

Besoins en logements et valorisation du stock bâti

Canopea, Habitat et participation,
PN Cœur de Condroz, GAL Pays des Condruses
« Une prime à la division pour créer du logement ? »

Sébastien Hendrickx
Chercheur
Lepur-ULiège

Namur, le 1^{er} juillet 2024



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.

André M., Bruggeman D., Courtois X., Defer V., Gloesener J., Haine M., Hendrickx S., Roberti T., Tauvel C., Ruelle C., Godart M.-F. (2018). **Gérer le territoire avec parcimonie.** CPDT, Rapport de recherche.

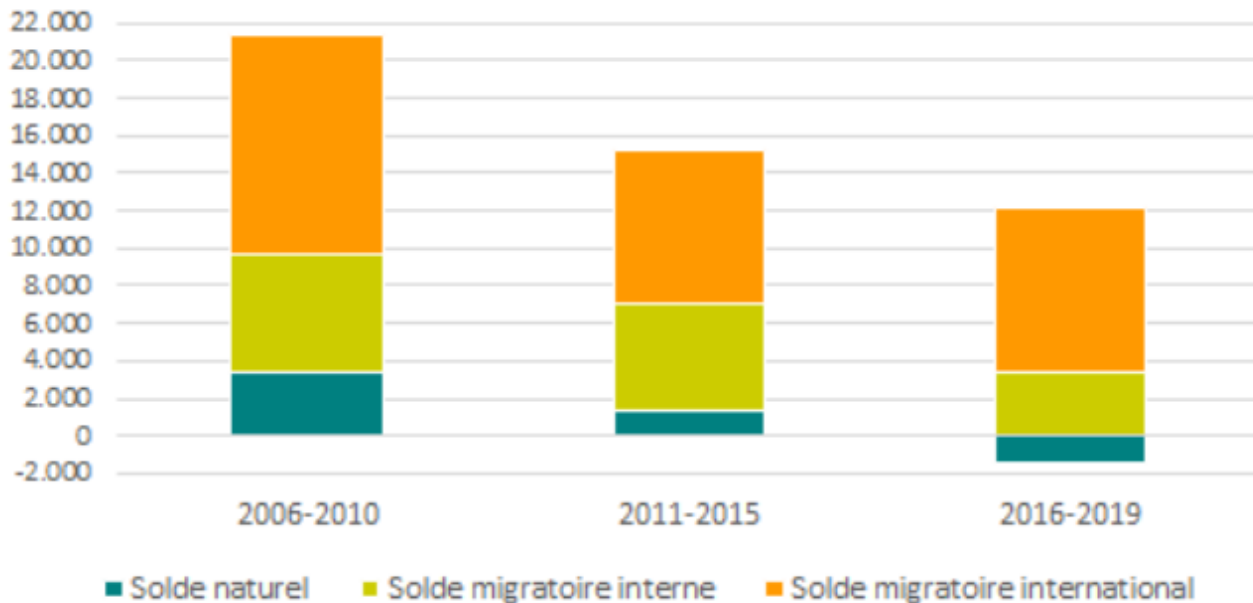


*Conférence Permanente du
Développement Territorial*

Contexte socio-démographique

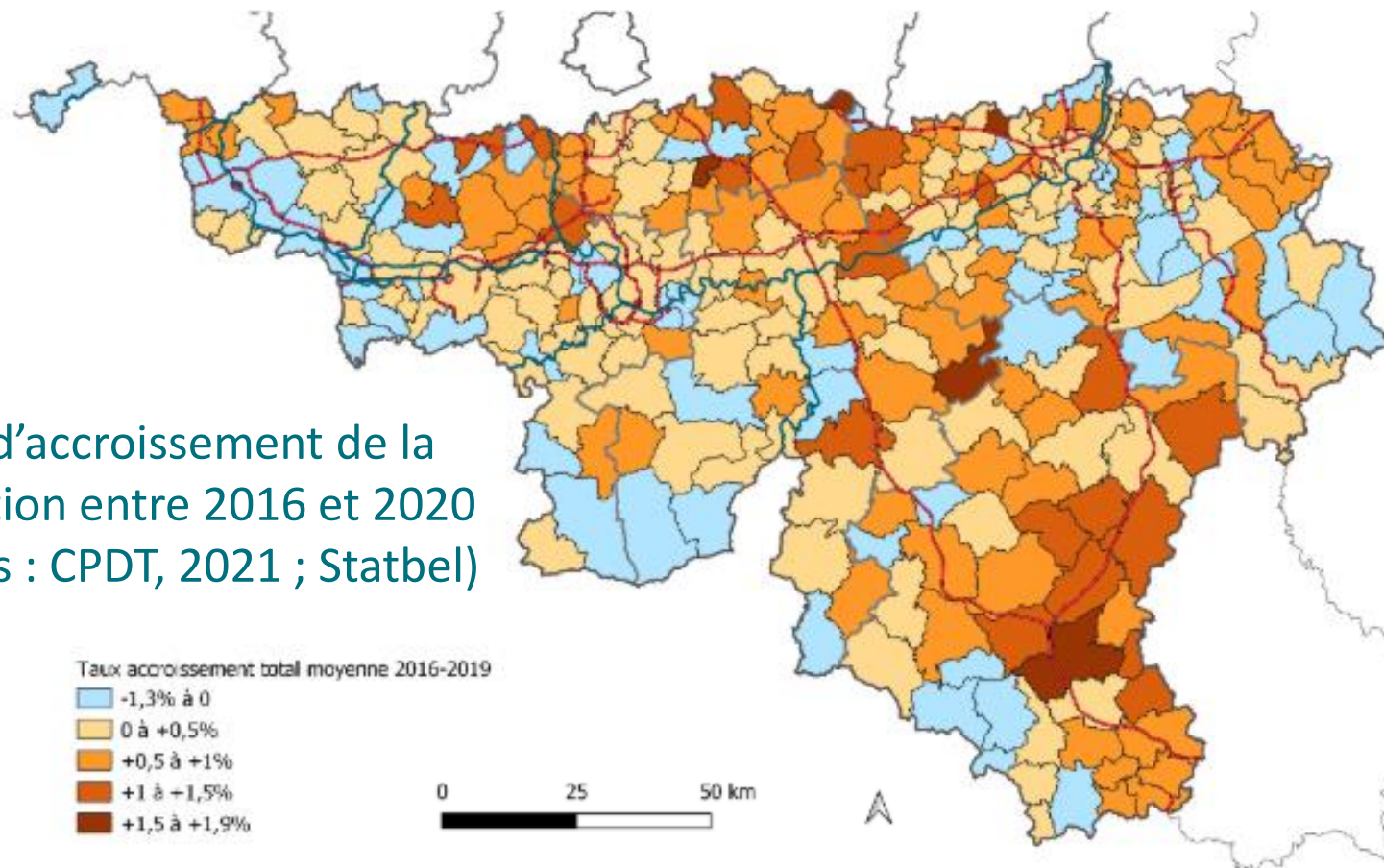
Evolutions démographiques

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



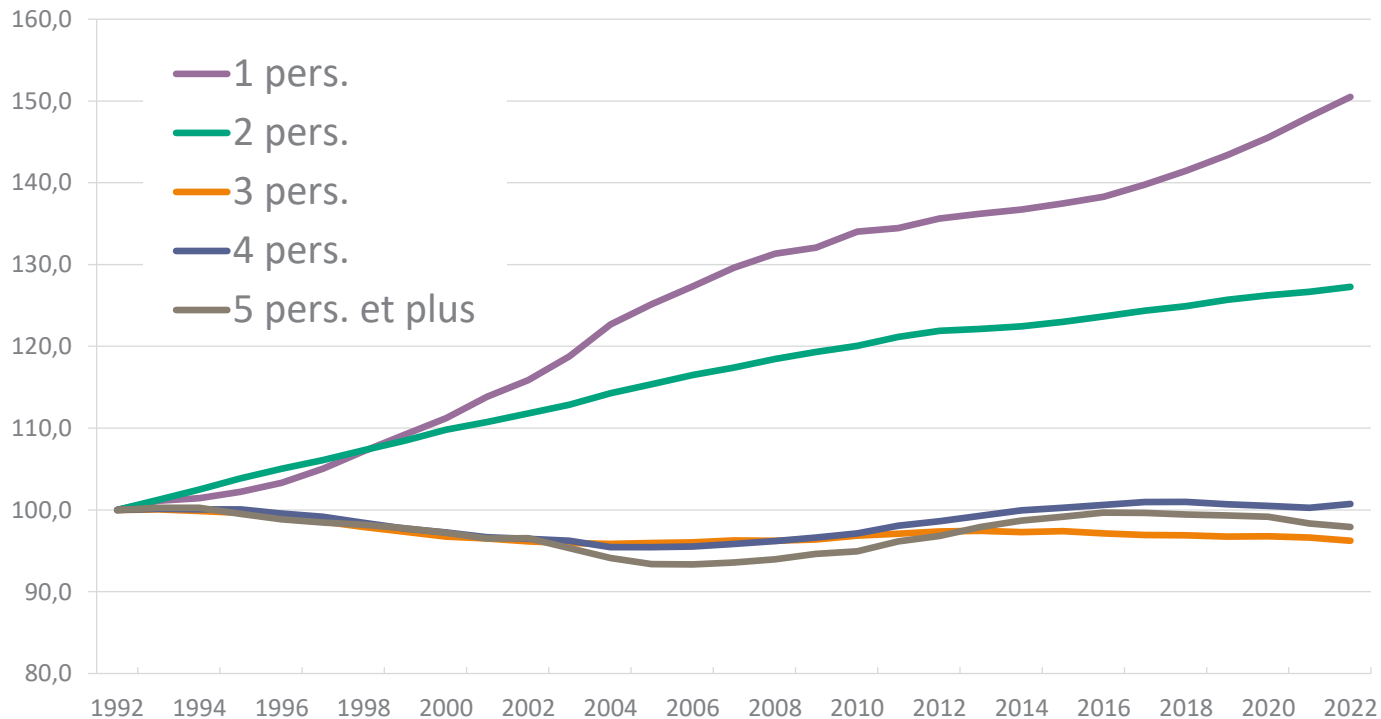
Evolutions démographiques

Taux d'accroissement de la population entre 2016 et 2020
(sources : CPDT, 2021 ; Statbel)

