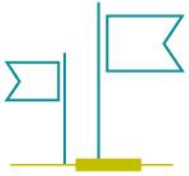


Les dynamiques démographiques et du marché du logement dans le sud-est de la Wallonie sous orbite du Grand-Duché

**Jean-Marc Lambotte & Charlotte Bernier
Lepur - Université de Liège – UniGR-CBS**

Exposé basé sur les travaux menés dans le cadre de :

- Conférence Permanente du Développement territorial (CPDT)
- Center for Border Studies de l'Université de la GR (UniGR-CBS)



- *Comment évoluent les prix des maisons et des terrains à bâtir dans le Sud-Est de la Wallonie ?*
- *Comment évolue la population belge et étrangère dans le Sud-Est de la Wallonie ?*
- *Focus sur 3 types de migrations résidentielles qui expliquent les dynamiques démographiques actuelles en lien avec le marché du logement*
- *Enjeux transfrontaliers se dégagant de ces dynamiques foncières / immobilières et démographiques*

1) Comment évoluent les prix des maisons et des terrains à bâtir dans le Sud-Est de la Wallonie ?

2 sources de données : - Données de l'enregistrement (SPF Finances)
- Baromètres semestriel / annuel des notaires

a) Focus sur l'évolution par commune des prix moyens de vente des maisons et des terrains à bâtir en Wallonie entre 2009-2010 et 2019-2020

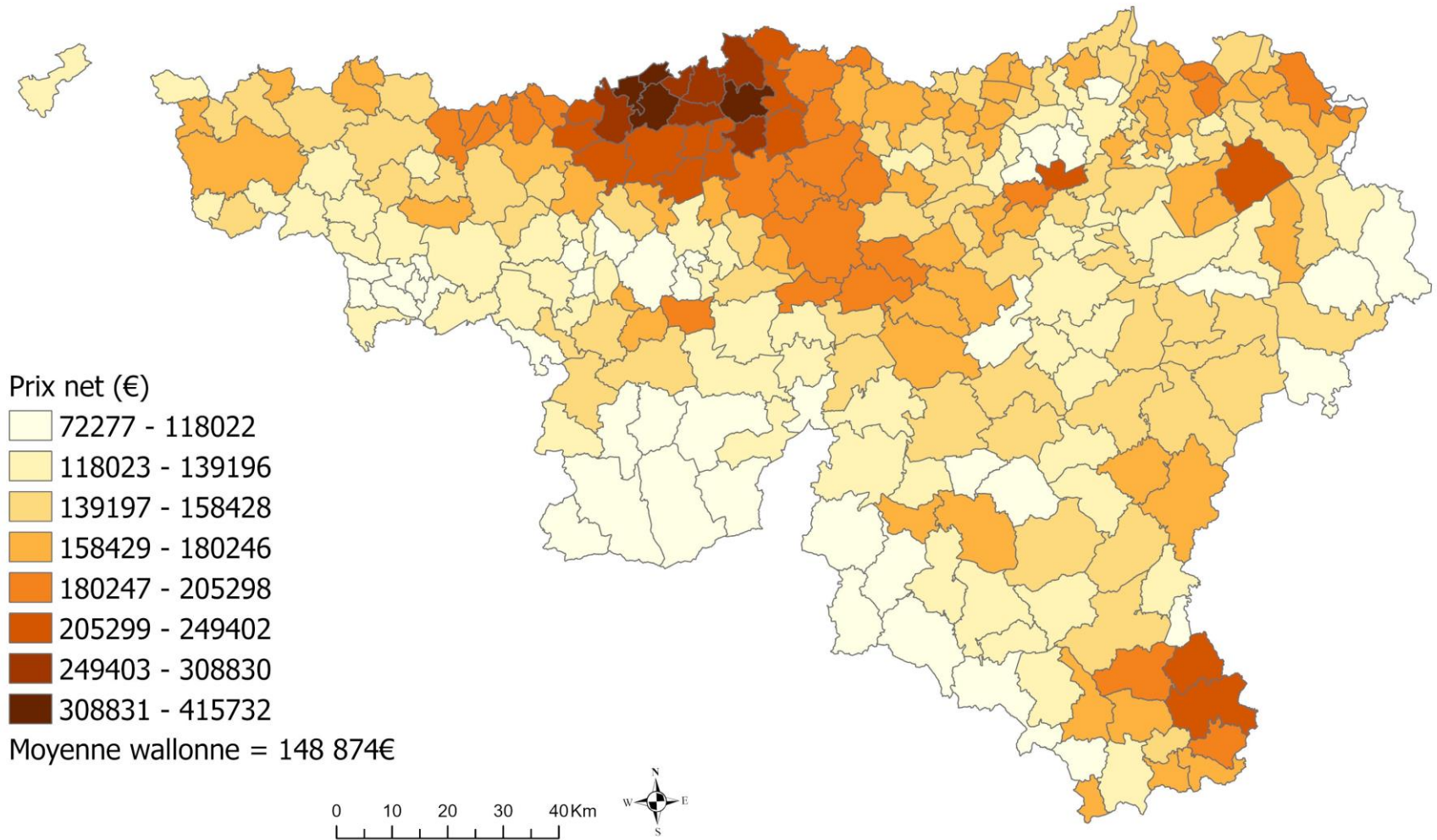
(Travail de modélisation en cours par Ch. Bernier dans le cadre d'une thèse de doctorat financée par la Wallonie dans le cadre de la CPDT)

b) Tendances les plus récentes fournies par la Fédération des notaires via leur baromètre

a) Focus sur l'évolution par commune des prix moyens de vente des maisons et des terrains à bâtir en Wallonie entre 2009-2010 et 2019-2020

a.1. Les maisons

Prix nets moyens des maisons par commune (2009-2010)

