

NOTES DE RECHERCHE

LA PRODUCTION DE LOGEMENTS A L'ECHELLE REGIONALE

TENDANCES ET PERSPECTIVES



Responsable scientifique :

Yves HANIN (CREAT-UCLouvain)

Chercheurs :

Vincent BOTTIEU (CREAT-UCLouvain)

Martin GRANDJEAN (CREAT-UCLouvain)

Alexandre LECLERCQ (CREAT-UCLouvain)

Photo de couverture : Martin GRANDJEAN, 2021, Courbevoie Louvain-la-Neuve (CREAT- UCLouvain)

Editrice :

Géraldine DARDENNE (CREAT-UCLouvain)

NOTES DE RECHERCHE

LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

TENDANCES ET PERSPECTIVES

TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES.....	4
RÉSUMÉ.....	6
1 INTRODUCTION.....	7
2 MÉTHODOLOGIE	8
3 LA PRODUCTION DE LOGEMENTS	9
3.1 Evolution démographique et nombre de logements produits.....	9
3.2 Types de logements produits.....	13
3.3 Mode de production des logements	14
3.4 Enseignements.....	17
4 LA LOCALISATION DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS.....	18
4.1 Les types de logements en fonction de la localisation	18
4.2 Focus : les immeubles à appartements	20
4.3 Enseignements.....	21
5 LA CONSOMMATION FONCIÈRE.....	22
5.1 La consommation foncière attribuée à la fonction résidentielle	22
5.2 La superficie résidentielle par habitant ou par ménage	24
5.3 Indicateurs spécifiques	25
5.4 Enseignements.....	27
6 TENDANCES ET PERSPECTIVES	29
6.1 Perspectives démographiques.....	29
6.2 Autres dynamiques	31
6.2.1 Les modes d'habiter.....	31
6.2.2 L'inoccupation des logements	31
6.2.3 Les résidences secondaires.....	32
6.2.4 La situation économique	32
6.2.5 Les politiques territoriales.....	32
7 CONCLUSIONS.....	34
8 BIBLIOGRAPHIE	36

RÉSUMÉ

La présente note de recherche fait état de la situation de la production de logements en Wallonie à l'échelle régionale au regard de deux dimensions qui caractérisent l'étalement urbain : la consommation foncière et sa localisation. Pour approcher celles-ci, les analyses portent principalement sur l'évolution des besoins en logements et sur l'évolution de l'offre en logements au niveau wallon. L'approche proposée se veut principalement quantitative.

Il ressort des analyses que la production actuelle de logements semble être plus efficiente que par le passé au niveau de la consommation de la ressource foncière. La production de logements via la réalisation d'immeubles à appartements, devenue dominante ces dernières années, explique en grande partie ce phénomène. De plus, ce type de logement prend majoritairement place au sein d'un tissu bâti non dispersé, à proximité d'une bonne desserte en transport en commun ou disposant de services de base. Ces résultats encourageants pour la lutte contre l'étalement urbain sont cependant à nuancer au vu du nombre de logements produits et de la croissance démographique. Pour les dernières années, il est en effet relevé au niveau régional une production de logements supérieure à la croissance du nombre de ménages.

1 INTRODUCTION

Dans sa Déclaration de Politique Régionale (2019-2024), le Gouvernement affiche sa volonté de freiner l'étalement urbain et d'y mettre fin à l'horizon 2050. Pour y parvenir, les objectifs suivants sont énoncés :

- Réduire la consommation des terres non artificialisées en la plafonnant d'ici 2025 ;
- Préserver au maximum les surfaces agricoles ;
- Maintenir, réutiliser ou rénover le bâti existant ;
- Localiser au maximum les bâtiments à construire dans les tissus bâtis existants (urbains, ruraux ou périurbains) situés à proximité des services et transports en commun ;
- Restaurer la biodiversité.

La recherche de la CPDT « Intensification et requalification des centralités pour lutter contre l'étalement urbain et la dépendance à la voiture » présente comme finalité d'éclairer les décideurs en fournissant notamment une analyse des modalités, des besoins et des capacités foncières en vue de réduire efficacement l'étalement urbain. Les résultats présentés ici s'inscrivent dans les travaux de cette recherche.

L'étalement urbain peut être approché à travers l'analyse de trois dimensions distinctes : la consommation de la ressource foncière, sa localisation et l'efficacité de cette consommation.

Les différentes fonctions (résidentielle, économique, loisirs...) alimentent chacune le processus d'étalement urbain. Néanmoins, la fonction résidentielle est responsable de près de 70 % de l'artificialisation des terres ces dernières années¹.

Pour celle-ci, les évolutions des trois dimensions susmentionnées peuvent sommairement être attribuées à la demande en logements (croissance démographique, modes d'habiter), à la production de logements (nombre de logements, type de logements...), au contexte économique, à la mobilité et aux stratégies en place aux niveaux local ou supra-local. Nous aborderons ici uniquement la question de la consommation foncière et sa localisation en lien avec la demande en logements, les types de logements produits et les modes de production des logements.

Les enseignements issus des travaux sont ainsi articulés autour de quatre chapitres.

