

L'INEPS est un institut scientifique public d'aide à la prise de décision à destination des pouvoirs publics. Par sa mission scientifique transversale, il met à la disposition des décideurs wallons, des partenaires de la Wallonie et des citoyens des informations diverses qui vont de la présentation de statistiques et d'indicateurs à la réalisation d'études et d'analyses approfondies dans les champs couverts par les sciences économiques, sociales, politiques et de l'environnement. Par sa mission de conseil stratégique, il participe activement à la promotion et la mise en œuvre d'une culture de l'évaluation et de la prospective en Wallonie.

## Estimation des processus de reconstruction de la ville sur la ville en Wallonie - Quels apports de la statistique «permis de bâtir»?

Charlier Julien et Reginster Isabelle,  
Observatoire du développement territorial

### RÉSUMÉ

Le SPF Economie-DG Statistique publie mensuellement des statistiques sur l'octroi des permis de bâtir compilées à partir de formulaires transmis par les communes belges. Ces statistiques permettent de se faire une idée des tendances récentes en matière de créations, suppressions de logements, type de construction résidentielle et type de création de logements en Wallonie. Ce Working Paper analyse ces données de permis en tentant de voir leur apport pour une meilleure caractérisation du phénomène de recyclage urbain ou «reconstruction de la ville sur la ville», c'est-à-dire la réutilisation de sol-support qui a déjà connu une occupation urbanisée plutôt que l'utilisation de sol-support vierge. Un des résultats mis en évidence par cette analyse est l'évolution du taux des

logements autorisés en rénovation par rapport à l'ensemble des logements autorisés. Ainsi, il est mis en évidence que de 2003 à 2012, 38 222 logements ont été autorisés en rénovation ce qui correspond à 22,5% de l'ensemble des logements autorisés. Les résultats par commune montre une grande variabilité spatiale. Le travail réalisé ici montre également les limites de ces données pour l'objectif d'analyse du phénomène de recyclage urbain et l'importance de développer d'autres outils plus spécifiques afin d'alimenter d'autres recherches, notamment en matière de perspectives territoriales, et de soutenir la décision politique en matière de développement territorial et de logement.

## Remerciements

Les auteurs, Julien Charlier et Isabelle Reginster, remercient Monsieur Frederik Hosten du SPF Economie-DGStatistiques pour la mise à disposition des données utilisées dans ce document, sa relecture et ses remarques. Ils remercient également Sébastien Brunet, administrateur général de l'WEPS, pour sa relecture et ses commentaires. Merci également à Evelyne Istace et Etienne Rouard (WEPS) qui ont finalisé l'édition de ce document.

# Table des matières

<b>1. Introduction .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Cadre et définition des concepts .....</b>	<b>3</b>
<b>3. Description des données « permis de bâtir » .....</b>	<b>5</b>
<b>4. Analyses.....</b>	<b>8</b>
4.1. NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISÉS : CRÉATIONS-SUPPRESSIONS .....	8
4.2. TYPES DE LOGEMENTS AUTORISÉS EN NOUVELLES CONSTRUCTIONS .....	11
4.3. TYPES DE MUTATIONS DES AUTORISATIONS EN RÉNOVATION.....	12
4.4. SYNTHÈSE.....	13
<b>5. Conclusions .....</b>	<b>13</b>
<b>6. Références et téléchargements .....</b>	<b>14</b>
6.1. RÉFÉRENCES .....	14
6.2. TÉLÉCHARGEMENTS DE DONNÉES.....	15

# 1. Introduction

A partir de la statistique « permis de bâtir » fournie par le SPF Economie-DGStatistique, ce working paper vise à mettre en évidence les tendances récentes en matière de créations, suppressions de logements, type de construction résidentielle et type de création en Wallonie. Les analyses présentées ici tentent de mieux caractériser l'importance du phénomène de recyclage urbain ou « reconstruction de la ville sur la ville », c'est-à-dire la réutilisation de sol-support qui a déjà connu une occupation urbanisée plutôt que l'utilisation de sol-support vierge. Elles permettent d'alimenter d'autres recherches menées à l'WEPS et plus particulièrement celle sur les perspectives de logements liées aux perspectives démographiques (Charlier et al., 2013). En effet, afin de mieux anticiper l'avenir et investiguer différents scénarii, il est bon de s'appuyer sur l'observation de tendances récentes en matière de création de logements.

## 2. Cadre et définition des concepts

Comme tous les territoires, le territoire wallon évolue, se transforme au moyen de démarches et d'actions menées par l'ensemble des acteurs. Alors que la Belgique et la Wallonie se sont engagées sur la voie du développement durable au travers de documents officiels<sup>1</sup>, il paraît important d'évaluer si le développement territorial de la Wallonie suit également cette voie. En mettant au point un set d'indicateurs de développement territorial, l'Observatoire du Développement Territorial (ODT) de l'Institut Wallon de l'Evaluation, de la Prospective et de la Statistique (IWEPS) tente de cerner la dynamique territoriale wallonne aux regards notamment des objectifs de développement durable.

Le nombre d'habitants et de ménages en Wallonie est en constante augmentation depuis plusieurs années et les perspectives indiquent que cette croissance va se poursuivre dans les prochaines années (IWEPS, 2013). Cette croissance implique une augmentation de pressions de différents types sur le territoire wallon et ses ressources. Un des principes majeurs du développement territorial wallon, rappelé dans le tout récent CoDT (Code du Développement territorial adopté en avril 2014) est justement l'utilisation rationnelle des territoires et des ressources, qui comprend l'utilisation parcimonieuse de la ressource « sol ». A ce sujet, l'ODT a déjà traité de la consommation d'espace par la fonction résidentielle au travers de plusieurs indicateurs (Charlier et Reginster, 2010 ; IWEPS, 2013 ; IWEPS-WalStat, 2014). Ces travaux montrent, d'une part, que les terres occupées par l'habitat croissent d'année en année afin de répondre aux besoins en logement des nouveaux habitants, et, d'autre part, que de manière globale, une tendance au desserrement résidentiel a lieu sur le territoire wallon, signifiant que chaque habitant, en moyenne, consomme toujours plus de ressources « sol » au cours du temps pour sa fonction résidentielle. La tendance montre donc globalement une utilisation peu parcimonieuse du sol.