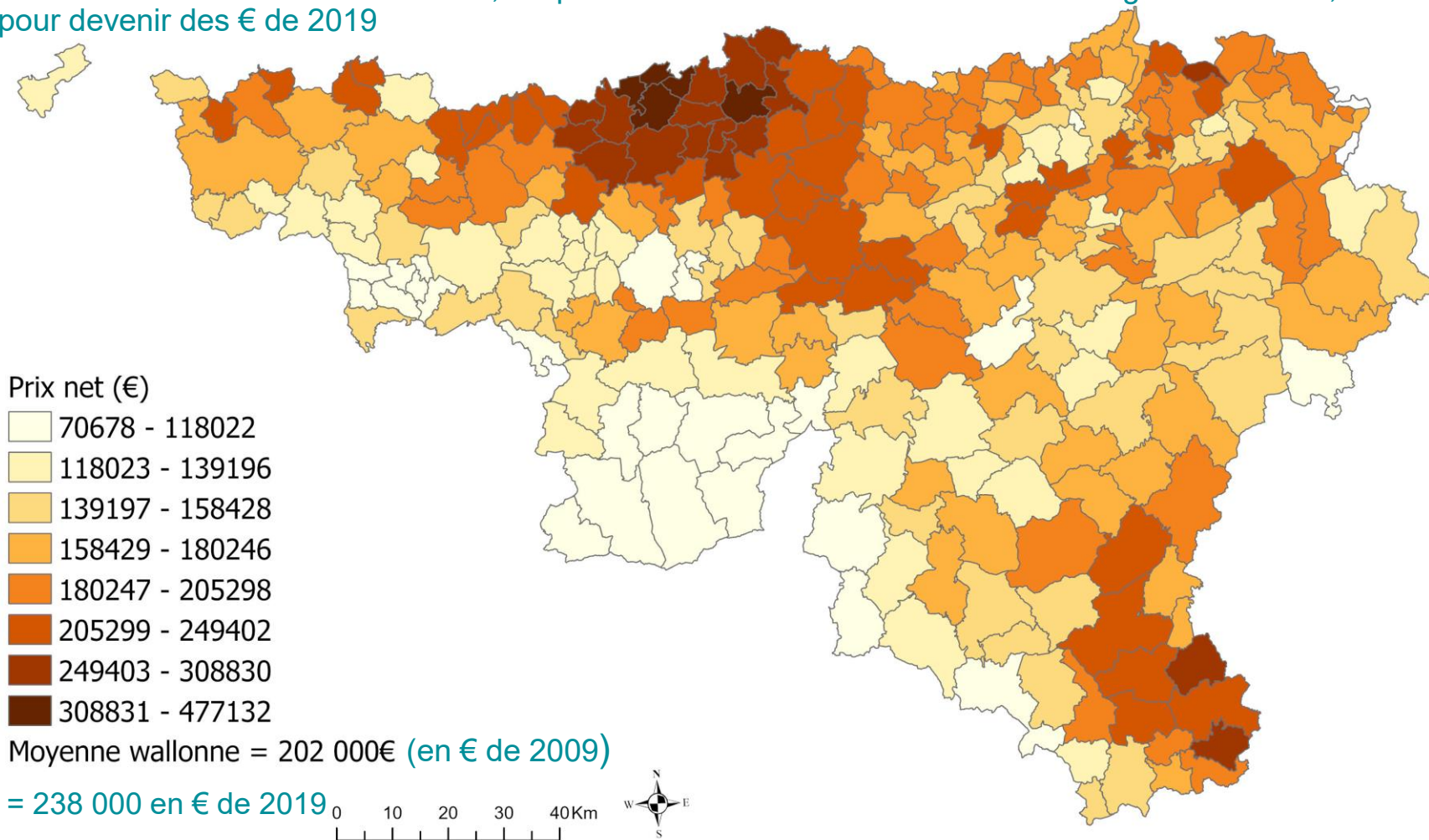


a) Focus sur l'évolution par commune des prix moyens de vente des maisons et des terrains à bâtir en Wallonie entre 2009-2010 et 2019-2020

a.1. Les maisons

Prix nets moyens des maisons par commune (2019-2020, inflation déduite)

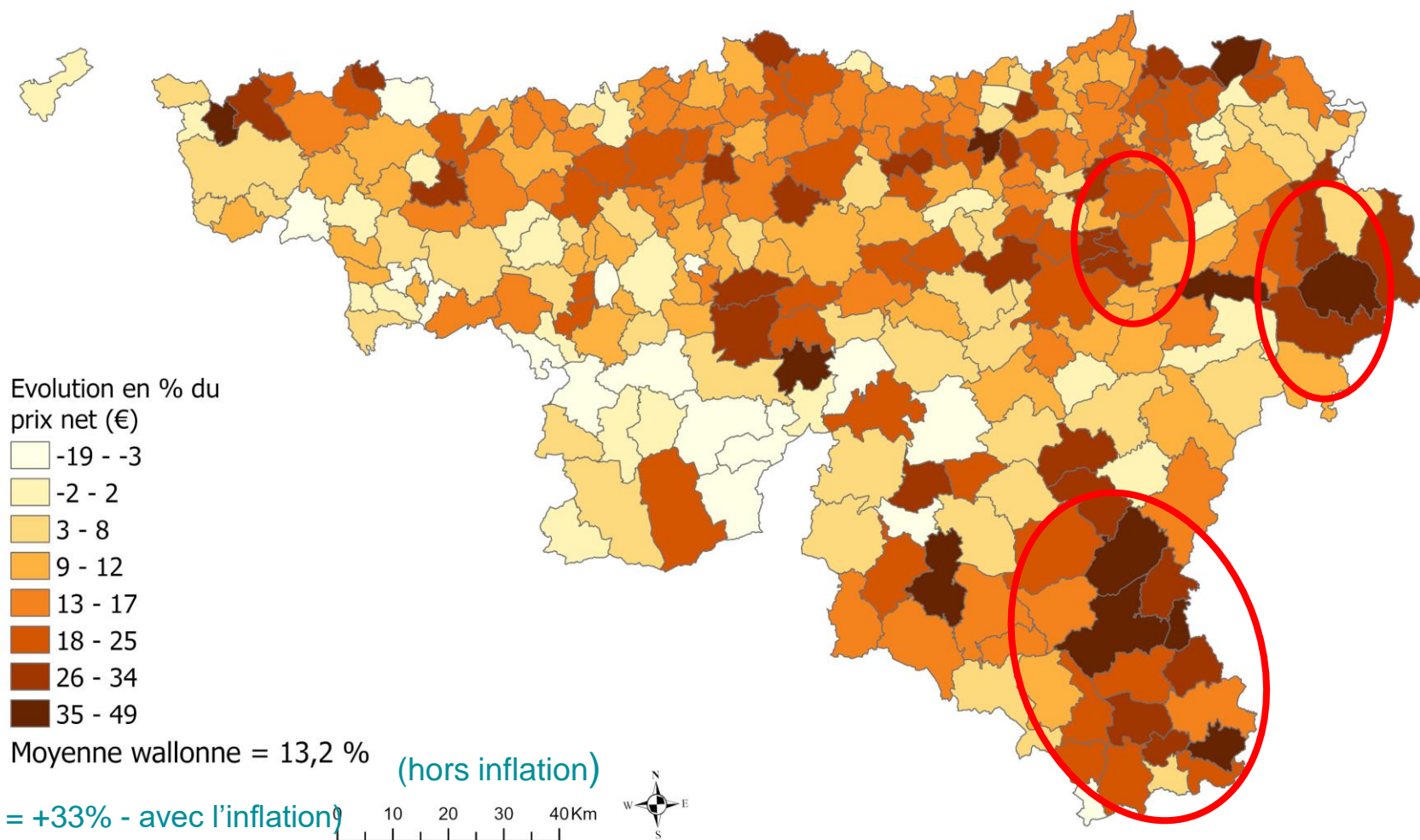
NB : Vu inflation entre 2009 et 2019, les prix donnés en € de 2009 doivent être augmentés de 17,92% pour devenir des € de 2019



a) Focus sur l'évolution par commune des prix moyens de vente des maisons et des terrains à bâtir en Wallonie entre 2009-2010 et 2019-2020

