



Recyclage foncier et mobilisation du stock bâti : quel potentiel en Wallonie ?

Sébastien Hendrickx
Lepur-ULiège

Namur, 20 février 2025



Hanin Y., Godart M.-F., Strale M., Bianchet B., Bottieau V., Grandjean M., Berger C., Courtois X., Haine M., Goffin F., Cawoy V., Wilmotte P.-F., Maldague H., Uyttebrouck C., Lambotte J.-M. (2021). **Quelles perspectives pour les territoires wallons dans l'ère post-covid ?** CPDT, Rapport d'expertise.

Bernier C., Blain S., Boodts A., Croughs T., Dawance B., Bottieau V., Defer V., Demeulemeester S., Fettweis R., Grandjean M., Hendrickx S., Lambotte J.-M., Leclercq A., Le Fort B., Van Ngoc H., Wilmotte P.-F., Hanin Y., Halleux J.-M. (2021). **Intensification et requalification des centralités pour lutter contre l'étalement urbain et la dépendance à la voiture.** CPDT, Rapport de recherche.

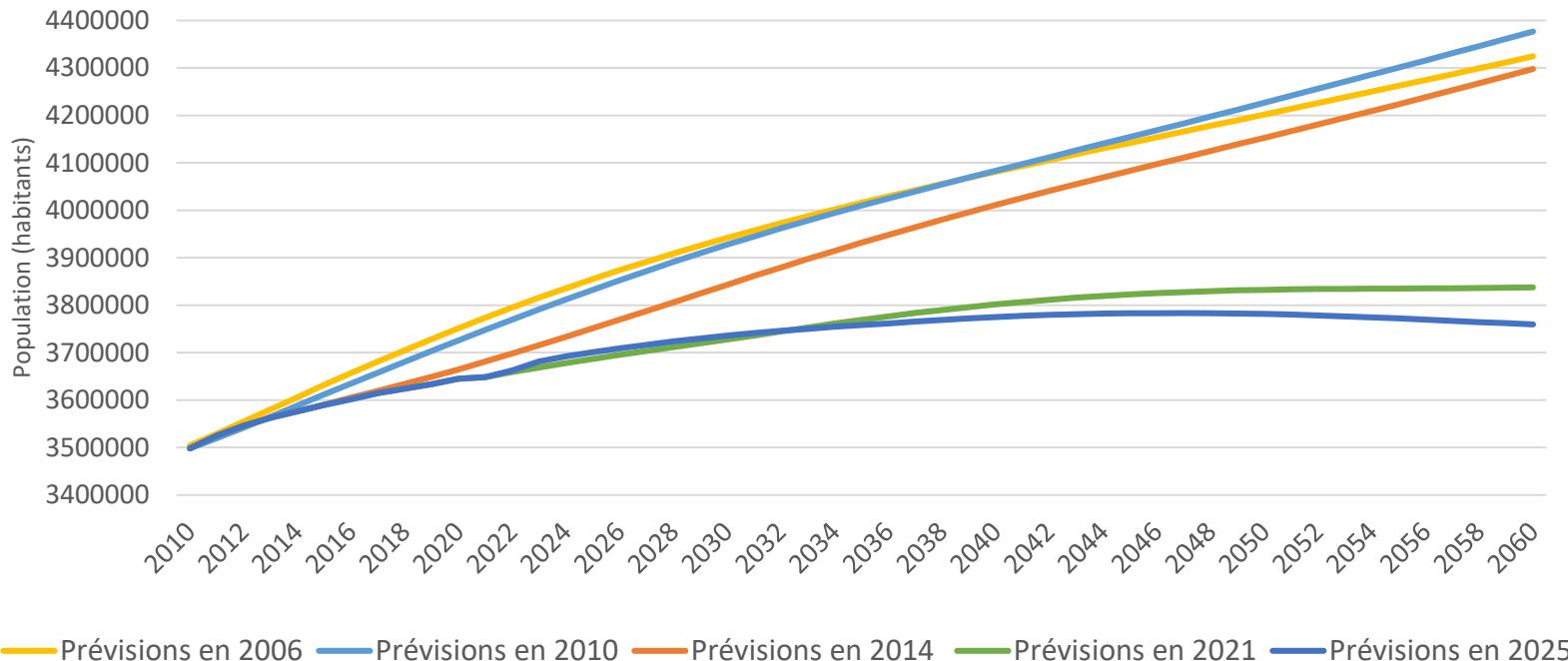


*Conférence Permanente du
Développement Territorial*

Contexte socio-démographique

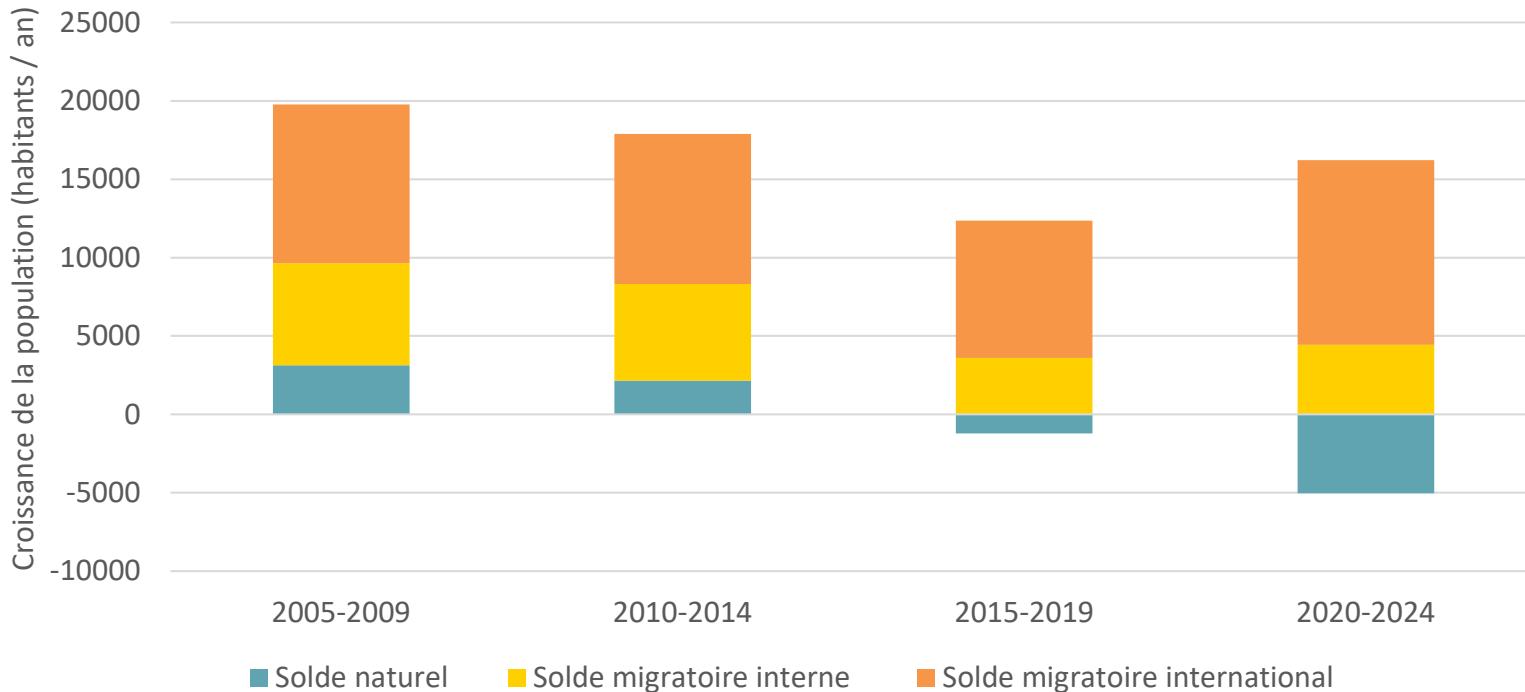
Evolutions démographiques

Evolution des perspectives de population en Wallonie
(sources : Statbel, Bureau fédéral du plan)

