

Observatoire des permis logement n° 2

La croissance démographique et ses enjeux pour le logement

Conférences du 26 mars 2013
Christian DESSOUROUX et Marion POURBAIX



Le logement est aujourd'hui au cœur du débat politique et social. La croissance démographique et le renchérissement des biens immobiliers exposent la Région bruxelloise à des défis importants en termes de logement. Dans ce contexte, l'Observatoire des permis logement constitue un outil essentiel de mesure de l'évolution du parc immobilier résidentiel sur le territoire régional. La présentation des résultats issus de l'analyse des permis logement octroyés entre 2009 et 2011 permet de voir dans quelle mesure les tendances observées sur la période 2003-2008 se confirment.

OBJECTIFS ET MÉTHODOLOGIE DE L'OBSERVATOIRE

L'Observatoire des permis logement de la Région de Bruxelles-Capitale est un outil de suivi des dynamiques résidentielles au sein de son territoire. Il a pour ambition de contribuer au suivi de la dynamique de production de logements et de la mise en œuvre des outils de planification et d'urbanisme en vigueur.

Il faut toutefois souligner que cet outil ne donne aucune indication directe ou exhaustive du standing/prix des logements autorisés et qu'il est insuffisant pour mesurer la dynamique de rénovation du parc résidentiel et le taux de transactions immobilières.

Tout comme l'Observatoire des bureaux, les analyses publiées dans l'Observatoire des permis logement sont principalement issues de l'exploitation des permis d'urbanisme. Par définition, les logements créés sans permis ne sont pas pris en compte.

L'analyse statistique des permis autorisant un changement du nombre de logements via la plateforme NOVA (application informatique qui centralise l'ensemble des permis d'urbanisme autorisés par la Région et les communes) complète et affine les statistiques disponibles au niveau fédéral (Direction Générale Statistique et Information Economique (DGSIE) anciennement Institut National de Statistiques).

CONTENU DE LA PUBLICATION

Ce deuxième numéro de l'Observatoire des permis logement dresse le bilan des permis octroyés entre 2009 et 2011 qui autorisent l'augmentation ou la suppression de logements situés sur le territoire régional, que ce soit via une nouvelle construction, une démolition ou une transformation.

Ce deuxième numéro dresse également le bilan des permis octroyés entre 2003 et 2011 lorsque les résultats sont disponibles sur l'ensemble de cette période.

L'exploitation statistique des permis permet d'éclairer les dynamiques de production de logements à un niveau infra-communal, par type de logement, par type de demandeur, etc. Elle fournit une série d'indicateurs liés au nombre de logements produits et permet d'évaluer l'effort réalisé (ou à réaliser) eu égard aux besoins et objectifs quantitatifs de la Région.

CONTEXTE : CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE ET CRISE DU LOGEMENT

La Région bruxelloise aujourd'hui, c'est :

- Un espace urbain densément bâti, aux réserves foncières limitées
- Une ville internationale qui vit au rythme des migrations
- Une ville contrastée où cohabitent des quartiers tantôt en voie d'appauvrissement, tantôt d'embourgeoisement ou de gentrification
- Une croissance démographique récente et inattendue : alors que le Bureau Fédéral du Plan en 1995 prévoyait une population de 907.328 habitants en 2020, les prévisions actuelles pour 2020 sont de 1.230.000 habitants, soit 6.000 ménages supplémentaires par an.

La crise du logement se caractérise essentiellement par :

- Un décrochage entre la création de nouveaux logements et l'augmentation du nombre de ménages : sous-production
- Une sur-occupation de nombreux logements faute de possibilités de trouver un logement adapté aux besoins : sur occupation / demande latente insatisfaite
- Un renchérissement des biens immobiliers à l'achat et à la location
- Une diminution du parc résidentiel « résiduel » ou « social de fait » / pénurie de logements publics (surtout sociaux).

Avec pour conséquences :