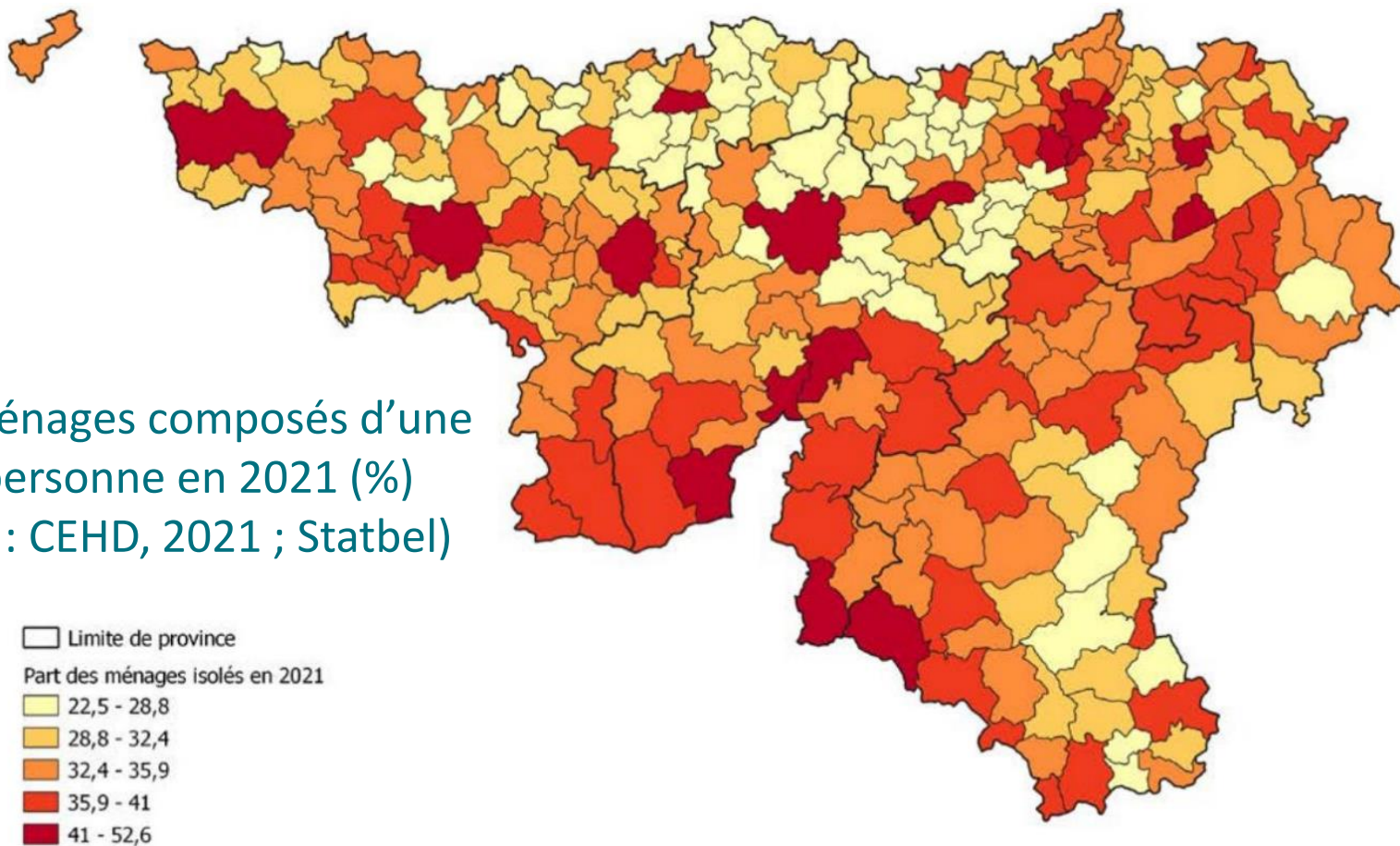


Evolutions démographiques

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

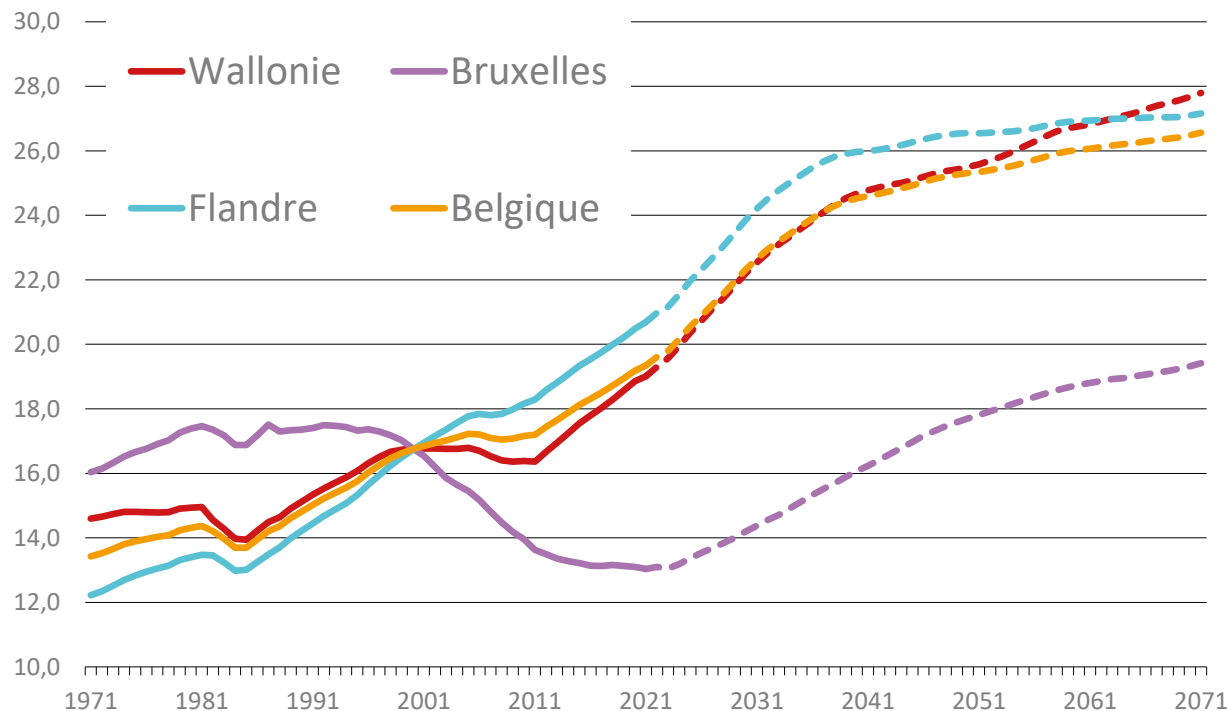


Evolutions démographiques



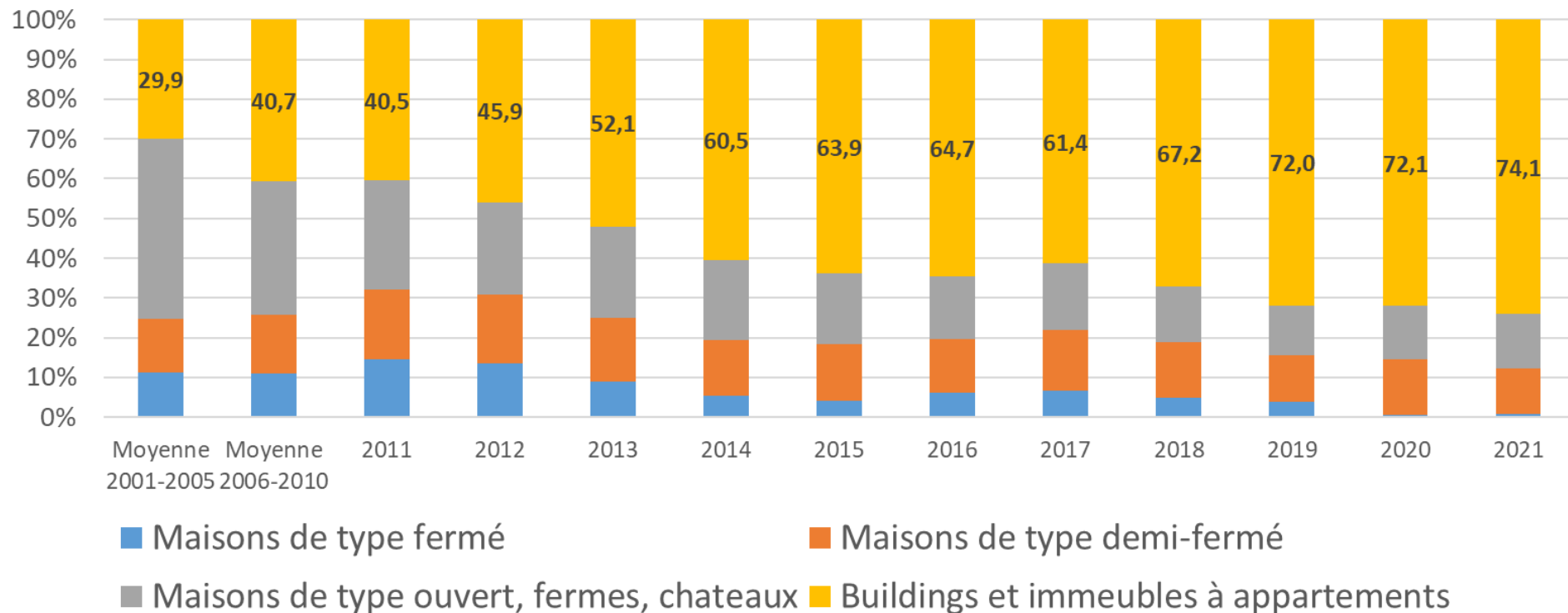
Evolutions démographiques

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



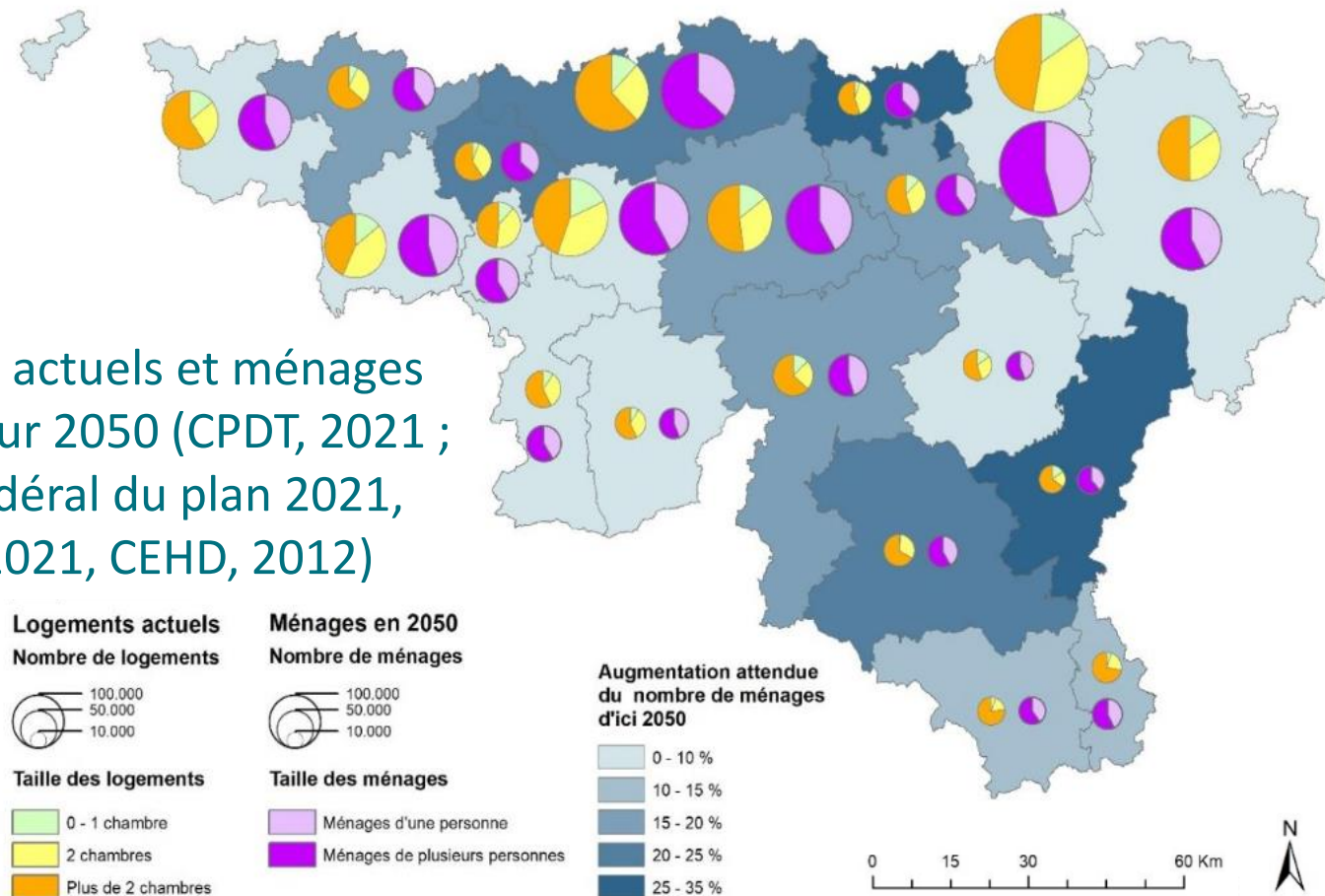
Evolutions de l'offre en logement

