

OBSERVATOIRE DES PERMIS LOGEMENT N° 2 ANALYSE ACTUALISÉE DES PERMIS 2009-2011

LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE ET SES ENJEUX POUR LE LOGEMENT À BRUXELLES

CHRISTIAN DESSOUROUX

Université libre de Bruxelles (ULB)
Institut de Gestion de l'Environnement et d'Aménagement du Territoire (IGEAT)



L'OBSERVATOIRE DES PERMIS LOGEMENT

OUTIL DE MESURE DE L'ÉVOLUTION DU PARC IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

Comptabilisation des seuls permis autorisant un changement du nombre de logements

Outil insuffisant pour mesurer la dynamique de rénovation du parc résidentiel et le taux d'activité immobilière (transactions)

Aucune indication directe ou exhaustive du standing/prix des logements autorisés

90 % des logements autorisés sont réalisés

Par définition, les logements créés sans permis ne sont pas pris en compte

CONTEXTE : LA RÉGION BRUXELLOISE AUJOURD'HUI

Espace urbain densément bâti, aux réserves foncières limitées

Une croissance démographique récente et inattendue

Prévisions du BFP (1995) : 2010: 917.226 2020: 907.328

Ville internationale qui vit au rythme des migrations

Ville contrastée où cohabitent des quartiers en voie d'appauvrissement, d'embourgeoisement et de gentrification

LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE ET SES ENJEUX POUR LE LOGEMENT À BRUXELLES

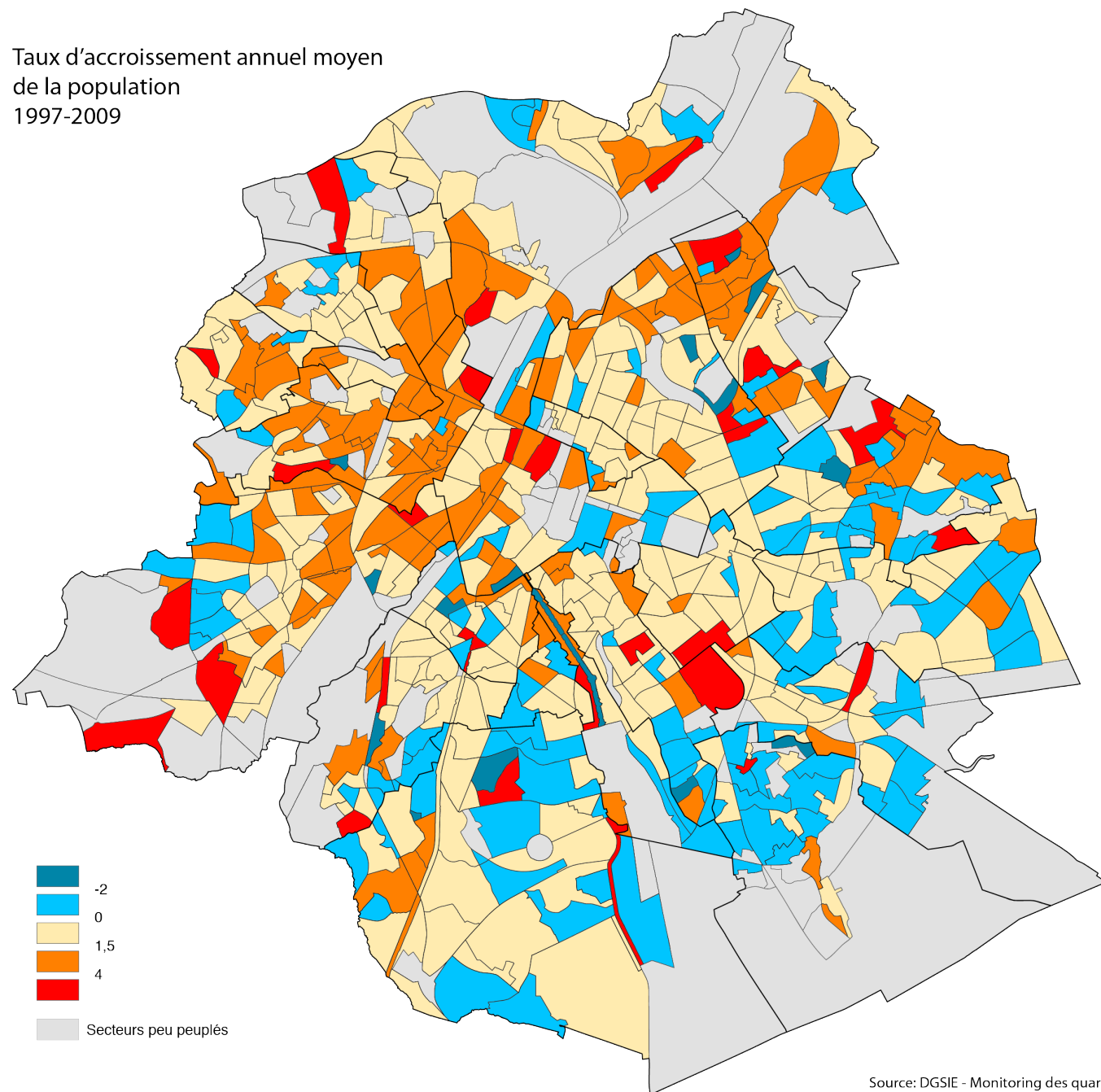
1. Le défi démographique et la crise du logement

*2. L'observatoire des permis logement : analyse des permis octroyés entre
2009 et 2011*