a.1. Les maisons

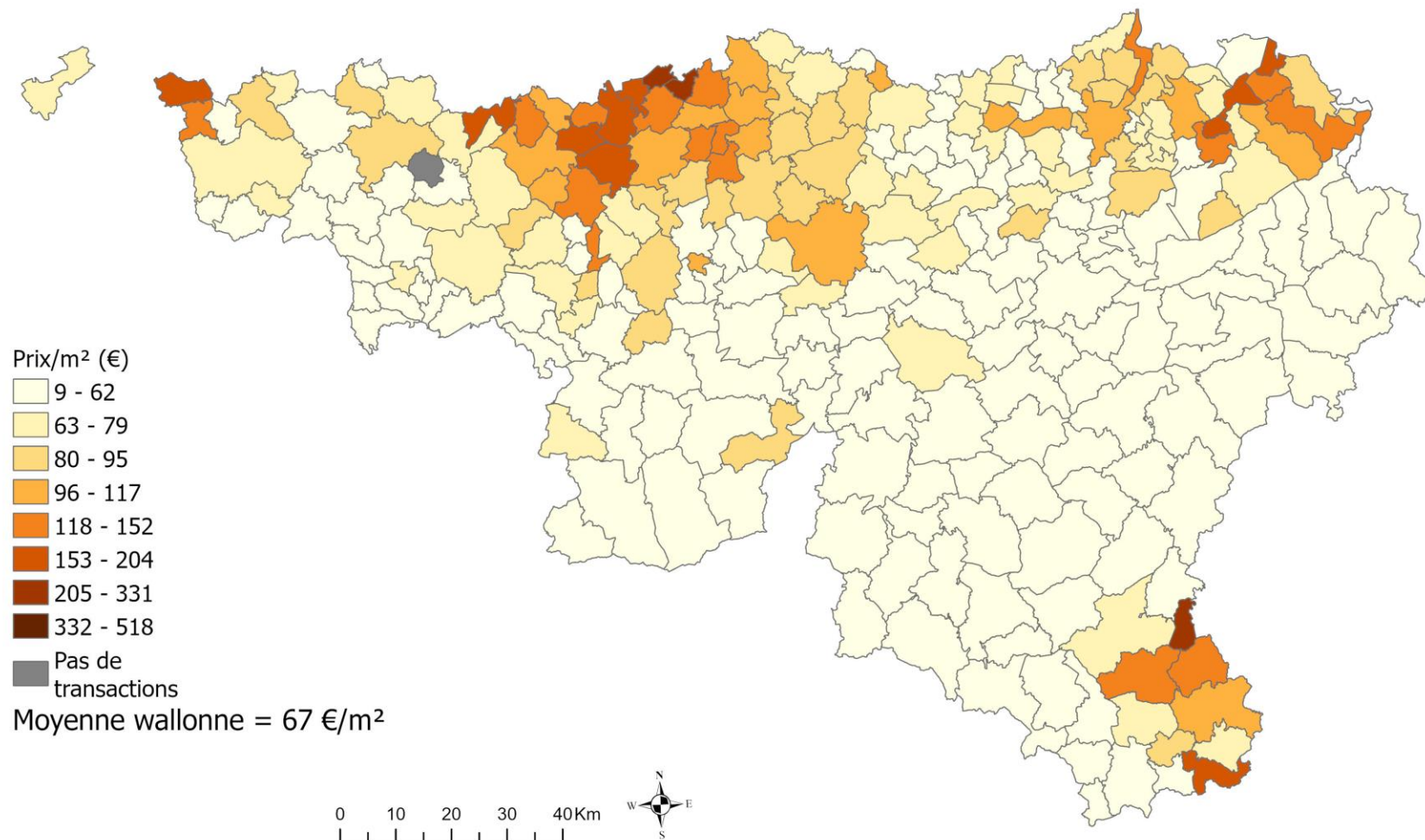
Evolution en % des prix nets moyens des maisons par commune
(2009-2010 - 2019-2020, inflation déduite)



a) Focus sur l'évolution par commune des prix moyens de vente des maisons et des terrains à bâtir en Wallonie entre 2009-2010 et 2019-2020

a.2. Les terrains à bâtir

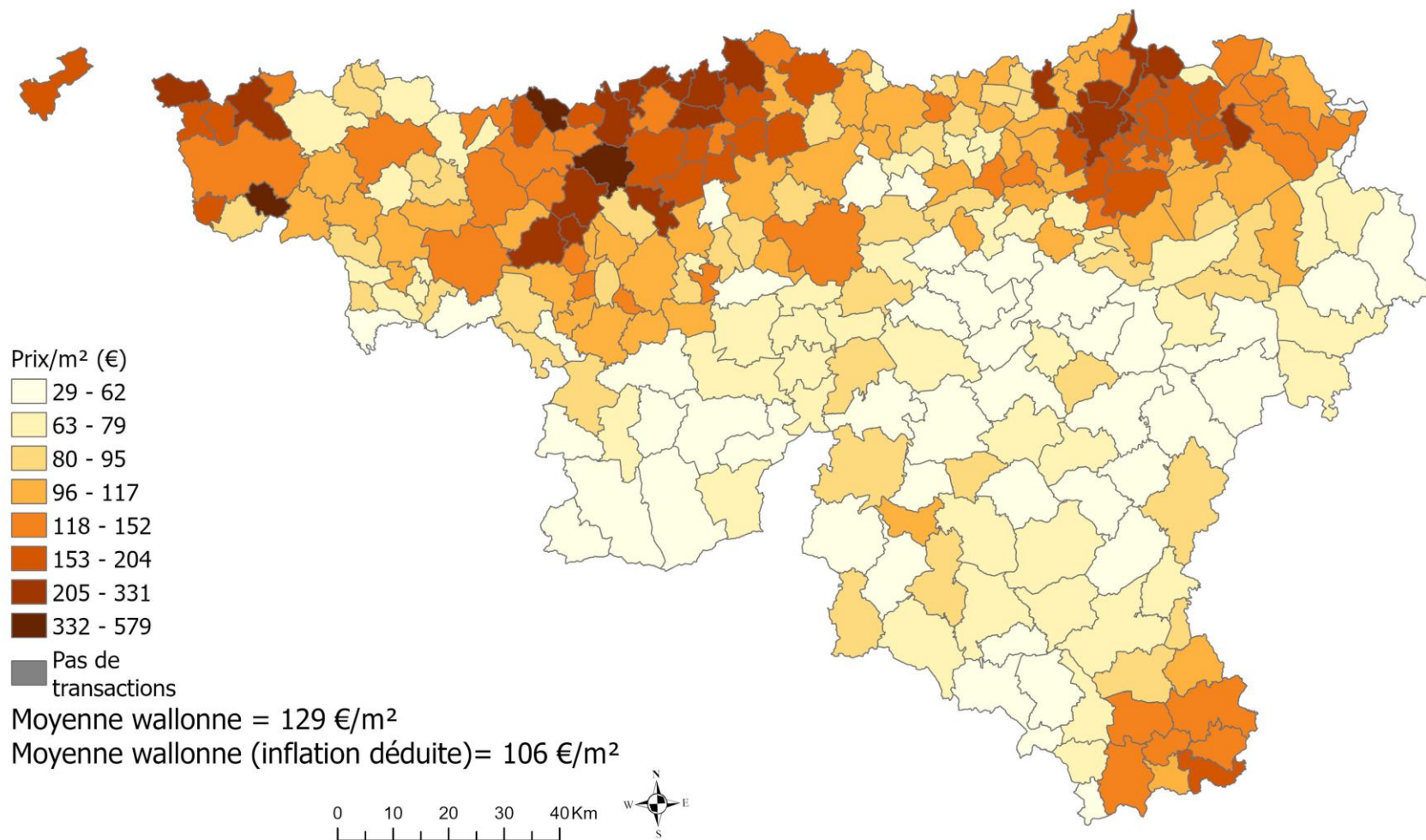
Moyennes des prix/m² des terrains à bâtir de 100-3000m² par commune (2009-2010)



a) Focus sur l'évolution par commune des prix moyens de vente des maisons et des terrains à bâtir en Wallonie entre 2009-2010 et 2019-2020