Une façon de limiter l'usage extensif du sol est de recycler la ressource déjà artificialisée<sup>2</sup>. En matière résidentielle, cela passe notamment par la production de logements sur des terrains déjà artificialisés plutôt que sur des parcelles « vierges ».

---

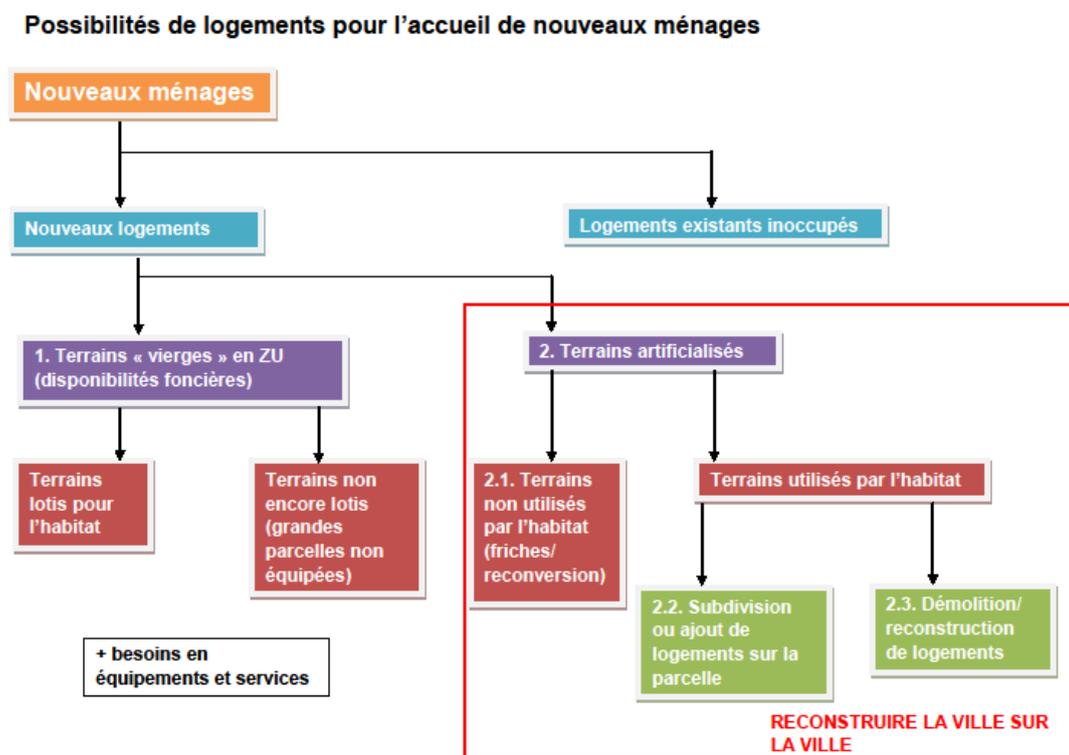
<sup>1</sup> Parmi ces documents, citons le décret relatif à la stratégie wallonne de développement durable adopté le 27 juin 2013 et, au niveau fédéral, la loi du 5 mai 1997 relative à la coordination de la politique fédérale de développement durable. A côté de cela, de nombreuses politiques sectorielles font référence au concept de développement durable, notamment en matière d'air, d'énergie et de développement.

<sup>2</sup> L'artificialisation est considérée ici comme une transformation du sol qui le retire de son état naturel (prairie naturelle, zone humide...), agricole ou forestier, qu'il soit bâti ou non et qu'il soit revêtu (ex : parking) ou non (ex : jardin de maison, parc d'un centre-ville).

En résumé, la création de nouveaux logements peut prendre place sur des surfaces au sol qui peuvent être de plusieurs types (figure 1 tirée de Charlier et al., 2013) :

1. Il peut s'agir de terrains vierges de toute artificialisation (sol-support vierge) à l'heure actuelle.
2. Il peut également s'agir de terrains déjà artificialisés sur lesquels on peut créer ou ajouter des logements :
  - 2.1. des terrains urbanisés qui n'accueillent pas encore de logements mais où il est possible d'en mettre par construction ou transformation (cas des friches, d'étages de certains commerces, reconversion de bâtiments...);
  - 2.2. des terrains qui accueillent déjà des logements qu'il est possible de subdiviser ou pour lesquels il est possible d'ajouter de nouveaux logements : cas des subdivisions de maison ou d'anciennes fermes, extension d'un immeuble ou encore nouvelle construction sur un terrain sous-occupé (« BIMBY » Build In My BackYard<sup>3</sup>...);
  - 2.3. des terrains qui accueillent déjà des logements qu'on décide de détruire et où on reconstruit des logements avec un solde de logements positifs (démolition/reconstruction).

**Figure 1 : Réponse à la demande des ménages en logements et rapport au foncier**



Source: IWEPS, 2012

<sup>3</sup> Voir à ce sujet <http://bimby.fr/>

Les processus de production sur des terrains déjà artificialisés correspondent en partie au concept de « reconstruction de la ville sur la ville », de renouvellement urbain ou encore de recyclage urbain, largement étudié en France et, en Grande-Bretagne, sous les termes de *urban renewal*. Il peut s'agir d'un processus spontané ou planifié qui englobe des situations diverses : la reconquête urbaine des territoires en friches, la réhabilitation urbaine de tissus anciens en voie de dégradation, et l'intégration urbaine de territoires en voie d'exclusion et de relégation (DREAL Poitou-Charentes, 2012). Dans le cadre du travail réalisé ici, certains processus de production de logements qui n'impliquent pas nécessairement un renouvellement, comme lors d'une subdivision d'un logement en plusieurs, sont intégrés au concept. Il s'agit plutôt ici de mettre en évidence l'ensemble des mécanismes qui engendrent une densification en logements sur support-sol précédemment artificialisés.

Un des objectifs de l'ODT est la quantification de ces processus car leur compréhension est primordiale afin de se fixer des objectifs de développement territorial réalistes, de préparer l'avenir et d'alimenter des études prospectives, notamment sur les besoins en logements et en terrain pour l'habitat. Les statistiques existantes et disponibles actuellement au niveau wallon ne permettent cependant pas de mettre en évidence de façon exact et univoque l'importance quantitative de chacune des cases de la figure 1. Il faudrait pour se faire une instance qui enregistre systématiquement chaque nouveau logement créé ou détruit en Wallonie dans une base de données géographiques régionale contenant notamment l'information relative au type de création : construction sur parcelle vierge, reconversion, subdivision (de logement et/ou de parcelles), démolition/reconstruction, permettant ainsi de produire des statistiques annuelles et spatialisées sur la production de logements<sup>4</sup>. Actuellement, deux sources de données administratives permettent d'approcher ces processus : les informations sur les permis de bâtir dont il est fait objet ici et des informations issues du Cadastre (SPF Finances/Administration générale de la Documentation patrimoniale).