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



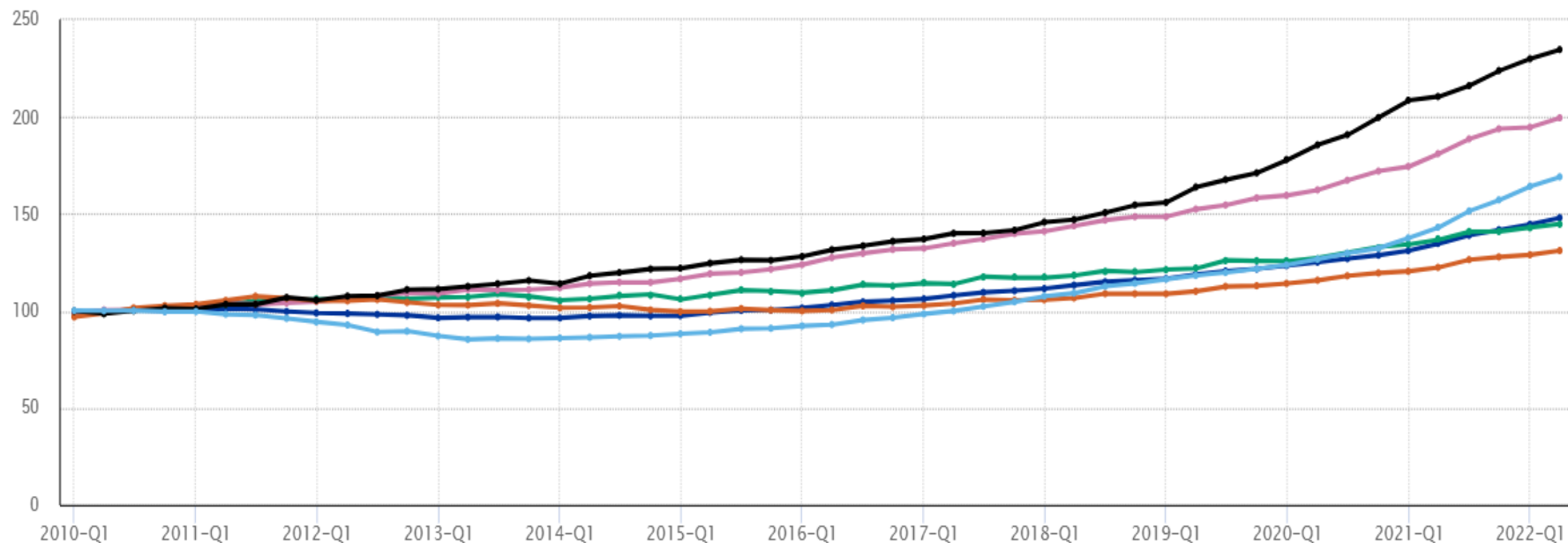
Evolutions de l'offre en logement

Logements actuels et ménages attendus pour 2050 (CPDT, 2021 ; Bureau fédéral du plan 2021, Statbel 2021, CEHD, 2012)



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 loyer mensuel dans le revenu mensuel moyen des ménages locataires wallons en 2020 (Sources : CEHD, 2021 ; SILC – Statbel)

Type de ménage	Revenu total mensuel moyen disponible en 2020 (en €)	Montant moyen des locataires à titre payant (en €)	Part du revenu total mensuel moyen dédiée au loyer
Isolé	1.503	469	31%
Couple sans enfant	2.870	612	21%
Couple ayant au moins un enfant de moins de 25 ans habitant avec lui	2.822	594	21%
Famille monoparentale ayant au moins un enfant de moins de 25 ans habitant avec elle	1.983	552	28%
Autres	2.723	594	22%

