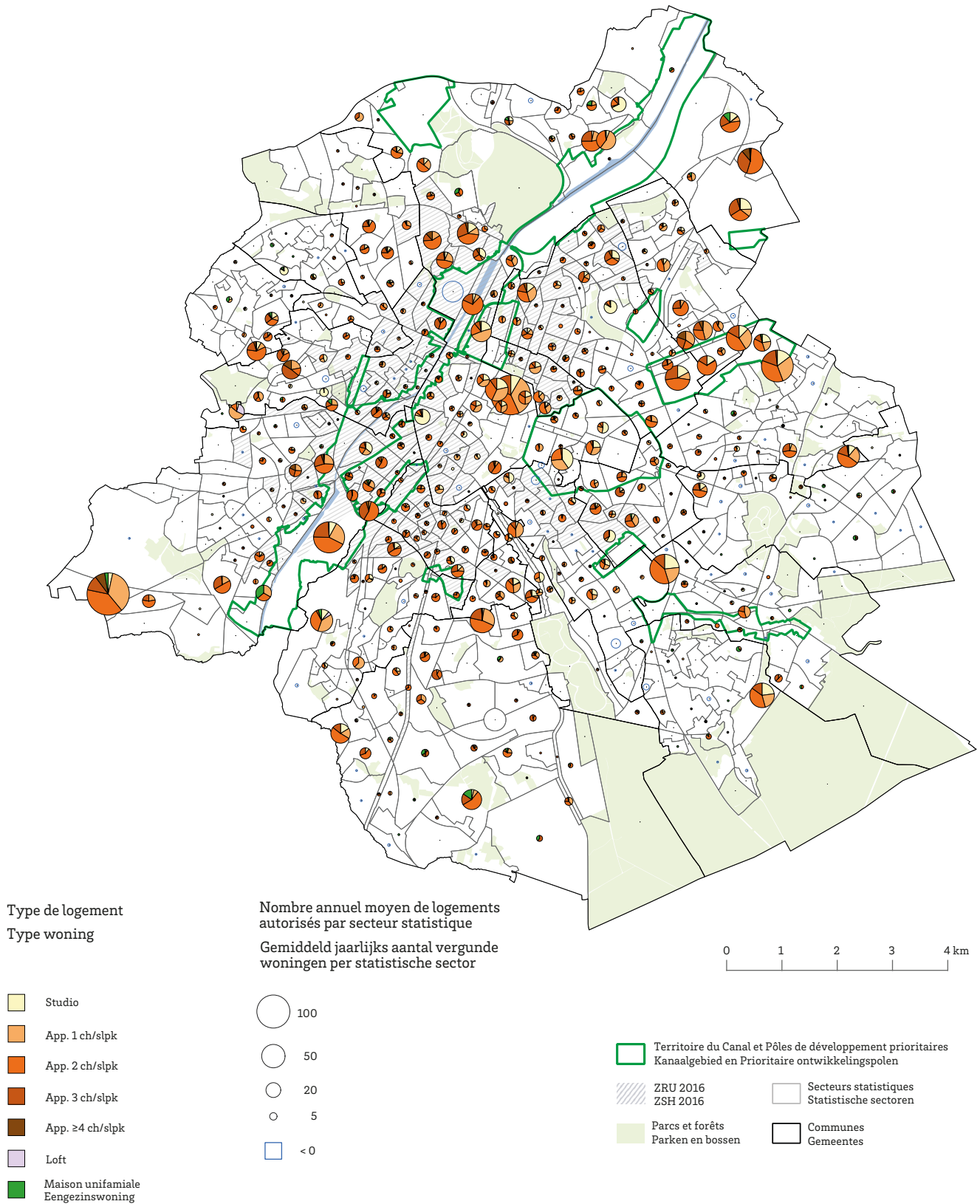
De betaalbaarheid van de woningen blijkt de belangrijkste bepalende factor te zijn bij de keuze van de woonplaats door de Brusselse bevolking, onverminderd het feit dat ook rekening wordt gehouden met de basiscriteria zoals "grootte" en "type van de woning".



↑ Projet d'ensemble de maisons unifamiliales construites sur une réserve foncière, Avenue des Chanterelles, Anderlecht
Project voor een geheel van eengezinswoningen gebouwd op een grondreserve, Cantharellenlaan, Anderlecht

53. Voir Monitoring des quartiers (IBSA): <https://monitoringdesquartiers.brussels>.

53. Zie Wijkmonitoring (BISA): <https://wijkmonitoring.brussels>.

CARTE 3 Logements autorisés par type (2018-2020)**KAART 3 Vergunde woningen per type (2018-2020)**

Réalisation: Observatoire des permis logement (perspective.brussels), 2022 – Source: DU/DAJ - urban.brussels et services communaux d'urbanisme – Réalisé avec Brussels Urbis © Distribution & Copyright CIRB

Realisatie: Overzicht van de huisvestingsvergunningen (perspective.brussels), 2022 – Bron: DS/DJZ - urban.brussels en stedenbouwkundige diensten van de gemeenten – Verwezenlijkt door middel van Brussels Urbis © - Verdeling & Copyright CIBG

2.3. Nombre de logements autorisés selon la taille des permis

Le graphique 7 présente la part du nombre de logements supplémentaires⁵⁴ autorisés de 2018 à 2020⁵⁵ en fonction de la part de 'permis'⁵⁶ autorisant ceux-ci. Comme montré dans les observatoires précédents, 3 à 4% des plus gros 'permis' autorisent la moitié des logements tandis que plus de la moitié des 'permis' n'autorisent qu'un seul logement supplémentaire. La production immobilière résidentielle en Région de Bruxelles-Capitale est en effet le fruit, d'une part, de projets de grande et très grande taille, peu nombreux, menés par des sociétés privées et des opérateurs publics qui produisent la grosse masse de logements; d'autre part, d'une multitude de projets de petite (et très petite) taille menés par un très grand nombre de demandeurs divers et variés (parmi lesquels beaucoup de particuliers) qui impactent également par leur nombre la structure du bâti bruxellois (extension, aménagement, conversion, subdivision...).

La comparaison avec la courbe représentant l'ensemble de la période d'observation (2003-2020) montre que cette distribution est très stable dans le temps.

2.3. Aantal vergunde woningen volgens de omvang van de vergunningen

Grafiek 7 toont het aandeel van het aantal extra woningen⁵⁴ dat van 2018 tot 2020 is vergund⁵⁵ in functie van het aandeel van de 'vergunningen'⁵⁶ die deze woningen toestaan. Zoals uit vorige Observatoria is gebleken, staat 3-4% van de grootschaligste 'vergunningen' de helft van de woningen toe. Meer dan de helft van de 'vergunningen' staat slechts één extra woning toe. De woningproductie in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is namelijk het resultaat van enerzijds een klein aantal grote en zeer grote projecten die worden uitgevoerd door privébedrijven en publieke operatoren. Zij brengen het leeuwendeel van de woningen tot stand. Anderzijds worden een groot aantal kleine (en zeer kleine) projecten uitgevoerd door een groot aantal uiteenlopende en gevarieerde aanvragers (onder wie veel particulieren). Gelet op hun aantal hebben deze projecten een impact op de structuur van het Brusselse gebouwenbestand (uitbreiding, verbouwing, opsplitsing, enz.).

Uit een vergelijking met de curve voor de gehele waarnemingsperiode (2003-2020) blijkt dat deze verdeling zeer stabiel is in de tijd.

54. Les permis n'autorisant qu'une modification de la superficie logement sans modification du nombre de logements, ainsi que les permis autorisant une diminution du nombre de logements ne sont pas pris en compte.

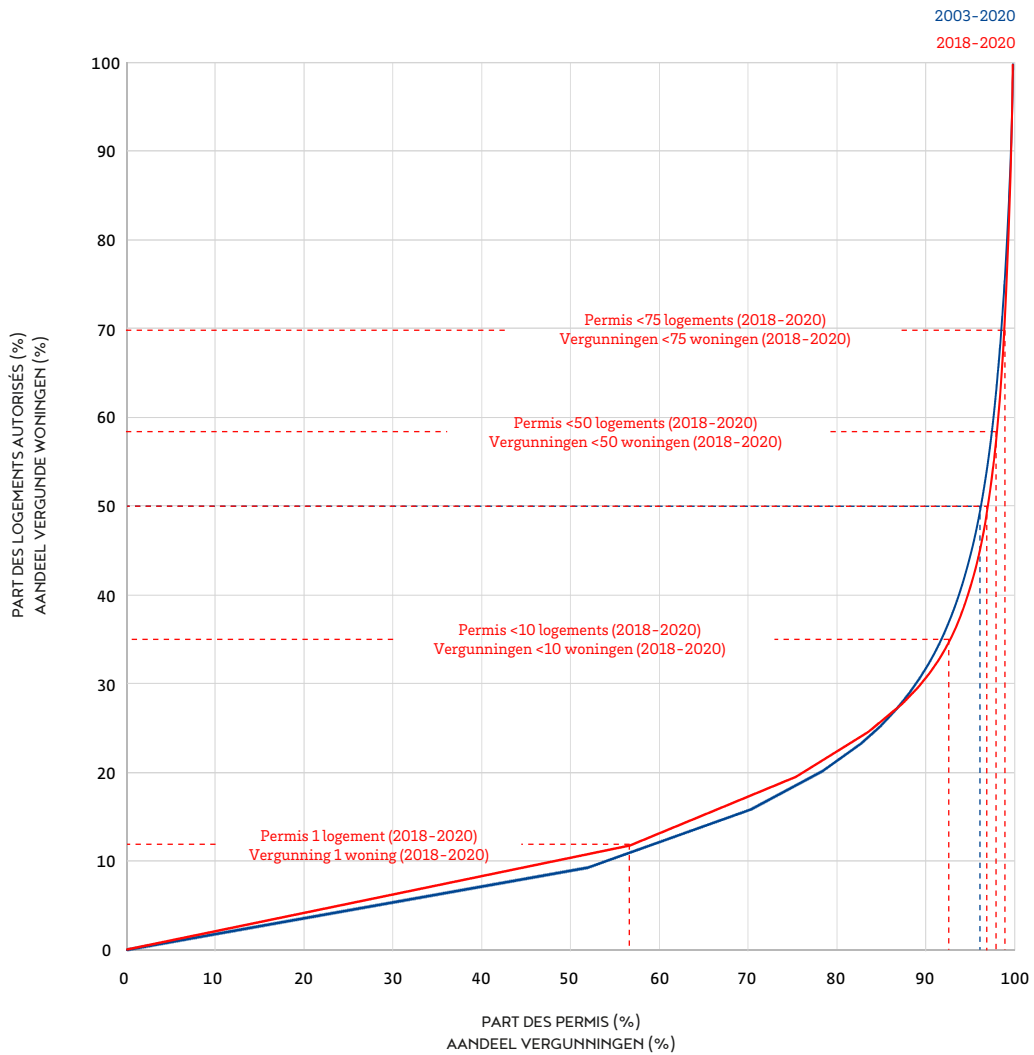
55. La courbe relative aux années 2003 à 2020 est donnée à titre de comparaison.