a.2. Les terrains à bâtir

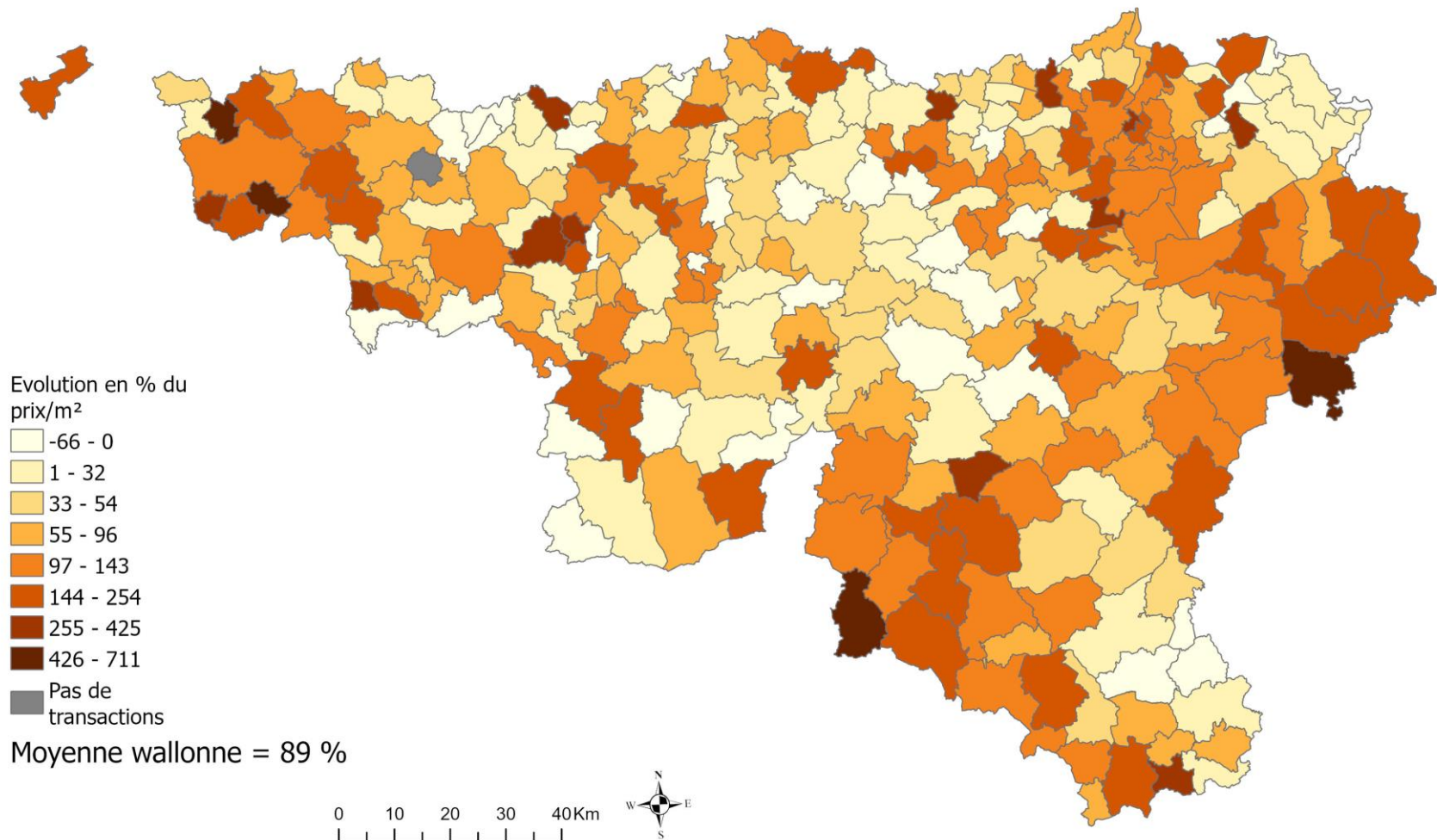
Moyennes des prix/m² des terrains à bâtir de 100-3000m² par commune
(2019-2020, inflation déduite depuis 2009)



a) Focus sur l'évolution par commune des prix moyens de vente des maisons et des terrains à bâtir en Wallonie entre 2009-2010 et 2019-2020

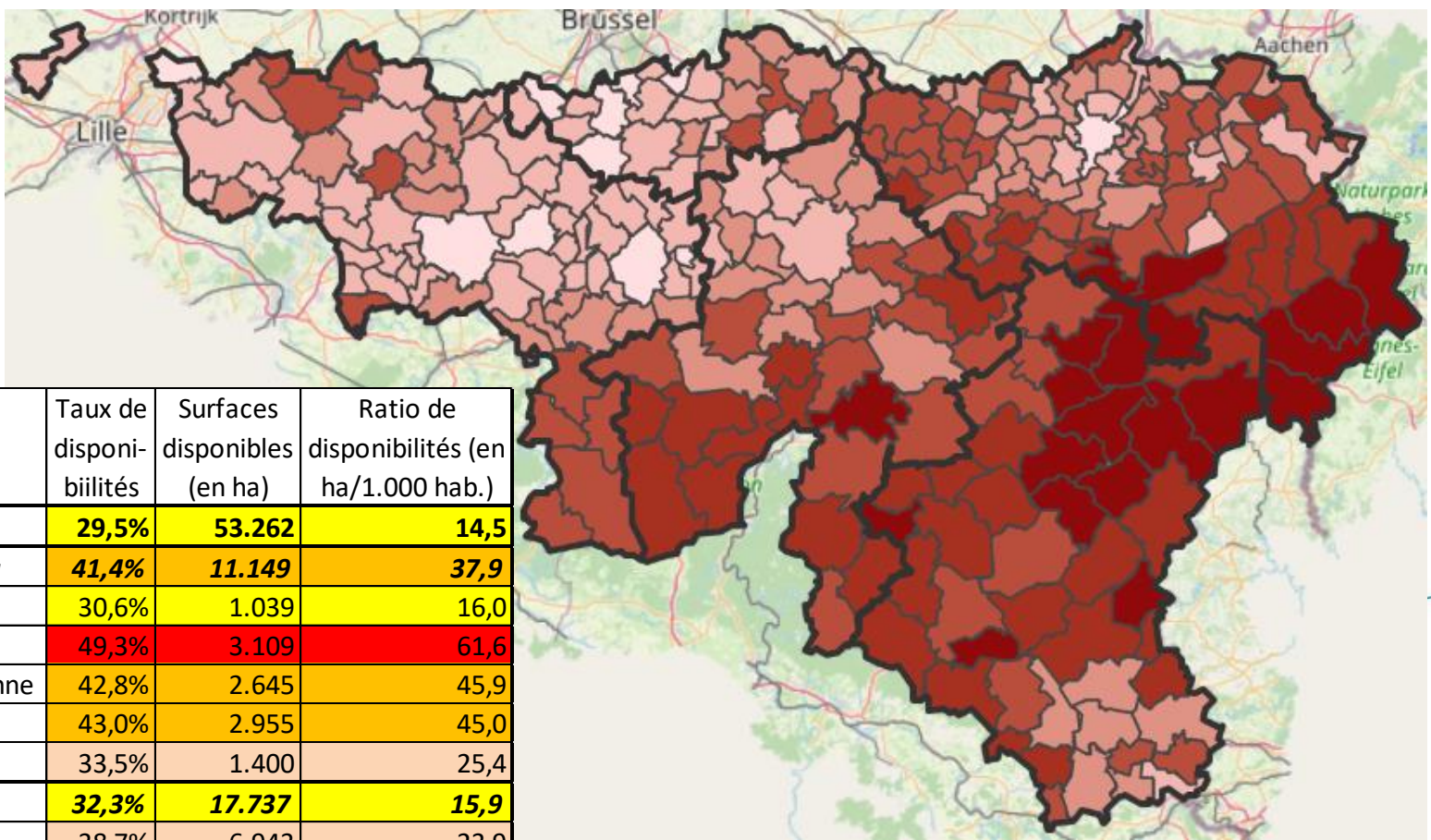
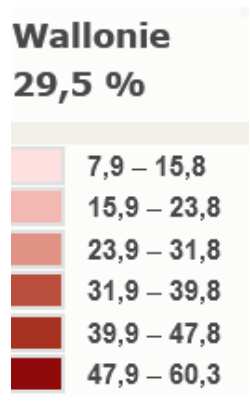
a.2 Les terrains à bâtir