Disponibilité au sein du parc de logement

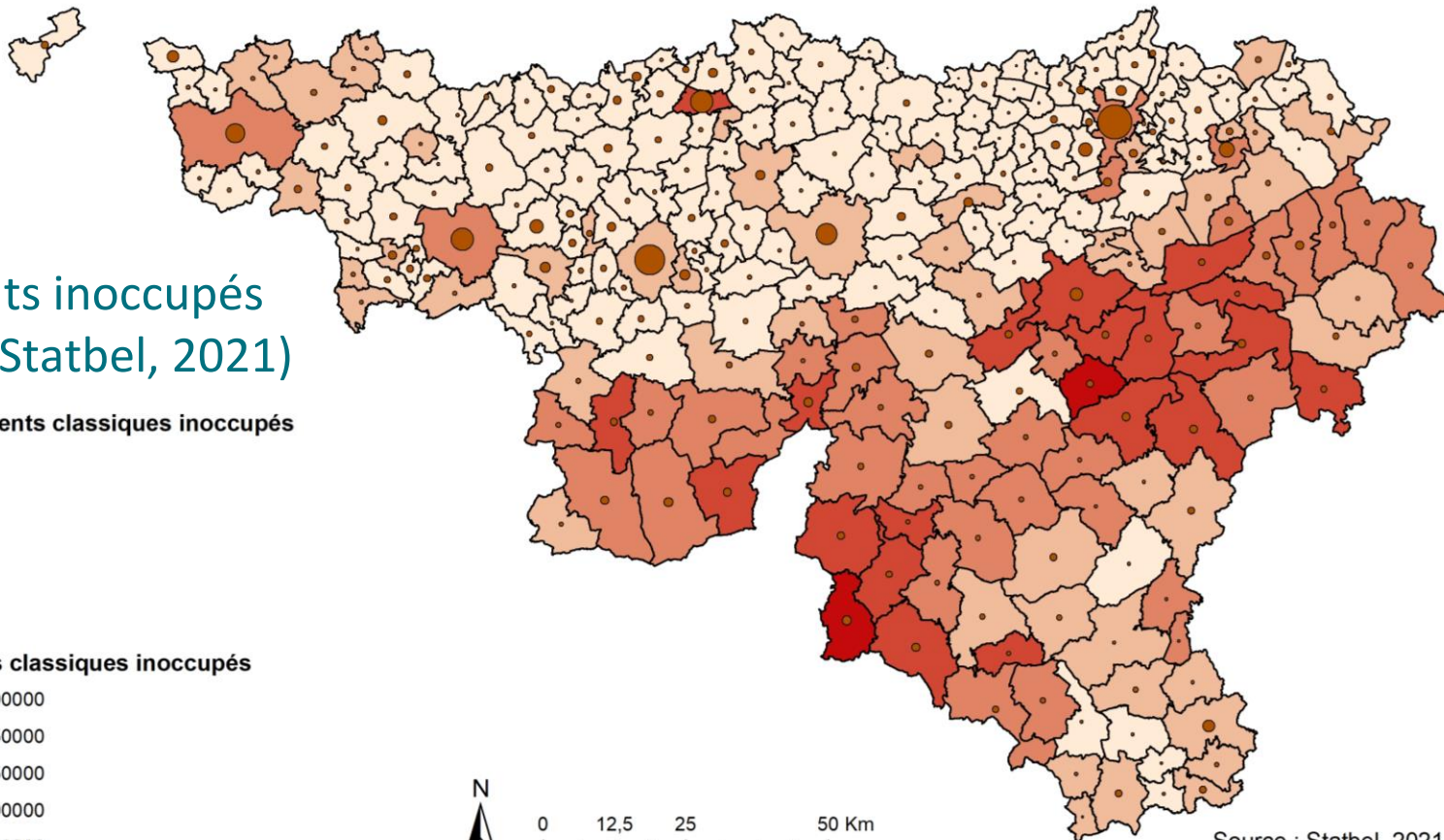
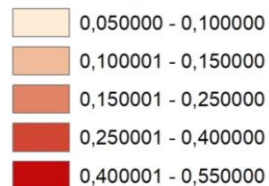
Vacance immobilière

Logements inoccupés (Sources : Statbel, 2021)

Nombre de logements classiques inoccupés



Part de logements classiques inoccupés



Source : Statbel, 2021

Vacance immobilière

- Vacance immobilière = vacance frictionnelle + vacance structurelle
- Vacance structurelle : logements vacants depuis plus de six mois
- Vacance potentielle : logements pour lesquels il y a présomption d'inoccupation
- Vacance avérée : logements pour lesquels la vacance est constatée ou déclarée
- Enquête de M. Flas (2021) auprès des communes : quel est le niveau de vacance structurelle ?
 - 108 réponses (41% des communes)
 - Estimation de la vacance structurelle potentielle : 45 000 logements
 - Estimation de la vacance structurelle avérée : 15 000 logements

Sous-occupation des logements

Logement sous-occupé : logement jugé trop grand pour les besoins du ménage qui l'habite.