Les informations issues du cadastre qui pourraient être exploitables sont les plans de mutations cadastrales qui enregistrent les modifications apportées au plan parcellaire cadastral, en y associant différentes informations comme le type de mutations. La production et la gestion de ces données sont actuellement de la compétence des instances fédérales et ont un objectif principal qui est fiscal. Notamment pour cette raison, à l'heure actuelle, elles ne se présentent pas dans des formats facilement exploitables pour mettre en évidence les processus spécifiques investigués. A l'échelle wallonne, l'analyse des dossiers de mutation cadastrale représenterait par ailleurs un travail titanesque vu le format de stockage des données et le manque d'harmonisation liées à l'encodage des données de mutation (Henket, 2014).

Dans ce document, nous cherchons à voir l'apport des statistiques sur les « permis de bâtir » pour quantifier le processus en considérant leurs avantages et leurs limites.

### 3. Description des données « permis de bâtir »

*« Un permis de bâtir est une autorisation d'entamer des travaux dans le cadre d'un projet de construction. À ce titre, il constitue la dernière étape des procédures mises en œuvre par les pouvoirs publics en matière d'urbanisme et de délivrance de permis de construire, avant le démarrage des travaux. » (DGStatistique, 2014)*

---

<sup>4</sup> Idéalement, pour avoir une couverture complète de l'ensemble des processus, une telle base de données devrait également être croisée avec les informations sur les délivrances de permis et en relation avec une base de données sur le potentiel foncier (friches ou sol-support vierge).

En Wallonie, selon l'article 84 du CWATUPE<sup>5</sup> (de même que dans le futur CoDT<sup>6</sup>, article D.IV.4), le permis de bâtir correspond au permis d'urbanisme. D'après cet article, un permis d'urbanisme est nécessaire pour la construction, la démolition d'un bâtiment et la création d'un nouveau logement dans un bâtiment existant. Toute modification du nombre de logements prenant place sur une parcelle devrait donc faire l'objet d'un permis.

La statistique des permis de bâtir est publiée par le SPF Economie – DGStatistique sur base de données d'enquêtes qu'il collecte. Pour chaque permis de bâtir octroyé, l'architecte doit remplir un formulaire statistique sur les caractéristiques générales du bâtiment et les communes font parvenir les formulaires au SPF. Les résultats sont calculés et publiés sur base mensuelle. Cette statistique donne donc une vue sur le nombre de bâtiments et le nombre de logements pour lesquels un permis de bâtir est autorisé et ceci pour la construction neuve, la rénovation et les travaux de démolition. Elle permet en quelque sorte de prévoir l'activité du secteur de la construction.

Cette statistique a d'ailleurs fait l'objet d'un arrêté : *Arrêté royal du 3 décembre 1962* prescrivant une statistique mensuelle des permis de bâtir ainsi que des bâtiments commencés et des bâtiments achevés pendant le mois.

Pour avoir une vue d'ensemble des permis qui concernent le logement, il faut tenir compte des données issues de l'utilisation de 2 formulaires :

- Modèle I : bâtiments destinés exclusivement ou principalement à l'habitation
- Modèle II : bâtiments destinés exclusivement ou principalement à un autre usage que l'habitation

La statistique se décompose en 3 sous-thèmes en fonction du type de permis autorisés :

- nouvelle construction ;
- rénovation ;
- démolition.

Les statistiques exploitées ici sont celles à propos des permis qui autorisent une modification (augmentation ou diminution) du nombre d'unités de logements. Ces données sont donc extraites de la base de données globales. A partir des données qui concernent le logement, on peut alors poser les constats suivants :

- les nouvelles constructions impliquent uniquement la création de logements. Ces nouvelles constructions peuvent concerner des terrains où il y a eu démolition ;
- la rénovation induit soit la suppression de logements soit la création de logements, soit un *statut quo*. Dans la terminologie utilisée pour les permis, le terme « rénovation » ne signifie pas nécessairement que le bien est remis à neuf mais juste qu'il subit des modifications nécessitant un permis ;
- les démolitions impliquent la suppression de logements. Remarquons qu'il pourrait s'agir de logements inoccupés car par exemple insalubres.

---

<sup>5</sup> Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie

<sup>6</sup> Code du Développement Territorial adopté en avril 2014 et d'application au 01/07/2015

Afin d'arriver au mieux à caractériser le phénomène de reconstruction de la ville sur la ville, deux aspects sont particulièrement intéressants car ils permettent de préserver la ressource foncière :

- la quantité de logements créés par rénovation de bâtiments existants ;
- les quantités de logements créés suite au processus de démolition/reconstruction.

Grâce à la statistique des permis de bâtir, il est donc possible de connaître le solde du nombre de logements autorisés en rénovation : création de logements en rénovation – suppressions de logements en rénovation.

Il n'est par contre pas possible de mettre en évidence les processus de démolition/reconstruction avec la base de données fournie car on ne sait pas la part de nouvelles constructions ayant eu lieu sur des terrains où il y a eu démolition. Il serait théoriquement possible de le savoir étant donné que les formulaires recensent le numéro des parcelles concernées par les permis mais cela nécessite des investigations plus poussées à réaliser en partenariat avec le fournisseur de données. Il n'est également pas possible de mettre en évidence la création de logements prenant place sur une parcelle précédemment bâtie mais subdivisée par la suite pour accueillir les nouveaux logements (cf Bimby) car ces cas sont inclus dans les statistiques de nouvelles constructions et ne sont pas dissociables à l'aide des statistiques de permis de bâtir.