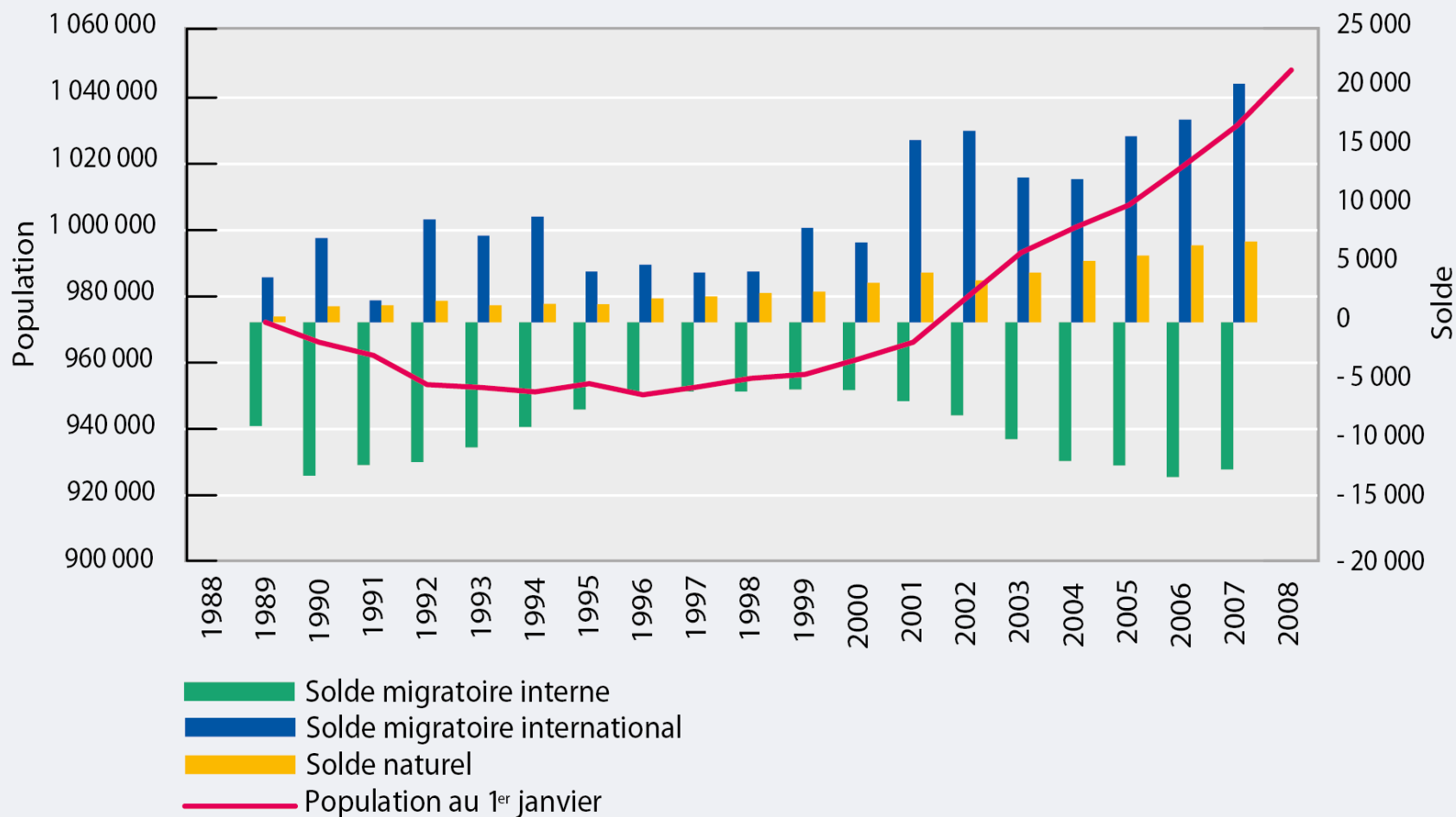
3. Discussion

Le défi démographique

Taux d'accroissement annuel moyen
de la population
1997-2009

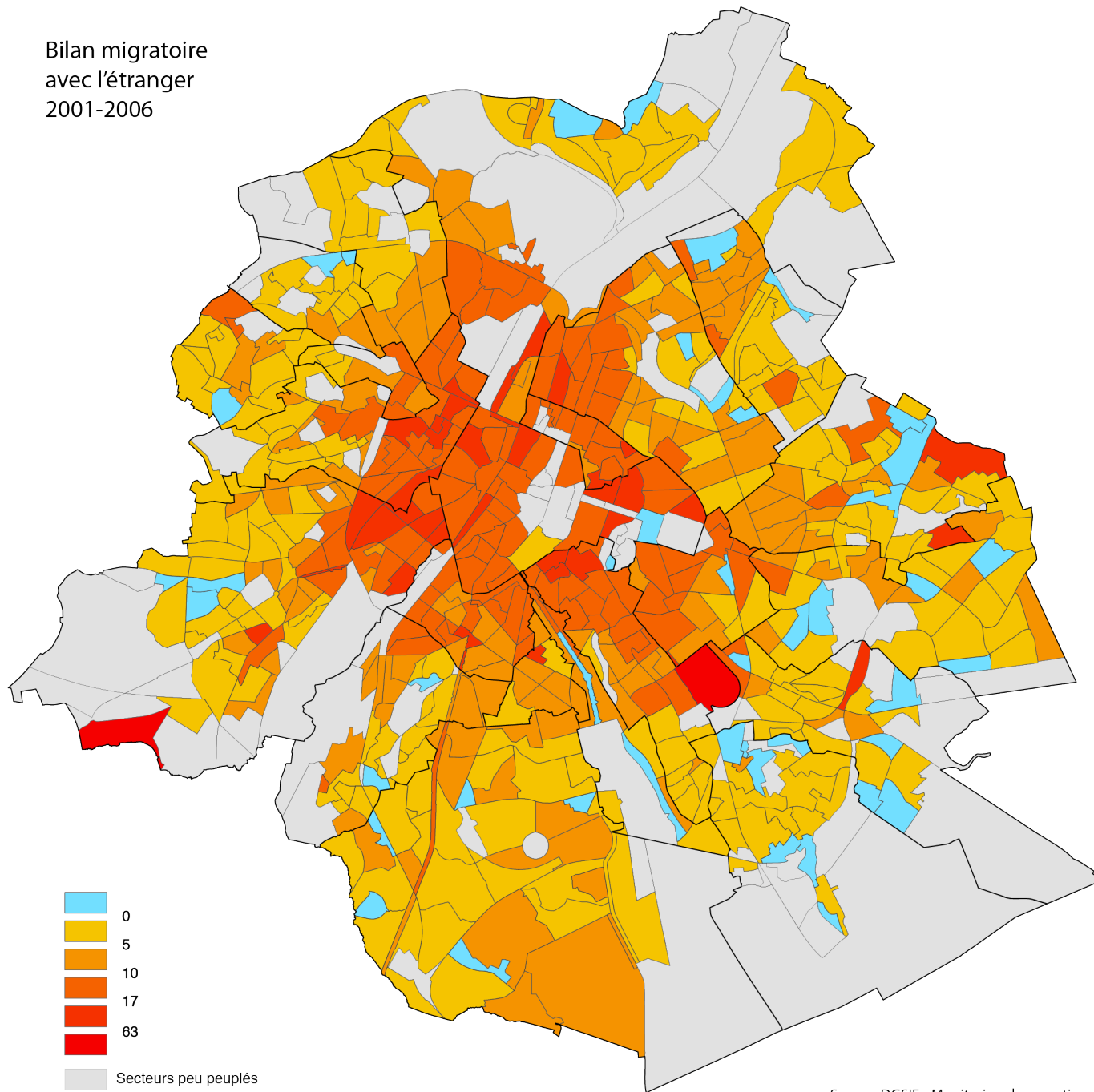


Le défi démographique

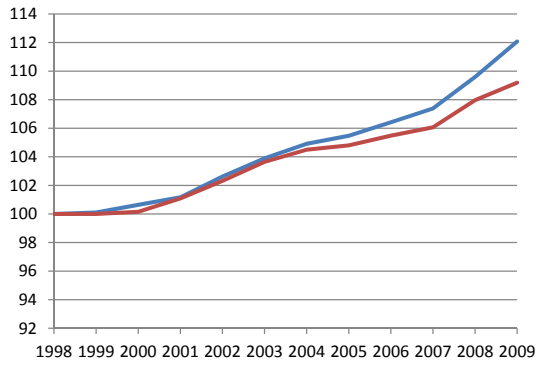


Source: SPF Économie-DGSIE

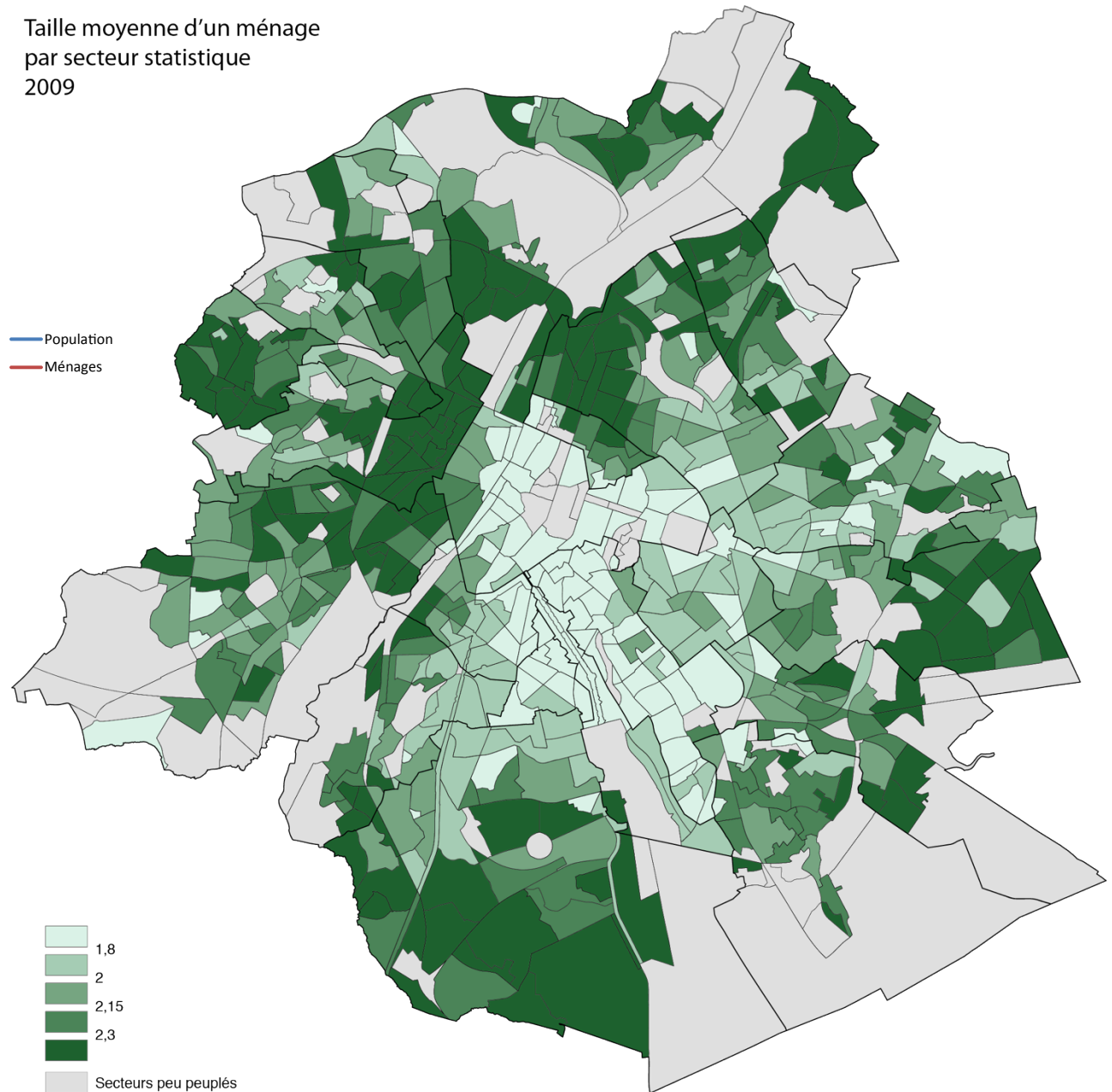
Bilan migratoire
avec l'étranger
2001-2006



Taille moyenne d'un ménage par secteur statistique 2009



— Population
— Ménages



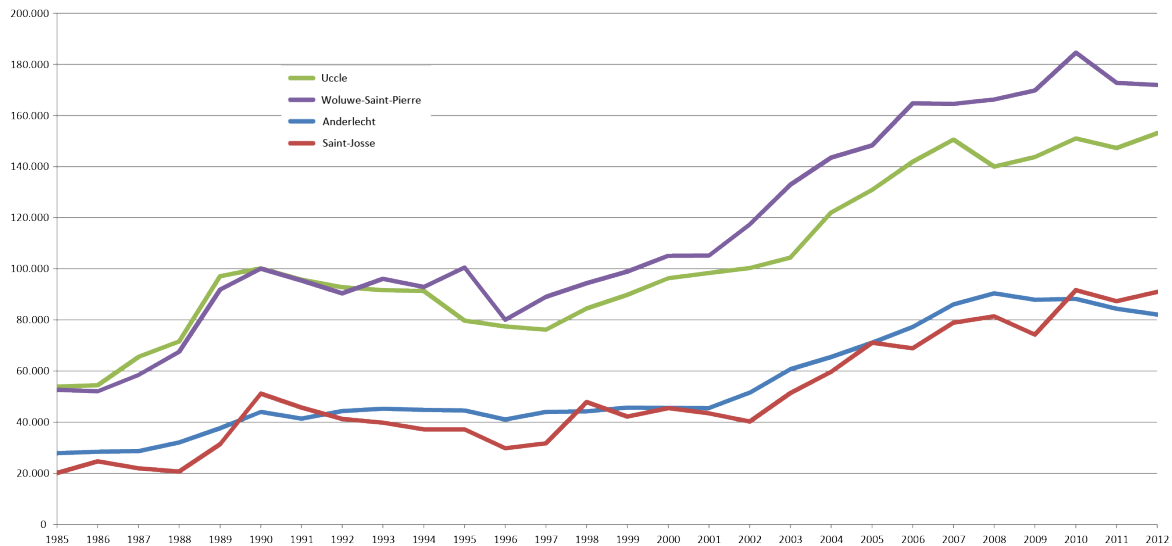
LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE ET SES ENJEUX POUR LE LOGEMENT À BRUXELLES

Les dimensions de la crise du logement

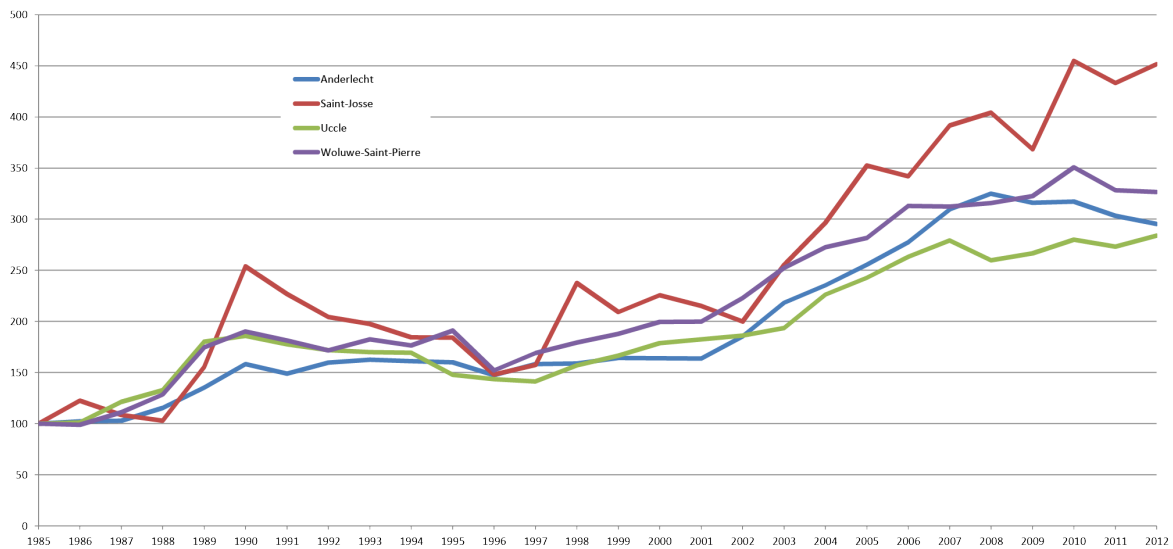
- a. Décrochage entre la création de nouveaux logements et l'augmentation du nombre de ménages : Sous-production
 - b. Sur-occupation de nombreux logements faute de possibilités de trouver un logement adapté aux besoins : Sur-occupation / demande latente insatisfaite