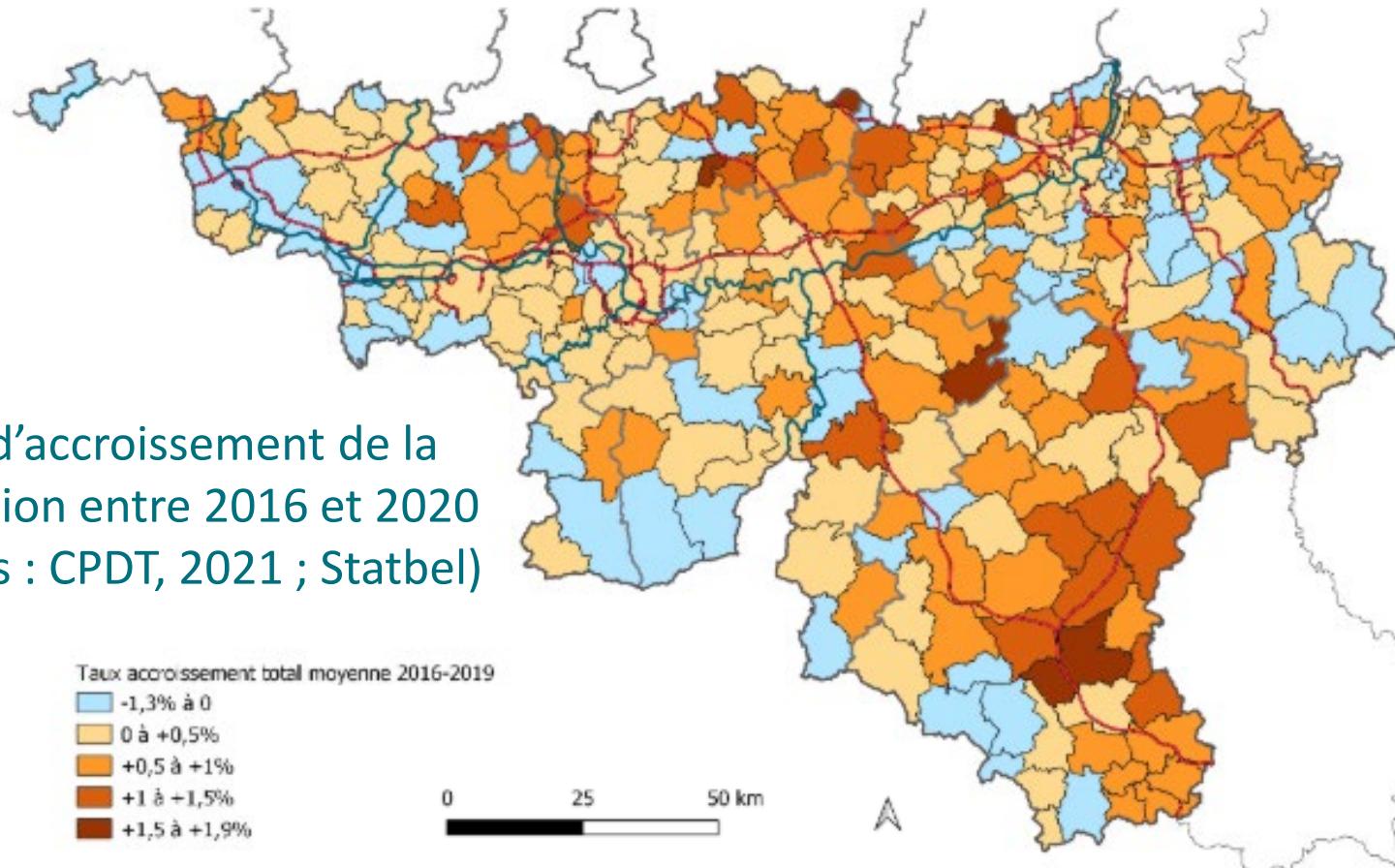


Evolutions démographiques

Wallonie : Evolution des dynamiques démographiques par type de moteur (source : Statbel)

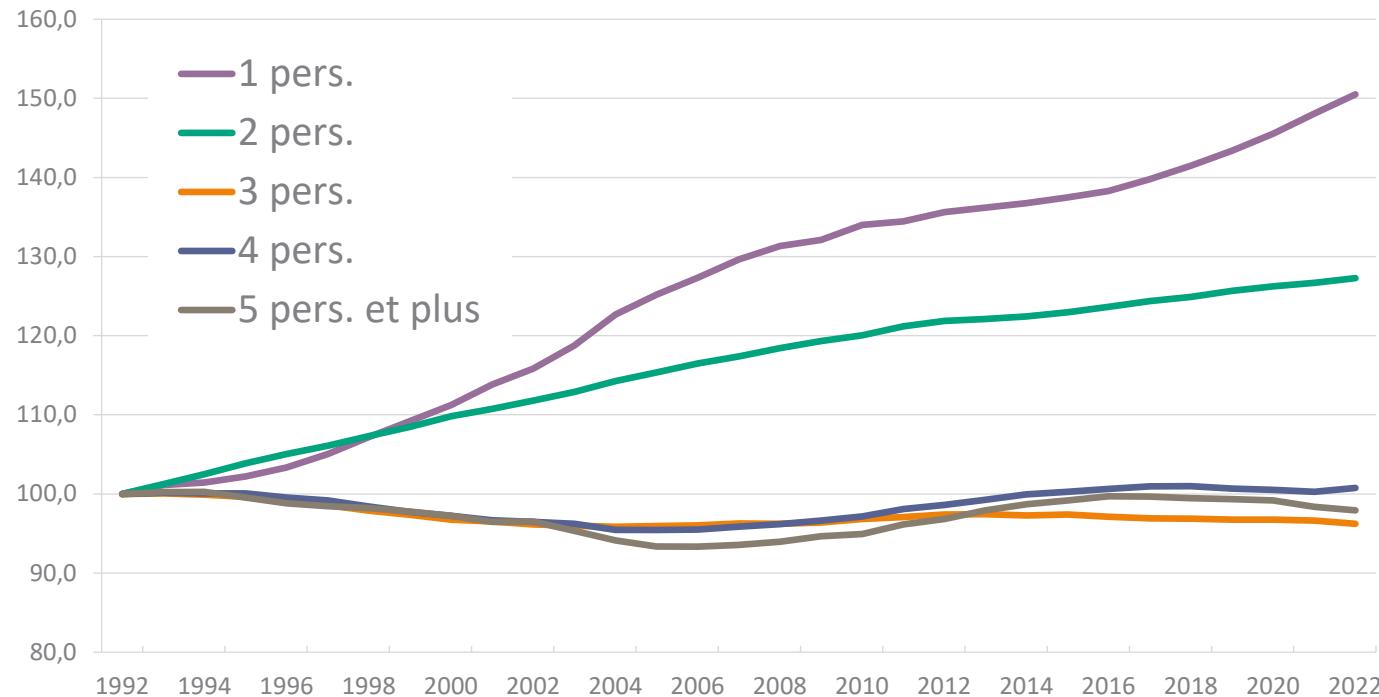


Evolutions démographiques



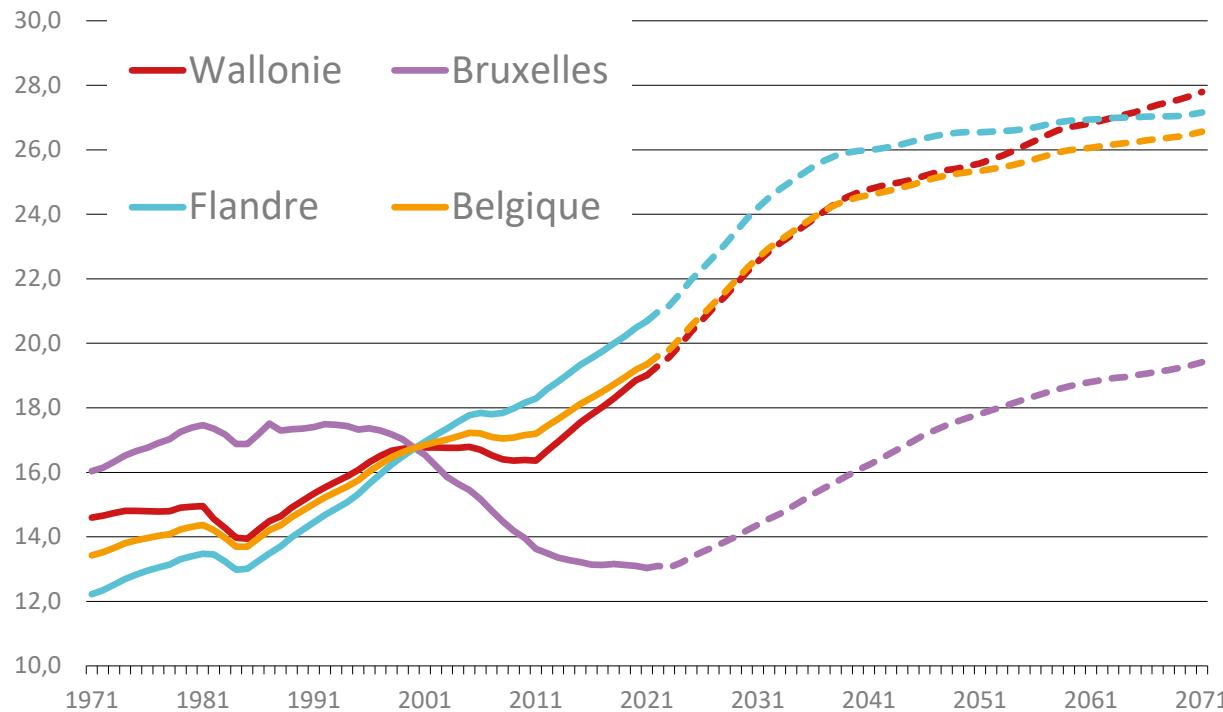
Evolutions démographiques

Evolution du nombre de ménages privés par taille en Wallonie (indice 1992=100) (Sources : IWEPS, 2022 ; Demobel – Statbel)