L'utilisation de cette statistique ne permet cependant pas une vue directe de la réalité de production réelle de logements sur le territoire, notamment pour les raisons suivantes :

- Les unités de logements produites ou supprimées sans permis d'urbanisme (donc qui ne respectent pas le CWATUPE) ne sont pas comptabilisées. Il est difficile d'estimer le nombre de logements concernés. Il semble raisonnable de penser que les rénovations soient davantage concernées par ce phénomène vu la plus grande discrétion liée aux travaux.
- Entre l'obtention du permis et la réalisation/rénovation/démolition du bâtiment, il existe un décalage temporel. Ce décalage peut être court (quelques mois pour des rénovations ou démolitions par exemple) ou plus long (2 à 5 ans mais parfois plus<sup>7</sup>). Par ailleurs, il existe encore un décalage entre la fin des travaux et l'occupation effective du logement (et donc normalement son inscription au Cadastre).
- La délivrance d'un permis n'entraîne pas automatiquement la réalisation des travaux sur le terrain, impliquant une surestimation des créations/suppressions de logements réelles. La création de logements étant le processus majeur, il semble que la production de logements soit surestimée avec l'utilisation de cette statistique.

Malgré ces quelques faiblesses, cette statistique peut être utilisée pour mettre en évidence les tendances à venir en matière de production de logements.

---

<sup>7</sup> D'après l'article 86 du CWATUPE, « si, dans les deux ans de l'envoi du permis d'urbanisme, le bénéficiaire n'a pas commencé les travaux de manière significative, le permis est périmé. » (§1<sup>er</sup>) et (§2) « Le permis est périmé pour la partie restante des travaux si ceux-ci n'ont pas été entièrement exécutés dans les cinq ans de son envoi, sauf si leur réalisation a été autorisée par phases. (...) ». « Toutefois, à la demande du bénéficiaire du permis d'urbanisme, celui-ci est prorogé pour une période d'un an. » (§ 3).

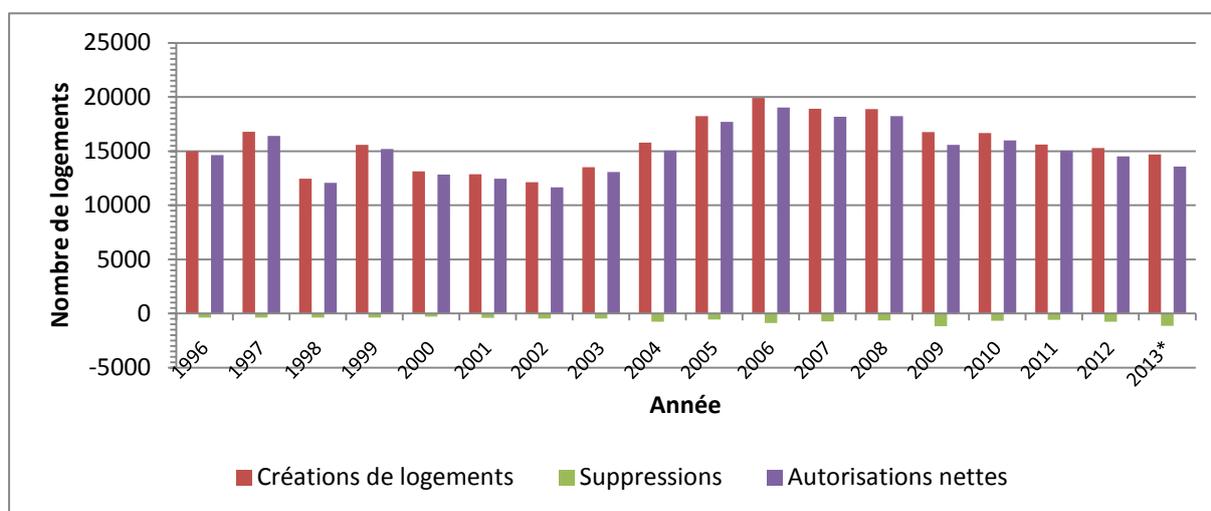
## 4. Analyses

### 4.1. NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISÉS : CRÉATIONS-SUPPRESSIONS

La statistique « permis de bâtir » permet d'identifier les autorisations nettes : celles-ci représentent le solde entre les créations et les suppressions de logements. L'ensemble des créations et des suppressions est comptabilisé, selon les 3 types de permis autorisés (nouvelle construction, rénovation, démolition). La création de logements provient de nouvelles constructions et de rénovations. La suppression de logement provient de la rénovation et de la démolition.

La figure 2 présente l'évolution annuelle des créations, suppressions et du solde : les autorisations nettes.

Figure 2 : Evolution des logements autorisés (1996-2013)



\*Pour l'année 2013, les données sont manquantes pour 2 communes : Herve et Wasseiges. Le total wallon n'est donc pas complet.

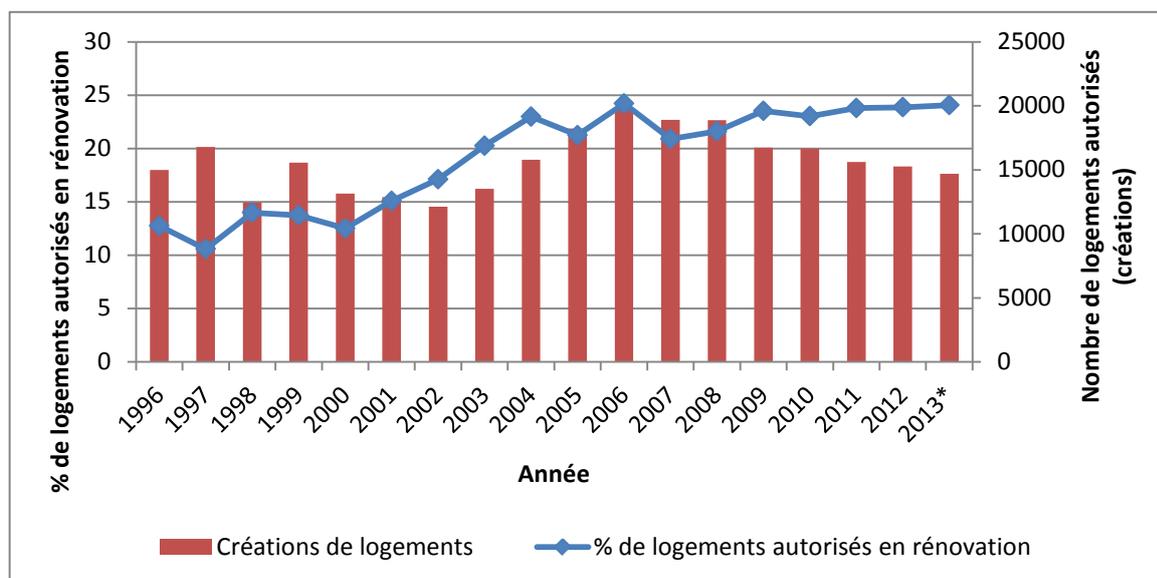
Source : SPF Economie-DGStatistique

En 2012, les autorisations nettes de logements s'élèvent à 14 531. Ces autorisations sont en baisse depuis 2006.