 - c. Renchérissement des biens immobiliers à l'achat et à la location
 - d. Diminution du parc résidentiel « résiduel » ou « social de fait » / Pénurie de logements publics (surtout sociaux)
- Fragilisation d'un nombre croissant de ménages se trouvant dans l'impossibilité d'acquérir un bien ou d'avoir accès à un logement public
- Obligation de se rabattre sur les niches du marché locatif privé encore abordables

Evolution du prix de vente des biens immobiliers à Bruxelles (1985-2012)

Les appartements, flats et studios



Evolution à prix constants des prix de vente (base = 1985)



Evolution de l'indice des prix de vente (base = 1985)

Observatoire des permis logement n°2

Bilan des années 2009-2011

Rétrospective 2003-2011

Evolution du parc immobilier résidentiel

ENTREES

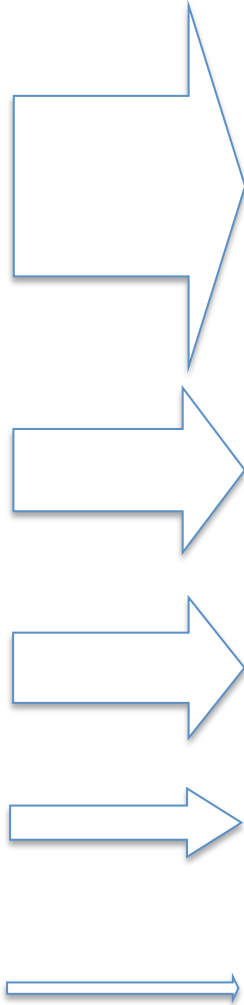
Nouvelles constructions
20.000 (48% des entrées)