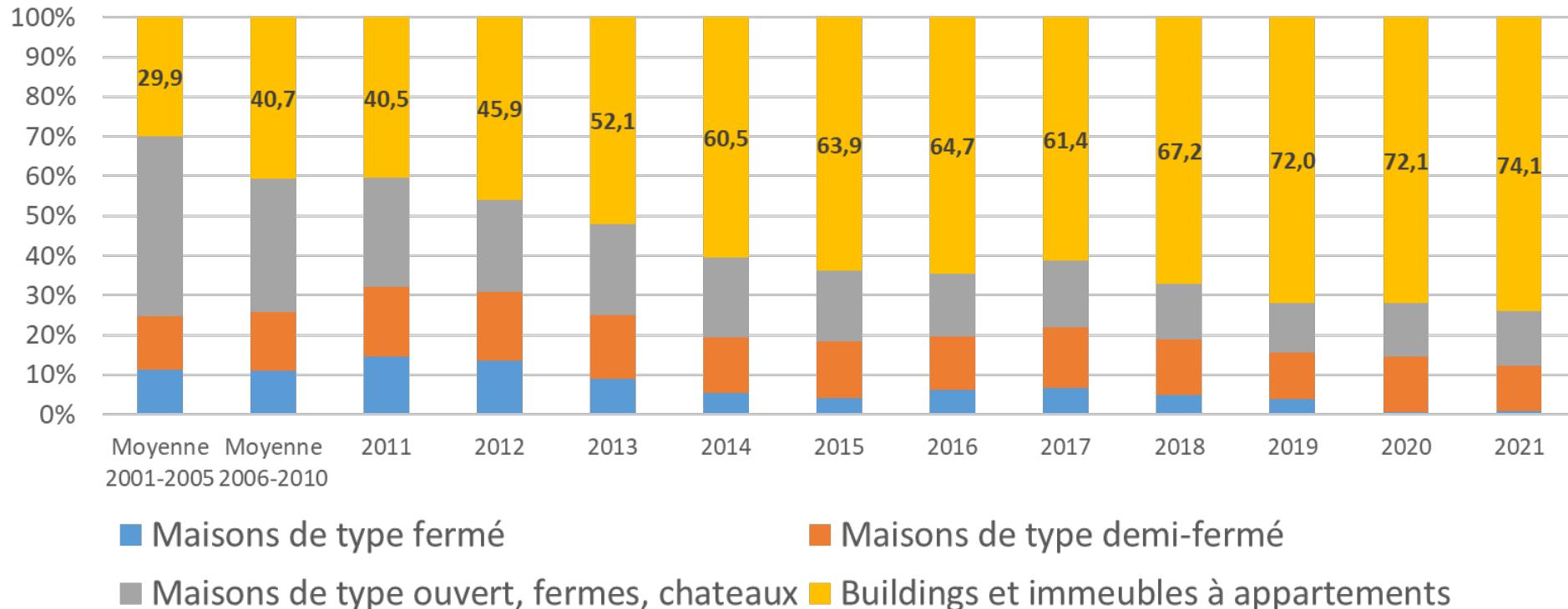
Evolutions démographiques

Evolution de la part des 65 ans et plus dans la population (%)
(Sources : IWEPS, 2022 ; Bureau fédéral du Plan, Statbel)



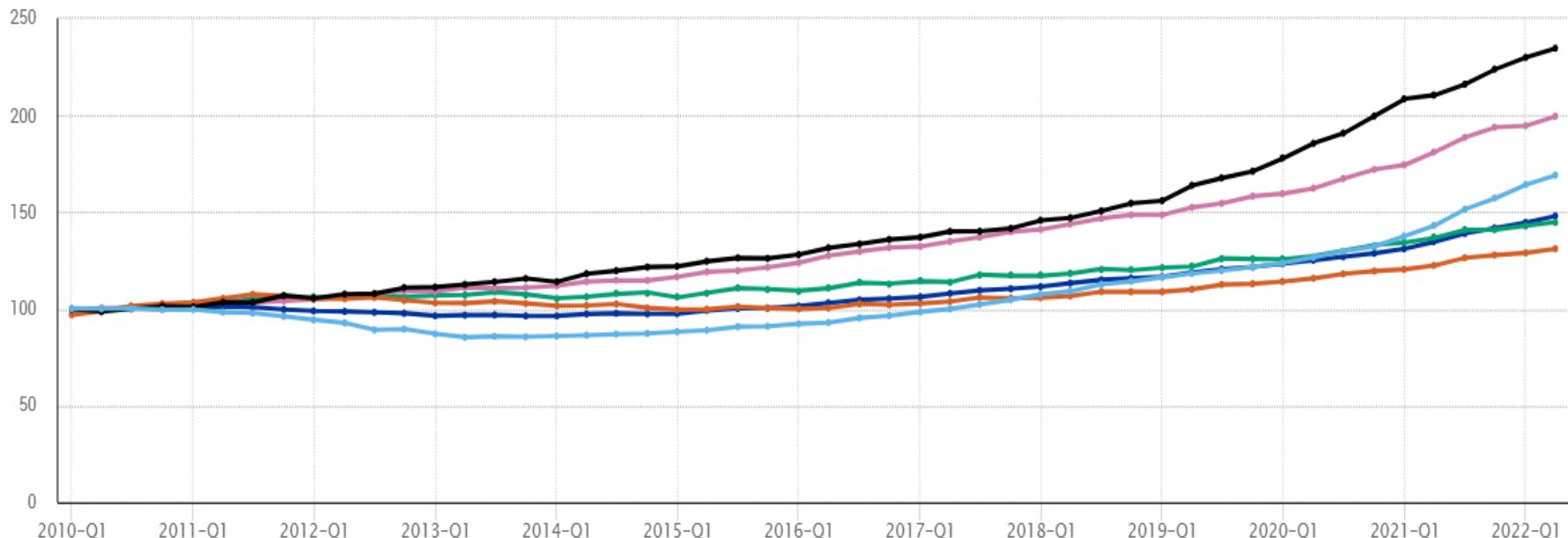
Evolutions de l'offre en logement

Part des différents types de logements dans la production annuelle de logements en Wallonie (%) (Sources : IWEPS, 2022 ; SPF Finances - AGDP, Statbel)



Evolutions de l'offre en logement

Evolution de l'indice des prix du logement entre 2010 et 2022 (indice 2010 = 100)
(Source : Eurostat, 2022)



European Union - 27 countries (from 2020)

Belgium

Germany (until 1990 former territory of the FRG)

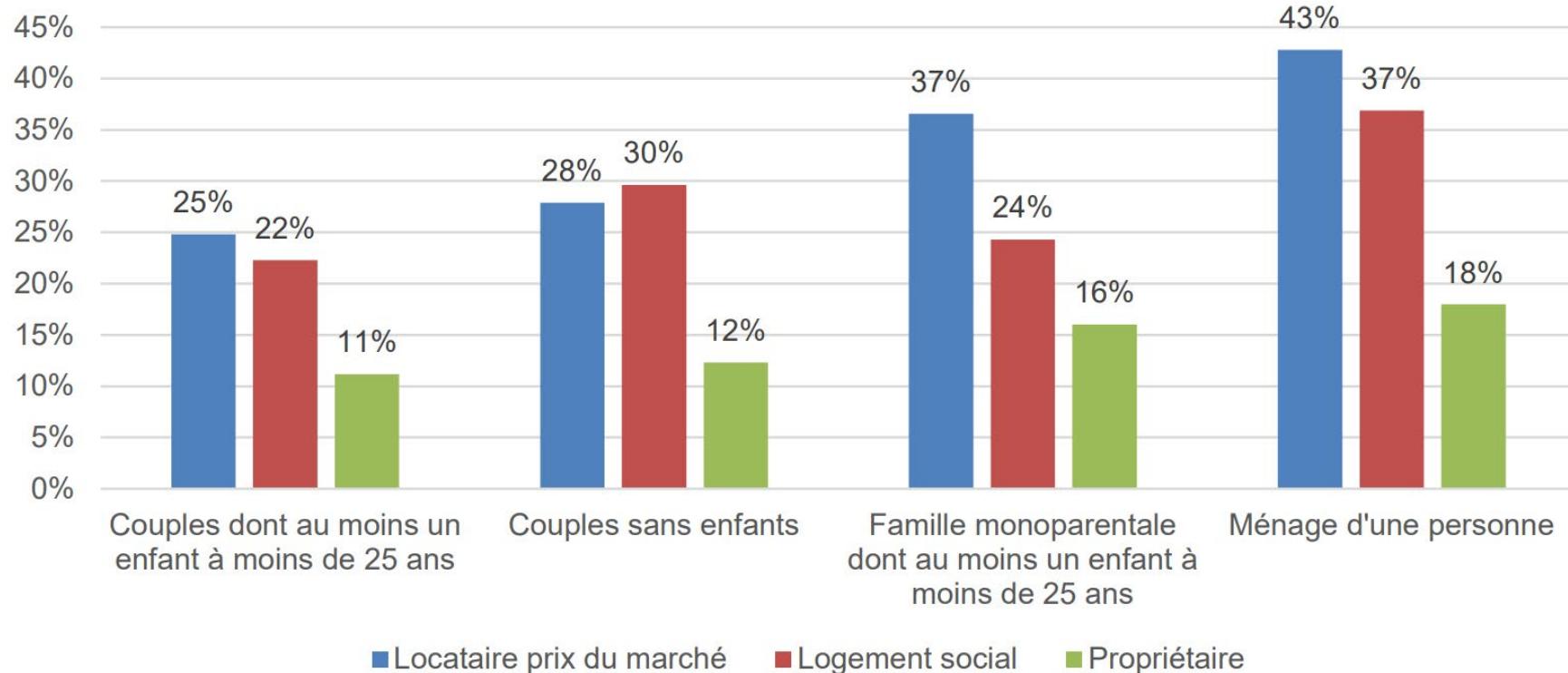
France

Luxembourg

Netherlands

Accessibilité au logement

Poids du coût du logement dans le budget du ménage, selon le type de ménage et le statut d'occupation en Wallonie, en 2022 (Sources : CEHD, 2023 ; SILC – Statbel)



Disponibilité au sein du parc de logement

Vacance immobilière

Logements inoccupés
(Sources : Statbel, 2021)