Les autorisations nettes de 2012 résultent de l'autorisation de créer 15 277 logements et d'en supprimer 746.

Parmi les autorisations de création, 23,9% proviennent de la rénovation, c'est-à-dire de la modification interne d'un bâtiment existant. Ce taux nous donne une idée du recyclage du stock bâti existant. Il permet de quantifier un peu mieux les cadres 2.1. et 2.2 de la figure 1. Le graphique suivant montre l'évolution de ce taux depuis 1996.

**Figure 3 : Evolution de la part de logements autorisés en rénovation par rapport au total de logements autorisés (1996-2013)**



\*Pour l'année 2013, les données sont manquantes pour 2 communes : Herve et Wasseiges. Le total wallon n'est donc pas complet.

Source : SPF Economie-DGStatistique

Durant le début des années 2000, la rénovation de logements dans le processus de création a pris de l'ampleur pour s'élever au dessus des 20% et rester comprise en deçà des 25%. La création brute de logement chute par contre depuis 2006.

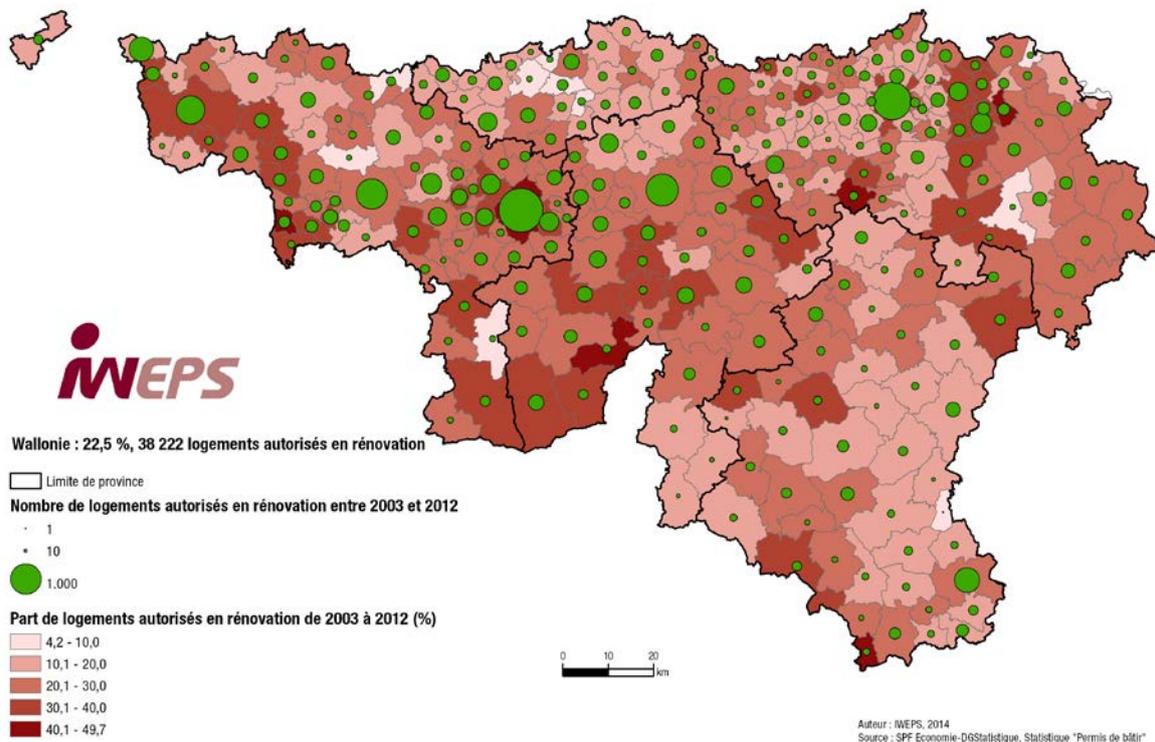
Ce taux de 23,9% en 2012 n'englobe cependant pas l'ensemble de ce qu'on appelle le recyclage urbain car il n'est pas possible, à partir de ces statistiques, d'individualiser la création de logements dans de nouvelles constructions sur support-sol vierge de cette même création sur support-sol précédemment artificialisés.

Pour la période 2009-2012, 15 137 logements ont été autorisés en rénovation, soit un taux de 23,5%. Ce taux se rapproche de celui mesuré par la CPDT (26%) sur base des données de permis d'urbanisme non exhaustives<sup>8</sup> issues du SPW-DGO4 (Bottieu V. & Neri P., 2014).

Ce taux a été calculé par commune et cartographié sur la figure suivante pour la période de 2003 à 2012, soit une période de 10 ans, afin de tenir compte de tendances plus longues concernant ce phénomène et éviter les effets de petits nombres pour une année à cette échelle spatiale. La carte présente le taux des logements autorisés en rénovation par rapport à l'ensemble des logements autorisés sur 10 ans et, par cercles proportionnels, les valeurs absolues sur 10 ans également. Sur cette période, 38 222 logements ont été autorisés en rénovation. Il s'agit de 22,5% de l'ensemble des logements autorisés.

<sup>8</sup> Il s'agit de données collectées dans les services extérieurs de la DGO4 sur base de dossiers de permis introduits dans les centres extérieurs et pas de permis délivrés (sauf dans les cas de permis à caractère public délivrés par le fonctionnaire-délégué). De plus, les communes ne communiquent pas toutes une copie des permis qu'elles délivrent aux directions extérieures. Ces deux aspects impliquent la non exhaustivité des données du SPW-DGO4, contrairement aux données publiées par le SPF Economie sur les permis autorisés, donc délivrés.