Reconversions
9.100 (22%)

Démolitions-Reconstructions
7.900 (19%)

Transformations intérieures
3.200 (8%)

Agrandissements
1.400 (3%)



SORTIES

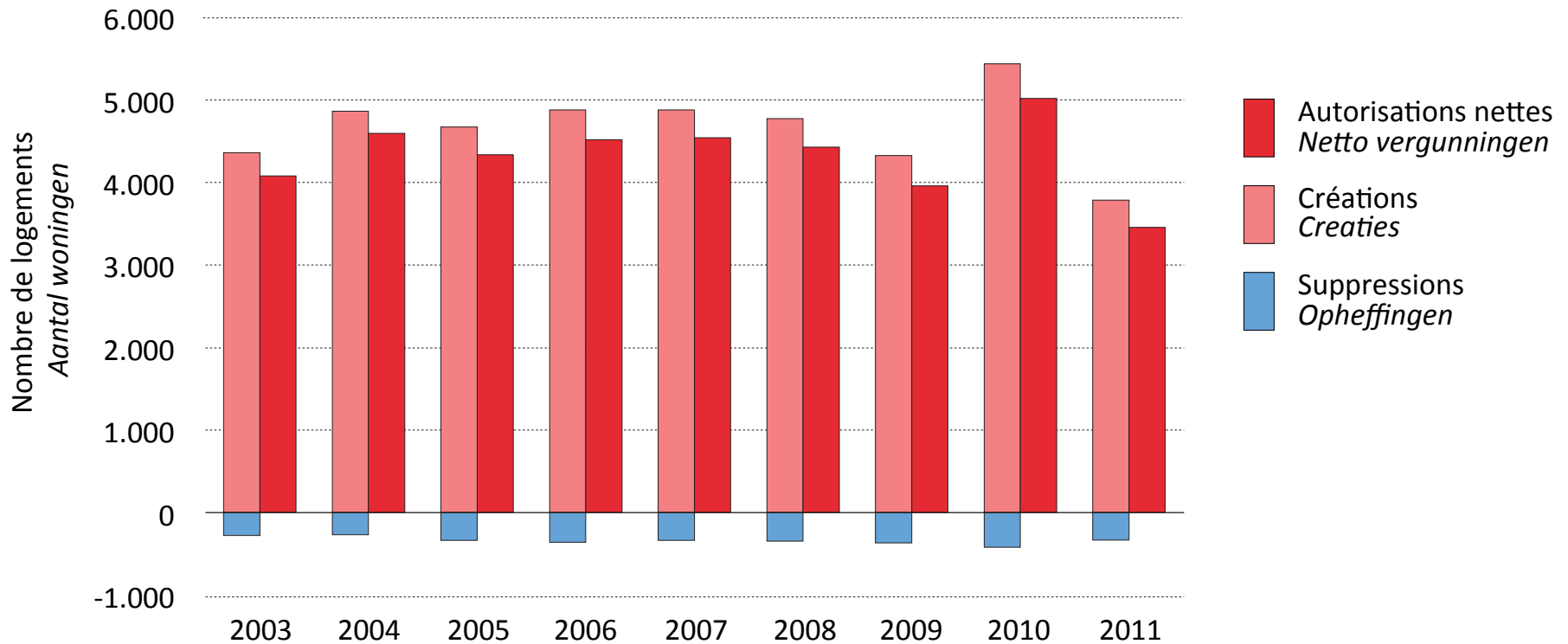
Transformations intérieures
1.800 (66% des sorties)

Reconversions
800 (30%)

Démolitions
100 (4%)





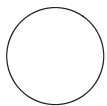
Fig. 1 | Évolution des logements autorisés (2003-2011)
Fig. 1 | Evolutie van de vergunde woningen (2003-2011)






A - Autorisations nettes de logements = créations - suppressions
A - Netto vergunde woningen = creaties - opheffingen