Nombre de logements classiques inoccupés

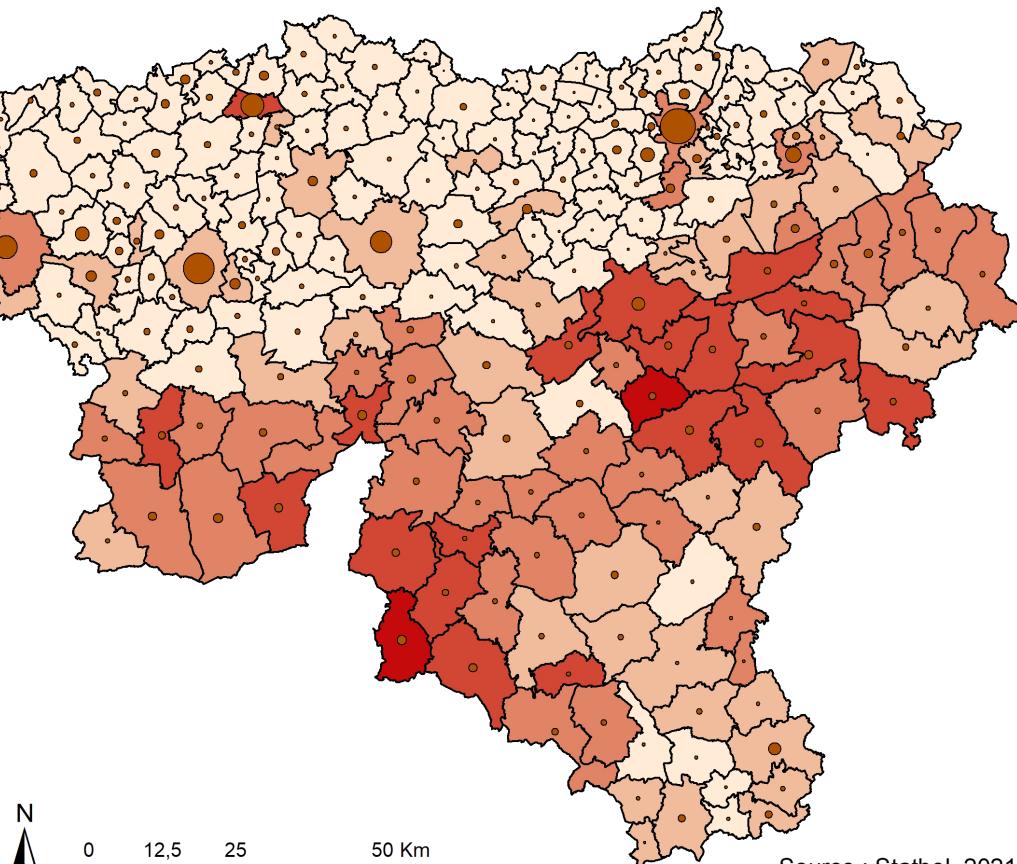
- 100
- 500
- 1.000
- 5.000
- 10.000

Part de logements classiques inoccupés

- | | |
|---|---------------------|
| ■ | 0,050000 - 0,100000 |
| ■ | 0,100001 - 0,150000 |
| ■ | 0,150001 - 0,250000 |
| ■ | 0,250001 - 0,400000 |
| ■ | 0,400001 - 0,550000 |