Figure 4 : Part de logements autorisés en rénovation entre 2003 et 2012



Les taux de rénovation pour la période 2003 à 2012 sont relativement bas dans le Brabant wallon et en particulier dans les communes centrales de Rixensart, Lasne et Ottignies-Louvain-la-Neuve. Le sud-est luxembourgeois présente aussi des taux relativement bas. Quelques hypothèses peuvent être émises pour expliquer ces plus faibles taux :

- l'état du parc de logement qui est probablement moins dégradé qu'ailleurs car plus récent ;
- dans le sud-est luxembourgeois, une moindre demande qu'ailleurs pour des logements de petite taille qui serait plus fréquemment le résultat d'opération de rénovation (en particulier de subdivision) ;
- une dynamique de construction de nouveaux logements importante comme par exemple à Louvain-la-Neuve où de nombreux logements en appartement ont été créés (voir figure 6).
- pour le Luxembourg, des disponibilités foncières importantes favorisant la création de logements dans des nouvelles constructions plutôt qu'en rénovation<sup>9</sup>.

Dans les villes, les taux de rénovation sont particulièrement élevés à Charleroi, Liège Tournai et Verviers alors qu'ils sont plus faibles pour Mons ou Namur.

Ces résultats par commune devraient faire l'objet d'une analyse plus poussée afin de comprendre la variabilité spatiale de ces taux et les facteurs explicatifs.

<sup>9</sup> Dans certaines parties de la Wallonie, les faibles taux pourraient également s'expliquer par des rénovations sans introduction de permis.

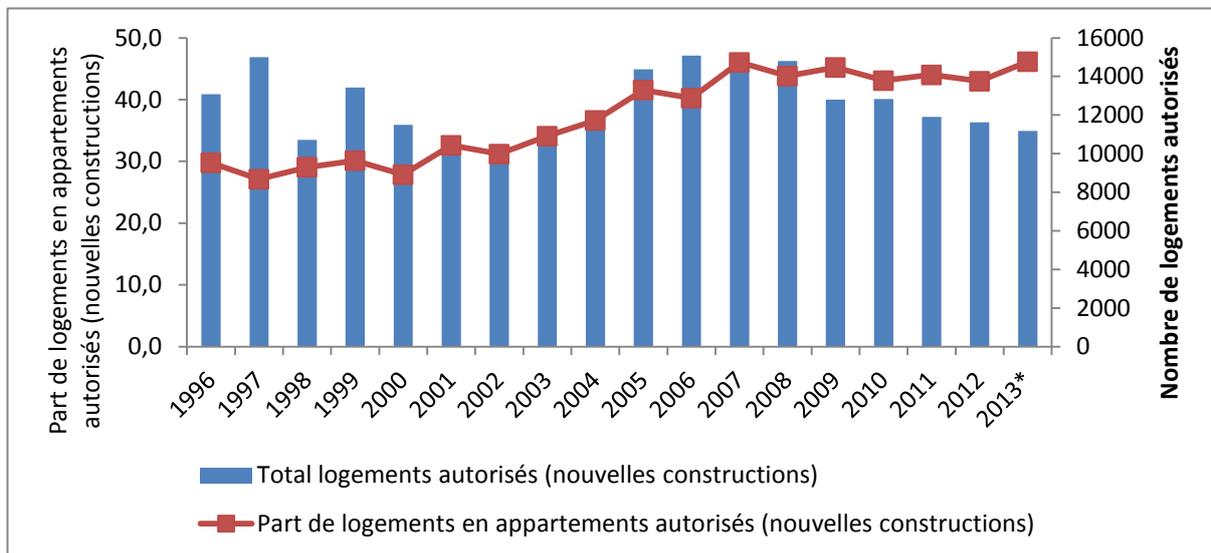
Parmi les 746 logements dont la suppression a été autorisée en 2012, 580 étaient dus à une démolition et 166 à une rénovation. La suppression de logements par rénovation ne signifie pas nécessairement la suppression de superficies habitables mais il peut s'agir de la réorganisation de logements afin de les rendre plus conformes aux besoins des ménages. Dans ce cas de figure, on peut s'attendre à une sous-estimation des chiffres due à l'absence de demande de permis pour ce genre de travaux.

#### 4.2. TYPES DE LOGEMENTS AUTORISÉS EN NOUVELLES CONSTRUCTIONS

Le type de logements autorisés a un effet certain sur la consommation de la ressource foncière. On peut facilement admettre que, de façon générale, les immeubles à appartements consomment, par unité de logement, moins de ressource foncière que les maisons unifamiliales. La statistique des permis de bâtir nous permet d'aborder ce sujet, en particulier par l'analyse des autorisations pour nouvelles constructions ventilées en appartements et bâtiments avec un seul logement.

En 2012, 11 631 nouveaux logements ont été autorisés dans des nouvelles constructions. Parmi ceux-ci, 43,0% des logements autorisés sont en appartements. Les autorisations pour les logements en appartements ont augmenté substantiellement ces dernières années. Cette tendance observée sur les données de permis de bâtir est confirmée sur le terrain grâce à la statistique cadastrale du parc de bâtiments (Source : SPF Finances & SPF Economie-DGStatistiques), comme l'on déjà signalé différentes études (Bottieau & Neri, 2014 ; Anfrue et al., 2013 ; Halleux et Strée, 2012 ; Charlier et al., 2013). Elle doit être mise en relation avec la progression du nombre de ménages de petite taille et la pression foncière.

Figure 5 : Evolution des logements autorisés en appartements (nouvelles constructions) (1996-2013)