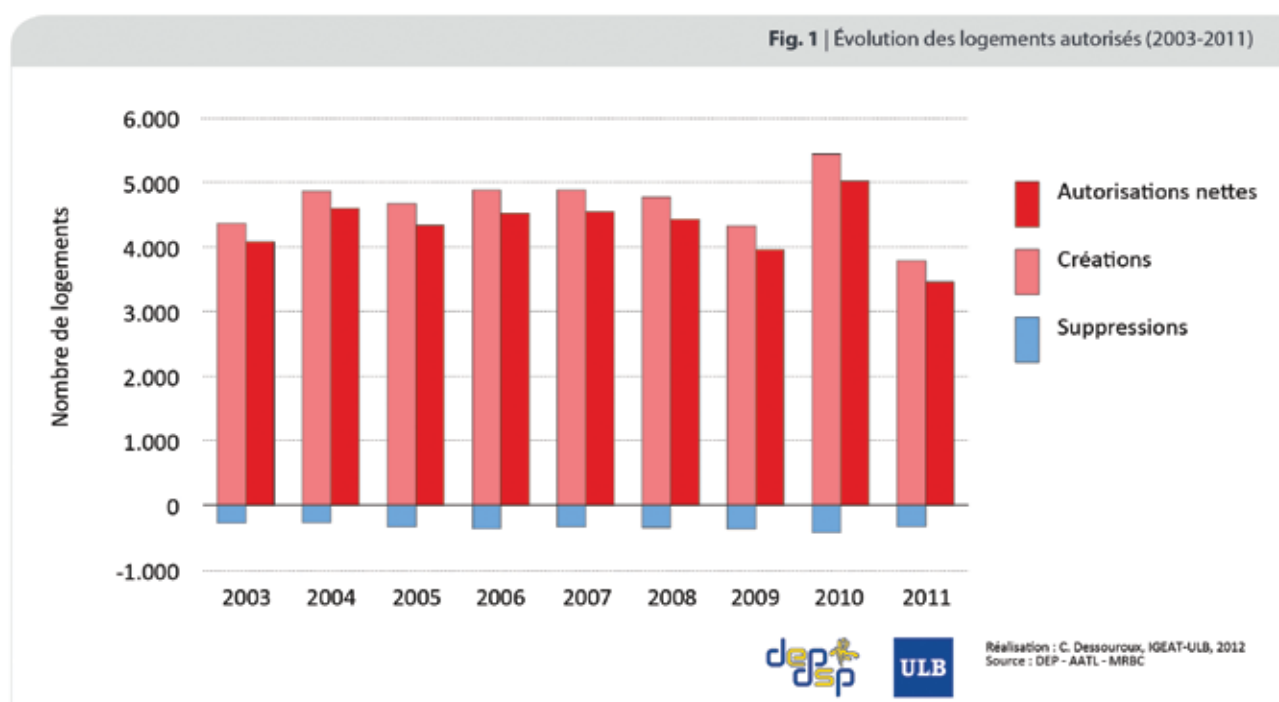
- La fragilisation d'un nombre croissant de ménages se trouvant dans l'impossibilité d'acquérir un bien ou d'avoir accès à un logement public
- L'obligation de se rabattre sur les niches du marché locatif privé encore abordables.

PRINCIPAUX RÉSULTATS : CONFIRMATION DES TENDANCES 2003-2008

Les résultats issus de l'analyse des permis logement octroyés en 2009-2011 confirment les tendances observées sur la période 2003-2008 (publiées dans l'Observatoire des permis logement n°1).

1. Nombre de logements produits

Autorisation massive de logements sur l'ensemble du territoire bruxellois (3.800 logements par an) malgré une tendance au tassement ces dernières années, alors que les besoins quantitatifs escomptés de l'essor démographique s'accroissent (6.000 ménages supplémentaires par an). Les opérations de dix logements et plus représentent 70% des logements autorisés. Celles-ci contribueront à la création de nouvelles polarités sur l'espace régional.



2. Types de logements autorisés

Confirmation de la dominance persistante des appartements deux chambres (49% ou 2.050 par an) sur l'ensemble du territoire régional, avec une tendance à la croissance des appartements une chambre (24% ou 1.000 par an). Production de maisons unifamiliales (essentiellement en seconde couronne) qui ne compense plus le nombre de maisons transformées en appartements (en particulier dans les quartiers centraux). Bilan quasi nul pour les lofts.

3. Modalités de production des logements

Dominance persistante de logements issus de constructions neuves (76% ou 3.150 par an) et confirmation de l'importance des logements issus de la transformation de bâtiments existants essentiellement via reconversion (voir tableau ci-dessous).

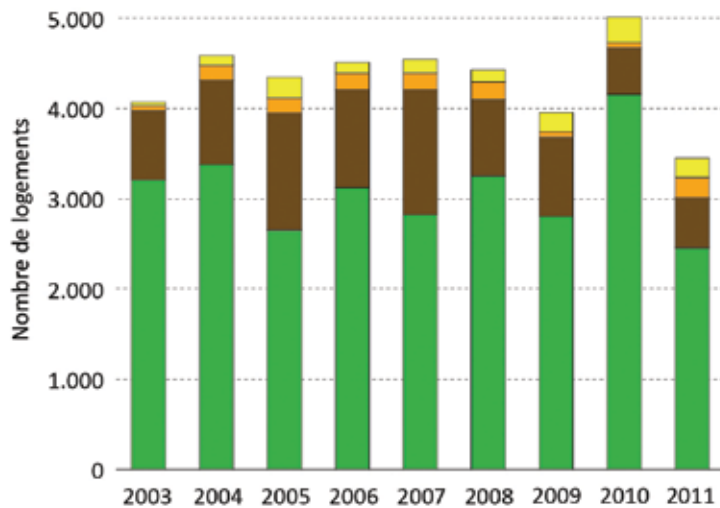
4. Logements autorisés en « zones de mixité » du PRAS

Persistance de la forte surreprésentation de logements autorisés dans les « zones de mixité » du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS). En effet, un tiers des logements y a été autorisé entre 2009 et 2011, alors que ces zones ne représentent que 14% du territoire régional affectable au logement. Par contre, moins d'un tiers des logements autorisés se situe en zone d'habitat, alors que ces zones couvrent de deux tiers du territoire régional affectable au logement.