56. 'Permis' au sens d'unité d'acte administratif d'octroi de permis, quel que soit le nombre d'unités de logement autorisées par ce document.

54. Vergunningen die alleen een verandering van de woonoppervlakte toestaan zonder een verandering van het aantal woningen, alsook vergunningen die een vermindering van het aantal woningen toestaan, worden niet in aanmerking genomen.

55. De curve voor de jaren 2003 tot 2020 wordt ter vergelijking verstrekt.

56. 'Vergunning' in de zin van een administratieve handeling waarbij een vergunning wordt verleend, ongeacht het aantal wooneenheden dat door dat document wordt toegestaan.

GRAPHIQUE 7 Logements autorisés selon la taille des permis (2003-2020 ; 2018-2020)**GRAFIEK 7 Vergunde woningen volgens de omvang van de vergunningen (2003-2020 ; 2018-2020)**

Réalisation: Observatoire des permis logement (perspective.brussels), 2022 – Source: DU/DAJ - urban.brussels et services communaux d'urbanisme

Realisatie: Overzicht van de huisvestingsvergunningen (perspective.brussels), 2022 – Bron: DS/DJZ - urban.brussels en stedenbouwkundige diensten van de gemeenten

3. LOGEMENTS COLLECTIFS AUTORISÉS

3. VERGUNDE COLLECTIEVE WONINGEN

3.1. Évolution depuis 2013

Le graphique 8 fait apparaître, pour les trois dernières années, un recul non négligeable du nombre de chambres et de logements autorisés dans des ensembles de logements collectifs, le nombre moyen tournant autour de 500 unités comparé à une moyenne d'environ 1100 unités par an entre 2013 et 2017. La grande majorité des logements collectifs autorisés sont des logements destinés à la communauté estudiantine, le nombre restant étant principalement destiné aux personnes âgées.

Pour rappel (comme tous les autres résultats présentés dans cet observatoire), les logements collectifs sont comptabilisés lorsqu'ils sont autorisés à ce titre par voie de permis d'urbanisme. Par définition, les logements de type 'classique' occupés de manière collective (par exemple en colocation⁵⁷) sans que leur aménagement n'ait été formellement autorisé comme tel par voie de permis d'urbanisme ne sont pas comptabilisés dans ce chapitre. Les données collectées suite à l'analyse des permis d'urbanisme contribuent bien à mesurer l'évolution de certains segments spécifiques du parc de logements collectifs mais ne permettent pas d'appréhender l'évolution de l'ensemble du parc de logements effectivement occupés à titre 'collectifs'. Ainsi, la plupart des logements occupés en colocation ne sont pas comptabilisés ici.

Vu l'ampleur prise par cette manière d'habiter⁵⁸ (et sa concurrence potentielle par rapport à une occupation 'classique' des logements), certaines colocations telles que celles labellisées « coliving »⁵⁹ mériteraient d'être suivies à titre de 'phénomène urbanistique'. Cela nécessiterait toutefois l'exploitation de données complémentaires car elles sont très rarement identifiées ou identifiables comme telles dans les dossiers de permis d'urbanisme.

57. Il s'agit généralement d'habitations avec plusieurs chambres qui peuvent être occupées aussi bien par des colocations que par des ménages individuels.

58. Ce phénomène prend de l'ampleur depuis les premiers projets nés en 2016 à Bruxelles. Le stock représenterait en 2022 un total de presque 2 400 chambres (Données collectées par Charlotte Casier (IGEAT, ULB). Voir notamment « Exploring the co-living sector in Brussels: the financialization of house sharing for young expatriates », Housing Studies (à paraître) et <https://www.bruzz.be/samenleving/als-je-buren-de-hele-nacht-feesten-de-schaduwzijde-van-coliving-2022-05-31> sur un total de 293 000 logements (Statbel, 01.01.2021)

59. Il s'agit d'une habitation meublée disposant à la fois d'espaces privatifs (une chambre individuelle avec ou sans sanitaires) et d'espaces partagés (salon, jardin, espace de coworking...), auxquels s'ajoute un nombre variable de services mutualisés (nettoyage, cours de sport...).

3.1. Evolutie sinds 2013

Grafiek 8 toont voor de laatste drie jaar een significante daling van het aantal vergunde kamers en wooneenheden in collectieve woningen aan. Het gemiddelde aantal schommelt rond de 500 eenheden, terwijl een gemiddeld van ongeveer 1100 eenheden per jaar werd opgetekend tussen 2013 en 2017. Het overgrote deel van de vergunde collectieve woningen is bestemd voor de studentengemeenschap; de rest is hoofdzakelijk bestemd voor oudere personen.

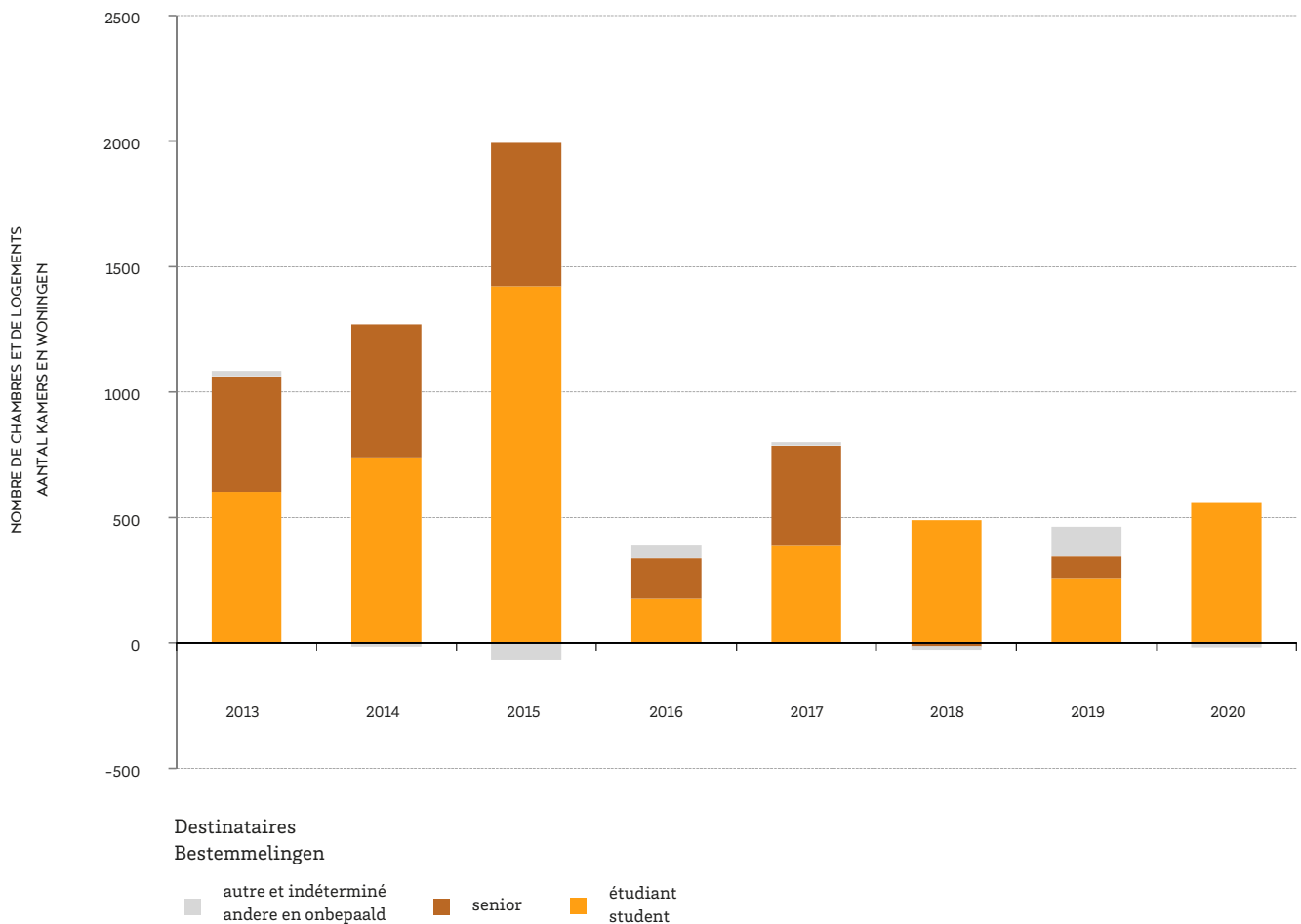
Ter herinnering: net als alle andere resultaten die in dit Overzicht worden gepresenteerd, worden de collectieve woningen in aanmerking genomen wanneer zij als zodanig door een stedenbouwkundige vergunning zijn vergund. Per definitie worden 'klassieke' woningen die collectief worden bewoond (bijvoorbeeld in medehuur⁵⁷) zonder dat hun inrichting formeel is vergund, bijvoorbeeld door een stedenbouwkundige vergunning, niet meegeteld in dit hoofdstuk. De gegevens die zijn verzameld binnen de analyse van de stedenbouwkundige vergunningen dragen bij aan het meten van de evolutie van bepaalde specifieke segmenten van de voorraad collectieve woningen, doch maken het niet mogelijk de evolutie in kaart te brengen van de volledige woningvoorraad die daadwerkelijk 'collectief' wordt bewoond. Aldus worden de meeste woningen in medehuur hier niet meegeteld.

