printemps des sciences
Science et ville 14-20 mars 2005

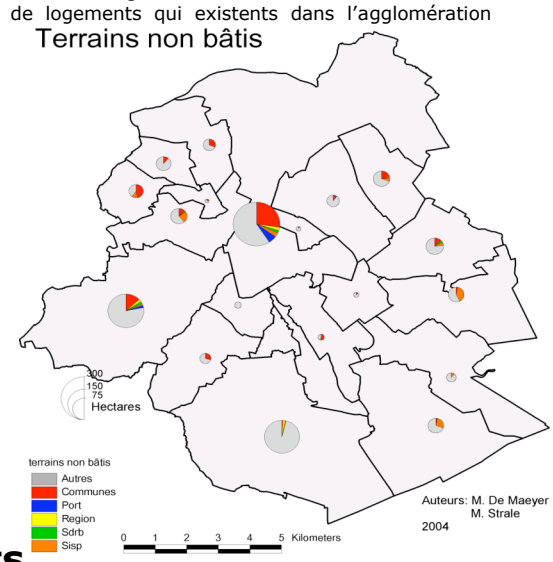
Faculté des Sciences – Département de Géographie

Le potentiel de logements constructibles à Bruxelles

Dans un contexte de crise du logement, le gouvernement bruxellois a proposé d'utiliser les réserves foncières communales et régionales pour construire 10 000 nouveaux logements. C'est le Plan Hutchinson. Est-ce réalisable, tant au niveau des terrains que des capitaux ?

Nous avons analysé la question des terrains. Nous nous sommes pour cela basés sur les réserves foncières publiques, c'est-à-dire les terrains non-bâtis constructibles appartenant aux communes, à la région et à divers parastataux.

Ensuite, nous avons utilisé des projets réalisés par la SDRB pour évaluer le nombre de logements constructibles sur les terrains identifiés. Les projects retenus sont représentatifs des contrastes de densité de logements qui existents dans l'agglomération bruxelloise.



1. Evalutation des réserves foncières

Nous avons identifié 25% des terrains non-bâtis (hors espaces verts) dans les 19 communes, c'est-à-dire 250 des 1000 hectares non-bâtis constructibles bruxellois.

Nos recherches ont concerné divers organismes publics, à savoir la Région bruxelloise, les communes, le port de Bruxelles, les SISP (sociétés immobilières de service public, organismes gérant les logements sociaux), la SDRB (société de développement de la région bruxelloise).

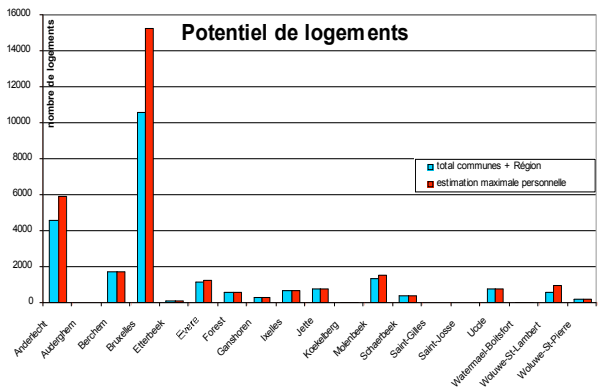
Les terrains qui nous intéressent sont situés principalement dans trois communes : Bruxelles-ville, Anderlecht et Uccle. Le constraste entre ces communes est marqué, ce qui se traduira par des possibilités différentes au niveau des logements.

2. Evaluation du potentiel de logements

Selon la localisation et la taille du terrain, nous avons retenu différentes hypothèses de densité de logements, en se basant sur les densités de construction de la SDRB :

- Terrains de plus de 5000m² ➔ 200 logements/ha
- Terrains entre 1000 et 5000 m² ➔ 100 logements/ha dans la 2ème couronne
  ➔ 350 logements/ha dans la 1ère couronne
- Terrains de moins de 1000m² ➔ densité des logements de la commune (chiffres de l'IBGE).

En utilisant tous les terrains identifiés, nous arrivons à une projection maximale personnelle de plus de 30 000 logements constructibles. En utilisant uniquement les terrains appartenant aux communes et à la Région, il est possible de construire 20 000 logements.



Conclusion

La crise du logement à Bruxelles est loin d'être une fatalité. Rien qu'en utilisant les réserves foncières publiques, il est possible de construire des milliers de logements. A coté de cela, nous n'avons pas envisagé l'aspect rénovation et réutilisation des logements vides, d'après une étude récente ceux-ci sont estimés à 15 000 (cf Soir Immo du 23-11-2004).

Le problème de manque de logements habitables est donc plus une question de manque de volonté politique qu'un problème réel; une gestion plus volontaire pourrait être une solution.

En Ile de France par exemple, les autorités ont réalisé un plan ambitieux et à long terme de relance de l'habitat, mobilisant les réserves foncières de nombreux acteurs. Un plan similaire pourrait être envisagé à Bruxelles.

Reste à agir… et le cas échéant à dégager des moyens financiers.

FACULTE DES SCIENCES
UNIVERSITE LIBRE DE BRUXELLES