Le premier reprend les tendances observées au niveau de la production de logement en analysant les évolutions de la demande et de l'offre en logements à travers la dynamique démographique (évolution du nombre d'habitants et de ménages) et à travers le nombre et le type de logements produits.

Le second s'intéresse à la localisation des constructions neuves.

Le troisième aborde la question de la consommation foncière résidentielle observée ces dernières années en la remettant en perspective à l'aide de différents indicateurs.

Le quatrième chapitre présente les dernières perspectives démographiques et quelques grandes dynamiques en cours susceptibles d'influer sur la consommation foncière résidentielle future.

Enfin, la conclusion tente, sur base des constats dressés, de dégager des enseignements phares relatifs à la production de logements en cours et future.

La présente note de recherche vise également à actualiser les constats mis en évidence dans la note de recherche « Perspectives démographiques et production de logements en Wallonie – Le point sur les chiffres » datant de 2014 et à en questionner les conclusions.

¹ Moyenne 2015-2019 : 69 % ; 2015 : 69 % ; 2016 : 71 % ; 2017 : 69 % ; 2018 : 80 % ; 2019 : 59 %. Sources : IWEPS : Utilisation du sol (répartition de la superficie par catégorie). Calculs CREAT-UCLouvain (2020).

2 MÉTHODOLOGIE

Les analyses réalisées dans le cadre des travaux présentés ci-après se basent sur différentes données dont les principales sont :

- Le nombre d'habitants - Institut Wallon de l'évaluation, de la prospective et de la statistique (IWEPS)
- Le nombre de ménages - IWEPS
- Les perspectives démographiques - Bureau Fédéral du Plan (BFP)
- Les permis de bâtir - l'office belge de statistique (STATBEL)
- Le nombre de logements - STATBEL
- La localisation des logements - l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale (anciennement 'Cadastre') du SPF Finances (AGDP)
- La superficie résidentielle - IWEPS

Nous attirons l'attention sur le fait qu'une partie des résultats présentés dans ce rapport (nombre de logements, localisation des logements, superficie résidentielle...) découlent d'informations tirées de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale (anciennement 'Cadastre') du SPF Finances.

Il semble utile de préciser à cet effet que les données de l'AGDP sont avant tout des données à caractère fiscal. Elles sont dès lors détournées de leur objectif premier. Cet aspect, régulièrement mis en avant par la CPDT (CPDT 2003, 2017, 2019) amène à être prudent quant à leur fiabilité lors de leur utilisation dans un contexte autre. Nous ne disposons cependant pas d'autres sources d'informations pour évaluer cette fiabilité ou sur lesquelles nous baser directement. Malgré leurs limites, les données de l'AGDP constituent ainsi une source d'information majeure sur laquelle l'office belge de statistique se base pour établir différentes statistiques.

3 LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

Ce chapitre présente une série d'analyses visant à baliser le contexte. Il aborde successivement la production de logements au regard de la croissance démographique, du type de logements produits et selon le mode de production.

Il dresse les premiers constats, notamment celui de l'écart important observé ces dernières années entre le nombre de logements produits et l'évolution du nombre d'habitants ou de ménages.

Ce constat doit d'ailleurs être considéré comme l'élément clé autour duquel s'articule la réflexion et les différents chapitres de cette note de recherche.

3.1 EVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE ET NOMBRE DE LOGEMENTS PRODUITS

De manière générale, la production de logements doit répondre à un besoin. Ce besoin résulte principalement de la demande en logements amenée par la croissance démographique, et plus spécifiquement par la croissance du nombre de ménages et la taille de ceux-ci.

La figure ci-dessous reprend trois dynamiques observées en Wallonie sur la période 2001-2018 :

- L'évolution annuelle du nombre d'habitants : (Nombre d'habitants, année N+1) – (Nombre d'habitants, année N) ;
- L'évolution annuelle du nombre de ménages : (Nombre de ménages, année N+1) – (Nombre de ménages, année N) ;
- L'évolution annuelle du nombre de logements : (Nombre de logements, année N+1) – (Nombre de logements, année N)