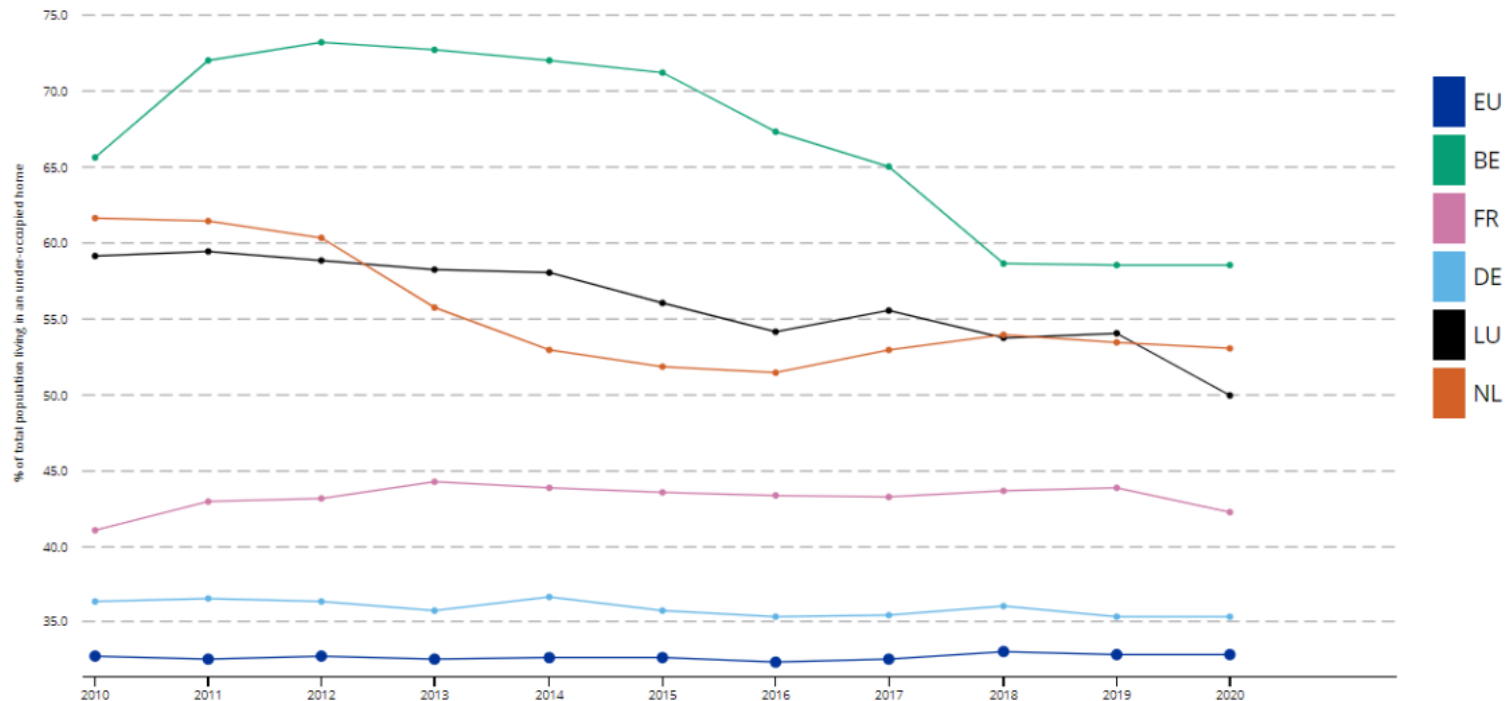
Facteurs explicatifs :

- faible mobilité résidentielle des plus de 50 ans ;
- évolution démographique (diminution de la taille des ménages, forte augmentation des personnes isolées et des plus de 65 ans) ;
- taux élevé de ménages propriétaires de leurs logements.

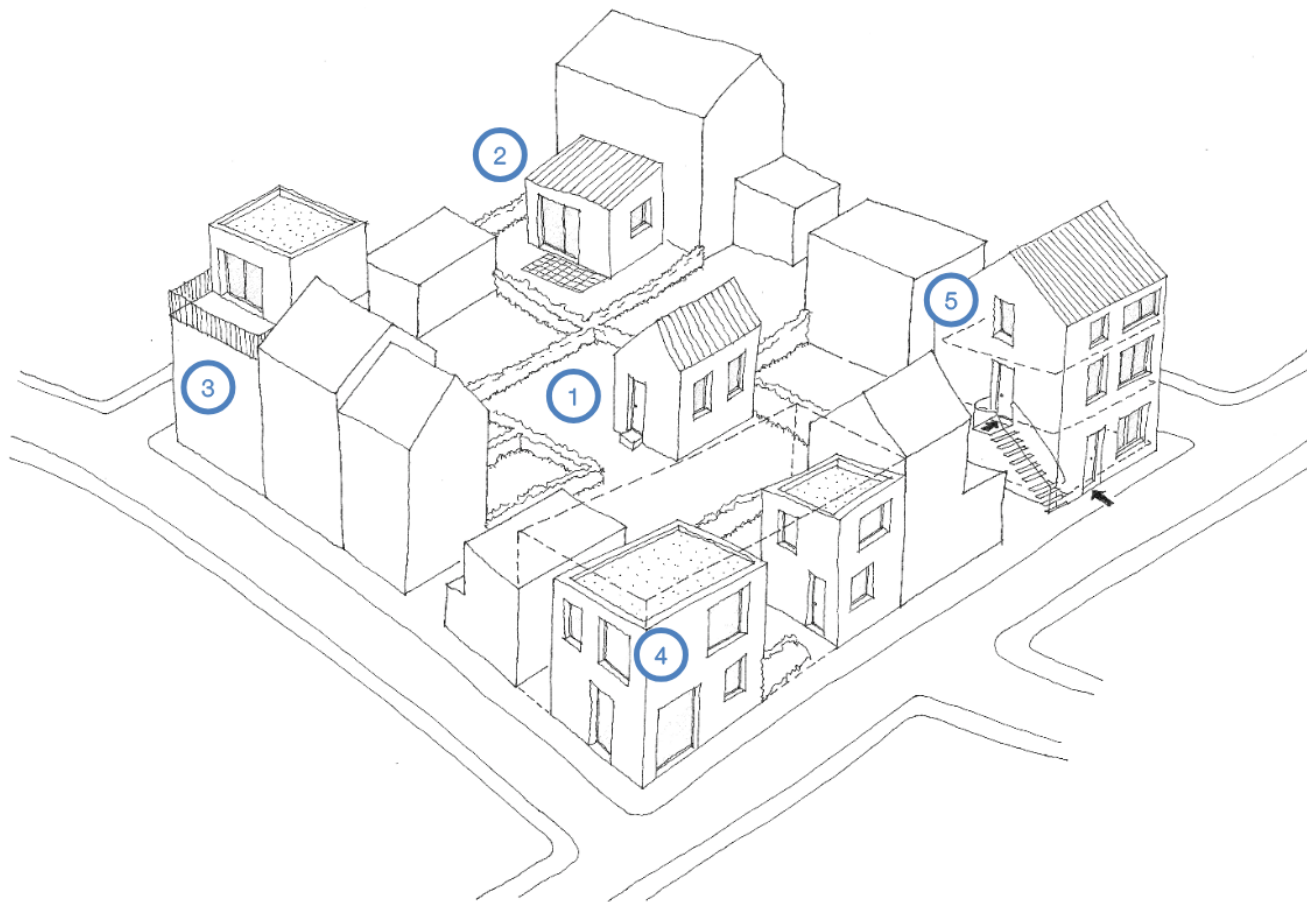
« Les personnes isolées qui habitent une maison 4 façades occupent un logement entre 3,5 et 8 fois trop grand compte-tenu de leurs besoins (La Mendola, 2022) »