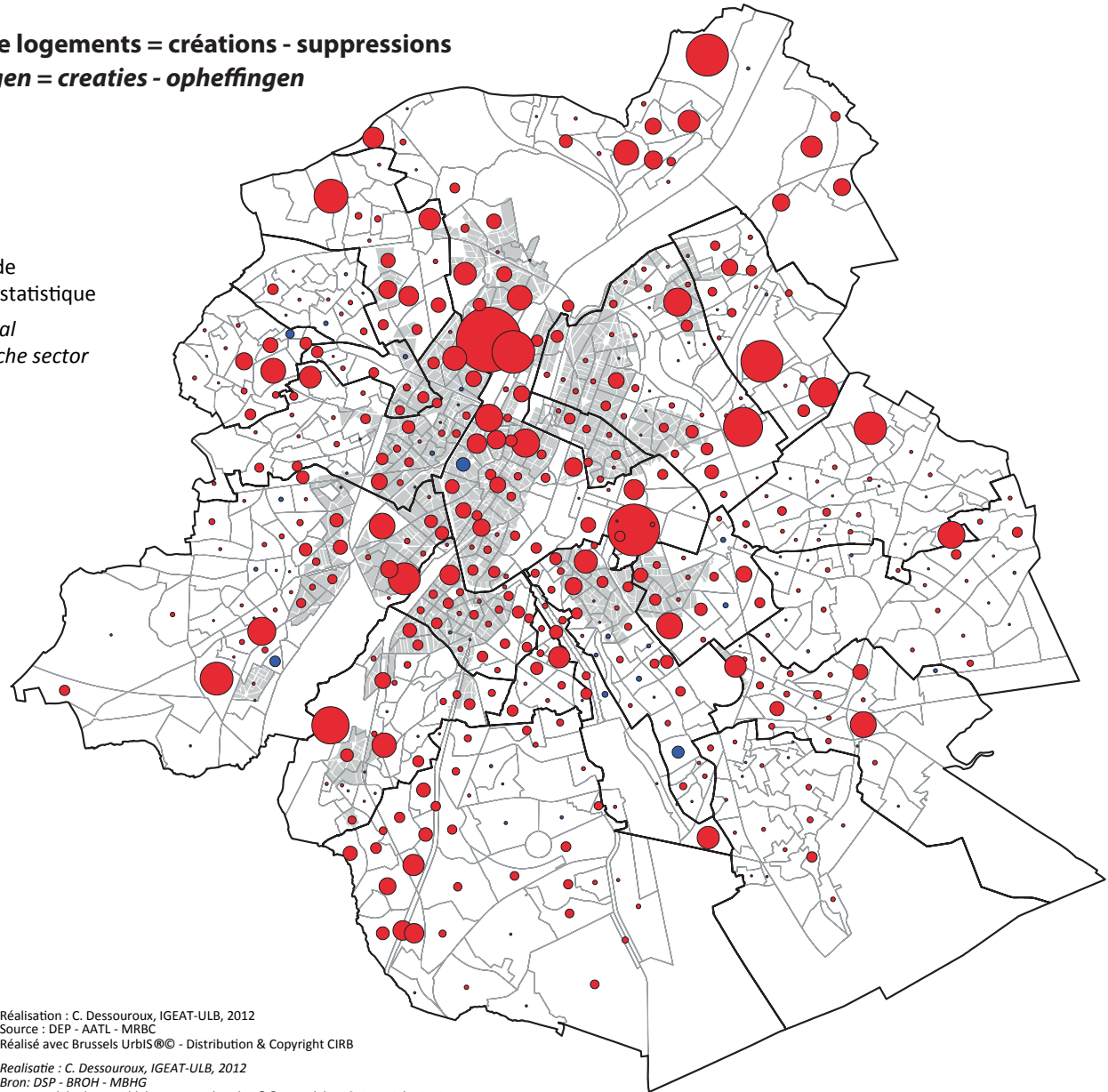
 > 0
 < 0

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

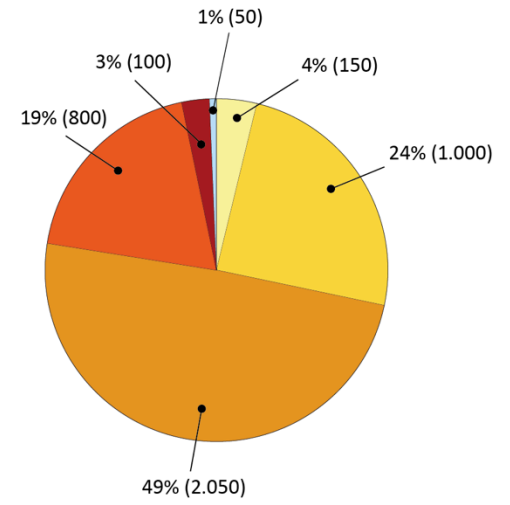
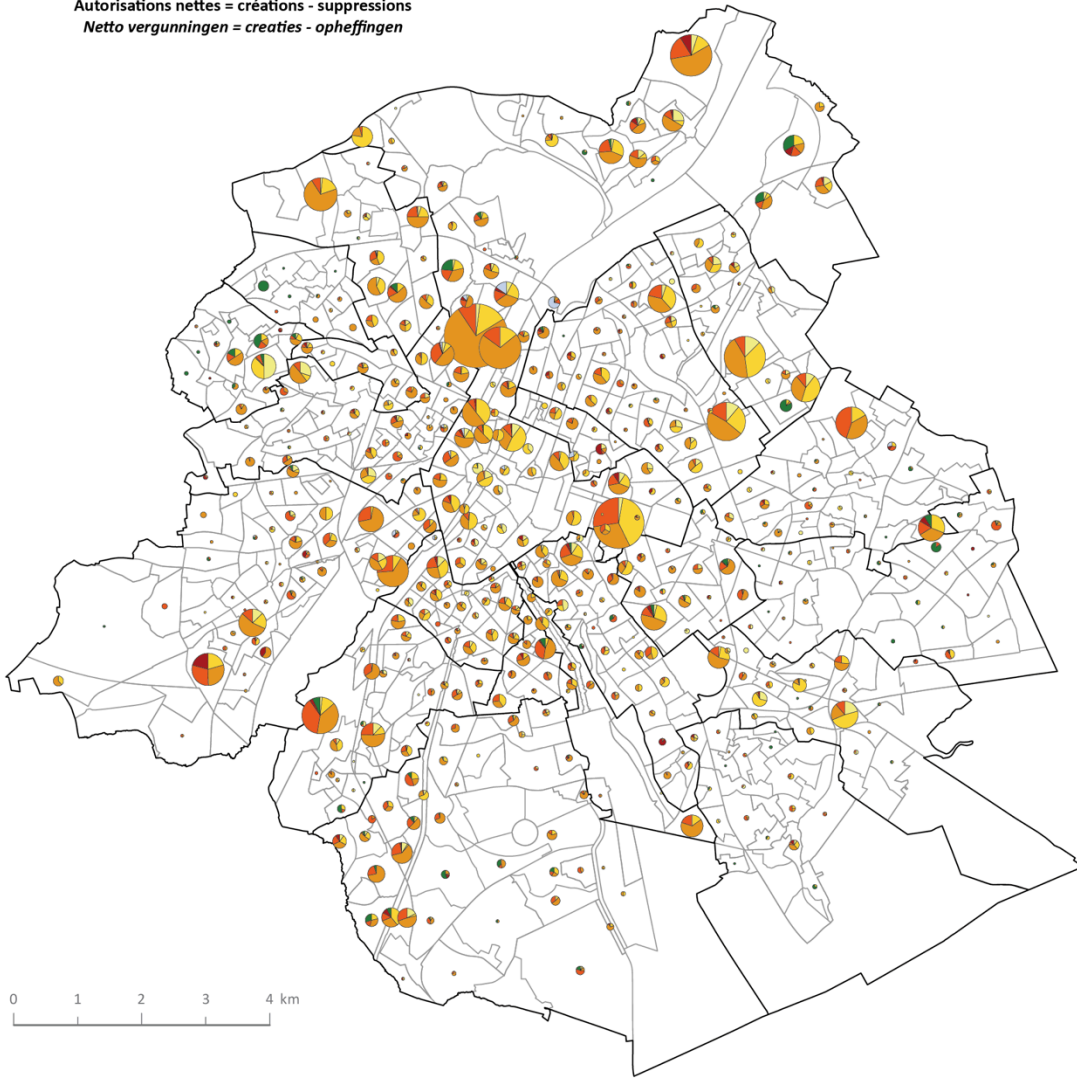
 10
 100
 500

 EDRLR
RVOHR
 Secteurs statistiques
Statistische sectoren
 Communes
Gemeentes

0 1 2 3 4 km

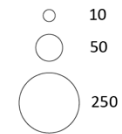


Autorisations nettes = créations - suppressions
 Netto vergunningen = creaties - opheffingen



Part (%) (nombre annuel moyen)
 Aandeel (%) (gemiddeld jaarlijks aantal)

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

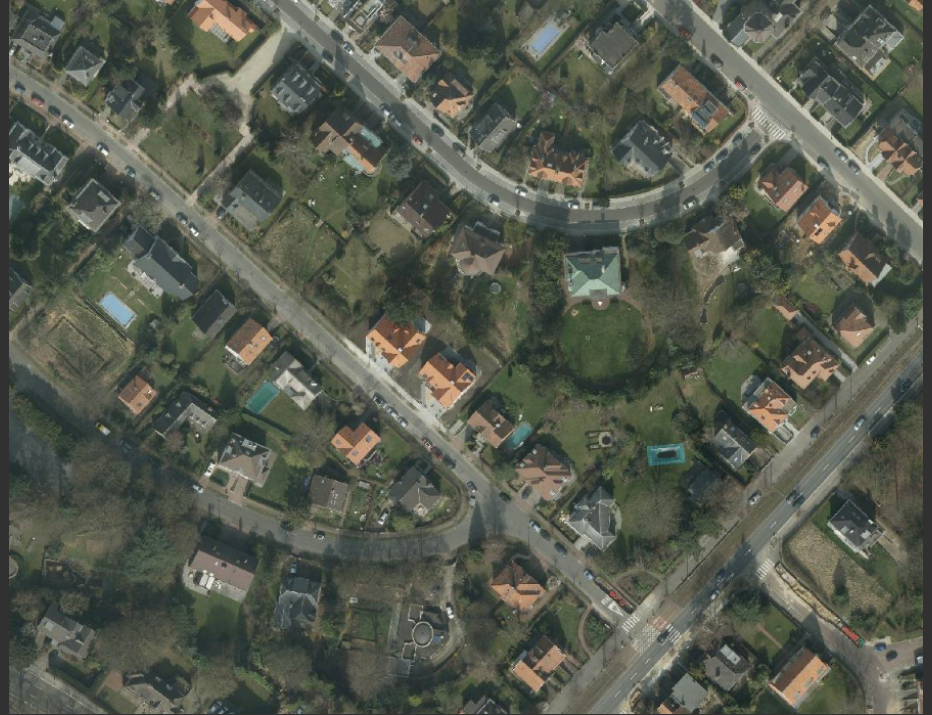


— Secteurs statistiques
 — Statistische sectoren
 — Communes
 — Gemeentes

- Studio
- App. 1 ch/slpk
- App. 2 ch/slpk
- App. 3 ch/slpk
- App. ≥ 4 ch/slpk
- Maison unifamiliale
Eengezinswoning
- Loft