N = année de référence

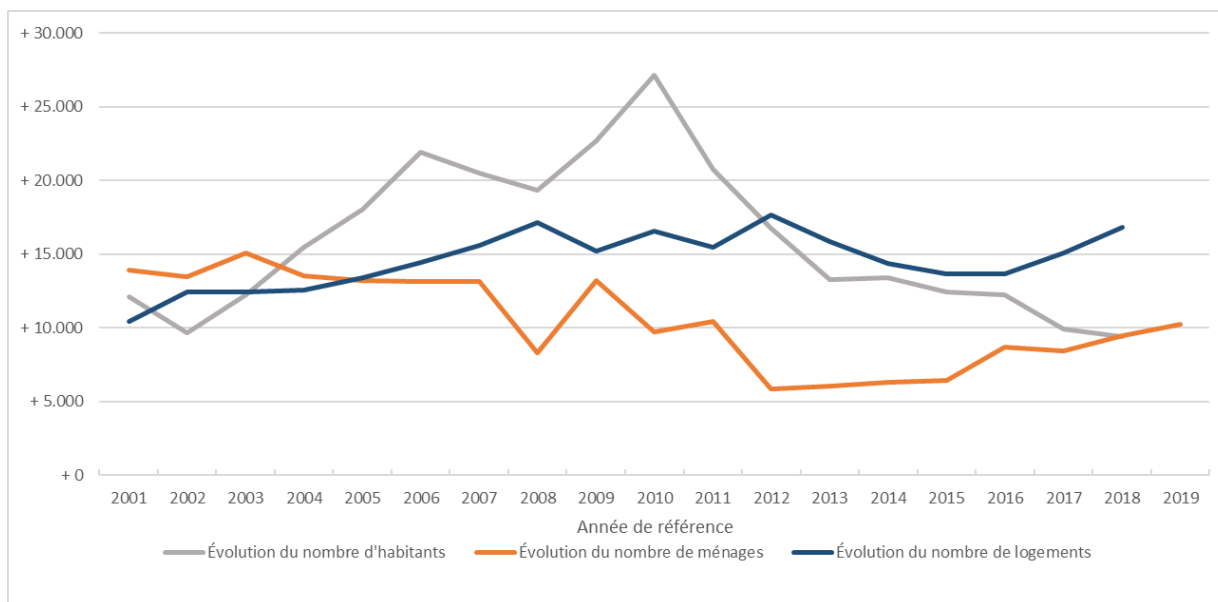


Figure 1. Évolution annuelle de la population (habitants/an), évolution annuelle du nombre de ménages (ménages/an) et évolution annuelle du nombre de logements (nombre de nouveaux logements/an). Sources : IWEPS et Statbel.
Calculs : CREAT-UCLouvain.

Concernant l'évolution de la population, il ressort qu'après une croissance plus soutenue durant le début de la décennie et un pic en 2010, la croissance est à présent retombée au niveau observé au début du millénaire, soit environ 10.000 habitants supplémentaires par an.

L'évolution du nombre de ménages est passée de près de + 15.000 ménages par an au début des années 2000 à + 6.000 en 2012 avant de remonter vers + 10.000 ménages par an ces dernières années.

Quant à l'évolution du nombre de logements, après une forte croissance entre 2000 et 2008 (de + 10.000 logements par an à + 17.000 logements par an), elle semble se stabiliser aux alentours des + 15.000 logements par an.

En s'intéressant à l'évolution des courbes les unes par rapport aux autres, il apparaît clairement qu'à partir de 2005-2007 le nombre de logements produits en Wallonie dépasse celui du nombre de nouveaux ménages. Alors que les trois courbes étaient relativement proches en tout début de période, il semble ne plus y avoir par la suite de corrélation entre l'augmentation du nombre de logements, l'augmentation du nombre de ménages et l'augmentation de la population.

À partir de 2010, le ratio entre le nombre de nouveaux logements produits et le nombre de nouveaux ménages dépasse les 150 % et atteint quasi les 300 % en 2012 (c-à-d que pour tout ménage supplémentaire observé en Wallonie, trois logements supplémentaires ont été relevés cette année-là). Depuis, ce ratio n'est plus descendu sous la barre des 150 % (voir Figure 2).

En parallèle, il est intéressant de noter que depuis 2012, la production de nouveaux logements dépasse également l'augmentation du nombre d'habitants, ce qui revient à dire que plus d'un logement est produit par nouvel habitant.

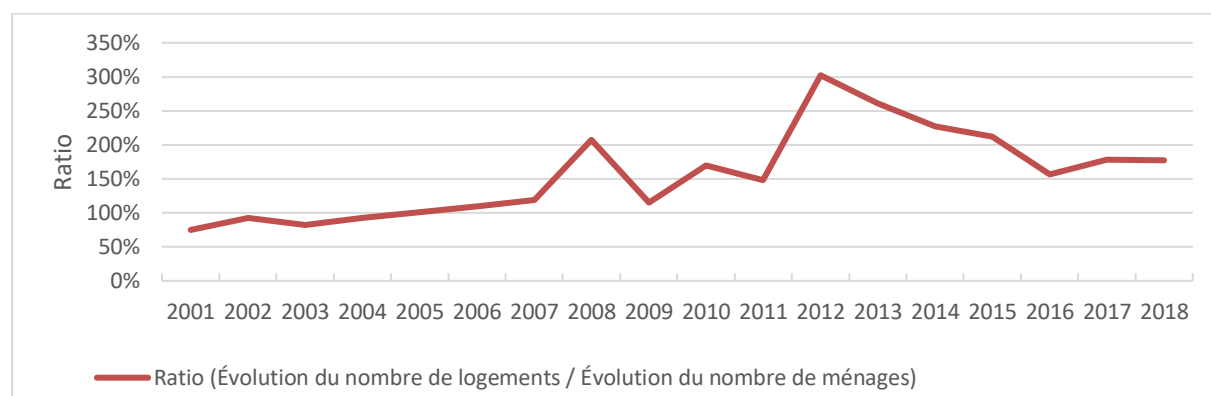


Figure 2 : Ratio entre l'évolution du nombre de logements et l'évolution du nombre de ménages. Source : SPF-Économie. Calculs : CREAT-UCLouvain (2021)

Cet écart entre la croissance des ménages et la production de logements pose question par l'ampleur qu'il a pris sur la dernière décennie (écart moyen de près de 195 % sur la période 2010-2019). Quantitativement, pour une croissance de + 71.500 ménages, la production de logements s'est établie à + 139.000 logements² sur cette période.