Gezien de omvang van deze woonvorm⁵⁸ (en de potentiële concurrentie met 'klassieke' woonvormen) verdienen sommige vormen van medehuur, zoals deze die als 'coliving' worden aangeduid⁵⁹, een specifieke follow-up als zijnde een 'stedenbouwkundig verschijnsel'. Deze follow-up vereist echter het gebruik van aanvullende gegevens, aangezien zij zeer zelden in de dossiers betreffende stedenbouwkundige vergunningen als zodanig (kunnen) worden geïdentificeerd.

57. Dit zijn over het algemeen woningen met meerdere slaapkamers die zowel in medehuur als door individuele gezinnen kunnen worden bewoond.

58. Dit fenomeen is in een stroomversnelling geraakt sinds de eerste projecten in Brussel in 2016. De voorraad zou in 2022 in totaal bijna 2 400 kamers bedragen (gegevens verzameld door Charlotte Casier (IGEAT, ULB)). Zie onder meer « Exploring the co-living sector in Brussels: the financialization of house sharing for young expatriates », Housing Studies (te verschijnen) en <https://www.bruzz.be/samenleving/als-je-buren-de-hele-nacht-feesten-de-schaduwzijde-van-coliving-2022-05-31> op een totaal van 293 000 woningen (Statbel, 01.01.2021).

59. Het gaat om een gemeubileerde woning met zowel privatieve ruimten (een eenpersoonskamer met of zonder sanitair) als gedeelde ruimten (woonkamer, tuin, coworkingruimte, enz.), waaraan een variabel aantal gemeenschappelijke diensten wordt toegevoegd (schoonmaak, sportlessen, enz.).

GRAPHIQUE 8 Évolution des logements collectifs nets autorisés (2013-2020)**GRAFIEK 8 Evolutie van het netto-aantal vergunde collectieve woningen (2013-2020)**

Réalisation: Observatoire des permis logement (perspective.brussels), 2022 – Source: DU/DAJ - urban.brussels et services communaux d'urbanisme

Realisatie: Overzicht van de huisvestingsvergunningen (perspective.brussels), 2022 – Bron: DS/DJZ - urban.brussels en stedenbouwkundige diensten van de gemeenten

3.2. Localisation des logements collectifs autorisés

La carte 4 représente la répartition du nombre annuel moyen de logements collectifs autorisés par secteur statistique entre 2018 et 2020.

La grande majorité des logements collectifs pour étudiants sont situés à proximité des campus universitaires et des hautes écoles (Erasmushogeschool, Université Saint-Louis Bruxelles, les différents campus de l'Université libre de Bruxelles, de la Vrije Universiteit Brussel, campus CERIA-COOVI). Une situation centrale et la proximité des lignes de transport en commun entrent aussi en ligne de compte dans le choix de localisation de ces projets ce qui rencontrent les préférences exprimées par les étudiants pour le choix de leur logement⁶⁰.

60. Perspective (décembre 2020), « Panorama de la vie étudiante: pratiques urbaines et rapport à la ville », Analyse de l'enquête 2019-2020.

3.2. Situering van de vergunde collectieve woningen

Kaart 4 geeft de verdeling weer van het gemiddelde jaarlijkse aantal vergunde collectieve woningen per statistische sector tussen 2018 en 2020.

Het overgrote deel van de collectieve studentenwoningen bevindt zich in de buurt van de campussen van universiteiten en hogescholen (Erasmushogeschool, Université Saint-Louis Bruxelles, de verschillende campussen van de Université libre de Bruxelles, de Vrije Universiteit Brussel, de campus CERIA-COOVI). Een centrale ligging en de nabijheid van het openbaar vervoer zijn belangrijke factoren bij de keuze van de locatie voor deze projecten. Dit sluit aan bij de locatievoorkeuren die studenten hebben geuit⁶⁰.

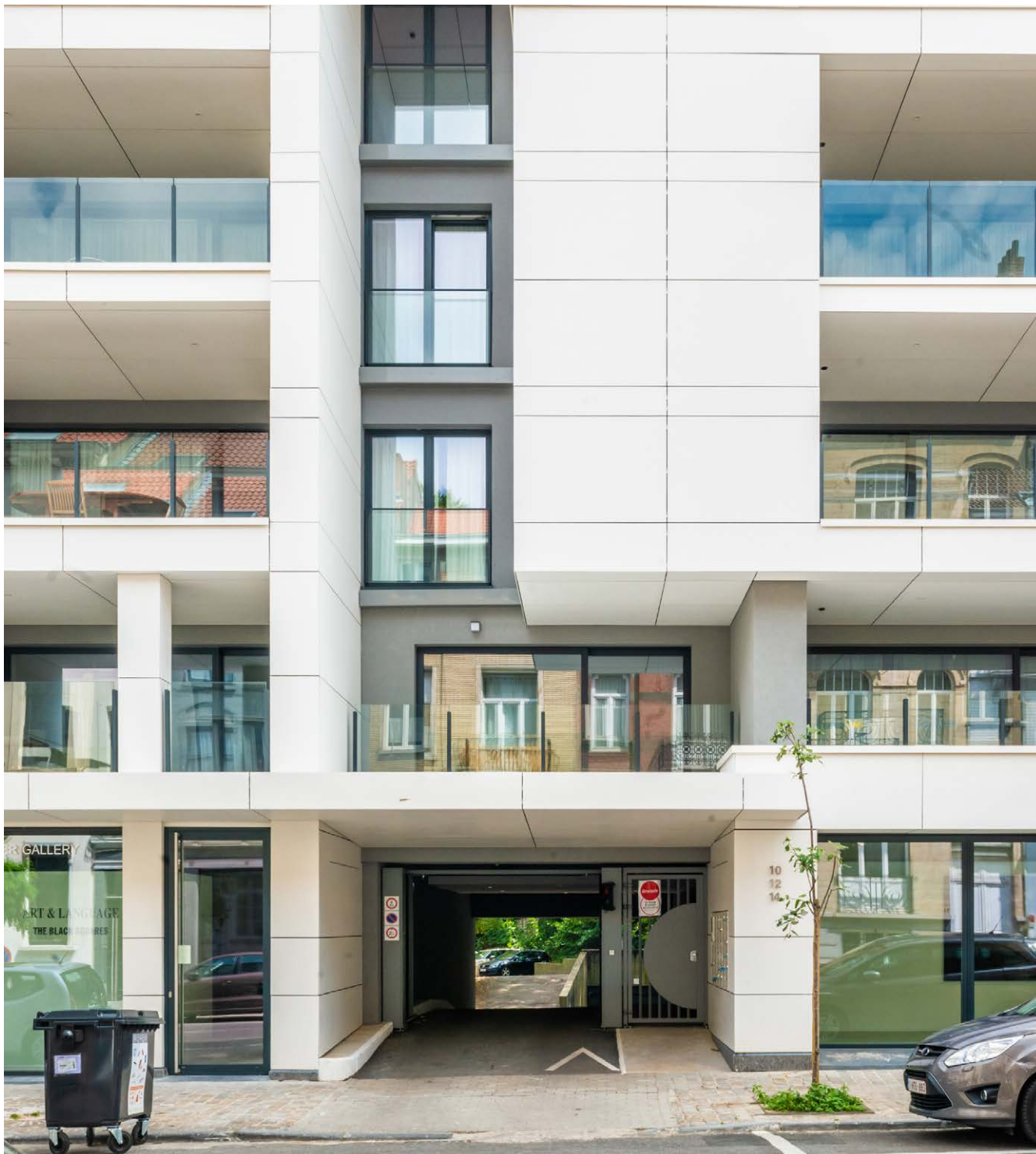
60. Perspective (december 2020), «Blik op het studentenleven: stedelijke praktijken en omgang met de stad», Analyse van de enquête 2019-2020.

Les projets de logements collectifs pour personnes âgées, relativement peu nombreux ces dernières années, se situent majoritairement en seconde couronne, confirmant en cela une répartition observée depuis 2013 (voir annexe).

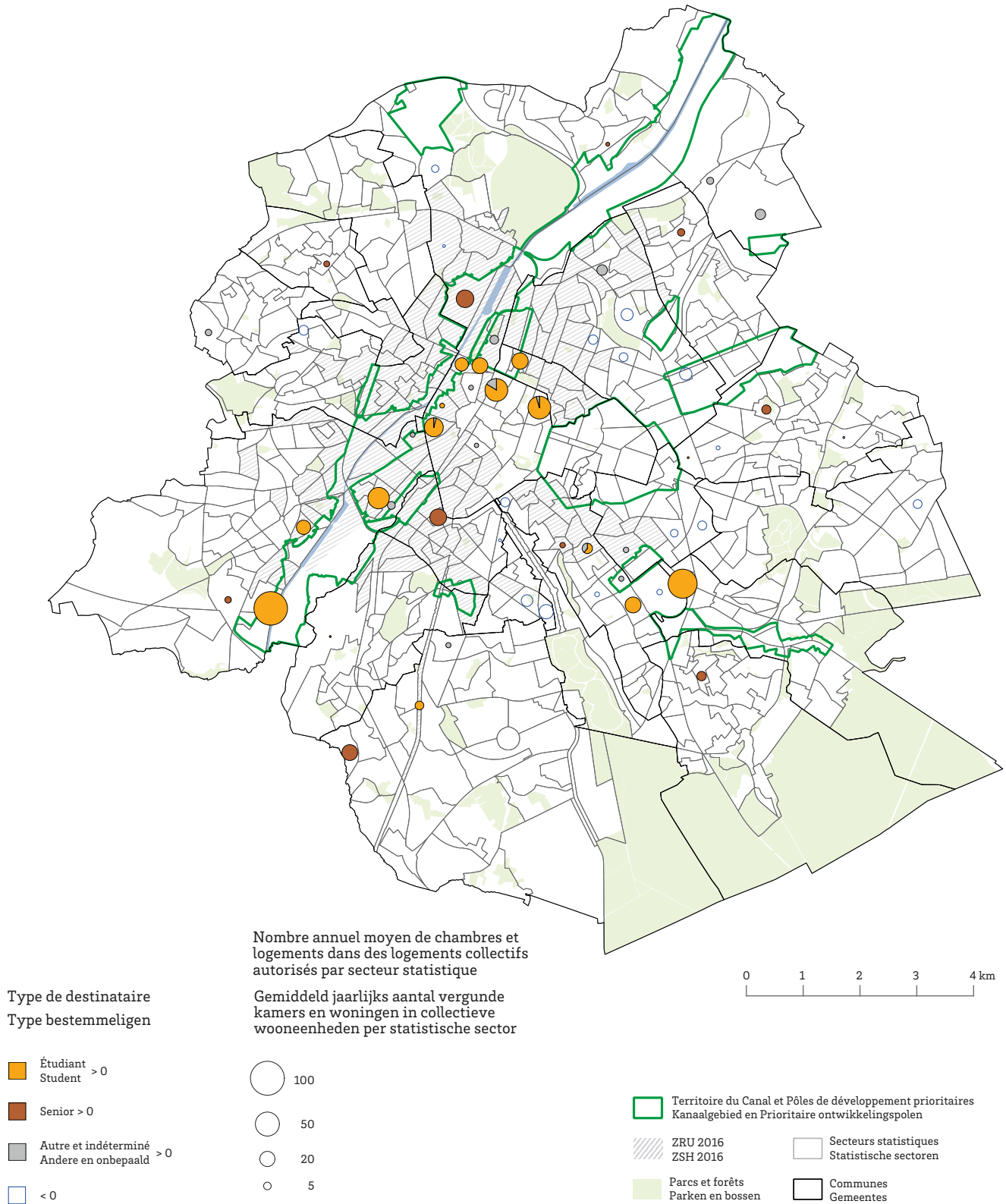
En 2018 - 2020, le nombre de logements collectifs diminue dans certains secteurs. Parmi les projets concernés, on compte principalement des maisons de repos réaménagées, dans lesquelles des chambres sont supprimées, mais surtout des transformations de maisons de repos en logements classiques, comme le projet « Balmoral » dans le quartier Tenbosch (rue Saint-Georges) à Ixelles.