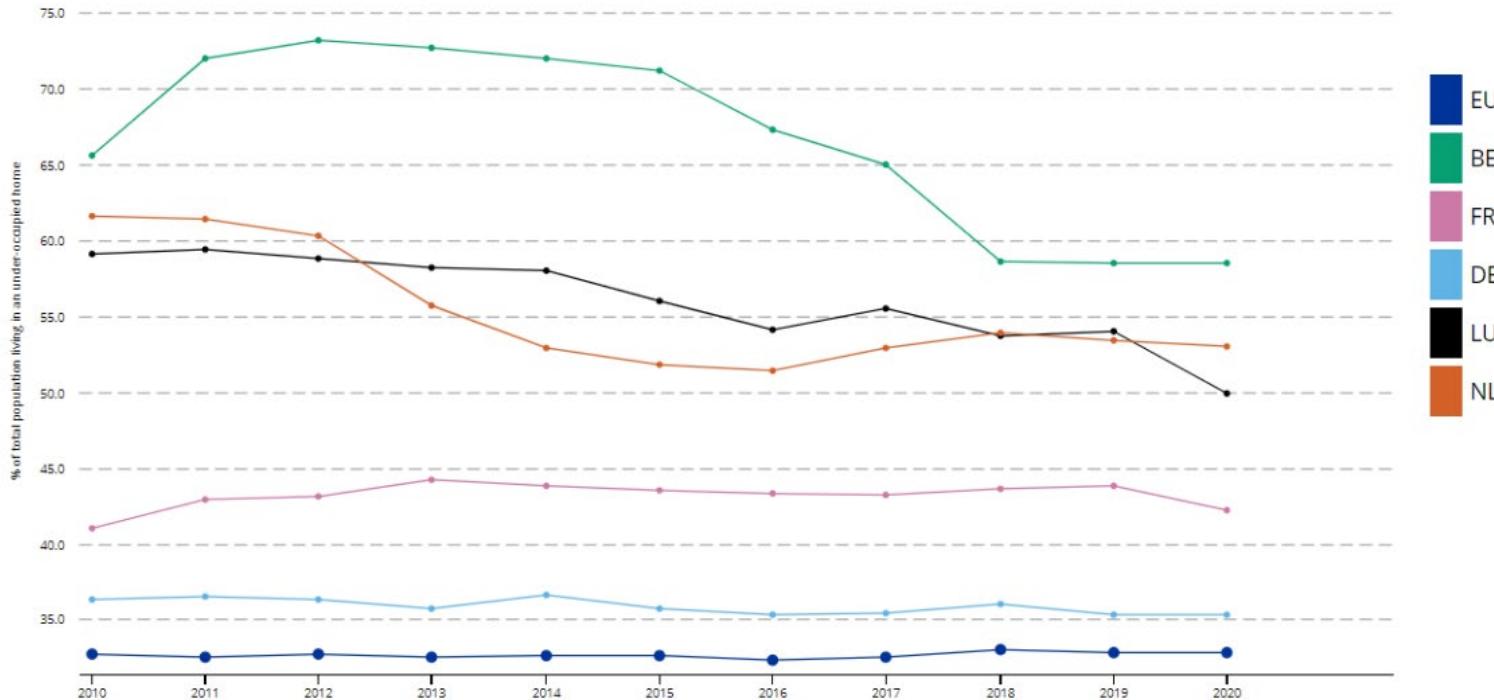
0 12,5 25 50 Km



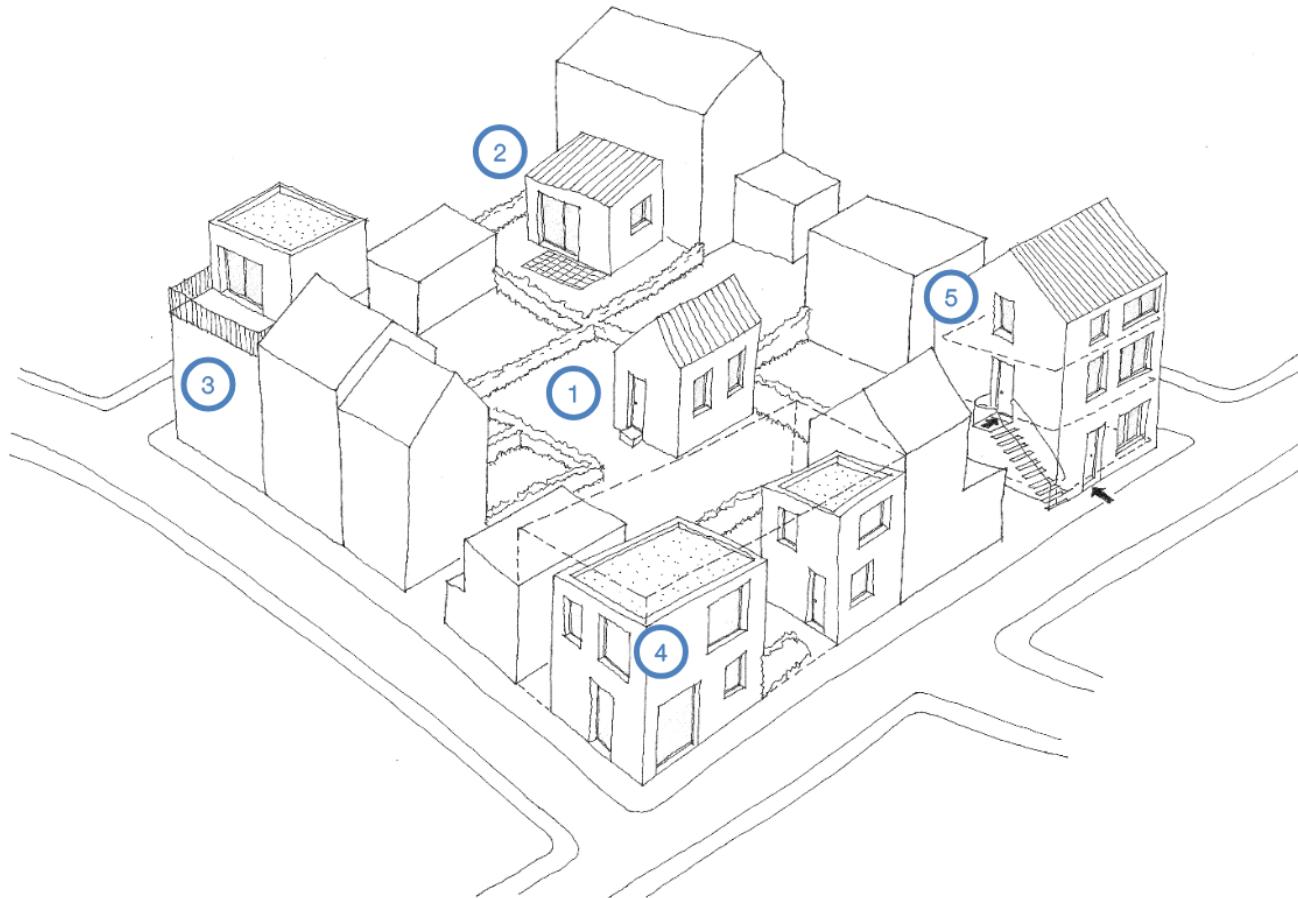
Source : Statbel, 2021

Sous-occupation des logements

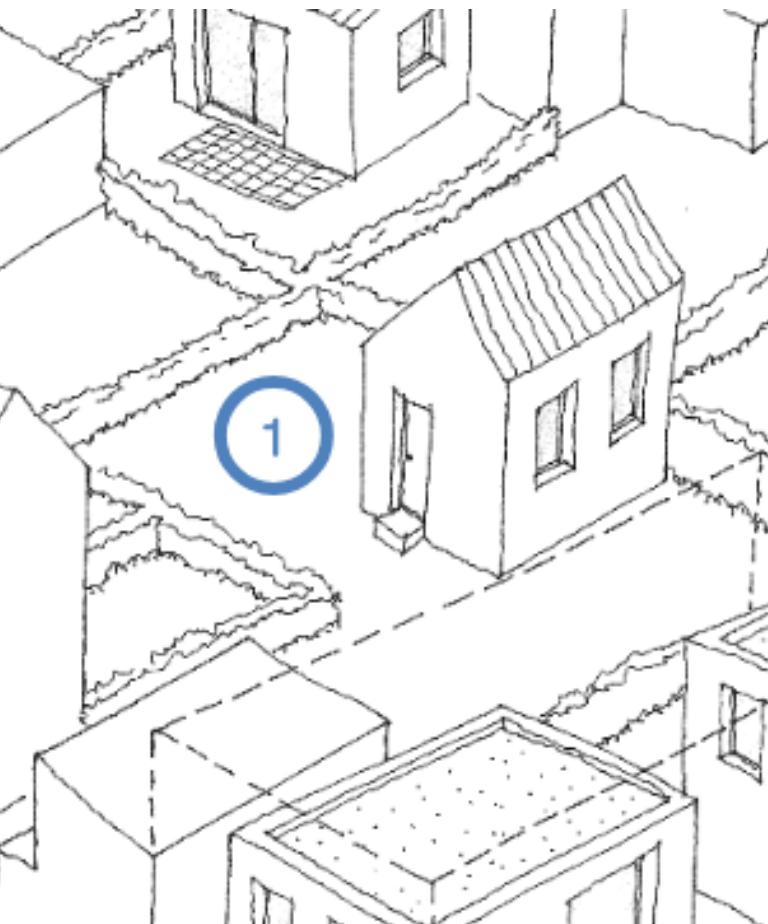
Evolution de la part de la population vivant dans un logement sous-occupé (%) (Sources : Eurostat, 2021)



Potentiel de densification résidentielle



Potentiel de densification résidentielle

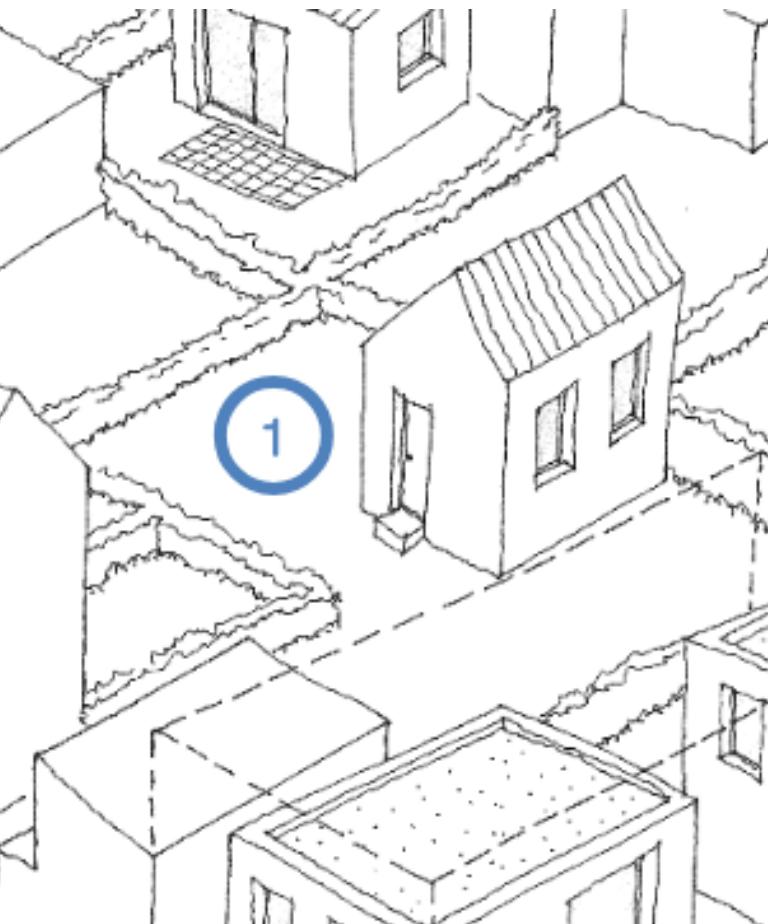


1. Nouvelles constructions sur terrains bâtis

Critères d'application :

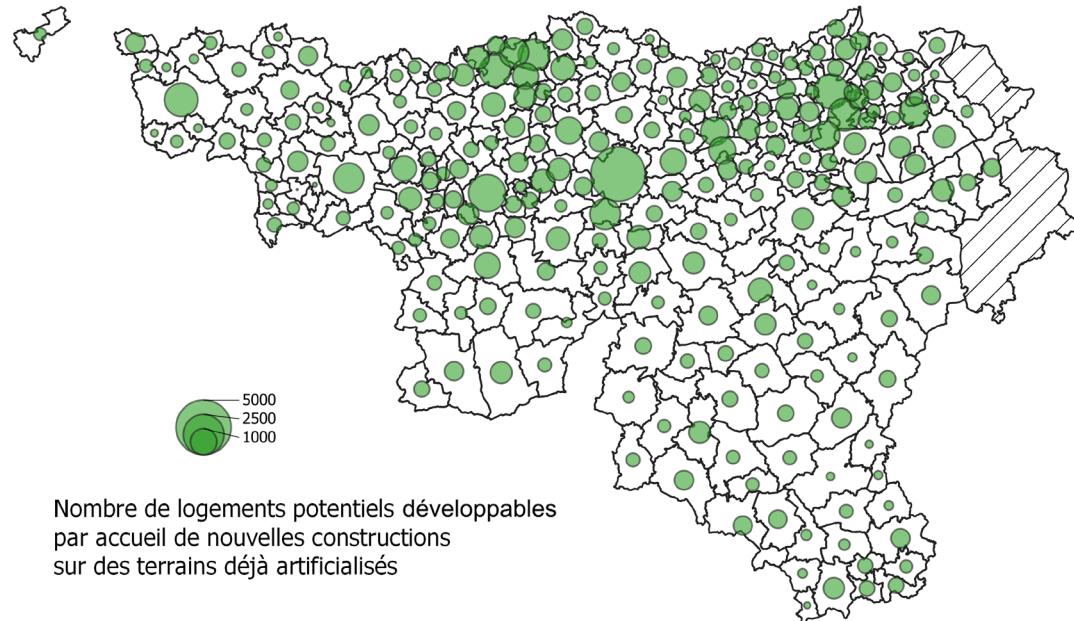
- Distance à la voirie : max. 50 mètres
- Distance au bâti : minimum 4 mètres
- Accès à la voirie : minimum 8 mètres
- Largeur de la voirie : min. 6 mètres
- Superficie minimale du gisement :
 - 200 m^2 si construction en premier rang
 - 500 m^2 si construction en second rang

Potentiel de densification résidentielle



1. Nouvelles constructions sur terrains bâtis

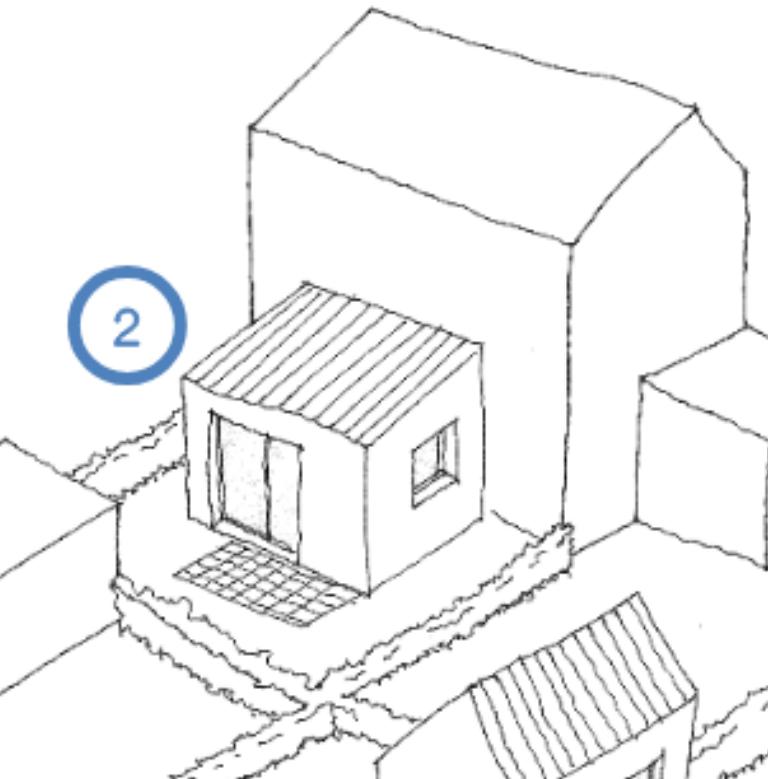
Centralités	urbaines	villageoises	Hors centr.
Logements potentiels	25 000	20 000	160 000



Nombre de logements potentiels développables
par accueil de nouvelles constructions
sur des terrains déjà artificialisés