Evolution en % des prix/m² moyens des terrains à bâtir de 100-3000m² par commune (2009-2010 - 2019-2020, inflation déduite)



Pour quelle raison les prix élevés connus dans la région d'Arlon remontent-ils bien plus vers le nord au niveau des maisons qu'au niveau des terrains à bâtir ?

A cause d'une offre potentielle en zone d'habitat dans les plans d'affectation des sols (Plans de secteur) très surabondante à travers toute l'Ardenne



Territoire	Taux de disponibilités	Surfaces disponibles (en ha)	Ratio de disponibilités (en ha/1.000 hab.)
Région wallonne	29,5%	53.262	14,5
Province de Luxembourg	41,4%	11.149	37,9
Arr. d'Arlon	30,6%	1.039	16,0
Arr. de Bastogne	49,3%	3.109	61,6
Arr. de Marche-en-Famenne	42,8%	2.645	45,9
Arr. de Neufchâteau	43,0%	2.955	45,0
Arr. de Virton	33,5%	1.400	25,4
Province de Liège	32,3%	17.737	15,9
Arr. de Verviers	38,7%	6.943	23,9
Canton de St Vith	50,7%	2.115	68,6

Source : IWEPS (Walstat), 2023

b) Evolutions les plus récentes des prix du résidentiel fournies par la Fédération des notaires via leur baromètre

Les maisons

Selon le dernier Baromètre des notaires (Bilan 2023), en Wallonie, c'est la Province de Luxembourg qui de 2019 à 2023 a vu le prix de vente des maisons le plus augmenter (+ 36,1% - dont 16,8% d'inflation pour une moyenne wallonne de +23,1%).

Avec un prix moyen 2023 pour une maison de 268.712€, la Province de Luxembourg est la 2^{de} de Wallonie et dépasse désormais la moyenne wallonne (240.649€) de 11%

Les appartements

C'est aussi en Province de Luxembourg que le prix de vente des appartements a le plus augmenté de 2019 à 2023 (+ 23,5% pour une moyenne wallonne de +11,9%).

Avec 1 prix moyen 2023 pour 1 appartement de 224.565€, la Province de Luxembourg est la 2^{de} de Wallonie et dépasse désormais la moyenne wallonne (199.130€) de 13%

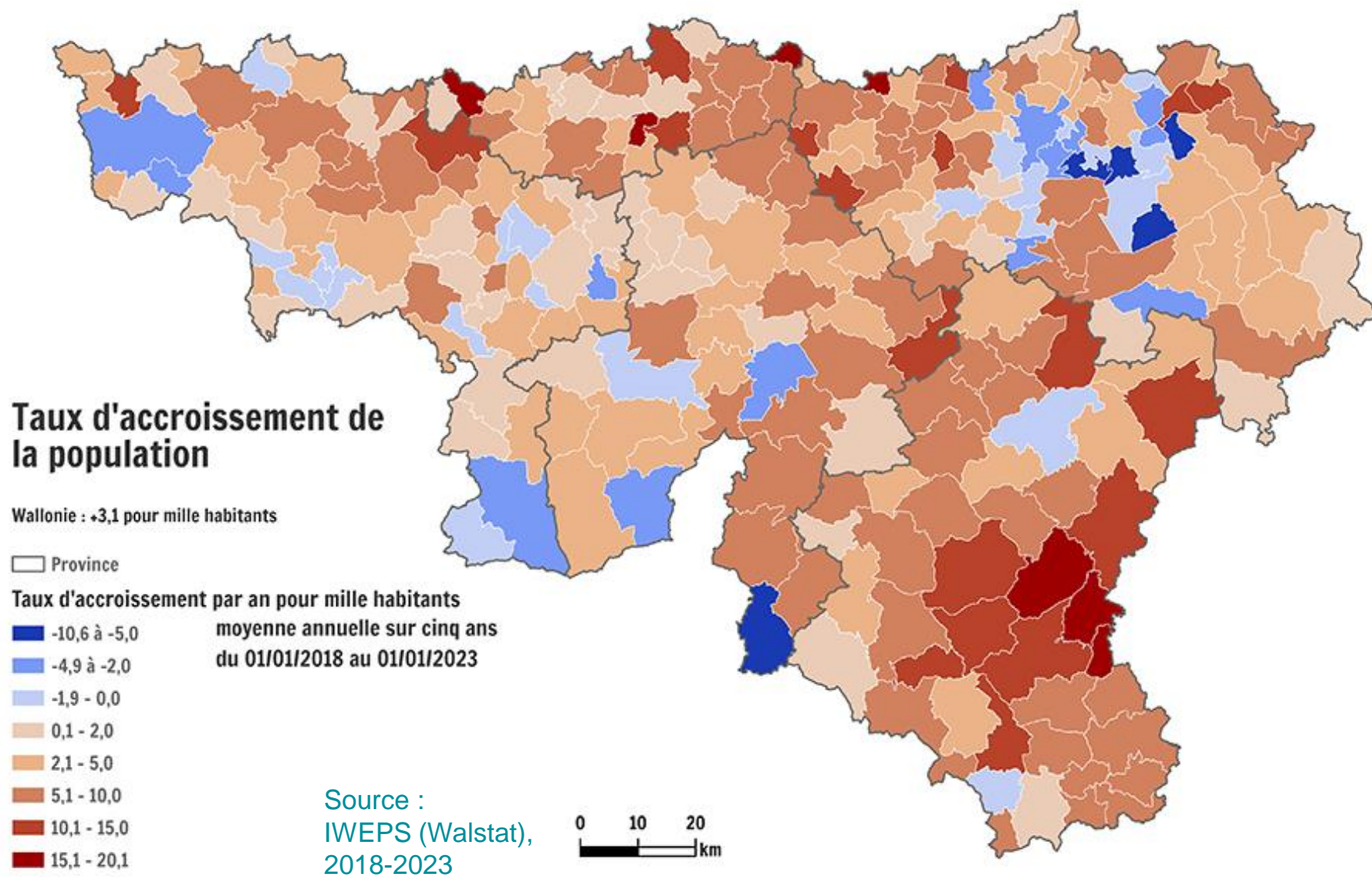
Les terrains à bâtir

De 2018 au 1^{er} sem. 2023, le prix des terrains a augmenté de 70 à 88€/m² (+26%) contre une moyenne wallonne passée de 94 à 128€ (+36%).