Projecten voor collectieve woningen voor oudere personen, die de laatste jaren vrij gering in aantal zijn, bevinden zich voornamelijk in de tweede kroon, wat meteen een bevestiging is van de sinds 2013 waargenomen verdeling (zie bijlage).

In 2018-2020 daalt het aantal collectieve woningen in sommige sectoren. De betrokken projecten omvatten hoofdzakelijk heringerichte rusthuizen (waarbij kamers worden geschrapt), alsook verbouwingen van rusthuizen tot klassieke woningen, zoals het project 'Balmoral' in de wijk Tenbosch (Sint-Georgesstraat) in Elsene.



↑ Projet Balmoral, maison de repos convertie en immeuble à appartements, rue Saint-Georges, Ixelles
Project Balmoral, rusthuis omgebouwd tot appartementsgebouw, Sint-Georgesstraat, Elsene

CARTE 4 Logements collectifs autorisés par type (2018-2020) : nombre net (créations - suppressions)**KAART 4 Vergunde collectieve woningen per type (2018-2020): netto-aantal (creaties - opheffingen)**

Réalisation: Observatoire des permis logement (perspective.brussels), 2022 – Source: DU/DAJ - urban.brussels et services communaux d'urbanisme – Réalisé avec Brussels Urbis ©© Distribution & Copyright CIRB

Realisatie: Overzicht van de huisvestingsvergunningen (perspective.brussels), 2022 – Bron: DS/DJZ - urban.brussels en stedenbouwkundige diensten van de gemeenten – Verwezenlijkt door middel van Brussels Urbis ©© - Verdeling & Copyright CIBG

4. SUPERFICIE PLANCHER LOGEMENT AUTORISÉE

4. VERGUNDE VLOEROPPERVLAKTE VOOR HUISVESTING

4.1. Évolution depuis 2013

380 000 m² de superficie plancher logement nette ont été autorisés en moyenne par an sur la période 2018-2020.

Le graphique 9 montre que l'évolution des superficies plancher dédiées au logement est sans surprise dans une large mesure corrélée aux tendances observées pour le nombre de logements classiques et collectifs autorisés. Les 380 000 m² nets annuels moyens autorisés en 2018-2020 reflètent la dynamique majeure de la fonction résidentielle⁶¹ en Région de Bruxelles-Capitale et, ce malgré la diminution de 140 000 m² par rapport aux années précédentes (2013-2017).

Parmi les superficies supplémentaires autorisées, on compte environ deux tiers de nouvelles superficies bâties, que ce soit dans le cadre de projets de démolition-reconstruction ou de construction sur des terrains non bâtis (friches urbaines, dents creuses, terrains vagues).

La part complémentaire de superficies provient de la transformation d'immeubles résidentiels existants, (y compris des maisons de repos) et de la reconversion d'immeubles occupés préalablement par d'autres activités, notamment des activités productives mais surtout des bureaux⁶². On estime en effet à 185 500 m² les conversions autorisées de superficies bureau vers du logement de 2018 à 2020⁶³, soit un sixième de l'ensemble des superficies logement nettes autorisées et une légère diminution par rapport aux années précédentes, où ce taux atteignait les 20% de logements produits.

61. Pour rappel, les surfaces résidentielles autorisées dominent largement l'autorisation de production immobilière totale en Région de Bruxelles-Capitale (110% de celle-ci comptabilisée en 2018-2019), cf. 1.6. Logements autorisés et zones d'affectation du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS).

62. La reconversion inverse de logements vers d'autres occupations (cabinet médical, commerce...) reste marginale.

63. Voir à ce sujet l'Observatoire des bureaux, 39/2021, p. 49.

4.1. Evolutie sinds 2013

In de periode 2018-2020 is per jaar gemiddeld 380 000 m² netto vloeroppervlakte voor woningen vergund.

Grafiek 9 toont aan dat de evolutie van de vloeroppervlakten voor woningen, weinig verrassend, in grote mate gecorrigeerd is met de tendensen die worden waargenomen voor het aantal vergunde klassieke en collectieve woningen. De gemiddelde jaarlijkse netto vergunde oppervlakte van 380 000 m² in 2018-2020 weerspiegelt de aanzienlijke dynamiek van de woonfunctie⁶¹ in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, ondanks de daling met 140 000 m² ten opzichte van de vorige jaren (2013-2017).

Ongeveer twee derde van de extra toegestane oppervlakten zijn nieuwe bebouwde oppervlakten, hetzij in het kader van projecten voor sloop-wederopbouw, hetzij door bebouwing op onbebouwde terreinen (stedelijk braakland, niet-bebouwde percelen omringd door bebouwde percelen, lege percelen).

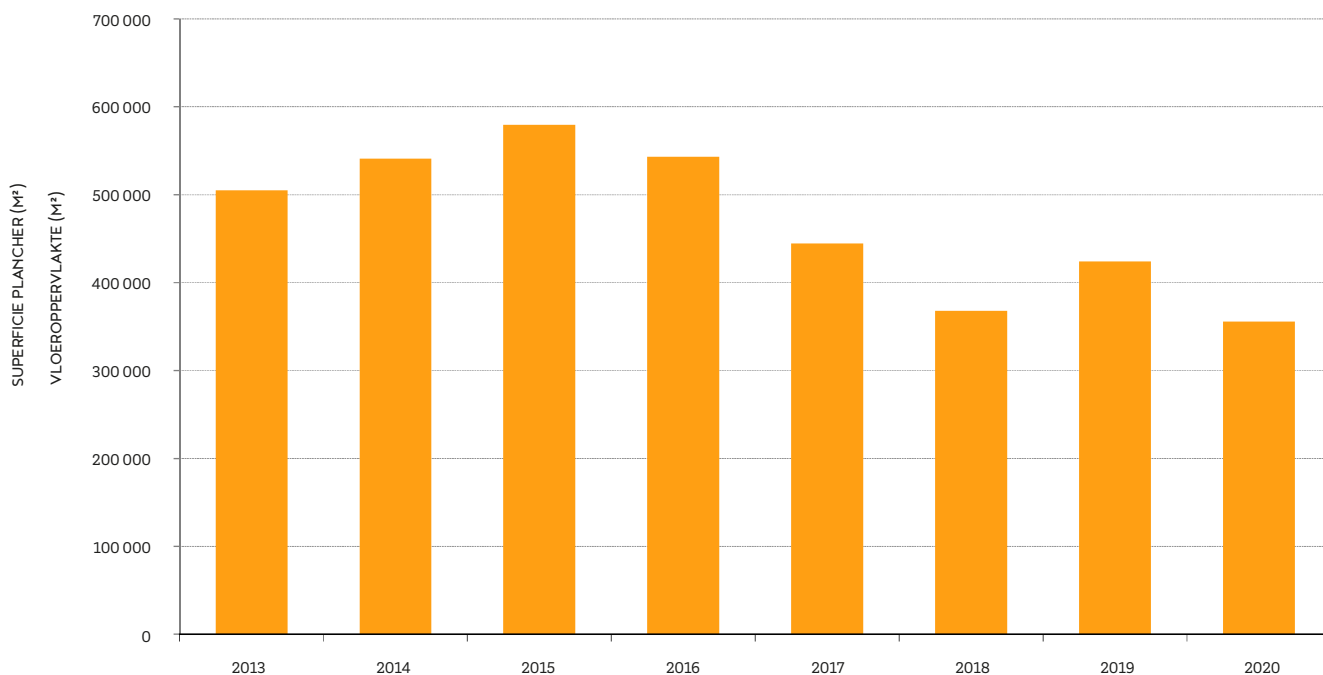
Het extra aandeel vloeroppervlakte is afkomstig van de verbouwing van bestaande woongebouwen (met inbegrip van rusthuizen) en de reconversie van gebouwen die voorheen werden gebruikt voor andere activiteiten, onder meer productieactiviteiten, maar hoofdzakelijk kantoren⁶². Naar schatting zal tussen 2018 en 2020 185 500 m² kantoorruimte worden omgezet in woonruimte⁶³, wat neerkomt op een zesde van alle toegestane nettowoonoppervlakte en een lichte daling betekent ten opzichte van de voorgaande jaren, toen dit percentage opliep tot 20% geproduceerde woningen.

61. Ter herinnering: de vergunde woonoppervlakten domineren grotendeels de totale vergunning voor de vastgoedproductie in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (110% van de in 2018-2019 opgenomen productie), zie 1.6. Vergunde woningen en bestemmingsgebieden van HET Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP).