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

Mode 5 : Division de logements existants

Critères d'application :

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

→ Ventilation du résultat en fonction de la proximité aux services de bases et arrêt de transport en commun structurant

< 500 m

33 518 logements

> 500 m et < 1000 m

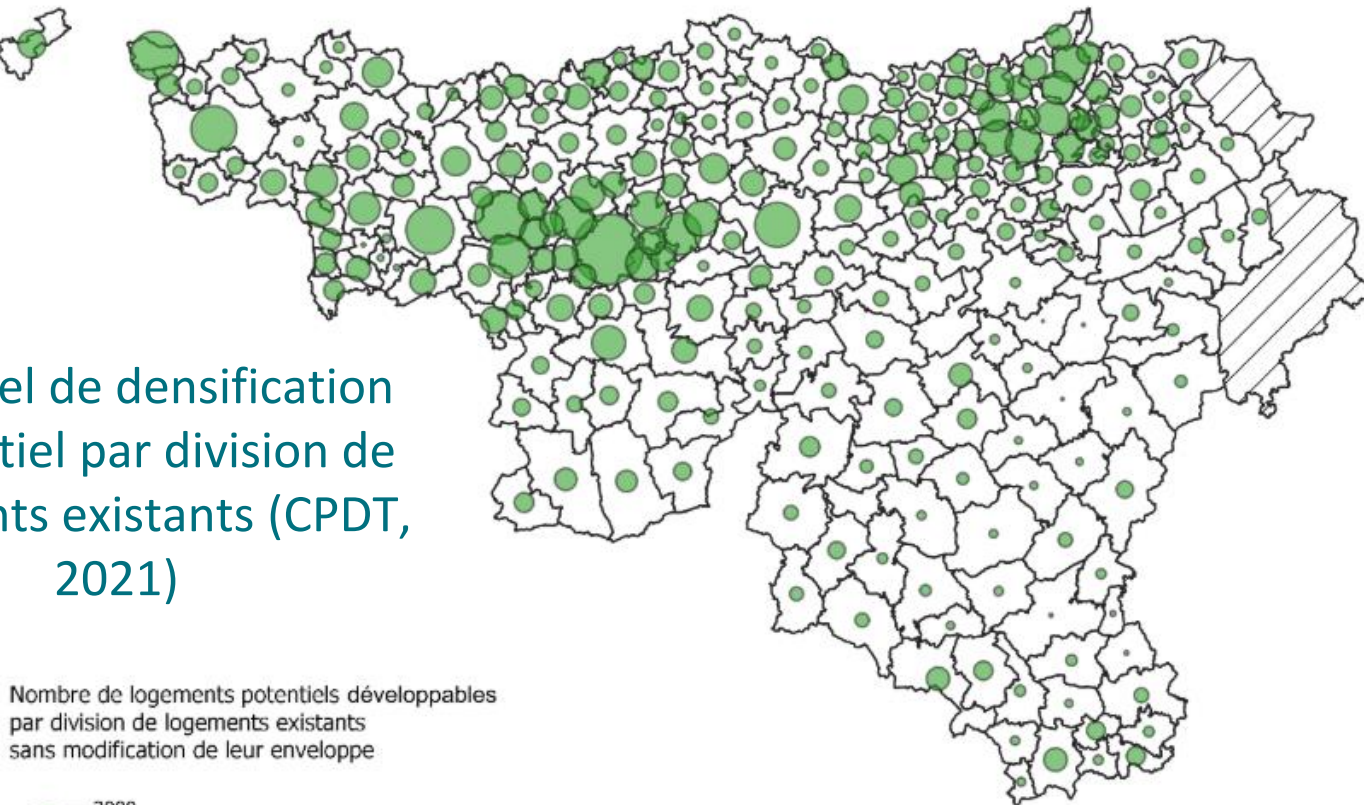
27 244 logements

> 1000 m

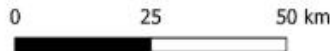
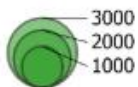
44 760 logements

Potentiel de densification résidentielle

Potentiel de densification
résidentiel par division de
logements existants (CPDT,
2021)



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



Auteur : Lepur - ULiège (2021)
Source : Cadastre (2016) & PICC (2020)

Merci de votre attention !

Sébastien Hendrickx
Chercheur
s.hendrickx@uliege.be