² Hors logements repris en maisons de commerce.

En observant ces chiffres pour la Wallonie sur trois périodes distinctes et en les comparant aux autres régions du pays, il apparaît que le rapport entre la production de logements et l'évolution du nombre de ménages est nettement supérieur à ce qui a été observé en Wallonie précédemment (période 2005-2010) ou à ce qui est observé en Flandre et à Bruxelles.

Tableau 1 : Ratio entre la croissance du nombre de ménages et la croissance du nombre de logements. Source : SPF Economie. Calculs CREAT-UCLouvain (2021)

	2005-2010	2010-2015	2015-2019
Belgique	113 %	150 %	158 %
Flandre	118 %	141 %	144 %
Wallonie	124 %	208 %	179 %

Néanmoins, avant d'attester une réelle surproduction de logements par rapport à la croissance des ménages, les données utilisées doivent être analysées et validées tenant compte de leurs limites (voir Méthodologie). Deux biais principaux pourraient en effet être à l'origine des résultats observés :

- Une partie de la croissance du nombre de logements pourrait résulter d'une mise à jour des données cadastrales (sans création réelle supplémentaire de logements) ;
- Les données du Registre national ne reflèteraient qu'une partie des personnes résidant en Wallonie.

Pour valider ou invalider la première hypothèse, les données relatives aux demandes de permis de bâtir ont été ajoutées aux données initiales (voir Figure 3). Cette statistique diffusée par Statbel donne un aperçu du nombre de bâtiments et du nombre de logements autorisés par la délivrance d'un permis d'urbanisme, et ce pour la construction neuve.

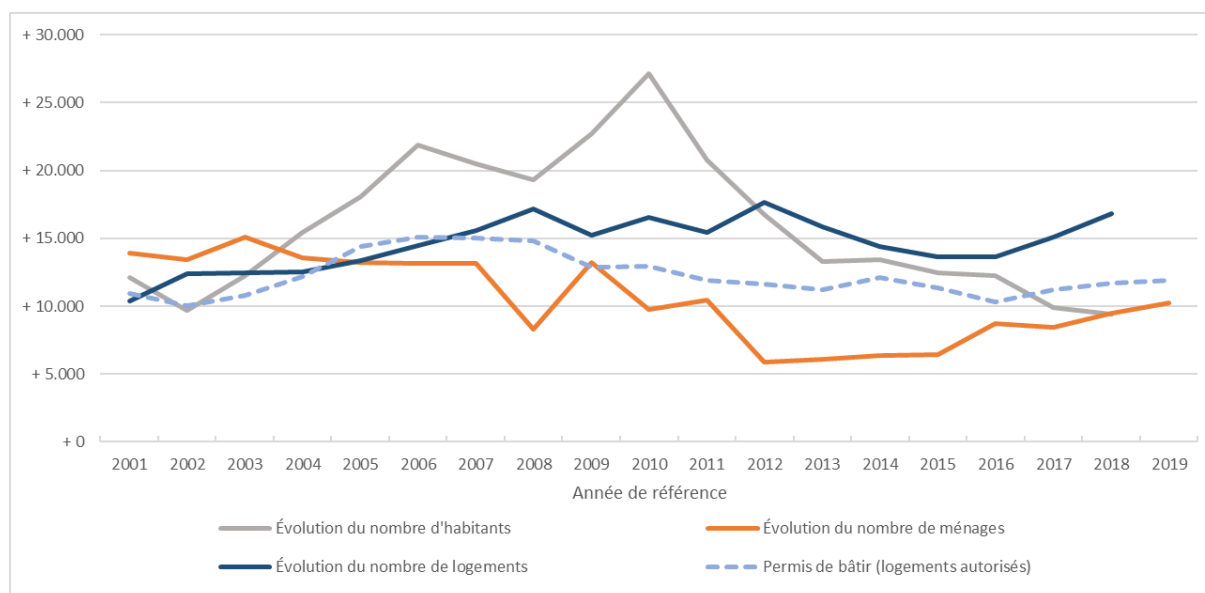


Figure 3 : Croissance de la population (habitants/an), croissance du nombre de ménages (ménages/an), production annuelle de logements (nombre de nouveaux logements/an) et nombre de permis de bâtir octroyés. Sources : IWEPS et Statbel.

Il apparaît que les nouveaux logements autorisés par des permis relatifs à des constructions neuves sont également supérieurs à la croissance du nombre de ménages, malgré une évolution à la baisse depuis 2008 (11.900 logements autorisés en 2019 contre 14.900 en 2008).

Si l'écart est moindre, les permis pour les nouvelles constructions ne reflètent qu'une part de la production de logements. Une autre part peut être attribuée à des aménagements du bâti existant. Le nombre de permis d'urbanisme relatifs à des travaux de rénovation est resté relativement stable dans le temps ces cinq dernières années (9.332 permis délivrés en moyenne par an en Wallonie sur ces 10 dernières années). Parmi ceux-ci³, on peut estimer à 3.500 le nombre de logements produits par an via la rénovation (période 2007-2017) (voir Mode de production des logements).