Potentiel de densification résidentielle

2. Extension horizontale du bâti existant

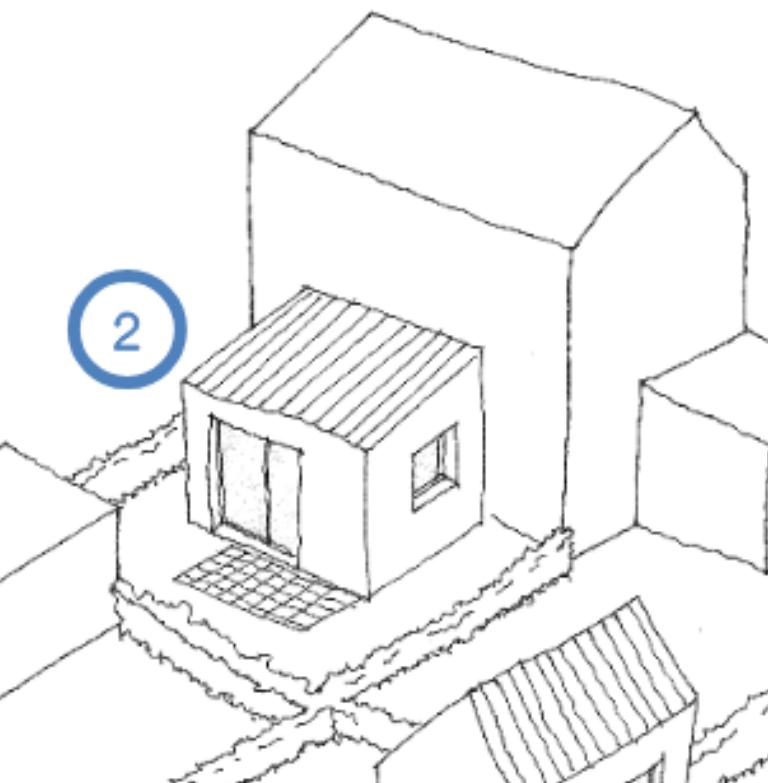


Critères d'application :

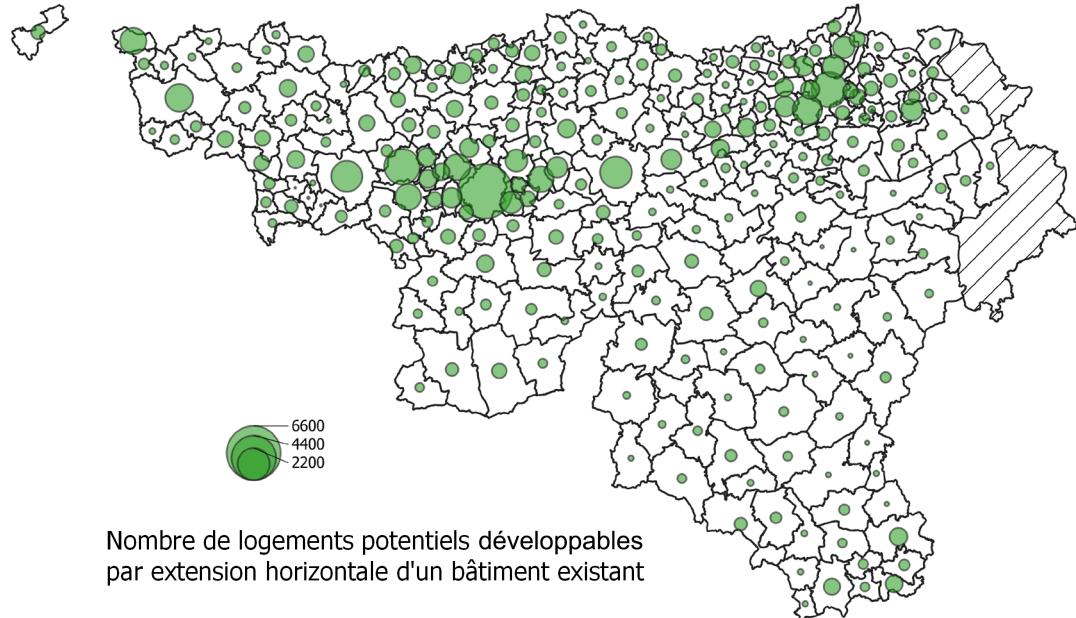
- Maisons mitoyennes et semi-mitoyennes
- Distance à la voirie : max. 20 mètres
- Extension sur 1 ou 2 niveaux max.
- Superficie du gisement :
 - Emprise finale = max. 60% du terrain
 - coefficient d'emprise au sol proche de celui des habitations voisines

Potentiel de densification résidentielle

2. Extension horizontale du bâti existant



Centralités	urbaines	villageoises	Hors centr.
Logements potentiels	40 000	18 000	45 000

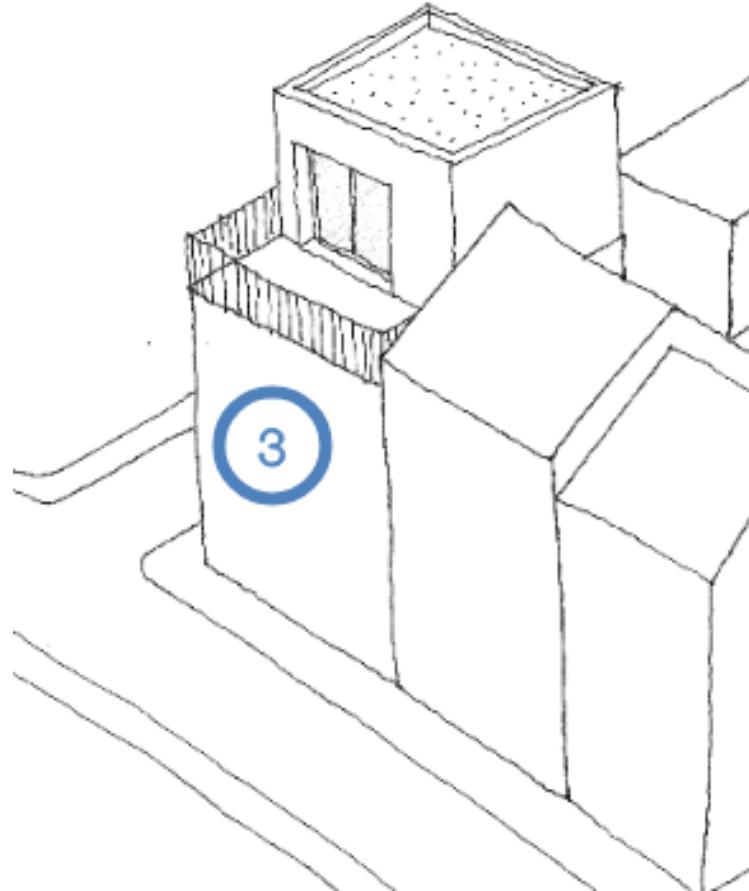


Potentiel de densification résidentielle

3. Extension verticale de bâtiments existants

Critères d'application :

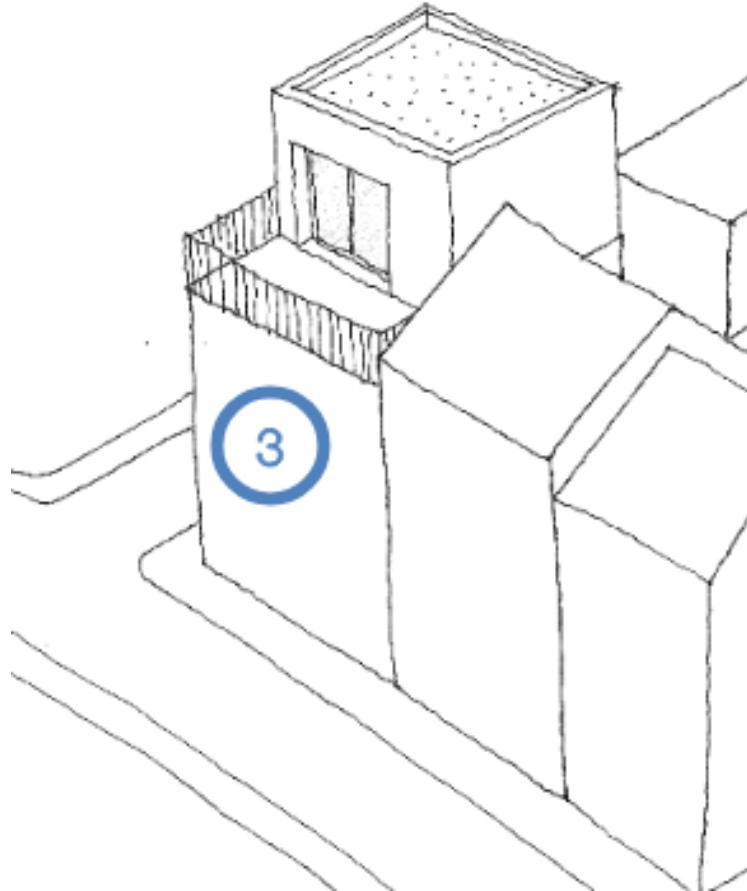
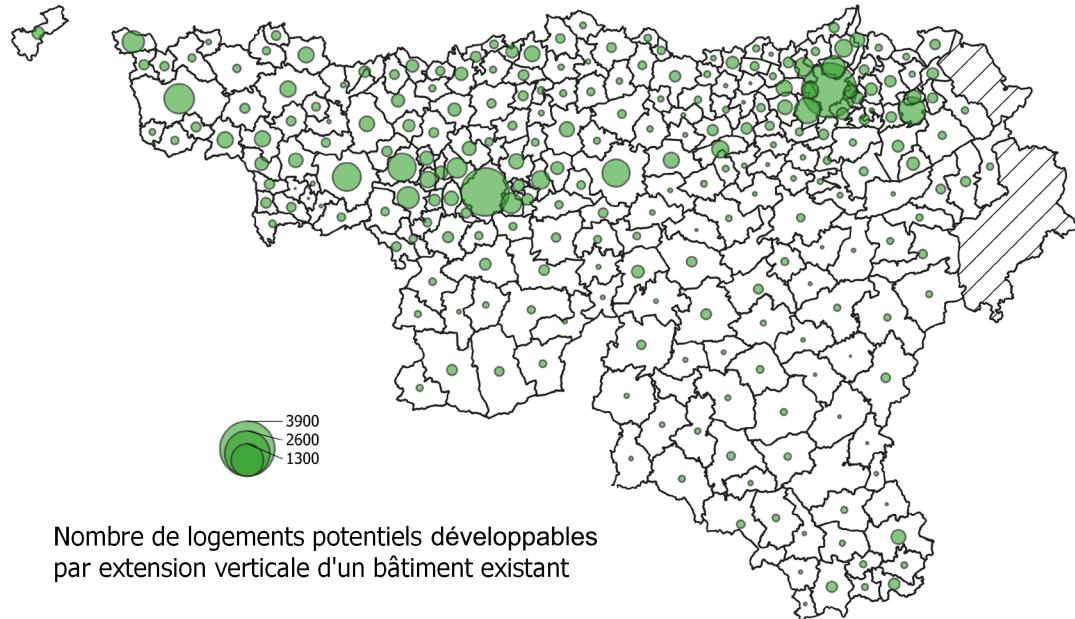
- Maisons mitoyennes et semi-mitoyennes
- Extension sur 1 ou 2 niveaux max.
- Hauteur d'extension : 3 mètres par niveau
- Extension maximale < hauteur maximale des bâtiments voisins