62. De omgekeerde reconversie van woningen naar andere gebruiksvormen (medische praktijk, handelszaak, enz.) blijft marginaal.

63. Zie hierover het Overzicht van het kantorenpark, 39/2021, p. 49.

GRAPHIQUE 9 Évolution de la superficie plancher logement nette autorisée depuis 2013
GRAFIEK 9 Evolutie van de netto vergunde vloeroppervlakte voor huisvesting sinds 2013



Réalisation: Observatoire des permis logement (perspective.brussels), 2022 – Source: DU/DAJ - urban.brussels et services communaux d'urbanisme

Realisatie: Overzicht van de huisvestingsvergunningen (perspective.brussels), 2022 – Bron: DS/DJZ - urban.brussels en stedenbouwkundige diensten van de gemeenten

4.2. Localisation des superficies plancher logement autorisées

La carte 5 présente le bilan des superficies logement autorisées en 2018-2020 à l'échelle infra-communale. Ce bilan comprend à la fois les superficies destinées aux logements classiques et aux logements collectifs. Il n'est donc pas étonnant d'avoir un mode de répartition spatiale semblable : un nombre très important de surfaces résidentielles autorisées sur l'ensemble du territoire régional, une série de zones urbaines avec des augmentations particulièrement importantes des superficies (le nord-est du Pentagone, le long de l'autoroute de Liège à Schaerbeek et de la chaussée de Louvain à Evere, Cureghem à Anderlecht, Laeken à la Ville de Bruxelles) et quelques rares secteurs où ces superficies ont quelque peu diminué.

Toutefois, un examen plus approfondi révèle quelques différences subtiles : dans certaines zones densément bâties de Saint-Gilles, de Saint-Josse, de Schaerbeek et d'Etterbeek, l'augmentation des superficies est relativement moins importante, comparée à l'augmentation du nombre de logements (voir carte 1) nombre net (créations - suppressions). Cela tient au fait qu'on y retrouve un grand nombre de projets de subdivision de bâtiments résidentiels en plusieurs unités d'habitation, mais aussi des logements nouvellement construits relativement plus petits que ceux situés ailleurs en ville.

4.2. Situering van de vergunde vloeroppervlakte voor huisvesting

Kaart 5 geeft het saldo weer van de vergunde vloeroppervlakten in 2018-2020 op infragemeentelijk niveau. Dit saldo omvat oppervlakten die zowel bestemd zijn voor klassieke woningen als voor collectieve woningen. Het is dan ook niet verwonderlijk dat er sprake is van een vergelijkbaar ruimtelijk spreidingspatroon: een zeer groot aantal vergunde woonoppervlakten in het hele Gewest an sich, een reeks stedelijke gebieden waar de oppervlakte bijzonder sterk is toegenomen (het noordoosten van de Vijfhoek, langs de autosnelweg van Luik naar Schaerbeek en de Leuvensesteenweg in Evere, Kuregem in Anderlecht, Laken in de Brussel-Stad) en enkele zeldzame sectoren waar deze oppervlakte enigszins is afgenomen.

Bij nader onderzoek komen echter enkele subtiele verschillen aan het licht: in sommige dichtbebouwde gebieden van Sint-Gillis, Sint-Joost, Schaerbeek en Etterbeek is de toename van de vloeroppervlakte relatief geringer in vergelijking met de toename van het aantal woningen (zie kaart 1). Dit houdt verband met het feit dat er een groot aantal projecten is waarbij woongebouwen worden onderverdeeld in meerdere wooneenheden, maar ook met het feit dat de nieuw gebouwde woningen relatief kleiner zijn dan die elders in de stad. Het omgekeerde wordt trouwens waarge-

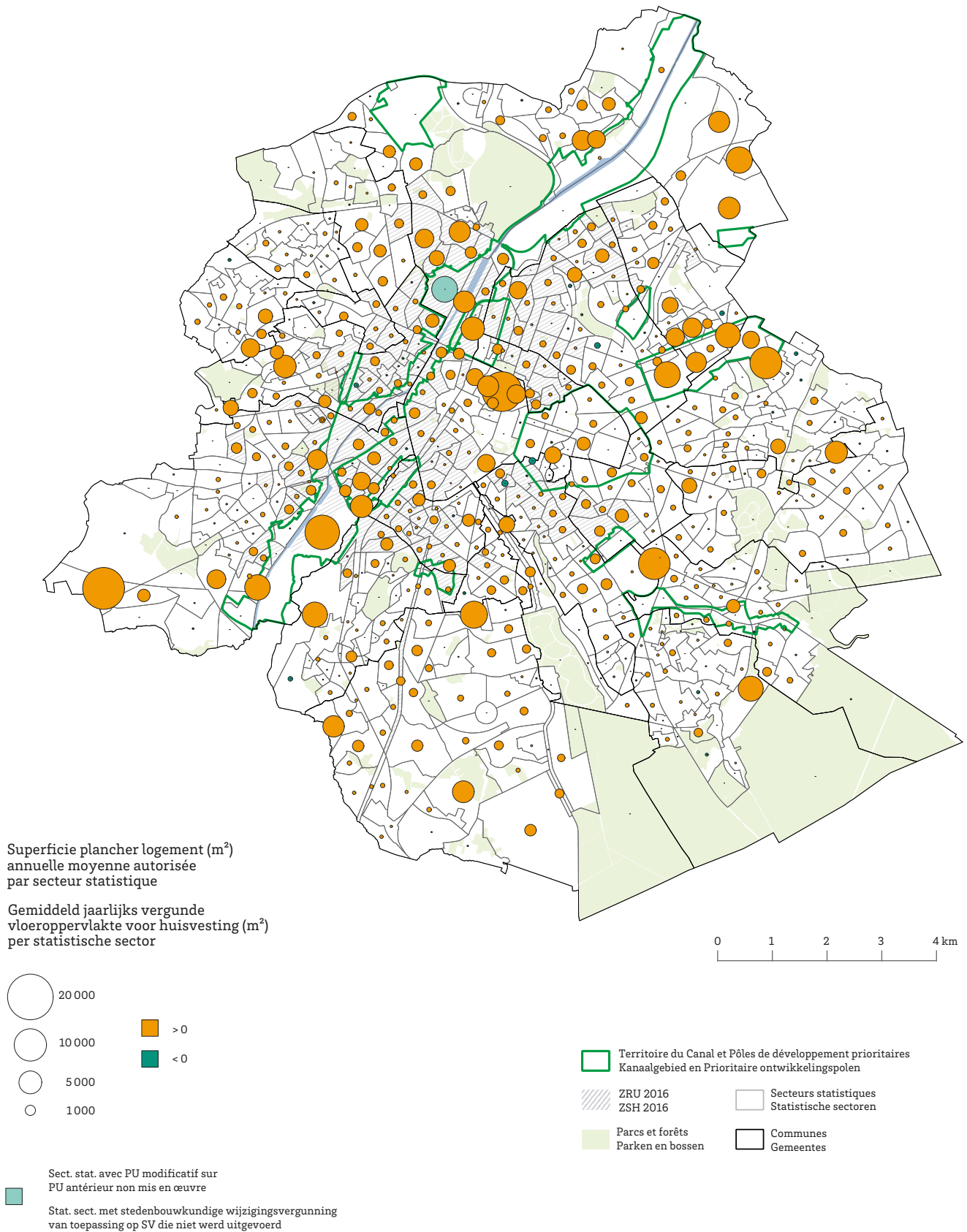


↑ Projet de conversion et de transformation d'un immeuble de bureaux en ensemble résidentiel avec rez-de-chaussée commercial dans la ZIR Louise, rue Lesbroussart, Bruxelles

Project voor de conversie en verbouwing van een kantoorgebouw tot een wooncomplex met een commerciële benedenverdieping in het GGB Louiza, Lesbroussartstraat, Brussel

L'inverse s'observe d'ailleurs en deuxième couronne, plus particulièrement au sud et à l'est de la Région, où les superficies par unité de logement sont relativement plus élevées qu'en moyenne dans la Région.

nomen in de tweede kroon, met name in het zuiden en oosten van het Gewest, waar de oppervlakten per wooneenheid relatief groter zijn dan gemiddeld in het Gewest.

CARTE 5 Superficie plancher logement autorisée (2018-2020) : Superficie nette (créations - suppressions)**KAART 5 Vergunde vloeroppervlakte voor huisvesting (2018-2020): Netto oppervlakte (creaties - opheffingen)**

Réalisation: Observatoire des permis logement (perspective.brussels), 2022 – Source: DU/DAJ - urban.brussels et services communaux d'urbanisme – Réalisé avec Brussels Urbis ©© Distribution & Copyright CIRB

Realisatie: Overzicht van de huisvestingsvergunningen (perspective.brussels), 2022 – Bron: DS/DJZ - urban.brussels en stedenbouwkundige diensten van de gemeenten – Verwezenlijkt door middel van Brussels Urbis ©© - Verdeling & Copyright CIBG