Par conséquent, il semble que les données relatives aux permis d'urbanisme confirment le constat actuel d'une surproduction de logements en Wallonie durant la dernière décennie.

Le second biais envisagé est difficilement mesurable mais selon toute vraisemblance, la grande majorité des mouvements de population et changements d'état des individus dans les ménages, centralisés par le Registre national, sont recensés par les services de la population des administrations communales, laissant apparaître une marge d'erreur relativement faible. Si elle est susceptible d'évoluer, cette marge d'erreur n'est pas en mesure d'expliquer l'importance et la rapidité de la divergence entre les courbes observées ces dernières années.

Hormis les précautions quant à la fiabilité des données en tant que telles, d'autres facteurs explicatifs peuvent être avancés pour justifier une surproduction de logements par rapport à la croissance des ménages :

- La production de logements se réalise en décalé de l'évolution du nombre de ménages ;
- L'inoccupation des logements ;
- Les résidences secondaires ;
- La multi-résidentialité⁴ ;
- Les logiques économiques et financières ;
- ...

L'analyse de ces facteurs et leurs liens avec la production de logements sort cependant du contexte de cette note. Nous relèverons néanmoins que les recherches et données permettant de quantifier l'importance de ces facteurs en Wallonie sont relativement éparses.

³ La demande d'un permis pour la rénovation d'un bâtiment ne vise pas nécessairement la réalisation d'un logement supplémentaire

⁴ La multi-résidentialité peut être assimilée à des pratiques fondées sur l'utilisation temporaire, plus ou moins régulière, d'au moins deux lieux de résidence distincts (Stock M., Rérat P., Ruegg J. (2019)).

3.2 TYPES DE LOGEMENTS PRODUITS

Outre le nombre de logements, il importe de s'intéresser aux types de logements produits. À cet égard, la dynamique d'une création de nouveaux logements principalement portée par la production d'appartements, relevée précédemment, se confirme (voir Figure 4). La part des logements produits en immeubles à appartements est ainsi passée de 29 % pour la période 2001-2005 à près de 70 % pour les logements produits durant l'année 2018.

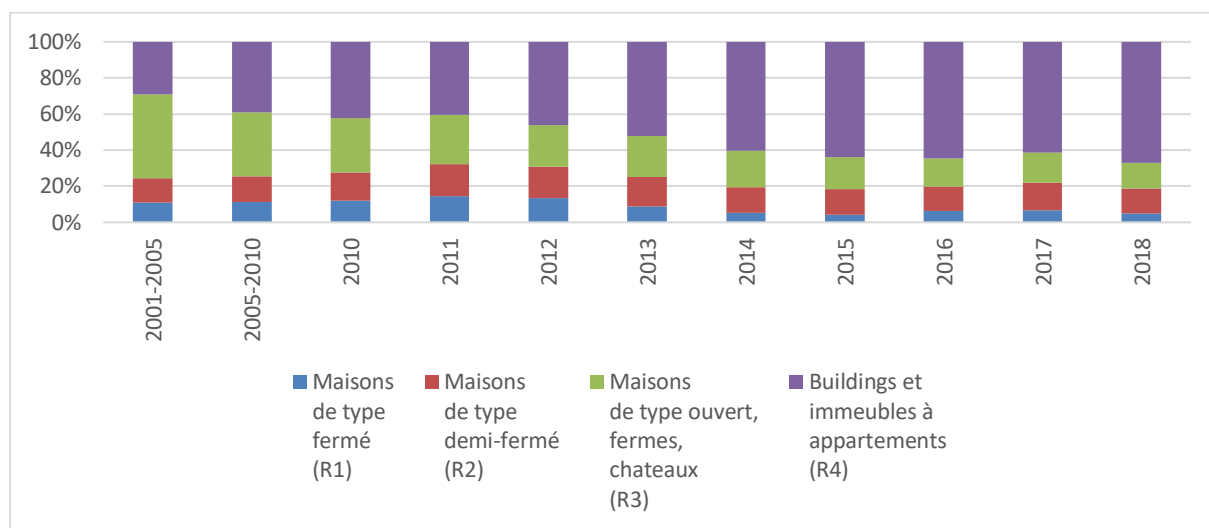


Figure 4 : Part des différents types de logements dans la production annuelle de logements en Wallonie⁵. Sources : SPF-Finances. Calculs CREAT-UCLouvain.

En valeur absolue, entre 8.000 et 11.000 logements en appartements ont été produits annuellement depuis 2012 (Figure 5). Sur le même temps, la production de logements en maisons deux, trois ou quatre façades tend à se stabiliser autour des 5.000 unités par an. Or, sur la période 2001-2005, 8.000 à 9.000 logements étaient encore produits annuellement sous forme de maisons alors que seulement 3.500 logements l'étaient sous forme d'appartements.

Parmi les différents types de maisons, il faut relever l'érosion du nombre de maisons « quatre façades » construites lors de ces dernières décennies. Cette tendance semble cependant prendre fin depuis 2015, avec une production de maisons « quatre façades » se stabilisant aux alentours des 2.500 unités.

