

# Le premier numéro de l'Observatoire des permis logement

Conférence du 13 octobre 2011  
Marie-Laurence DE KEERSMAECKER,  
Christian DESSOUROUX et Priscilla ANANIAN

*Avec la mise en place de l'Observatoire des permis logement, la Région de Bruxelles-Capitale se dote d'un nouvel outil de suivi des dynamiques résidentielles au sein de son territoire.*

*Cet Observatoire poursuit la double ambition de contribuer au suivi de la production de logements et de la mise en œuvre des outils de planification et d'urbanisme en vigueur.*

## MÉTHODOLOGIE DU NOUVEL OBSERVATOIRE

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. L'analyse statistique des permis relatifs au logement est devenue possible grâce à l'important investissement de l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement (AATL) dans l'encodage des données relatives aux permis, via la plateforme NOVA (application informatique qui centralise l'ensemble des permis d'urbanisme autorisés par la Région de Bruxelles-Capitale et bientôt par les communes).



Ces données inédites complètent et affinent les statistiques disponibles auprès de l'administration fédérale (Direction Générale Statistique et Information Economique (DGSIE) anciennement Institut National de Statistiques (INS)).

Par ailleurs, les analyses issues de l'exploitation statistique des permis logement ont été mises en perspective avec les apports d'une table-ronde organisée en novembre 2009. Celle-ci a réuni un panel de professionnels de l'immobilier (promoteurs, opérateurs publics, investisseurs), des responsables politiques du logement ainsi que des membres de l'AATL.

## CONTENU DE LA PUBLICATION

Ce premier numéro de l'Observatoire des permis logement se focalise sur les permis octroyés entre 2003 et 2008, 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.

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 en terme de nombre de logements produits et permet d'évaluer l'effort fourni ou encore à fournir eu égard aux besoins et aux objectifs quantitatifs de la Région.

La publication compte 76 pages bilingues (FR/NL). Quelque 23 cartes et 18 figures explicitent les constats et analyses des auteurs. Son sommaire est le suivant :

<i>Introduction sur la production de logements.....</i>	<i>6</i>
<i>1. Contexte de la production récente de logements en Région de Bruxelles-Capitale .....</i>	<i>11</i>
<i>2. La production de logements en Région de Bruxelles-Capitale (permis 2003 à 2008) .....</i>	<i>21</i>
<i>3. La production de chambres en logements collectifs .....</i>	<i>61</i>
<i>4. La production de chambres d'hôtel .....</i>	<i>63</i>
<i>5. Autorisations de logements, aménagement du territoire et urbanisme .....</i>	<i>65</i>
<i>6. Exercice prospectif : densification et centralité .....</i>	<i>70</i>
<i>7. Conclusion .....</i>	<i>72</i>
<i>Rappels méthodologiques .....</i>	<i>73</i>

## PRINCIPAUX RÉSULTATS

Les principaux résultats issus de cette analyse sont les suivants :

- 4.400 logements sont annuellement autorisés.
- La moitié des logements autorisés sont des appartements 2 chambres.
- 9 logements sur 10 résultent d'initiatives privées.
- Un tiers des logements autorisés concerne la transformation de bâtiments existants (reconversion, subdivision, agrandissement) et contribue à la densification des quartiers centraux.
- La construction neuve se situe préférentiellement en seconde couronne.

L'analyse des permis logement objective par ailleurs la revalorisation de la fonction résidentielle et la surreprésentation de logements autorisés dans les autorisations de logement sont en effet surreprésentées dans les zones de mixité du PRAS (Plan Régional d'Affectation du Sol). L'analyse montre également une surreprésentation des logements autorisés l'Espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation du PRD (Plan Régional de Développement).

Dans le contexte de l'essor démographique actuel, évalué à 14.000 habitants par an soit 7.000 logements supplémentaires par an, cet outil vient à point nommé pour éclairer la dynamique résidentielle dans le cadre de l'élaboration du nouveau Plan Régional de Développement Durable (PRDD) et de la modification partielle du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) baptisée « PRAS démographique ».

### **Direction et coordination**

Marion POURBAIX

Direction Etudes et Planification de l'AATL - Rue du Progrès, 80/1 – 1035 Bruxelles

E-mails : [aatl.planification@mrbc.irisnet.be](mailto:aatl.planification@mrbc.irisnet.be) ; [midis.aatl@mrbc.irisnet.be](mailto:midis.aatl@mrbc.irisnet.be)

Tél. : 02/204.17.68 – 02/204.17.69

### **Recherche et réalisation**

Centre d'Etudes en Aménagement du Territoire (CREAT) de l'Université Catholique de Louvain (UCL).

Marie-Laurence DE KEERSMAECKER

Place du Levant, 1 (bâtiment Vinci) – 1348 Louvain-la-Neuve

E-mail : [creat-urba@uclouvain.be](mailto:creat-urba@uclouvain.be)

Tél. : 010/47.21.27

Avec la contribution de **Christian DESSOUROUX**, post-doctorant Prospective Research for Brussels (ULB) et **Priscilla ANANIAN**, post-doctorant Prospective Research for Brussels (UCL).

[www.urbanisme.irisnet.be/Etudes-et-publications/Conférences-et-Midis](http://www.urbanisme.irisnet.be/Etudes-et-publications/Conférences-et-Midis) - [www.urba.ucl.ac.be/creat](http://www.urba.ucl.ac.be/creat)