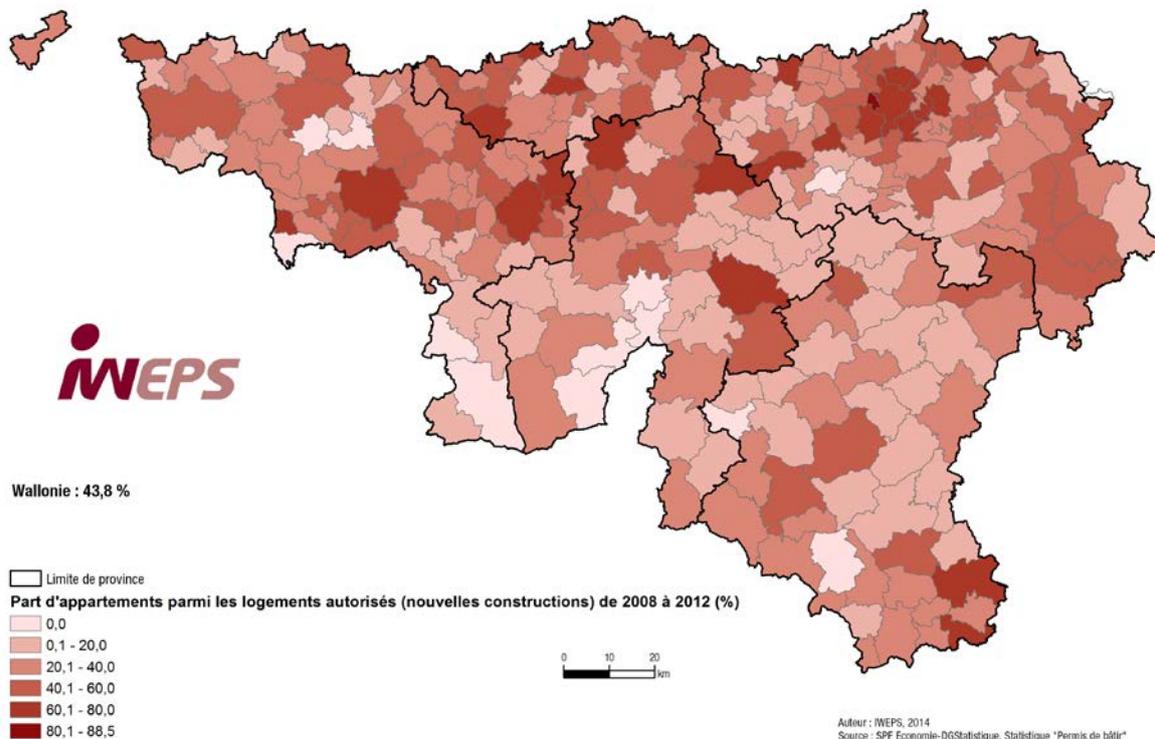


\*Pour l'année 2013, les données sont manquantes pour 2 communes : Herve et Wasseiges. Le total wallon n'est donc pas complet.

Source : SPF Economie-DGStatistique

Sur la dernière période de 5 ans où les données sont exhaustives (2008 à 2012), la part des appartements autorisés dans le total des logements autorisés en nouvelles constructions s'élève à 43,8%. Cette part est cartographiée par commune sur la figure suivante.

**Figure 6 : Part d'appartements autorisés parmi les logements autorisés (en nouvelles constructions) de 2008 à 2012**



Cette cartographie montre que les taux d'autorisations pour appartements sont particulièrement élevés au sein des communes très urbaines telles que Mons, Liège et Charleroi mais aussi au sein de petites villes (Ciney, Huy, Waremme, Gembloux...) ou de communes d'agglomération (Seraing, Herstal...).

A partir de données de permis sur la création de nouveaux logements, Halleux et Strée (2012) ont montré que la tendance par rapport aux années 80 et 90 était à la dispersion dans l'espace de la production d'appartements et que cette répartition spatiale s'expliquait en grande partie par les caractéristiques des marchés fonciers et immobiliers.

Parmi les logements autorisés en nouvelles constructions, dont les appartements, certains ont pu prendre place sur des terrains déjà urbanisés. Malheureusement, comme écrit précédemment, il n'est pas possible à ce stade de savoir si les nouvelles constructions ont eu lieu sur un sol-support vierge ou un sol-support préalablement artificialisé (démolition-reconstruction ou friche non bâtie), ce qui ne permet pas d'avoir une caractérisation plus complète du phénomène de reconstruction de la ville sur la ville.

#### 4.3. TYPES DE MUTATIONS DES AUTORISATIONS EN RÉNOVATION

Pour les années de 2008 à 2012 (5 ans), les autorisations pour rénovation ont concerné la création de 19 215 logements et la suppression de 1 029 logements, soit un solde de logements autorisés de 18 186 logements (en 2012, 3 646 créations, 166 suppressions, soit un solde de 3 480 logements).

Parmi les 19 215 logements autorisés en rénovation de 2008 à 2012 :

- 34,2% l'ont été dans un bâtiment qui n'accueillait pas préalablement du logement (8,3% concernaient 1 seul logement et 25,9% des logements multiples). Il s'agit ici de reconvertir des bâtiments en logements, ce qui correspond en partie au cadre 2.1. de la figure 1 ;
- 65,8% l'ont été au sein de bâtiments qui accueillait déjà du logement. Pour 20,2%, il s'agissait de la création de plusieurs logements à partir d'une maison unifamiliale et pour 45,6% de subdivision au sein d'un bâtiment qui accueillait déjà plus d'un logement.

Sur cette période de 5 ans, plus de 6500 logements (34,2%) ont donc été créés au sein de bâtiments n'accueillant pas du logement précédemment. Les processus de subdivision sont plus marqués avec la création d'environ 12 600 logements (65,8%) qui sont donc venus augmenter la densité de logements existante.

#### 4.4. SYNTHÈSE

Le tableau suivant résume les quelques chiffres-clés tirés de nos analyses de données de permis autorisés pour du logement en Wallonie pour la période relativement stable de 2008 à 2012 (5 ans).

**Tableau 1 : Synthèse des données de permis-logements pour la période 2008-2012 en Wallonie**

	Nombre de logements	% de logements
<b>Créations de logements</b>	<b>83 184</b>	<b>100%</b>
Création en nouvelles constructions	63 969	76,9
Créations de logements par rénovation	19 215	23,1
<i>Reconversion de bâtiments</i>	<i>6 579</i>	<i>7,9</i>
<i>Subdivision</i>	<i>12 636</i>	<i>15,2</i>
<b>Suppression de logements</b>	<b>-3 784</b>	<b>100%</b>
Suppression de logements par rénovation	-1 030	27,2
Suppression par démolition	-2 754	72,8
<b>Autorisations nettes</b>	<b>79 400</b>	

Source : SPF Economie-DGStatistique ; calculs IWEPS

## 5. Conclusions

Ce travail a permis d'apprécier l'apport de la statistique « permis de bâtir » du SPF Economie-DGStatistique aux recherches et études menées dans le cadre de l'Observatoire du développement territorial de l'IWEPS. Il a été montré dans ce travail que l'analyse de la statistique « permis de bâtir » permet de mettre en évidence les tendances récentes en matière de créations, suppressions de logements, type de construction résidentielle et

type de création en Wallonie. De même, cette analyse fournit des éléments pertinents pour tenter de mieux caractériser l'importance du phénomène de recyclage urbain.