Par conséquent, il apparaît que derrière le chiffre d'une production de logements relativement stable ces dernières années se cachent des évolutions contrastées en ce qui concerne les types de logements produits. Le marché semble s'être adapté rapidement à une nouvelle demande en logements (appartements) qui pourrait résulter du vieillissement de la population et de la diminution de la taille des ménages, mais également d'une logique d'investissement.

⁵ À l'exclusion des maisons de commerces.

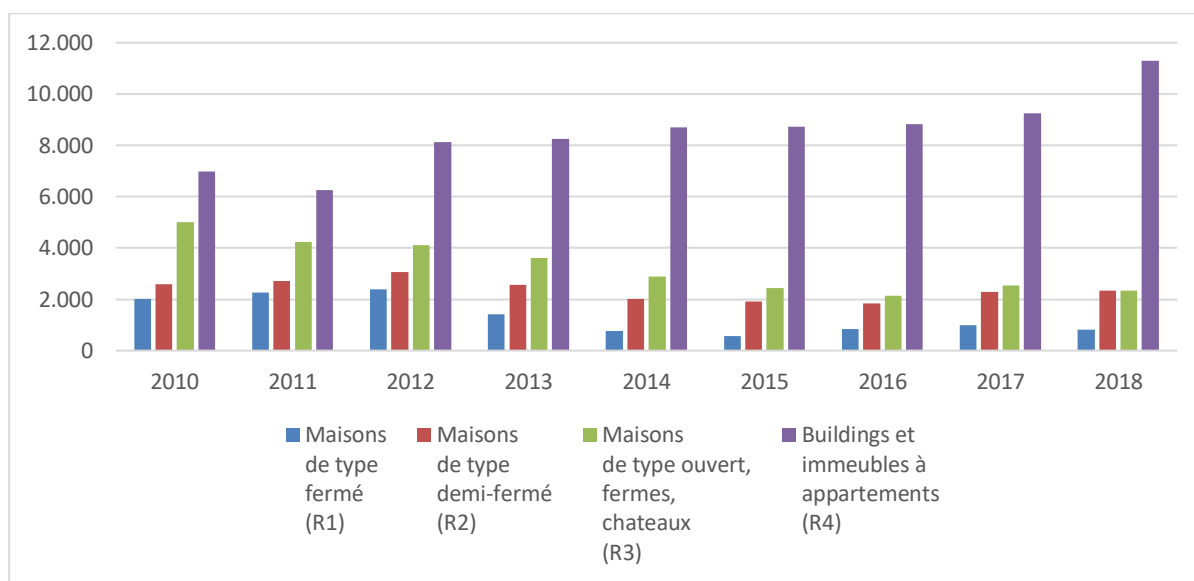


Figure 5 : Nombre annuel de logements produits par type⁶ en Wallonie. Sources : SPF-Finances. Calculs CREAT-UCLouvain.

3.3 MODE DE PRODUCTION DES LOGEMENTS

Ce chapitre a pour objectif d'éclairer la dynamique immobilière de l'offre en logements à travers l'analyse des différentes filières de production. La plupart des éléments présentés dans ce chapitre proviennent de la recherche CPDT 2018 « Stratégie et référentiel pour des quartiers nouveaux de taille moyenne », lors de laquelle les chercheurs avaient analysé les filières de production de logements à l'aide des données « statistiques des permis de bâtir ». Les résultats présentés font dès lors référence au nombre de logements autorisés via la délivrance de permis et non à la production de logements en tant que telle. Ils concernent : (i) le poids relatif des différentes filières de production, (ii) les types de logements autorisés pour les différentes filières et (iii) la part des logements autorisés via la rénovation ou la construction.

Au niveau du poids relatif des différentes filières de production, entre 2000 et 2017, la promotion immobilière professionnelle a connu dans un premier temps une progression significative avant de connaître à partir de 2008 une légère baisse et, enfin, de se stabiliser entre 2014 et 2017. Sur la même période, l'autopromotion⁷ a affiché quant à elle une diminution constante pour in fine, en 2017, laisser sa place de principal mode de production de logements en Wallonie à la promotion immobilière professionnelle (voir Figure 6)

La filière de l'autopromotion ne représenterait ainsi plus que 40 % des logements produits contre près de 70 % en 2000.

Ces chiffres sont évidemment à mettre en relation avec l'évolution des types de logements produits (voir chapitre précédent) et notamment l'évolution de la part des appartements, passée de 29 % pour la période 2001-2005 à près de 70 % pour l'année 2018.

⁶ À l'exclusion des maisons de commerces.

⁷ Entendue ici comme la construction impliquant les particuliers dans le processus de développement. Pour plus d'informations, voir « Le rôle des promotions foncières et immobilières dans la production des périphéries : application à la Belgique et à ses nouveaux espaces résidentiels » (Halleux, 2005).