ABRÉVIATIONS

AFKORTINGEN

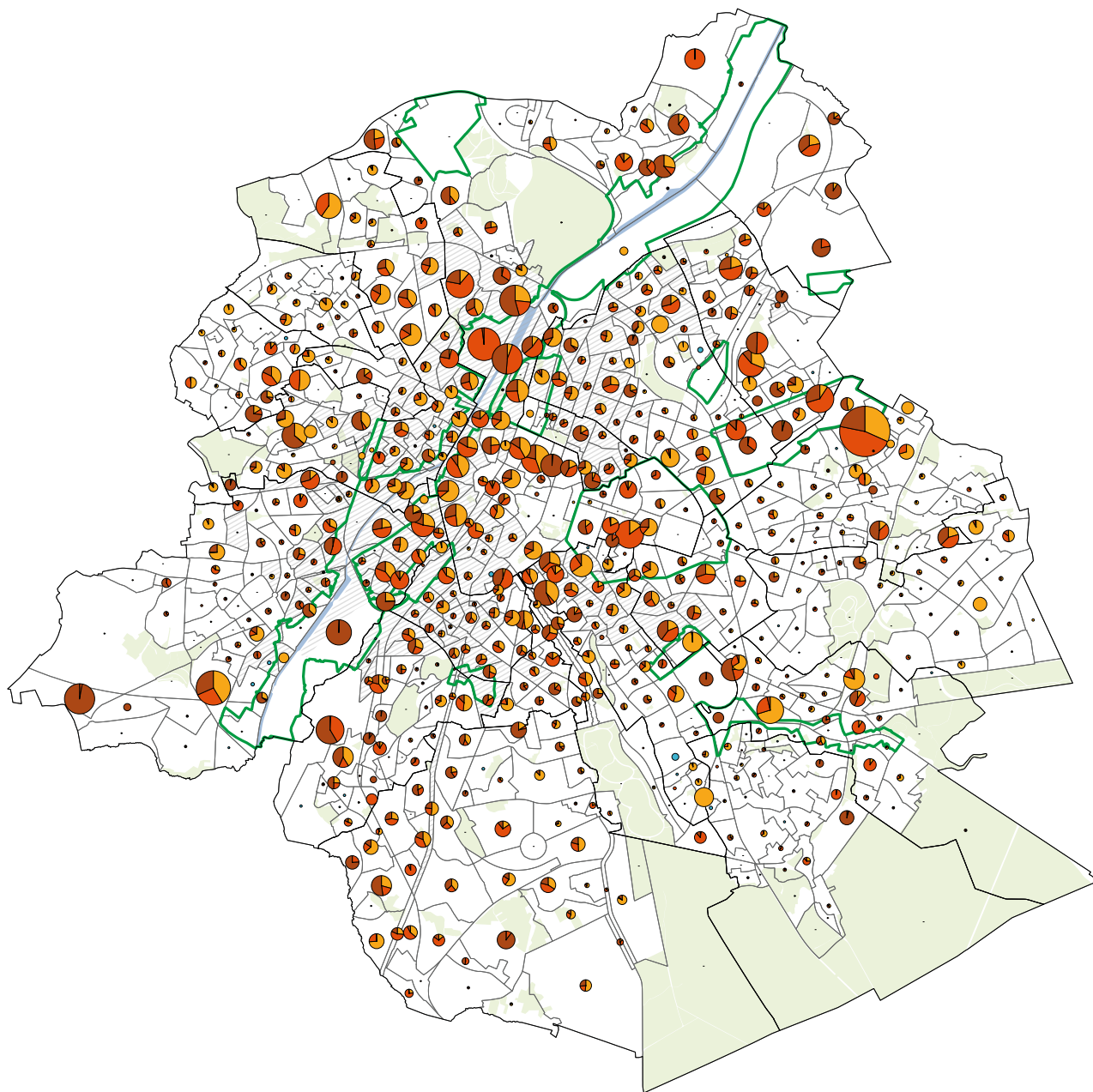
AIS :	Agence Immobilière Sociale
CERIA :	Centre d'Enseignement et de Recherches des Industries Alimentaires et chimiques
CPAS :	Centre Public d'Action Sociale
IBSA :	Institut Bruxellois de Statistique et d'Analyse
PPAS :	Plan Particulier d'Affectation du Sol
PRAS :	Plan Régional d'Affectation du Sol
PRD :	Plan Régional de Développement
PRDD :	Plan Régional de Développement Durable
PU :	Permis d'Urbanisme
RRU :	Règlement Régional d'Urbanisme
SISP :	Société Immobilière de Service Public
SLRB :	Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale
ULB :	Université Libre de Bruxelles
ZEMU :	Zone d'Entreprise en Milieu Urbain
ZIR :	Zone d'Intérêt Régional
ZIU :	Zone d'Industrie Urbaine

SVK:	Sociaal Verhuurkantoor
CERIA:	Centre d'Enseignement et de Recherches des Industries Alimentaires et Chimiques
OCMW:	Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn
BISA:	Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse
BBP:	Bijzonder Bestemmingsplan
GBP:	Gewestelijk Bestemmingsplan
GewOP:	Gewestelijk Ontwikkelingsplan
GPDO:	Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling
SV:	Stedenbouwkundige vergunning
GSV:	Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening
OVM:	Openbare vastgoedmaatschappij
BGHM:	Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij
ULB:	Université Libre de Bruxelles
OGSO:	Ondernemingsgebied in een stedelijke omgeving
GGB:	Gebied van Gewestelijk Belang
GSI:	Gebied voor Stedelijke Industrie

ANNEXES

BIJLAGEN

CARTE 6 Logements classiques autorisés (2003-2020) par période d'octroi : nombre net (créations-suppressions)
KAART 6 Vergunde klassieke woningen (2003-2020) per toekenningsperiode: netto-aantal (creaties - opheffingen)



Période d'octroi
 Vergunningsperiode

- 2003-2008
- 2009-2014
- 2015-2020

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

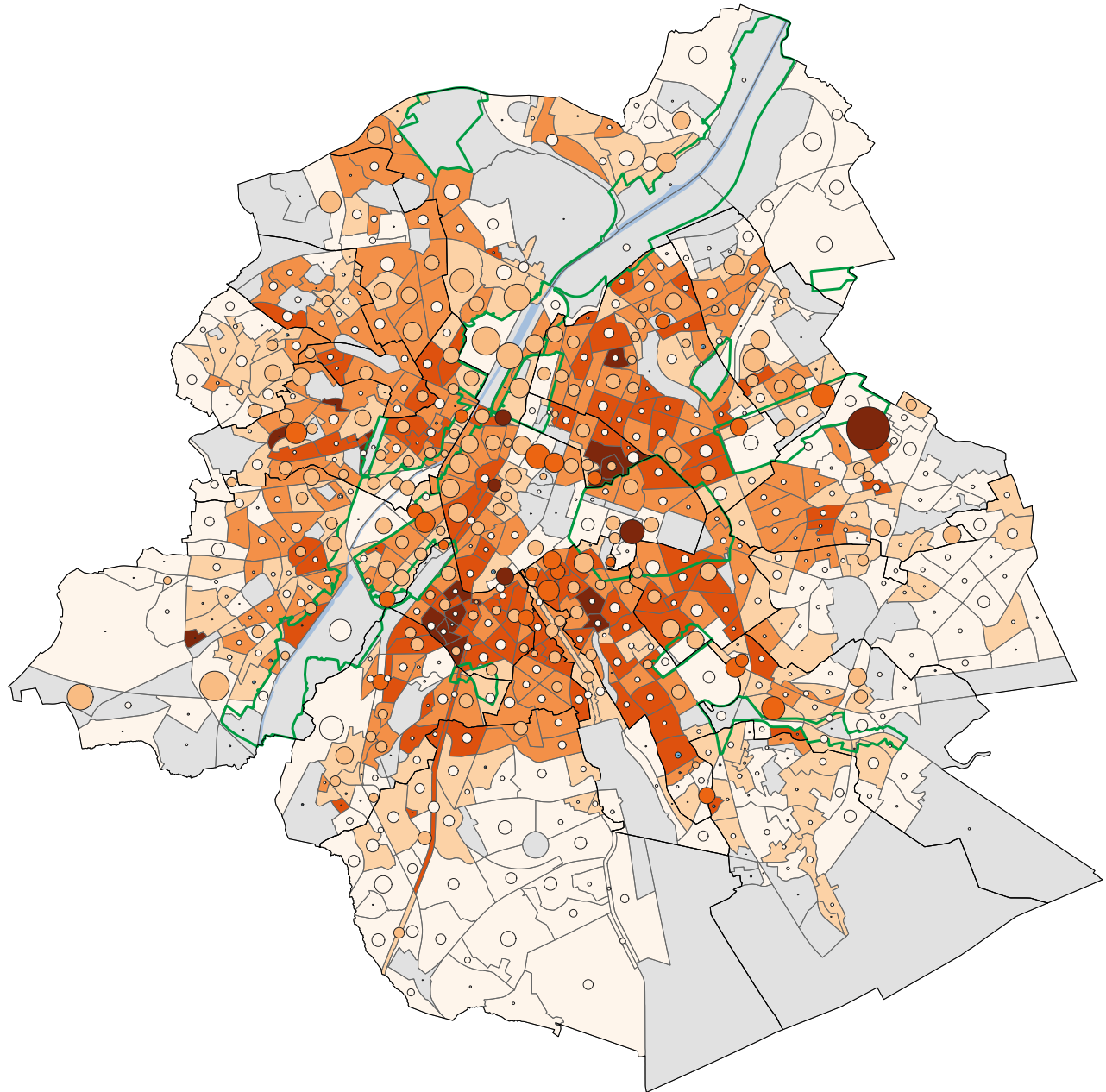
- 100
- 50
- 20
- 5
- <0

0 1 2 3 4 km

- Territoire du Canal et Pôles de développement prioritaires
Kanaalgebied en Prioritaire ontwikkelingspolen
- ZRU 2016
ZSH 2016
- Parcs et forêts
Parken en bossen
- Secteurs statistiques
Statistische sectoren
- Communes
Gemeentes

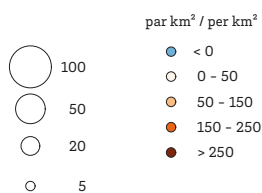
Réalisation: Observatoire des permis logement (perspective.brussels), 2022 – Source: DU/DAJ - urban.brussels et services communaux d'urbanisme – Réalisé avec Brussels Urbis ©© Distribution & Copyright CIRB

Realisatie: Overzicht van de huisvestingsvergunningen (perspective.brussels), 2022 – Bron: DS/DJZ - urban.brussels en stedenbouwkundige diensten van de gemeenten – Verwezenlijkt door middel van Brussels Urbis ©© - Verdeling & Copyright CIBG

CARTE 7 Densification attendue par le logement (logements autorisés 2003-2020)**KAART 7** Verwachte verdichting als gevolg van huisvesting (vergunde woningen 2003-2020)

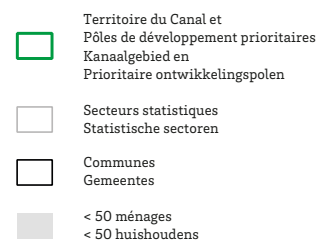
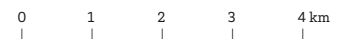
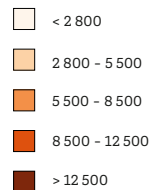
Nombre annuel moyen de logements autorisés par secteur statistique

Gemiddeld jaarlijks aantal vergunde woningen per statistische sector



Densité de ménages privés par km² (2003)

Dichtheid van particuliere huishoudens per km² (2003)