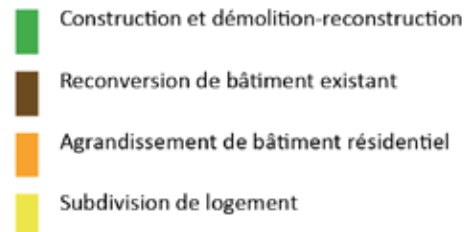
5. Logements autorisés en « EDRLR » du PRD

Persistance de la surreprésentation des logements autorisés dans « l'Espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation » (EDRLR) du Plan Régional de Développement (PRD). Environ un tiers des logements autorisés se situe dans l'EDRLR qui ne représente que 21% du territoire régional affectable au logement.

Fig. 7 | Évolution des modalités de production (2003-2011)

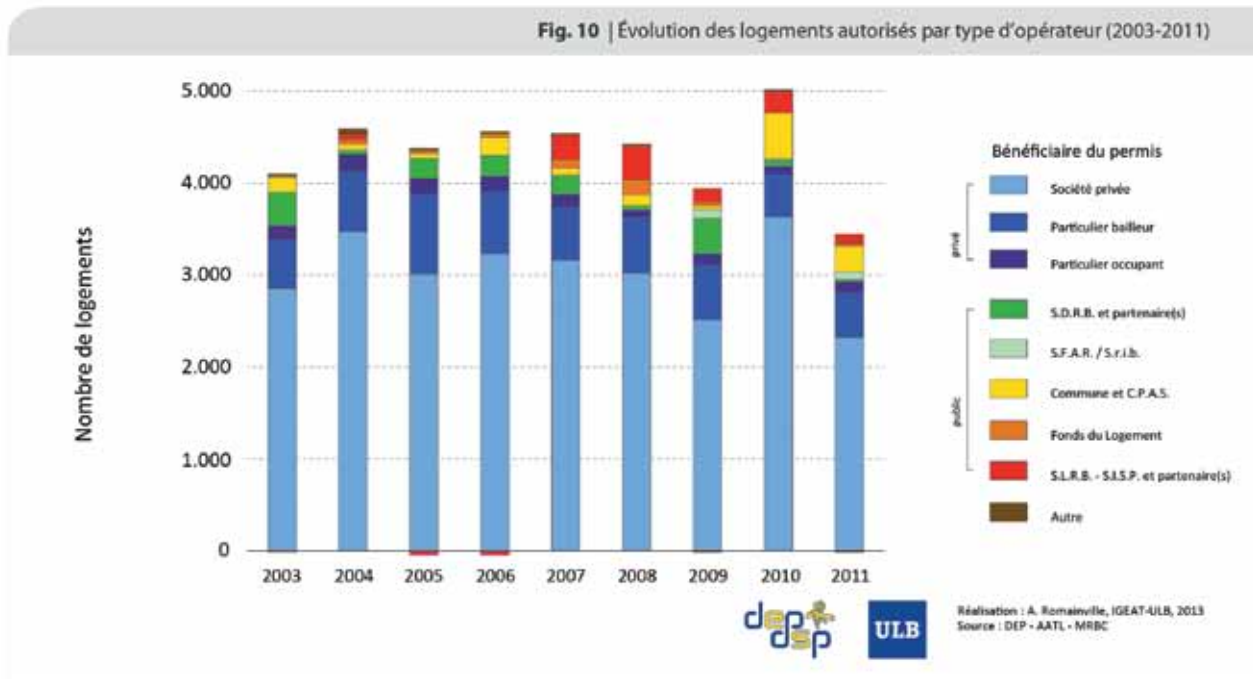


Réalisation : C. Dessouroux, IGEAT-ULB, 2012
Source : DEP - AATL - MRBC



6. Initiateurs des logements autorisés

Malgré la dominance persistante de l'initiative privée (70%), augmentation de logements issus d'initiatives publiques comme on peut le voir dans le tableau ci-dessous.



Contacts

Marion POURBAIX et Ben DEWITTE, Direction Etudes et Planification de l'AATL
Rue du Progrès, 80/1 – 1035 Bruxelles
Tél : 02/204.17.68/69
E-mail : aatl.planification@sprb.irisnet.be
www.urbanisme.irisnet.be/Etudes

Recherche et réalisation

Christian DESSOUROUX, post-doctorant Prospective Research for Brussels, Université Libre de Bruxelles (ULB)
Priscilla ANANIAN, professeur à l'Université du Québec à Montréal
Alice ROMAINVILLE, doctorant, Université Libre de Bruxelles (ULB)