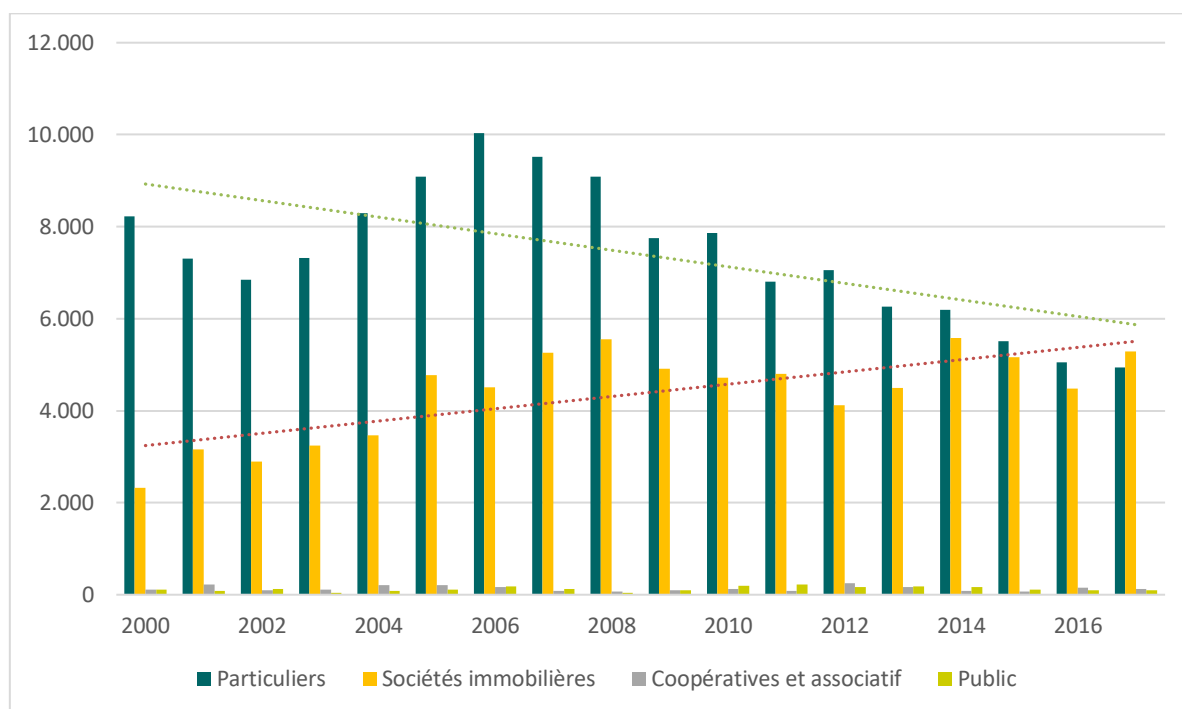


Figure 6 : Nombre de logements autorisés à travers les différentes filières de production en Wallonie de 2000 à 2017 (Source : SPF-DGS 2018).

La promotion immobilière professionnelle produit en effet principalement des appartements (voir Figure 7) alors que les permis accordés pour la construction de maisons concernent majoritairement des particuliers (voir Figure 8).

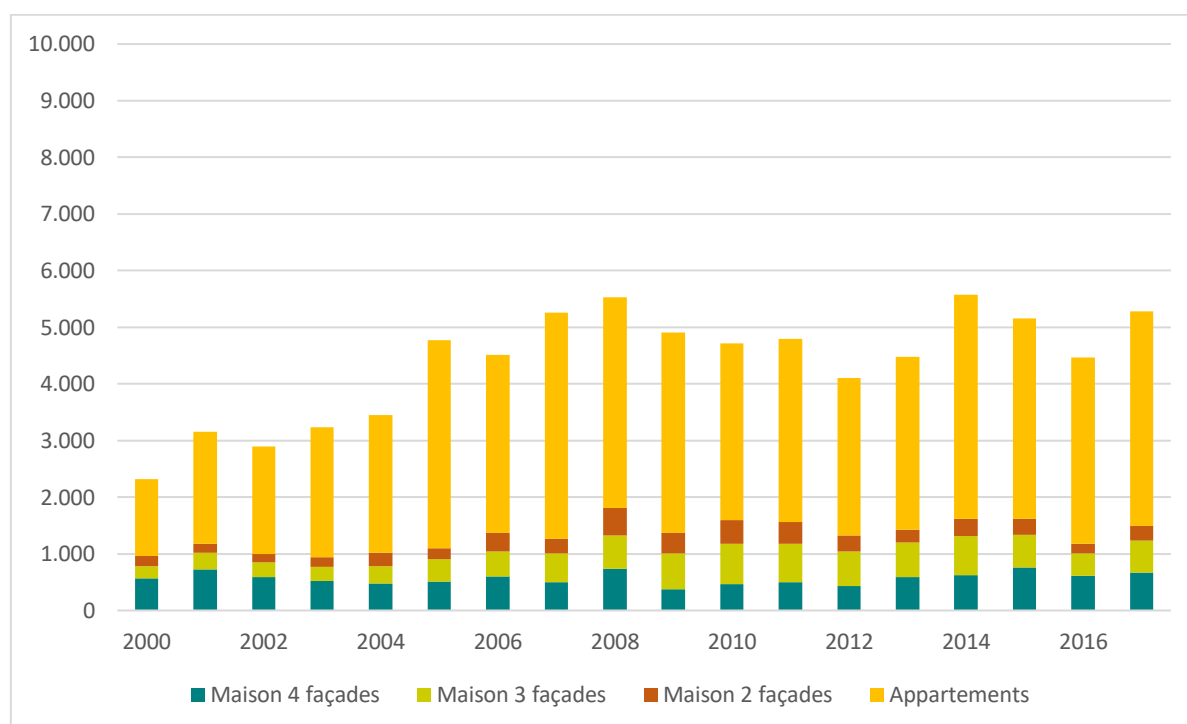


Figure 7 : Evolution du type de logements autorisés dans les permis accordés aux sociétés immobilières. Source : SPF-DGS 2018.