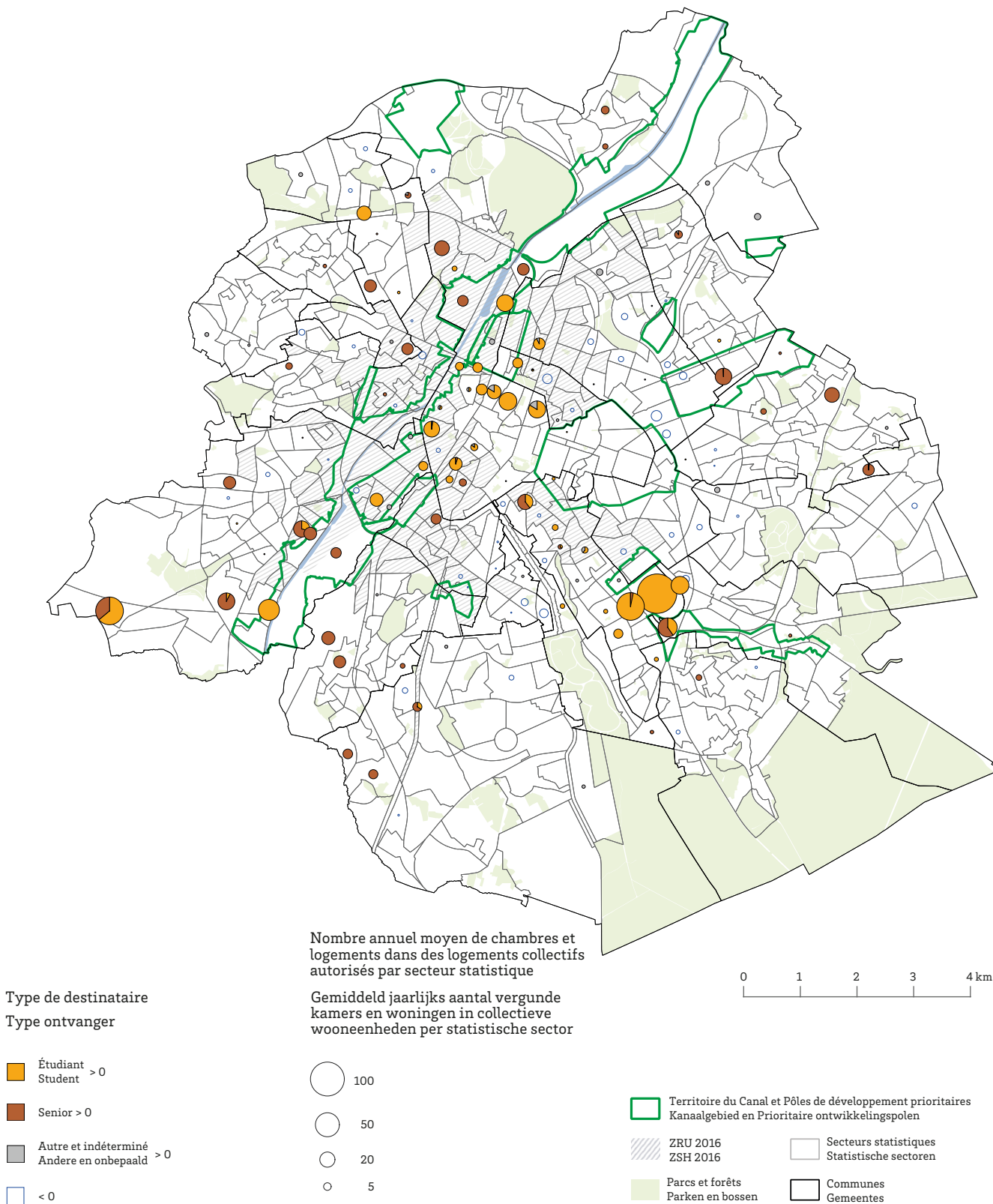


Réalisation: Observatoire des permis logement (perspective.brussels), 2022 – Source: DU/DAJ - urban.brussels et services communaux d'urbanisme – Réalisé avec Brussels Urbis ©© Distribution & Copyright CIRB

Realisatie: Overzicht van de huisvestingsvergunningen (perspective.brussels), 2022 – Bron: DS/DJZ - urban.brussels en stedenbouwkundige diensten van de gemeenten – Verwezenlijkt door middel van Brussels Urbis ©© - Verdeling & Copyright CIBG

CARTE 8 Logements collectifs par type autorisés (2013-2020) : nombre net (créations-suppressions)

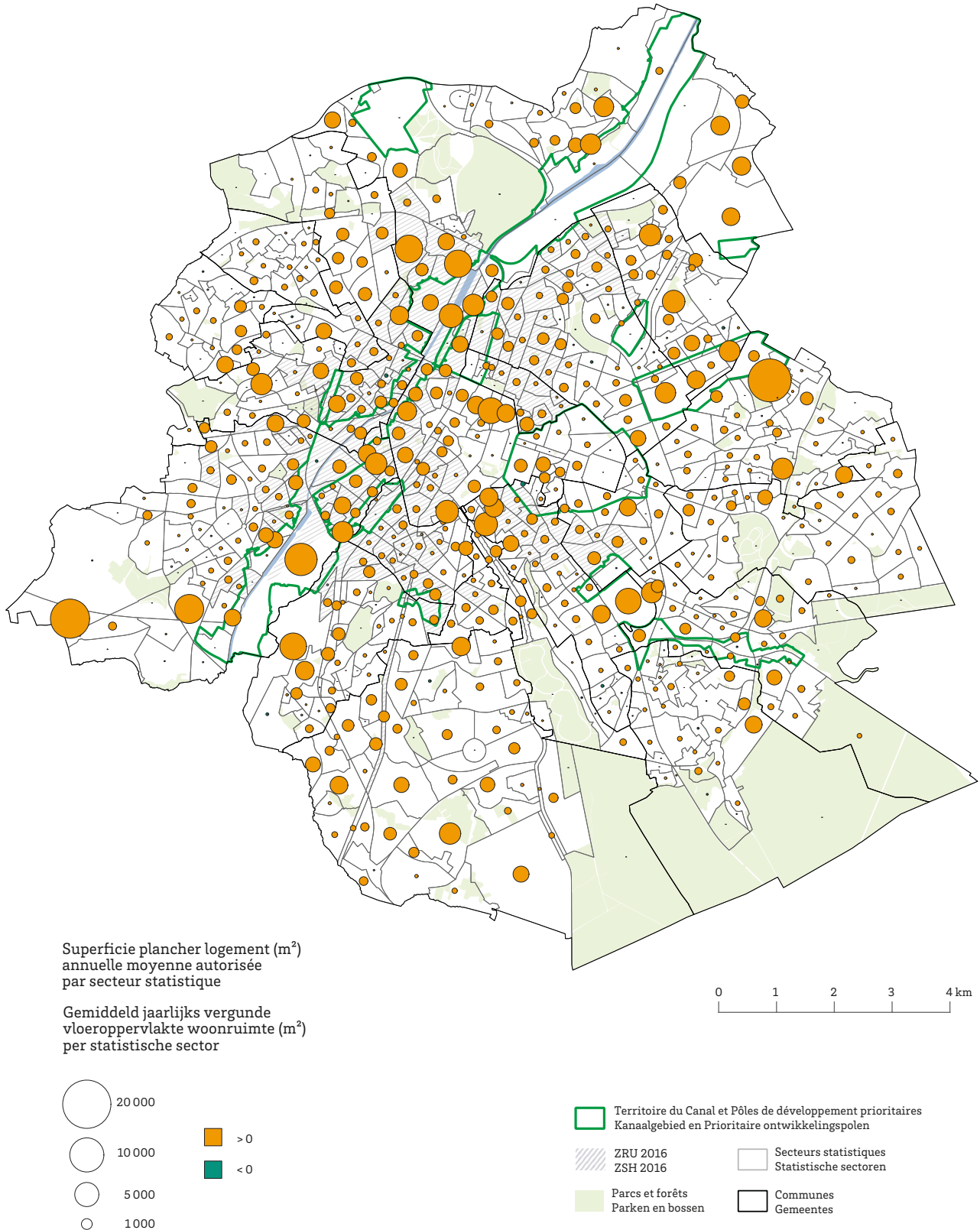
KAART 8 Vergunde collectieve woningen per type (2013-2020): netto-aantal (creaties - opheffingen)



Réalisation: Observatoire des permis logement (perspective.brussels), 2022 – Source: DU/DAJ - urban.brussels et services communaux d’urbanisme – Réalisé avec Brussels Urbis ©© Distribution & Copyright CIRB

Realisatie: Overzicht van de huisvestingsvergunningen (perspective.brussels), 2022 – Bron: DS/DJZ - urban.brussels en stedenbouwkundige diensten van de gemeenten – Verwezenlijkt door middel van Brussels Urbis ©© - Verdeling & Copyright CIBG