L'interprétation de ces données doit cependant être effectuée en gardant à l'esprit qu'il s'agit d'autorisations de construire/rénover/démolir qui n'entraînent pas nécessairement de modifications effectives sur le territoire et qu'un décalage temporel existe entre la délivrance du permis et la réalisation des travaux. Malgré cela, on peut considérer que la statistique « permis de bâtir » est une information fiable pour prévoir l'activité du secteur de la construction résidentielle et estimer certains phénomènes de recyclage urbain à l'échelle communale. Les analyses effectuées dans ce travail ont montré qu'il était possible de mettre en évidence l'importance des phénomènes de créations de logements au sein de bâtiments existants. L'état actuel des données ne permet cependant pas d'estimer l'ampleur des logements créés par démolition/reconstruction ou la création sur des parcelles en friches non bâties ou encore sur des parcelles bâties divisées (cf Bimby).

Pour ces raisons, la statistique « permis de bâtir » n'offre qu'une vision partielle des phénomènes de recyclage urbain. C'est pourquoi, dans l'avenir, l'ODT visera à identifier ou à mettre en place avec des partenaires d'autres sources de données permettant de mieux caractériser ces phénomènes. A ce sujet, les données issues du Cadastre constituent probablement une source plus pertinente à développer afin d'obtenir une vision plus claire de la production de logements en Wallonie. L'objectif est également de pouvoir localiser ces phénomènes à une échelle plus fine que celle de la commune. On peut penser par exemple à des analyses au niveau de périmètres à haut potentiel de développement de l'habitat.

Néanmoins, il apparaît que la statistique « permis de bâtir » permet la création d'indicateurs de développement territorial approchant le processus de recyclage de l'espace pour la fonction résidentielle. L'indicateur communal mettant en évidence la part des logements autorisés en rénovation dans le total des logements autorisés (figure 4) donne une bonne indication de l'importance à un niveau local des processus de recyclage et/ou densification urbaine par rapport à la création de logements sur support-sol vierge. L'analyse de ces mêmes taux à l'échelle régionale (figure 3) permet de suivre les évolutions temporelles de ces processus de recyclage depuis 1996. Ces informations basées sur l'observation de données récentes et en évolution temporelle permettent d'alimenter d'autres recherches, notamment en matière de perspectives territoriales. Elles peuvent également être utilisées en soutien à la décision, servant de balises aux décideurs politiques pour la définition d'objectifs avisés en matière de développement territorial.

## 6. Références et téléchargements

### 6.1. RÉFÉRENCES

Anfrue M-N., Cassilde S., Kryvobokov M. & Pradella S. (CEHD), 2013. *Chiffres clés du logement en Wallonie – 2012*, Centre d'Etudes en Habitat Durable (CEHD), Charleroi, 173 p.

Bottieu V. & Neri P., 2014. *Perspectives démographiques et production de logements en Wallonie – Le point sur les chiffres*, Notes de recherche de la CPDT, 46, juillet 2014

Bruxelles Développement Urbain, 2014. Les permis logement 2012, *Observatoire des permis logement n°3*, 34 p.

Charlier J. & Reginster I., 2010. *L'évolution de la superficie résidentielle par habitant : un indicateur de développement territorial durable ?*, Discussion papers – IWEPS, n°1001, janvier 2010, 38 p.

Charlier J., Reginster I. et Debuissou M., 2013. *Perspectives communales de population à l'horizon 2026 et aménagement du territoire : Exercice d'estimation de consommations résidentielles d'espace en Wallonie suivant trois scénarios*, Working Paper de l'WEPS n°11, WEPS, mars 2013.

CPDT 2004. *Rapport intermédiaire de la subvention 2003-2004 – Thème 3.1– Reconstruire la ville sur la ville : recyclage des espaces dégradés*, MRW, 85 p.

CPDT (Halleux JM et Strée J.), 2012. *Production de l'habitat et enjeux territoriaux*, partie 1 : les modes de production, rapport final de la partie 1 de la recherche CPDT I5, Région wallonne, octobre 2012.

DREAL Poitou-Charentes, 2012. *Renouvellement urbain -Analyse bibliographique et premiers éléments d'enjeux en Poitou-Charentes- L'essentiel*, Collection des études, n°2012-04, 8 p.

Halleux J.-M et Lambotte J.-M, 2008. Reconstruire la ville sur la ville. Le recyclage et le renouvellement des espaces dégradés, *Territoire(s) wallon(s)*, **2**, décembre 2008, pp. 7-22

Henket L., 2014. *Évaluation de la régénération urbaine sur base de la dynamique socio-économique et des mutations du cadastre. Cas du quartier Hors-Château/Feronstrée, Liège*, Mémoire de Master en Sciences géographiques, Université de Liège, 109 p. + 3 annexes.

WEPS, 2013. *Les chiffres-clés de la Wallonie*, n°13, décembre 2013, 228 p.

SPF Economie- DGStatistique, 2014. Fiche métadonnées sur la statistique « permis de bâtir », disponible à l'adresse : [http://statbel.fgov.be/fr/binaries/T7.STAT\\_DTST\\_37.CTAC\\_ORG\\_1.DIFF\\_LVL\\_1.FR\\_tcm326-58086.pdf](http://statbel.fgov.be/fr/binaries/T7.STAT_DTST_37.CTAC_ORG_1.DIFF_LVL_1.FR_tcm326-58086.pdf)

## 6.2. TÉLÉCHARGEMENTS DE DONNÉES

Des statistiques partielles (nouvelles constructions) sur les permis de bâtir sont téléchargeables sur le site du SPF Economie-DGStatistique à cette adresse :

[http://statbel.fgov.be/fr/statistiques/chiffres/economie/construction\\_industrie/permis/](http://statbel.fgov.be/fr/statistiques/chiffres/economie/construction_industrie/permis/)

L'WEPS publie sur le portail WalSat un indicateur construit sur base de la statistique des permis de bâtir de la DGStatistique à savoir la « part des appartements parmi les logements autorisés (nouvelles construction) ».

<http://walstat.iweps.be/>

L'indicateur de la part de logements autorisés en rénovation sera prochainement disponible également sur le portail WalSat.