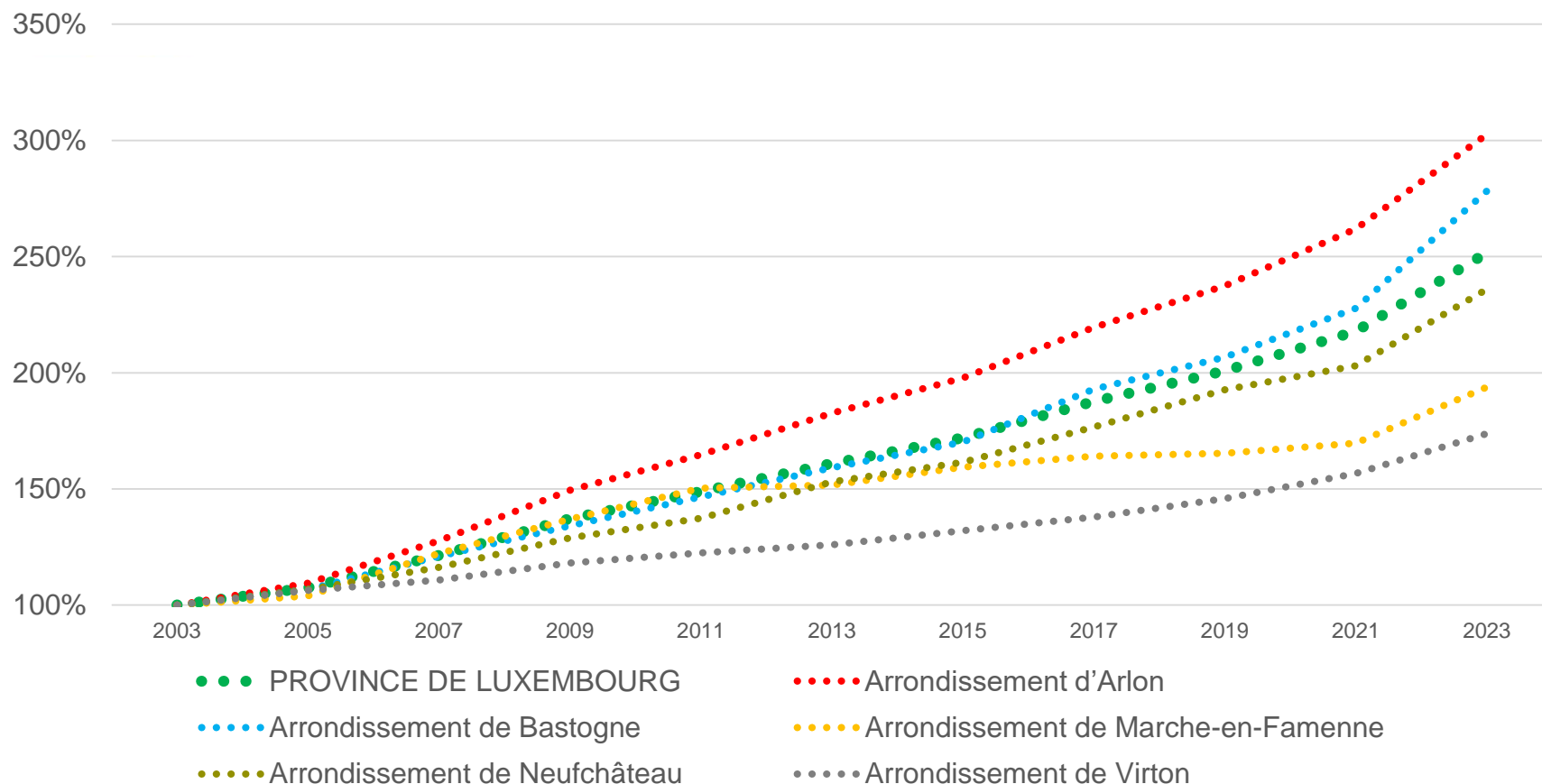
La taille moy. des parcelles vendues au 1^{er} sem. 2023 en Pr. de Luxembourg (1.150 m² environ) est 7% supérieure à celle de la Wallonie dans son ensemble (1.070 m²)

2) Quelles sont les évolutions démographiques dans le Sud-Est de la Wallonie et leur lien avec l'évolution du flux de travailleurs frontaliers ?

Auteur : IWEPS, 2023 ; Sources : Statbel, Registre National, Calculs IWEPS



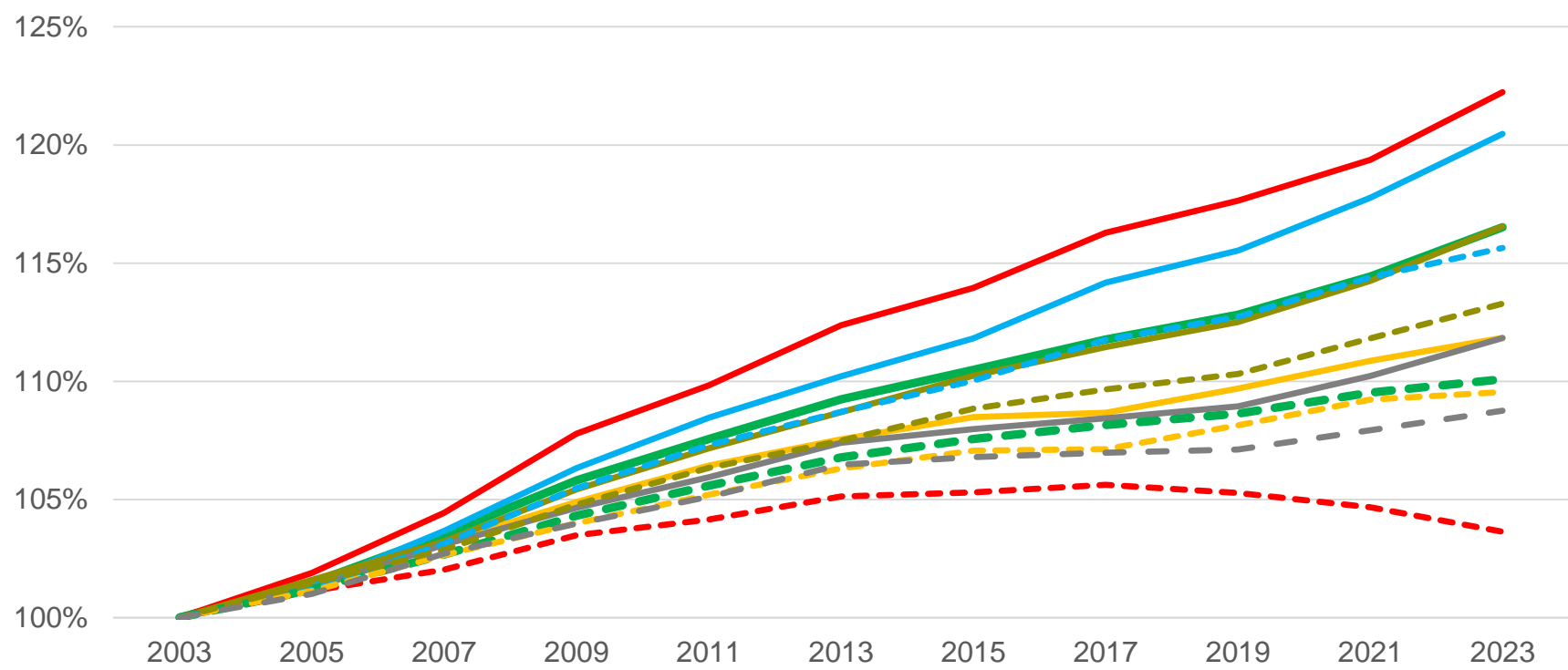
Evolution 2003-2023 de la population étrangère en Province de Luxembourg