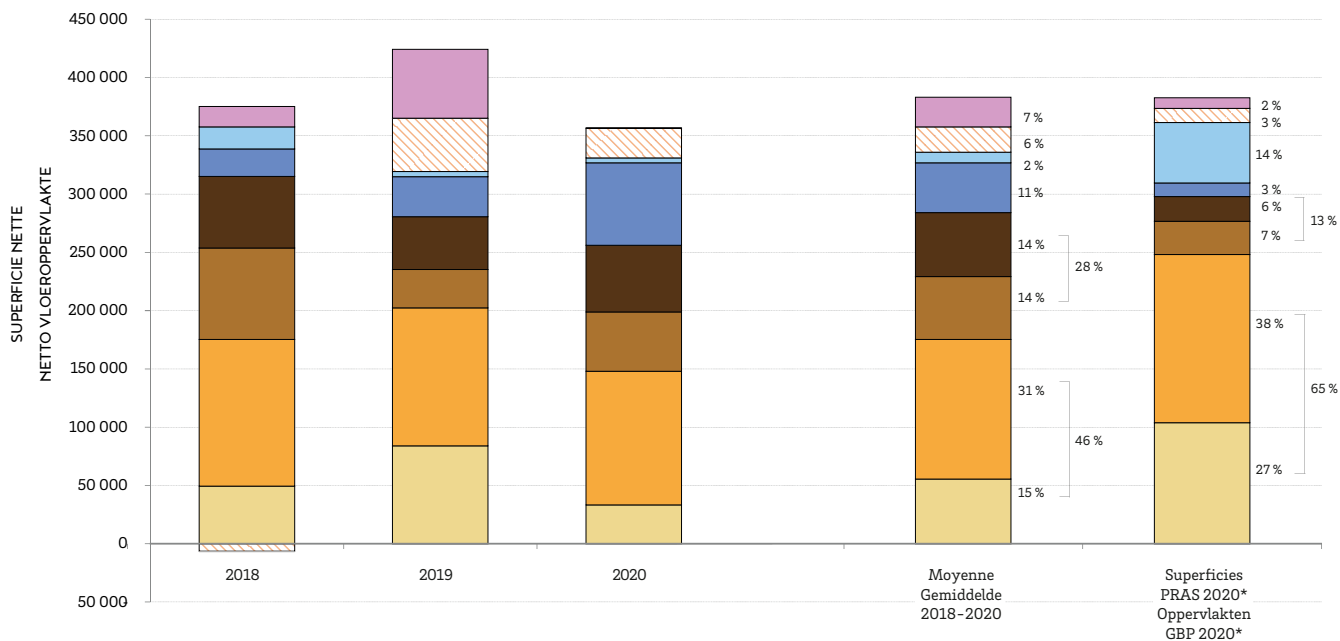
CARTE 9 Superficie plancher logement autorisée (2013-2020) : superficie nette (créations-suppressions)
KAART 9 Vergunde vloeroppervlakte voor huisvesting (2013-2020): netto-oppervlakte (creaties - opheffingen)



Réalisation: Observatoire des permis logement (perspective.brussels), 2022 – Source: DU/DAJ - urban.brussels et services communaux d'urbanisme – Réalisé avec Brussels Urbis ©© Distribution & Copyright CIRB

Realisatie: Overzicht van de huisvestingsvergunningen (perspective.brussels), 2022 – Bron: DS/DJZ - urban.brussels en stedenbouwkundige diensten van de gemeenten – Verwezenlijkt door middel van Brussels Urbis ©© - Verdeling & Copyright CIBG

GRAPHIQUE 10 Évolution de la superficie plancher logement par zone d'affectation du PRAS (2018-2020)
GRAFIEK 10 Evolutie van de vloeroppervlakte voor woningen per bestemmingsgebied van het GBP (2018-2020)



Zones d'habitat / Woongebieden

- Zones d'habitation à prédominance résidentielle
Woongebieden met residentieel karakter
- Zones d'habitation
Typische woongebieden

Zones de mixité / Gebieden met gemengd karakter

- Zones mixtes
Gemengde gebieden
- Zones de forte mixité
Sterk gemengde gebieden

Autres zones d'activités / Andere activiteitengebieden

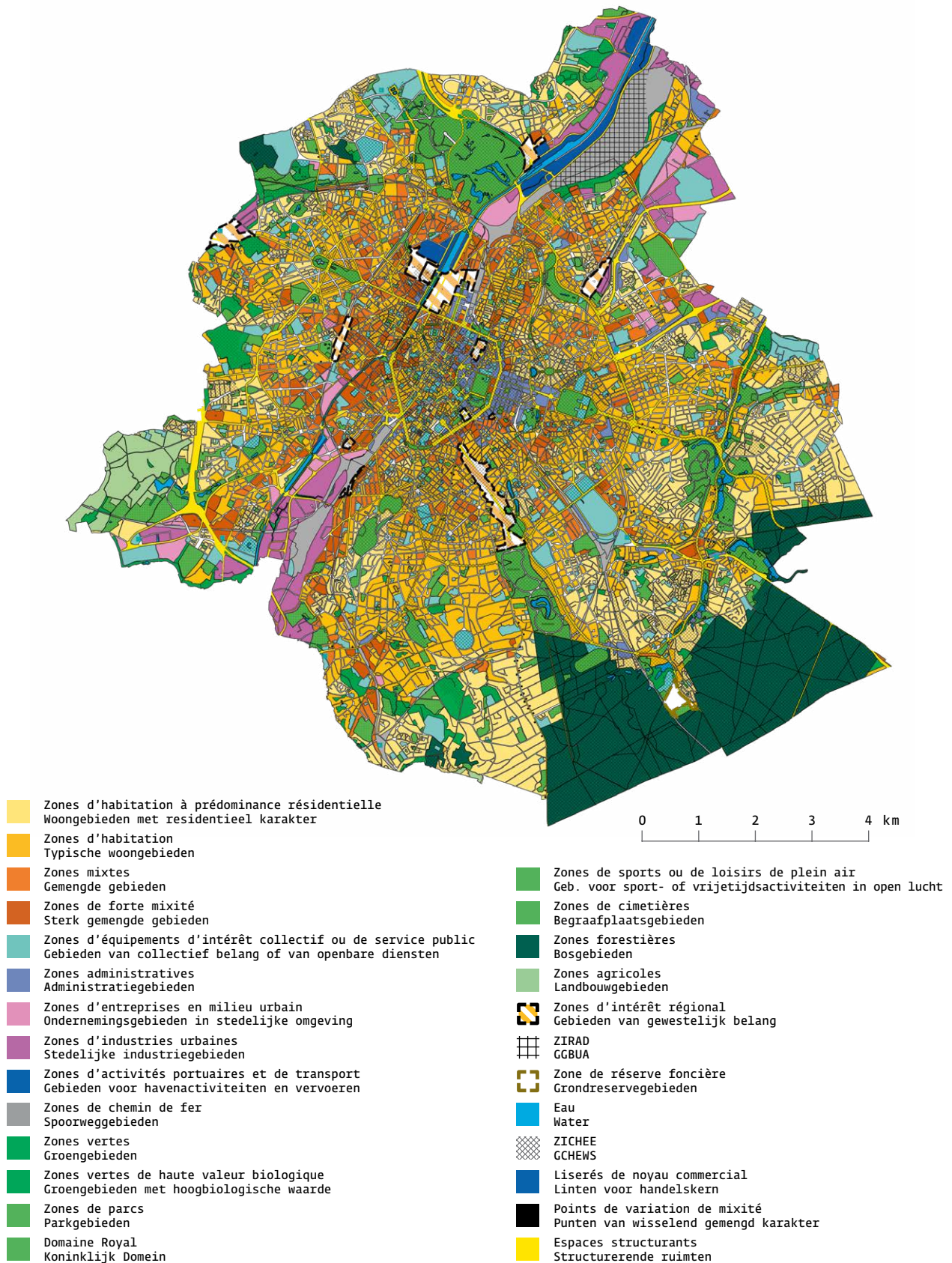
- Zones administratives
Administratiegebieden
- Zones d'équipements d'intérêt collectif ou de service public
Gebieden voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten
- Zones d'entreprises en milieu urbain (ZEMU)
Ondernemingsgebieden in een stedelijke omgeving (OGSO)

Autres zones / Andere gebieden

- Zones d'intérêt régional (ZIR)
Gebieden van gewestelijk belang (GGB)
- Autres zones
Andere gebieden

*Superficies des zones du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) affectables en logement
 *Oppervlakte in Gewestelijk Bestemmingplan (GBP)-gebieden waarin huisvesting toegelaten is







Réalisation: Observatoire des permis logement (perspective.brussels), 2022 – Source: DU/DAJ - urban.brussels et services communaux d'urbanisme
 Realisatie: Overzicht van de huisvestingsvergunningen (perspective.brussels), 2022 – Bron: DS/DJZ - urban.brussels en stedenbouwkundige diensten van de gemeenten

CARTE 10 Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS)**KAART 10** Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP)

Source: perspective.brussels, Brussels UrbIS© - Distribution & Copyright CIRB
Bron: perspective.brussels, Brussels UrbIS© - Verdeling & Copyright CIBG.

TABLEAU 1 Type d'affectation autorisée dans les zones du PRAS⁶⁴

TABEL 1 Type bestemming toegestaan in de gebieden van het GBP⁶⁴

Zones d'affectation du PRAS Bestemmingsgebieden van het GBP	Affectations principales autorisées Belangrijkste toegestane bestemmingen
 <p>Zones d'habitat (d'habitation à prédominance résidentielle et d'habitation) Woongebieden (met residentieel karakter en Typische woongebieden)</p>	<p>Logement Huisvesting</p>
 <p>Zones de mixité (mixtes et de forte mixité) Gebieden met gemengde karakter (gemengde en sterk gemengde gebieden)</p>	<p>Logement et implantations associées possibles de commerces, de bureaux et de petites entreprises Huisvesting en mogelijke ermee samengaande inplantingen van handelszaken, kantoren en kleine ondernemingen</p>
 <p>Zones d'équipements d'intérêt collectif ou de service public Gebieden voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten</p>	<p>Installations affectées à une mission d'intérêt général Installaties bestemd voor een opdracht van algemeen belang</p>
 <p>Zones administratives Administratiegebieden</p>	<p>Bureaux et logements Kantoren en woningen</p>
 <p>Zones d'entreprises en milieu urbain (ZEMU) Ondernemingsgebieden in een stedelijke omgeving (OGSO)</p>	<p>Activités productives et services intégrés aux entreprises; elles peuvent également accueillir du logement, du commerce et des équipements Productieve activiteiten en in de ondernemingen geïntegreerde diensten; zij kunnen ook onderdak bieden aan huisvesting, handelszaken en voorzieningen</p>
 <p>Zones d'Intérêt Régional (ZIR) Gebieden van Gewestelijk Belang (GGB)</p>	<p>Aménagées via des Plans Particuliers d'Affectation du Sol (PPAS) sur base d'un programme décrit dans les prescriptions littérales Ontwikkeld via Bijzondere Bestemmingsplannen (BBP's) op basis van een programma dat is beschreven in de schriftelijke voorschriften</p>

Source: perspective.brussels

Bron: perspective.brussels

64. Pour plus de précisions, se référer au cahier des prescriptions : https://perspective.brussels/sites/default/files/documents/pras_180104_prescriptions_coordonnees_officieuses.pdf.

64. Zie voor meer info het cahier van de voorschriften: https://perspective.brussels/sites/default/files/documents/pras_180104_prescriptions_coordonnees_officieuses.pdf.