Potentiel de densification résidentielle

3. Extension verticale de bâtiments existants

Centralités	urbaines	villageoises	Hors centr.
Logements potentiels	22 000	6000	11 000

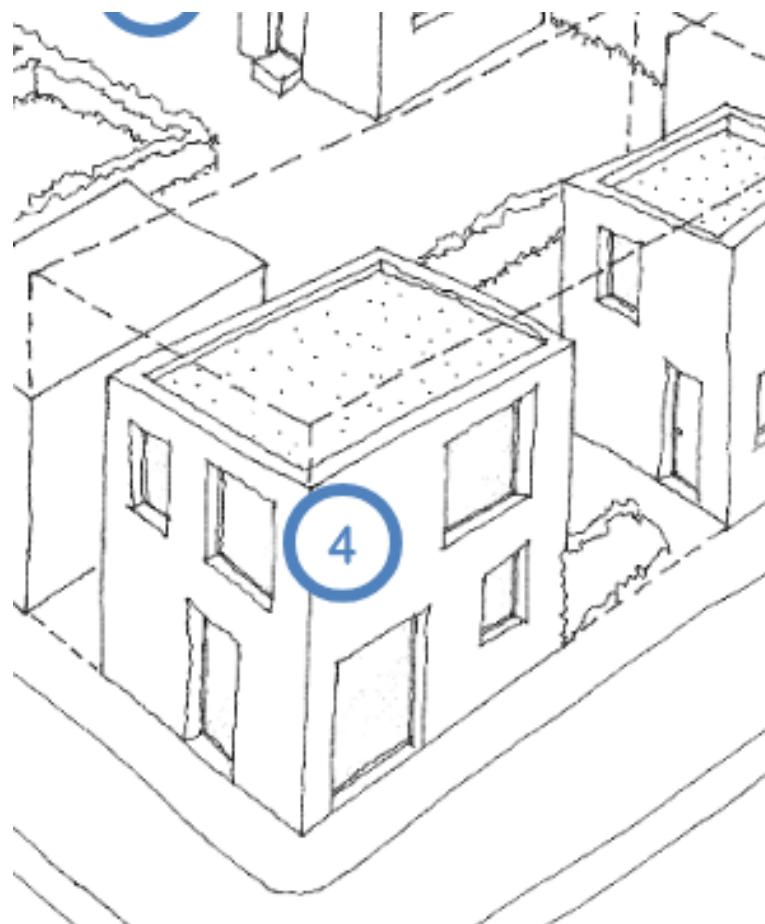


Potentiel de densification résidentielle

4. Démolition-reconstruction

Critères d'application :

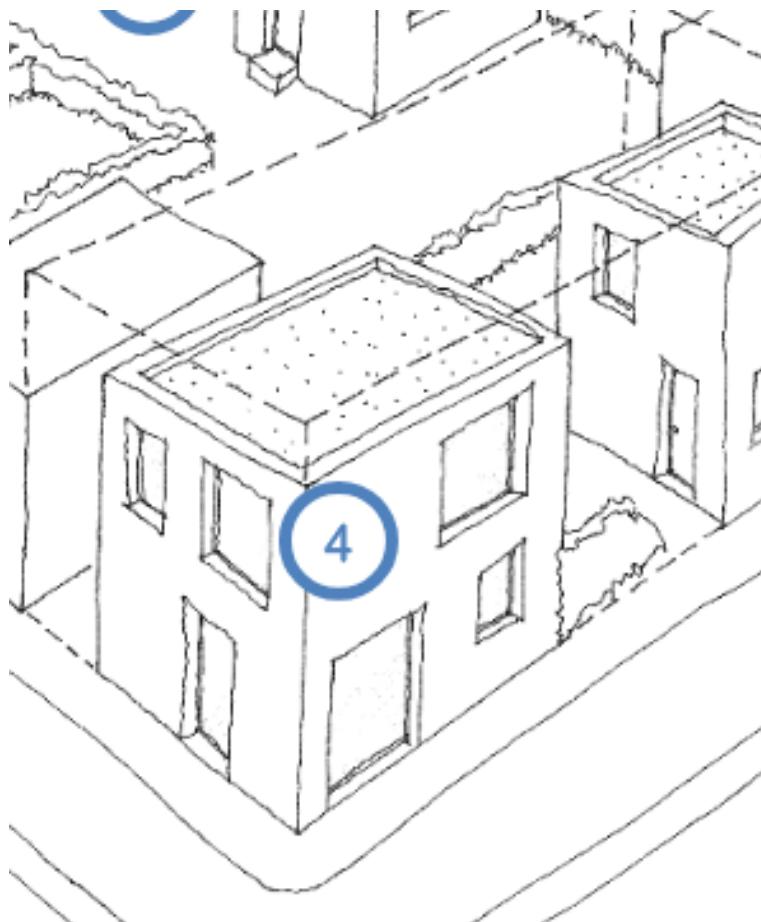
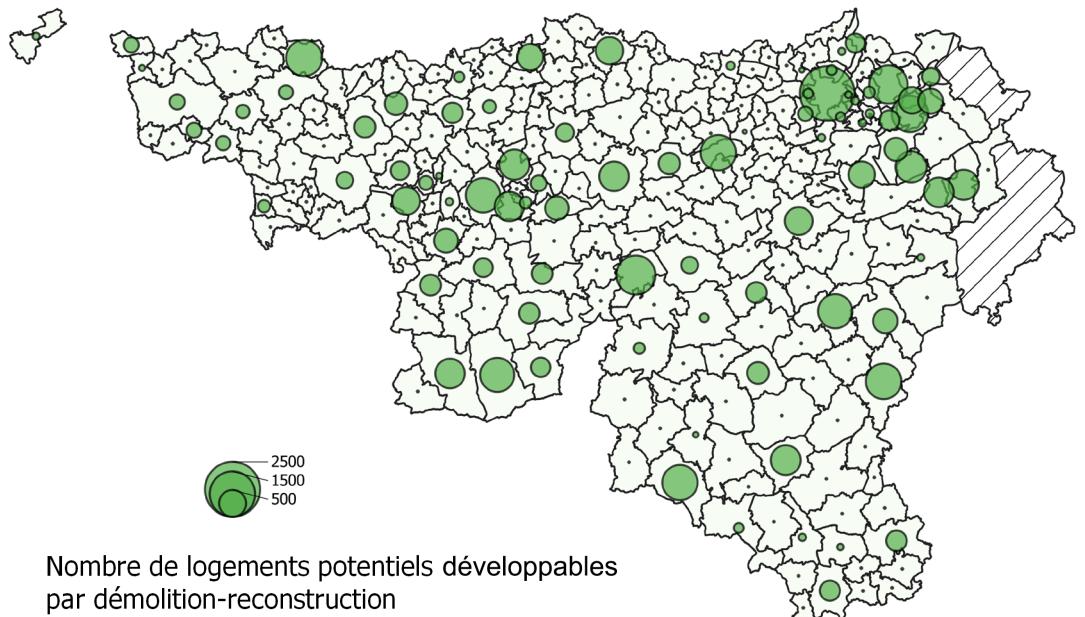
- Maisons 4 façades uniquement
- Terrain de minimum 500 m²
- Distance à la voirie : max 50 mètres
- Coefficient d'occupation du sol très inférieur au coefficient moyen dans un rayon de 500 mètres