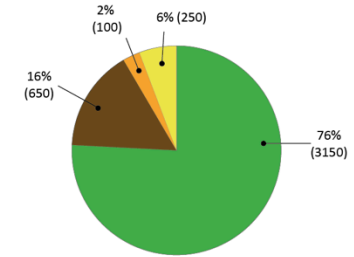
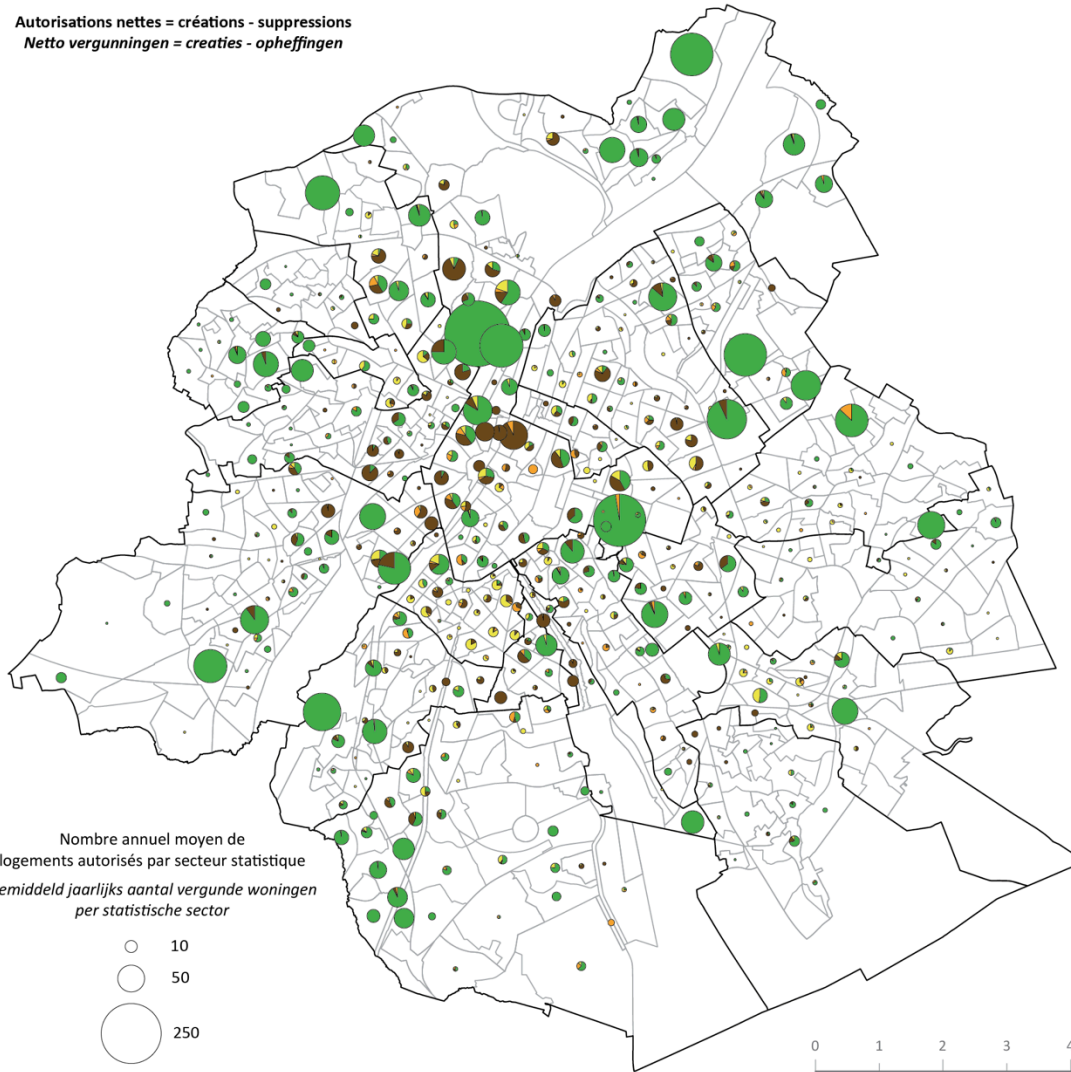




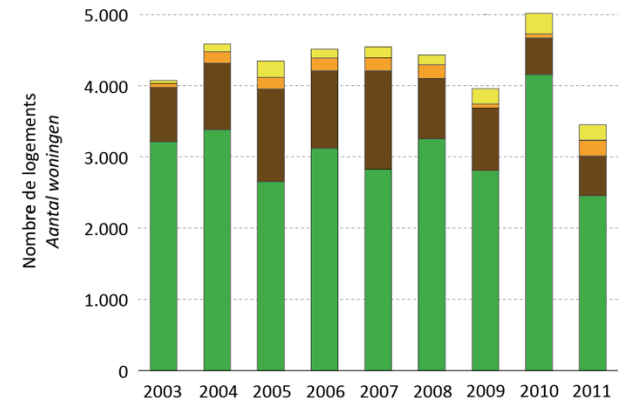




Autorisations nettes = créations - suppressions
 Netto vergunningen = creaties - opheffingen

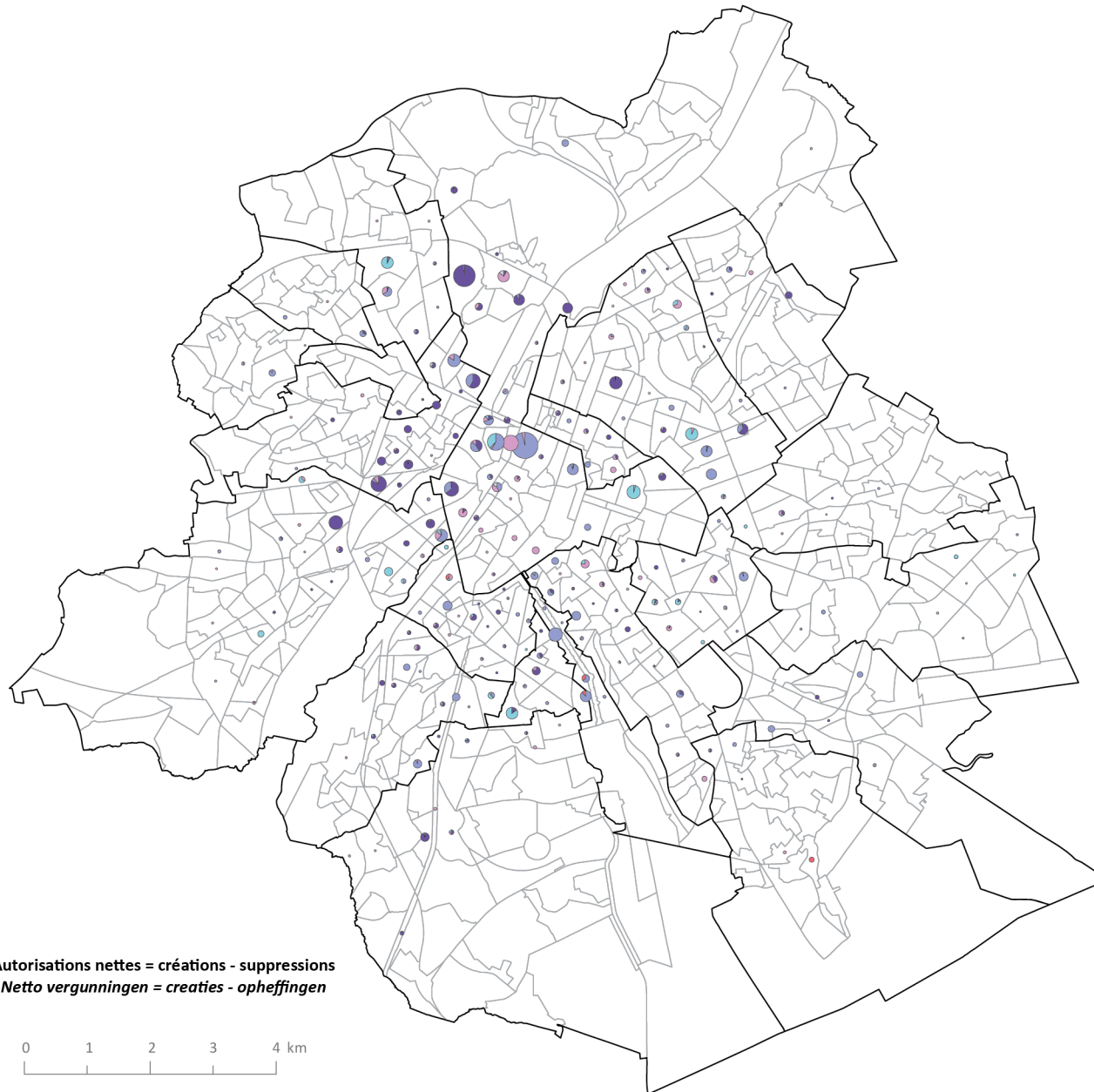


Part (%) (nombre annuel moyen)
 Aandeel (%) (gemiddeld jaarlijks aantal)