Territoire	Etrangers 2003	Etrangers 2013	Etrangers 2018	Etrangers 2023	Evol. 2003-2023
Province de Luxembourg	11.458	18.439	22.197	28.836	+152%
Arrondissement d'Arlon	4.981	9.098	11.305	15.066	+202%
Arrondissement de Bastogne	1.247	1.984	2.502	3.468	+178%
Arrondissement de Marche-en-Famenne	1.400	2.124	2.331	2.713	+94%
Arrondissement de Neufchâteau	1.501	2.298	2.781	3.541	+136%
Arrondissement de Virton	2.329	2.935	3.278	4.048	+74%

Source :
STATBEL,
2003-2023

Evolution 2003-2023 de la population belge et totale en Province de Luxembourg



- POPULATION TOTALE : PROVINCE DE LUXEMBOURG
- Population totale : Arrondissement de Bastogne
- Population totale : Arrondissement de Neufchâteau
- - - POPULATION BELGE : PROVINCE DE LUXEMBOURG
- - - Population belge : Arrondissement de Bastogne
- - - Population belge : Arrondissement de Neufchâteau
- Population totale : Arrondissement d'Arlon
- Population totale : Arrondissement de Marche-en-Famenne
- Population totale : Arrondissement de Virton
- - - Population belge : Arrondissement d'Arlon
- - - Population belge : Arrondissement de Marche-en-Famenne
- - - Population belge : Arrondissement de Virton

Source : STATBEL, 2003-2023

Hausse très rapide de la part des étrangers dans l'est de la Province de Luxembourg + près de St-Vith, surtout dans 4 des 5 communes de l'arrondissement d'Arlon (+ croissance diffuse - prononcée dans le reste de la province)

Dans l'ensemble, ayant jadis une très faible part d'étrangers sauf du côté d'Arlon (+ le long de la frontière française), la Prov. de Luxembourg se rapproche vite de la moyenne wallonne qu'elle devrait dépasser vers 2030.

Source : STATBEL, 2003-2023

Lieu de résidence	Part Etrangers 2003	Part Etrangers 2013	Part Etrangers 2018	Part Etrangers 2023	Evolution totale 2003-2023
Belgique	8,2%	10,8%	11,9%	13,4%	+5,2%
Région wallonne	9,2%	9,7%	10,2%	10,9%	+1,7%
Province de Luxembourg	4,5%	6,7%	7,8%	9,8%	+5,3%
Arrondissement d'Arlon	9,4%	15,2%	18,2%	23,2%	+13,8%
Aubange	14,4%	23,5%	28,6%	33,7%	+19,3%
Arlon	7,5%	12,9%	15,6%	21,1%	+13,7%
Messancy	9,2%	12,6%	14,2%	19,2%	+9,9%
Martelange	7,0%	12,2%	13,4%	17,6%	+10,6%
Attert	4,3%	7,1%	7,7%	9,6%	+5,3%
Arrondissement de Bastogne	3,0%	4,3%	5,2%	6,9%	+3,9%
Bastogne	3,8%	5,6%	6,5%	8,8%	+5,0%
Gouvy	2,7%	4,0%	5,2%	7,5%	+4,9%
Vielsalm	3,2%	4,8%	5,4%	7,1%	+3,9%
Fauvillers	3,2%	4,7%	5,2%	6,7%	+3,5%
Houffalize	3,3%	4,6%	5,6%	6,6%	+3,3%
Arrondissement de Marche-en-Famenne	2,7%	3,8%	4,2%	4,7%	+2,0%
Arrondissement de Neufchâteau	2,7%	3,8%	4,4%	5,4%	+2,8%
Herbeumont	3,4%	3,7%	3,7%	7,0%	+3,6%
Arrondissement de Virton	4,7%	5,5%	6,1%	7,3%	+2,6%
Musson	8,6%	9,4%	10,2%	11,2%	+2,6%
Saint-Léger (Virton)	4,5%	5,4%	7,2%	9,9%	+5,4%
Virton	6,0%	7,1%	7,5%	8,5%	+2,6%
Habay	3,4%	5,0%	5,9%	8,0%	+4,7%
Rouvroy	6,3%	6,3%	6,5%	7,0%	0,6%
Province de Liège	10,2%	10,6%	11,0%	11,4%	+1,2%
Arrondissement de Liège	12,6%	12,6%	13,1%	13,4%	+0,8%
Arrondissement de Verviers	9,4%	10,7%	11,3%	12,0%	+2,5%
Communauté germanophone	17,6%	20,1%	20,8%	22,0%	+4,4%
Canton St Vith	4,8%	7,0%	7,7%	9,0%	+4,1%
Burg-Reuland	7,1%	9,2%	9,8%	12,0%	+5,0%
Saint-Vith	4,9%	7,1%	8,0%	9,0%	+4,1%
Partie francophone de l'arr. de Verviers	6,5%	7,3%	7,9%	8,2%	+1,7%
Canton Malmedy	4,1%	4,2%	4,7%	5,2%	+1,2%
Canton Stavelot	3,0%	3,9%	3,9%	4,0%	+1,0%

Dans les trois pays voisins du Grand-Duché, la croissance du flux de travailleurs frontaliers est de plus en plus le fait de résidents d'une autre nationalité que celle du pays de résidence (Luxembourg, Portugal, autres pays de l'UE27 et hors UE27)

Période	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Evolution 2015-2022	
Total	171,1	177,2	184,6	192,7	200,8	204,7	212,4	220,2	49,1	28,7%
Pays de résidence des travailleurs frontaliers										
Belgique	42,6	43,6	44,9	46,3	47,5	48,4	49,6	50,8	8,2	19,2%
France	85,9	89,9	94,6	99,9	105,1	107,1	112	117,7	31,8	37,0%
Allemagne	42,6	43,7	45,1	46,5	48,2	49,2	50,8	51,7	9,1	21,4%
Nationalité des travailleurs frontaliers										
Belgique	36,1	36,4	37,2	37,8	38,3	38,6	39,1	39,5	3,4	9,4%
France	79,1	82,1	85,6	89,1	92,7	93,4	96,4	100,1	21,0	26,5%
Allemagne	36,8	37,2	38	38,5	39,5	39,9	40,5	40,8	4,0	10,9%
Luxembourg	5,8	6,9	7,8	9,3	10,4	11,6	13	13,7	7,9	136,2%
Portugal	4,9	5,5	6	6,6	7,4	8,1	9	10,3	5,4	110,2%
Italie	2,3	2,4	2,5	2,7	2,9	3,1	3,2	3,5	1,2	52,2%
Autres	6,1	6,7	7,5	8,7	9,6	10	11,2	12,3	6,2	101,6%
Ratio entre travailleurs frontaliers ayant la nationalité des 3 pays voisins et total frontaliers résidant dans ces 3 pays										
Belgique	84,7%	83,5%	82,9%	81,6%	80,6%	79,8%	78,8%	77,8%	-7,0%	
France	92,1%	91,3%	90,5%	89,2%	88,2%	87,2%	86,1%	85,0%	-7,0%	
Allemagne	86,4%	85,1%	84,3%	82,8%	82,0%	81,1%	79,7%	78,9%	-7,5%	

Source : STATEC, 2015-2022

3) Soldes migratoires internationaux et internes à la Belgique dans le Sud-Est de la Belgique par lieu de résidence et type provenance / destination du mouvement migratoire (Soldes moyens de la période 2020-2022) :