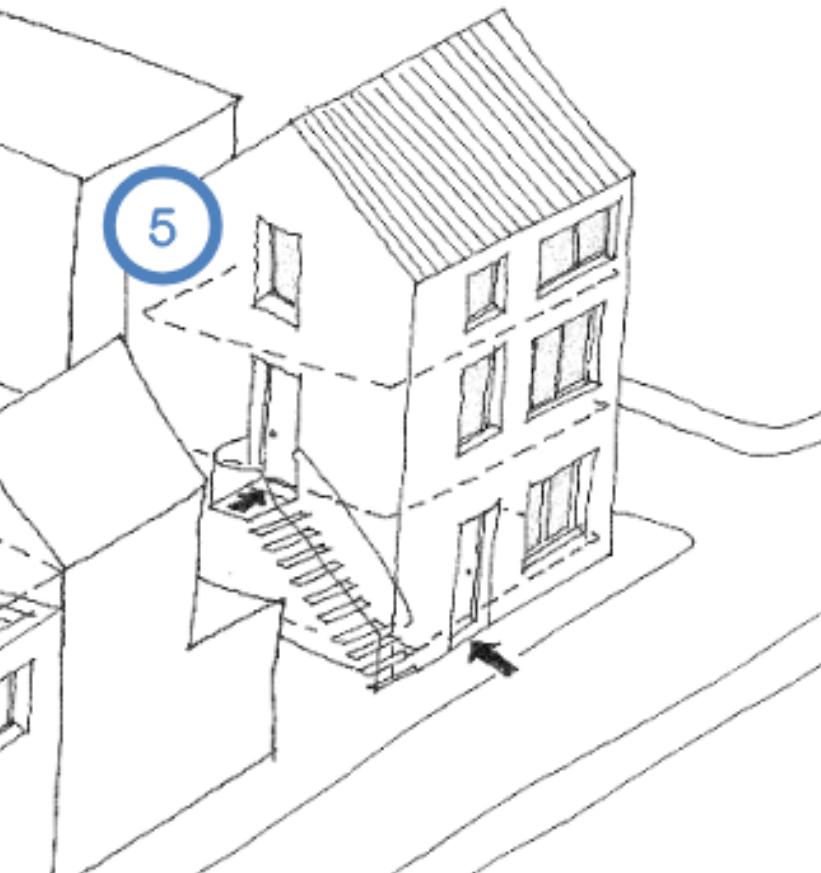
Potentiel de densification résidentielle

4. Démolition-reconstruction

Centralités	urbaines	villageoises	Hors centr.
Logements potentiels	25 000	2400	2800



Potentiel de densification résidentielle

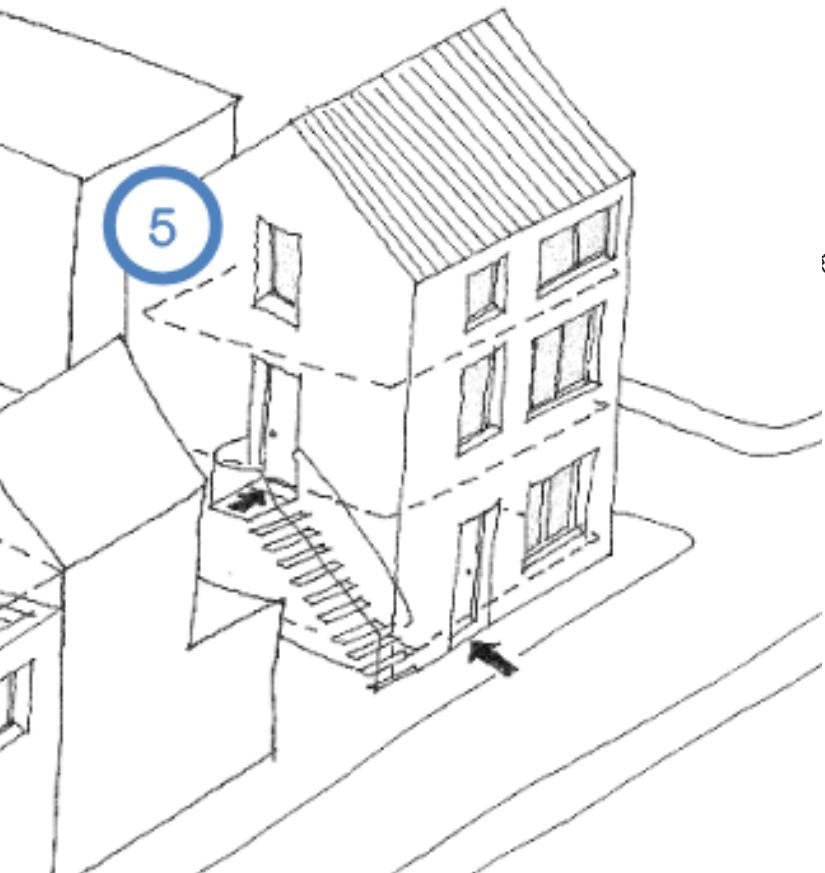


5. Division du bâti existant

Critères d'application :

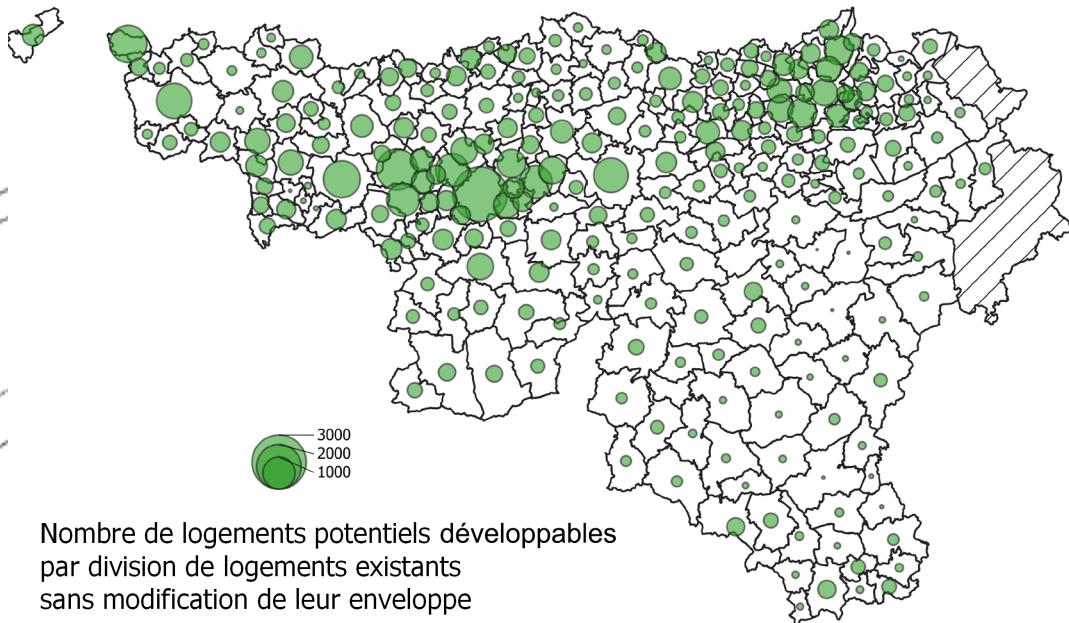
- Maisons unifamiliales
- Part de logements unifamiliaux dans un rayon de 500 mètres > 95%
- Après division : logements de minimum 100 m² de superficie plancher
- Seule une fraction (25%) du potentiel identifié est retenu comme pertinent

Potentiel de densification résidentielle



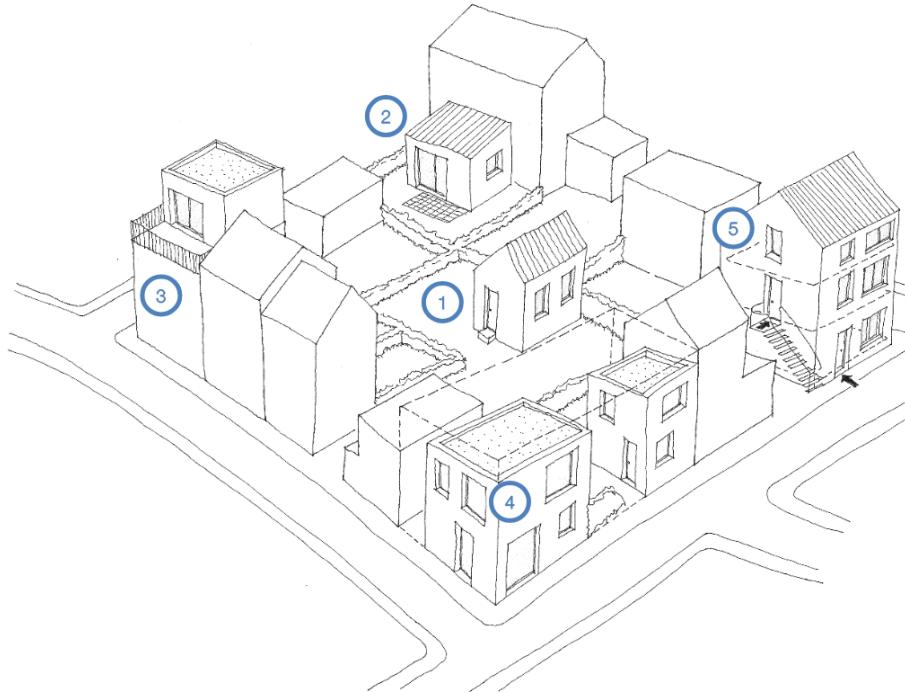
5. Division du bâti existant

Centralités	urbaines	villageoises	Hors centr.
Logements potentiels	18 000	15 000	70 000



Nombre de logements potentiels développables
par division de logements existants
sans modification de leur enveloppe

En résumé...



- +140 000 ménages wallons en 2060
- Forte croissance des ménages isolés ou sans enfants
- Tendance à la production de petits logements
- Entre 15 000 et 45 000 logements vacants
- 60% de la population belge vivant dans un logement sous-occupé
- Densification : près de 200 000 logements potentiels en centralités

Merci de votre attention !

Sébastien Hendrickx
s.hendrickx@uliege.be