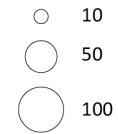


- Construction et démolition-reconstruction
Bouw en sloop-heropbouw
- Reconversion de bâtiment existant
Herbestemming van bestaand gebouw
- Agrandissement de bâtiment résidentiel
Uitbreiding van woongebouw
- Subdivision de logement
Woningsplitsing

Logements autorisés via reconversion (2009-2011)
Vergunde woningen door herbestemming (2009-2011)



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



— Secteurs statistiques
Statistische sectoren
— Communes
Gemeentes

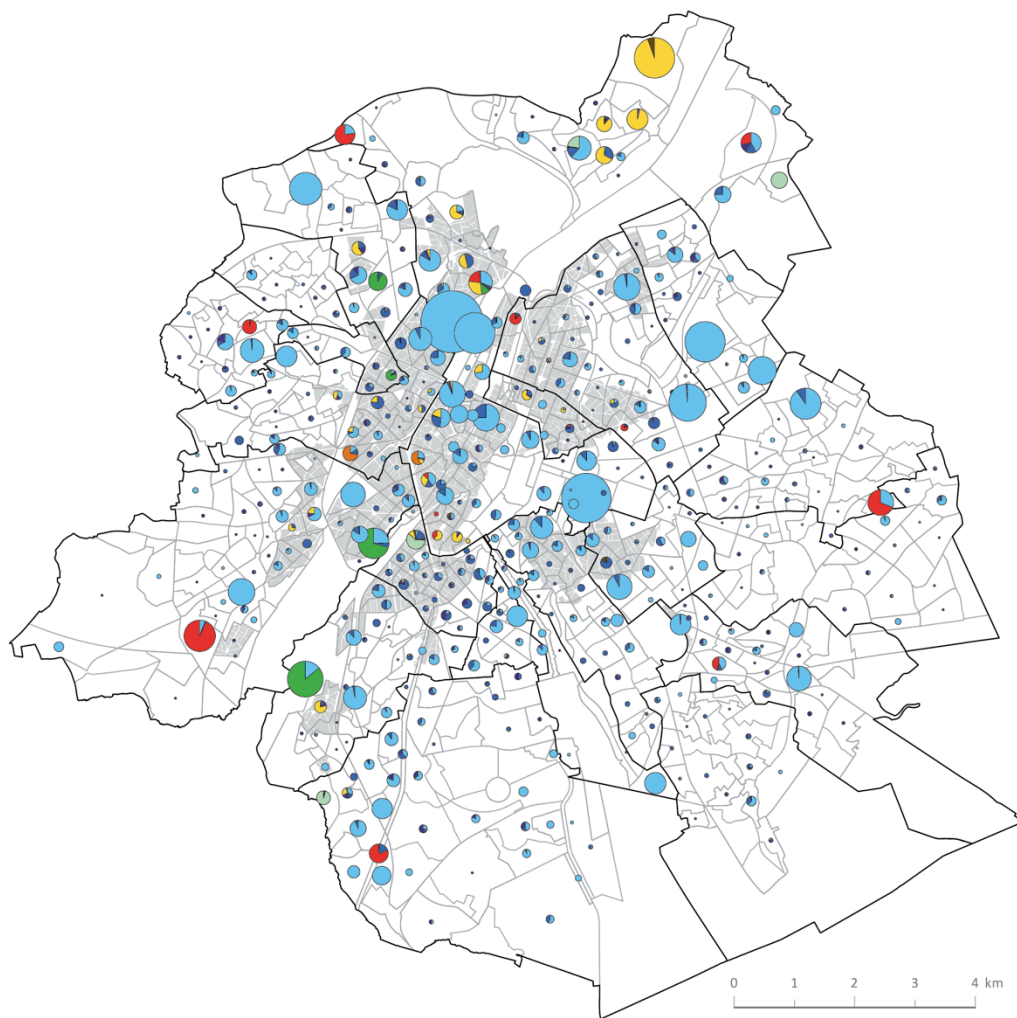
Fonction avant reconversion
Functie vóór herbestemming



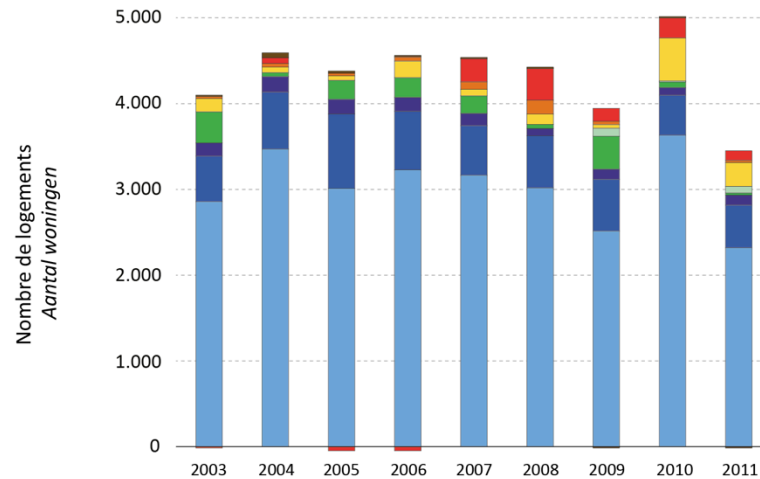
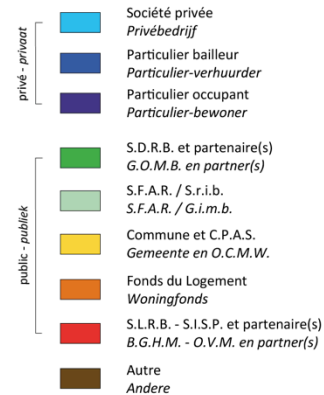
Autorisations nettes = créations - suppressions
Netto vergunningen = creaties - opheffingen