Dégradés de : arrivée depuis l'étranger

Dégradés de : arrivée depuis le nord et l'ouest de la Belgique

Dégradés de et de : pertes et gains de population liés au mouvement d'éloignement de Luxembourg-ville (ségrégation socio-spatiale)

Lieu de résidence	LU	FR	Autres pays UE27	Reste du monde	TOTAL des migrations internationales	Flandre	Bruxelles	Autres Provinces wallonnes	Autres arrondissements de la Province	Autres communes de l'arrondissement	Total migrations internes	Total migrations internes et internationales
Région wallonne	200	-273	4.444	10.874	15.245	-484	5.166	0	0	0	4.639	19.884
Province du Luxembourg	279	-48	556	1.023	1.811	-48	21	448	0	0	421	2.232
Arrondissement d'Arlon	274	49	463	308	1.094	-35	8	85	-403	0	-345	749
Arrondissement de Bastogne	11	-5	48	159	213	-30	-12	-3	102	0	56	269
Arrondissement de Virton	2	-49	46	139	138	-5	-25	86	223	0	280	417
Arr. de Neufchâteau	-6	-15	19	217	215	8	35	190	164	0	398	613
Arr. de Marche-en-Famenne	-2	-28	-20	200	150	14	15	91	-87	0	33	184
Province de Liège	-40	-64	862	3.802	4.559	-866	-30	520	0	0	-376	4.183
Arrondissement de Verviers	-9	-52	35	1.050	1.024	-138	-34	-22	-182	0	-376	648
Communauté germanophone	-4	1	22	434	452	-17	5	10	3	16	17	469
<i>Canton de Saint-Vith</i>	-5	-1	-73	209	131	-1	4	4	9	4	21	151
Partie francophone de l'arr. de Verviers	-5	-52	13	616	572	-121	-39	-32	-185	-16	-393	179
<i>Canton de Malmedy</i>	-2	-3	9	56	60	-5	3	5	7	74	84	144
<i>Canton de Stavelot</i>	0	-4	8	17	21	2	-3	-4	45	11	51	73
Arr. de Liège	-25	50	820	2.424	3.269	-652	-98	149	-749	0	-1.350	1.919
Arr. de Huy et Waremme	-6	-63	7	327	266	-76	102	393	931	0	1.351	1.616
Autres provinces wallonnes	-39	-161	3.026	6.050	8.876	430	5.175	-968	0	0	4.593	13.469

Puissant mouvement de ségrégation socio-spatial : les classes sociales faibles et moyennes s'écartent de plus en plus de Luxembourg-Ville (mouvement ■ > ■)

Source : STATBEL, 2020-2022

Province	Arrondissement	Commune	LU	FR	Autres pays de l'UE 27	Reste du monde	TOTAL des migrations internationales	Autre région et province de Belgique	Autres arrondissements de la Province	Autres communes de l'arrondissement	Total migrations internes	Total migrations internes et internationales
Luxembourg	Arlon	Arlon	151,00	40,67	217,33	133,00	542,00	17,67	-220,00	-85,67	-288,00	254,00
		Aubange	82,00	-0,33	174,33	101,67	357,67	24,33	-91,00	21,00	-45,67	312,00
		Messancy	51,00	18,67	77,67	-5,67	141,67	-0,33	-50,67	20,00	-31,00	110,67
		Attert	-5,00	-8,00	-2,33	36,00	20,67	15,67	-29,33	28,00	14,33	35,00
		Martelange	-4,67	-1,67	-4,33	43,00	32,33	0,00	-11,67	16,67	5,00	37,33
	Bastogne	Bastogne	23,00	10,00	56,67	13,67	103,33	4,33	40,67	-13,00	32,00	135,33
		Vaux-sur-Sûre	-2,67	-3,00	-2,33	14,67	6,67	8,00	30,00	49,00	87,00	93,67
		Gouvy	-3,67	-2,33	-3,33	21,00	11,67	-45,67	9,67	-18,00	-54,00	-42,33
		Houffalize	-0,67	-4,33	-3,00	34,67	26,67	19,67	-4,33	-10,00	5,33	32,00
		Bertogne	-1,00	-0,33	-3,00	11,67	7,33	3,67	-2,33	4,67	6,00	13,33
		Vielsalm	-1,00	-3,67	-1,00	45,67	40,00	21,33	8,00	-11,67	17,67	57,67
		Fauvillers	-1,67	1,00	4,67	8,67	12,67	4,67	18,67	-7,00	16,33	29,00
	Neufchâteau	Léglise	-2,67	-3,67	-8,33	14,67	0,00	9,00	44,00	-32,00	21,00	21,00
		Neufchâteau	-1,33	-3,33	10,67	13,00	19,00	35,67	48,67	0,67	85,00	104,00
		Libramont	0,33	9,33	33,33	10,33	53,33	42,33	30,33	38,67	111,33	164,67
	Virton	Habay	13,00	0,33	10,00	21,00	44,33	5,33	46,67	-21,67	30,33	74,67
		Virton	-3,33	-14,33	19,67	27,67	29,67	-1,00	46,67	-2,33	43,33	73,00
		Etalle	-1,67	-6,33	9,00	19,00	20,00	0,00	36,33	-36,67	-0,33	19,67
		Musson	-5,33	-12,67	-5,33	28,33	5,00	-3,67	11,00	-20,67	-13,33	-8,33
		Saint-Léger	5,00	-0,67	11,67	5,00	21,00	0,67	24,67	-30,67	-5,33	15,67
		Tintigny	-1,67	-1,00	-1,33	10,00	6,00	-0,67	24,00	30,33	53,67	59,67
Chiny		-1,33	3,67	0,33	-5,33	-2,67	15,00	11,00	-1,33	24,67	22,00	
Liège	Verviers (DE)	Saint-Vith	-5,33	-1,00	-40,33	84,00	37,33	11,00	3,00	24,67	38,67	76,00
		Burg-Reuland	1,67	0,33	-5,00	26,33	23,33	2,33	1,67	-24,00	-20,00	3,33
		Amblève	-0,33	-0,33	-7,00	17,33	9,67	0,33	4,67	27,00	32,00	41,67
	Verviers (FR)	Malmedy	-0,67	-3,00	6,00	35,33	37,67	-1,67	5,67	50,33	54,33	92,00

4) Conclusions : Enjeux transfrontaliers se dégagant de ces dynamiques foncières / immobilières et démographiques

- 1) L'accessibilité financière au logement dans un contexte de :
 - Grandes disparités des salaires (entre frontaliers et non-frontaliers + au sein même des frontaliers en fonction du secteur, diplôme...);
 - La mise en place en Europe (dont dans chaque versant de la GR) de la politique du NNLT / ZAN.

Comment permettre aux ménages n'ayant pas de hauts salaires de devenir propriétaire à terme de leur logement dans leur propre région ? Comment favoriser l'accès à un logement décent même pour les personnes précarisées ?

Quques pistes pour concilier le NNLT / ZAN et l'accessibilité au logement : lutter contre la rétention foncière et immobilière, maîtrise foncière publique...

- 2) La maîtrise de l'étalement urbain, de la dispersion de l'habitat et d'un éloignement progressif de nœuds du réseau ferroviaire dans un contexte de surabondance foncière et de prix plus faibles plus on s'éloigne de Lux.-Ville

⇒ Mettre en place de part et d'autre de la frontière une politique de type TOD (concentrer l'urbanisation le long d'axes transfrontaliers prioritaires pour les TC)