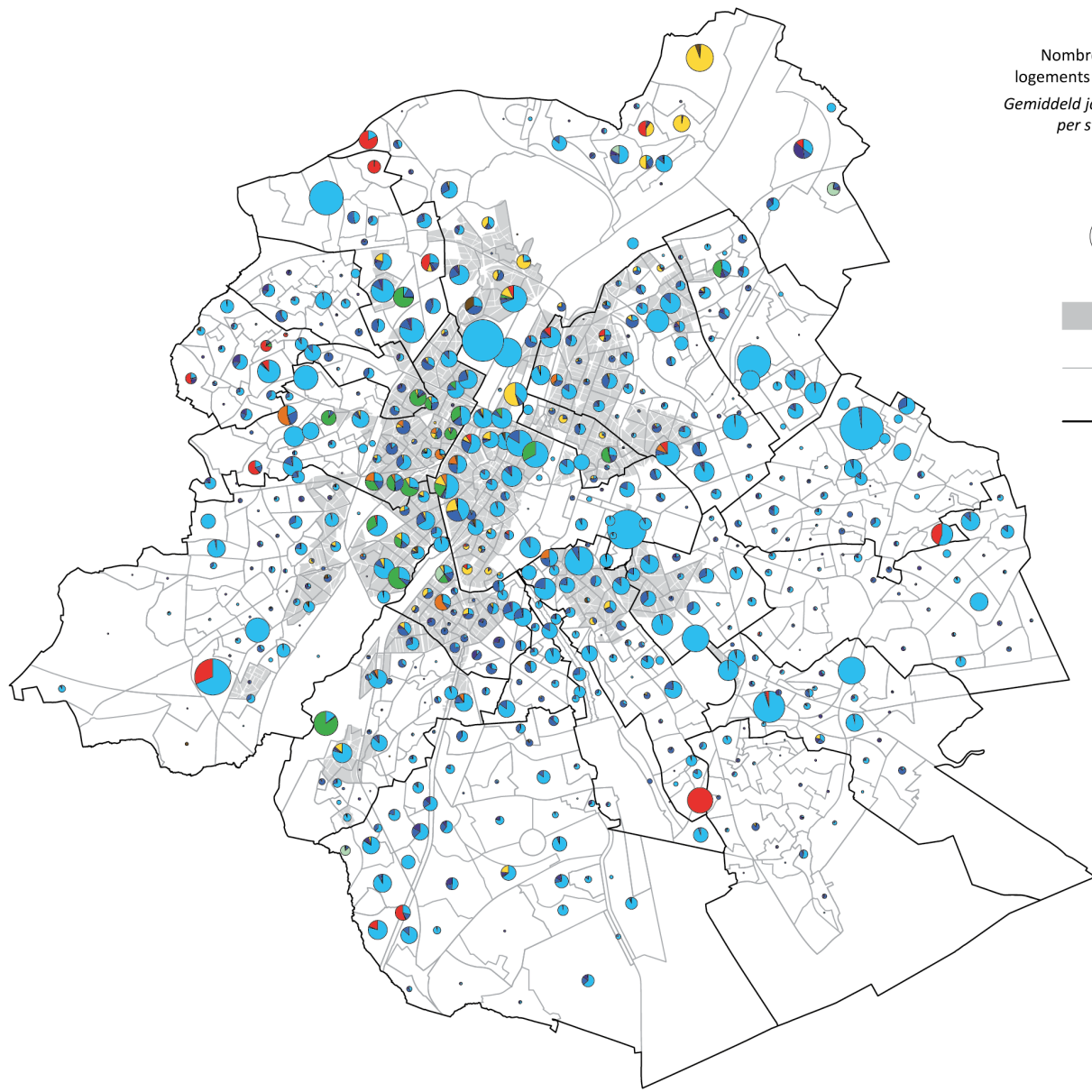
Logements autorisés par type d'opérateur (2009-2011)
 Vergunde woningen per type actor (2009-2011)



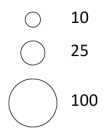
Bénéficiaire du permis
 Vergunninghouder



Logements autorisés par type d'opérateur (2003-2011)
 Vergunde woningen per type actor (2003-2011)



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



EDRLR
 RVOHR
 Secteurs statistiques
 Statistische sectoren
 Communes
 Gemeentes

Bénéficiaire du permis
 Vergunninghouder

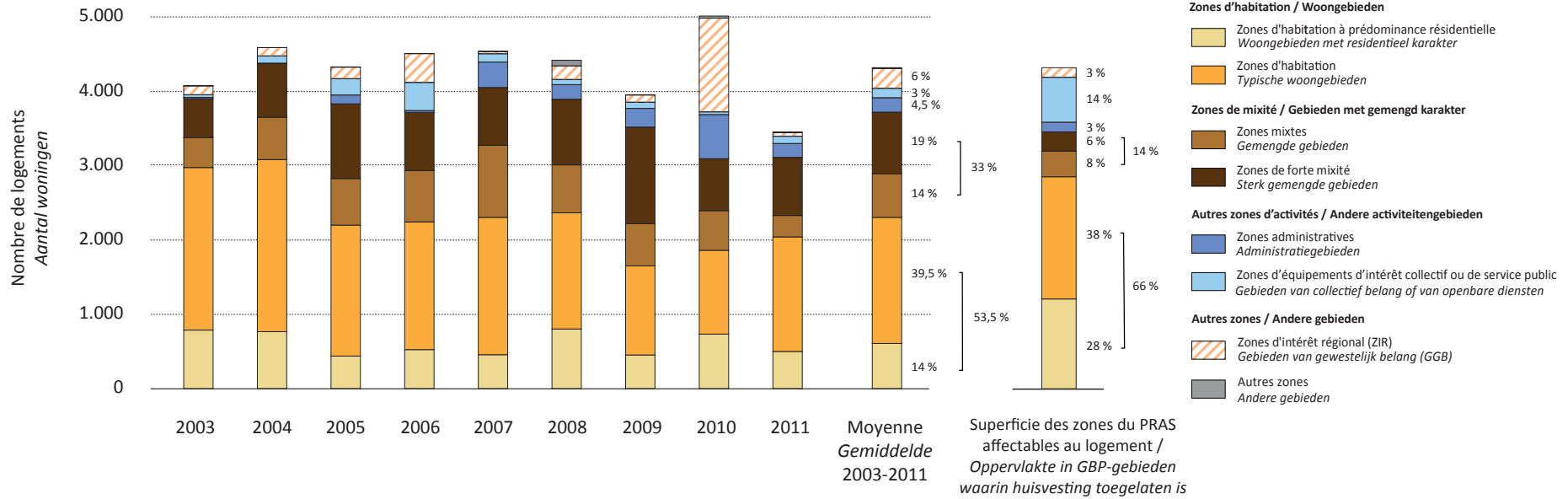
- | | | |
|-------------------------|--|--|
| privé - <i>privaat</i> | | Société privée <i>Privébedrijf</i> |
| | | Particulier bailleur <i>Particulier-verhuurder</i> |
| | | Particulier occupant <i>Particulier-bewoner</i> |
| public - <i>publiek</i> | | S.D.R.B. et partenaire(s) <i>G.O.M.B. en partner(s)</i> |
| | | S.F.A.R. / S.r.i.b. <i>S.F.A.R. / G.i.m.b.</i> |
| | | Commune et C.P.A.S. <i>Gemeente en O.C.M.W.</i> |
| | | Fonds du Logement <i>Woningfonds</i> |
| | | S.L.R.B. - S.I.S.P. et partenaire(s) <i>B.G.H.M. - O.V.M. en partner(s)</i> |
| | | Autre <i>Andere</i> |



Réalisation : A. Romainville & C. Dessouroux, IGEAT-ULB, 2012
 Source : DEP - AATL - MRBC
 Réalisé avec Brussels UrbIS © - Distribution & Copyright CIRB
 Realisatie : A. Romainville & C. Dessouroux, IGEAT-ULB, 2012
 Bron: DSP - BROH - MBHG
 Verwezenlijkt door middel van Brussels UrbIS © - Verdeling & Copyright CIRB

Fig. 12 | Évolution du nombre de logements autorisés par zone d'affectation du PRAS* (2003-2011)

Fig. 12 | Evolutie van de vergunde woningen per bestemmingsgebied van het GBP* (2003-2011)



Réalisation : C. Dessouroux, IGEAT-ULB, 2012
 Source : DEP - AATL - MRBC
 Realisatie : C. Dessouroux, IGEAT-ULB, 2012
 Bron: DSP - BROH - MBHG

*PRAS : Plan Régional d'Affectation du Sol
 *GBP : Gewestelijk Bestemmingsplan

LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE ET SES ENJEUX POUR LE LOGEMENT À BRUXELLES

Comment maîtriser la crise du logement?

*a. Les pouvoirs publics : moyens d'actions directs (production de logements)
et stimulation des projets privés*

b. Les sociétés privées

OBSERVATOIRE DES PERMIS LOGEMENT N° 2 ANALYSE ACTUALISÉE DES PERMIS 2009-2011

LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE ET SES ENJEUX POUR LE LOGEMENT À BRUXELLES

CHRISTIAN DESSOUROUX

Université libre de Bruxelles (ULB)
Institut de Gestion de l'Environnement et d'Aménagement du Territoire (IGEAT)