Figure 8 : Evolution du type de logements dans les permis accordés aux particuliers. Source : SPF-DGS 2018.

Également en lien avec la construction résidentielle, les dernières données disponibles et publiées par Statbel⁸ relatives aux terrains à bâtir semblent indiquer que le nombre de terrains à bâtir vendus diminue, tout comme leur superficie (voir Tableau 2).

Tableau 2 : Nombre de ventes de terrains à bâtir selon leur superficie en Wallonie. Sources : SPF Finances - Statbel. Calculs CREAT-UCLouvain.

	2000	2005	2010	2014	Evolution relative 2000-2014
Les grands terrains (plus de 10 ares)	5.905	4.695	3.261	2.690	- 54 %
Les terrains moyens (6 à 10 ares)	2.414	2.188	1.760	1.314	- 46 %
Les petits terrains (100 m² à 6 ares)	1.891	1.371	1.726	1.286	- 32 %
Autres (moins de 100 m² et superficie inconnue)	230	874	281	254	+ 10 %
Total	10.440	9.128	7.028	5.544	- 47 %

Ainsi, en même temps que le nombre de maisons construites diminue, le nombre de terrains à bâtir vendus entre 2000 et 2014 chute de 47 %. Au niveau de la taille des terrains, sur la même période, le nombre de terrains à bâtir vendus de plus de 10 ares a diminué de plus de moitié (54 %) tandis que le nombre de terrains à bâtir d'une superficie de 100 à 600 m² n'a quant à lui diminué que d'un tiers (32 %).

⁸ Statbel ne diffuse plus de données relatives aux terrains à bâtir depuis 2014.

Cette tendance semble confirmée par les notaires et le secteur de la construction immobilière⁹.

Enfin, si à Bruxelles, les opérations de transformation du bâti existant ont gagné en importance dans la production globale de logements sur la période 1996-2008 (Dessouroux – Romainville, 2011), en Wallonie, depuis 2006, le nombre de nouveaux logements autorisés dans le bâti existant est en stagnation et même en légère décroissance (environ 3.500 logements/an). Sa part dans la production globale de logements reste assez stable et représente un logement sur quatre (voir Figure 9).

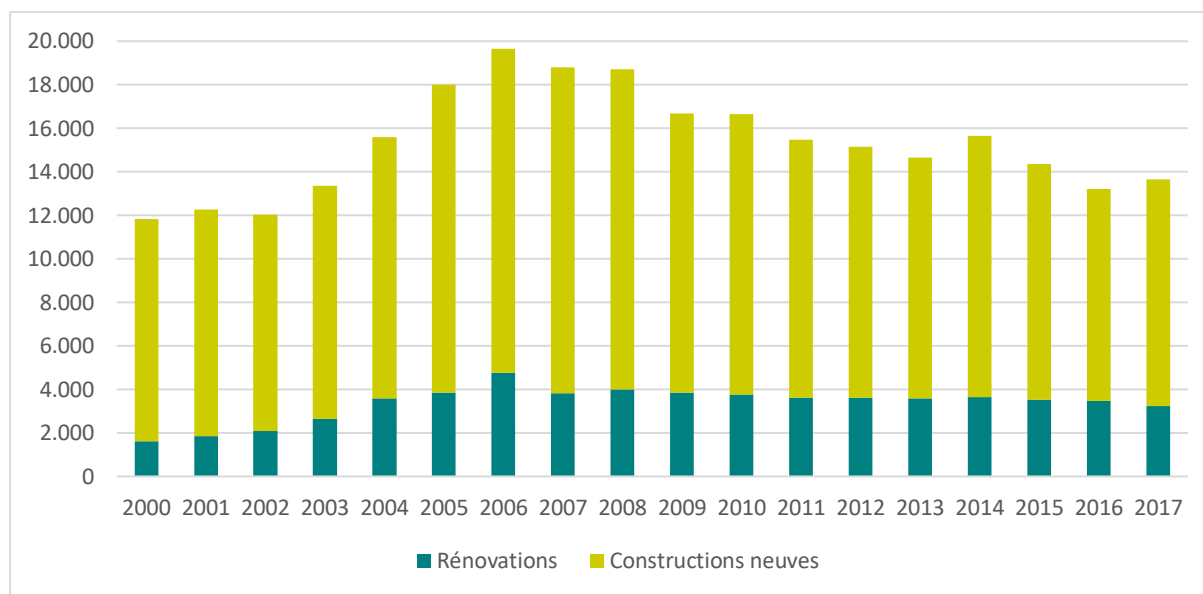


Figure 9 : Part des logements autorisés via la rénovation ou la construction (Wallonie). Source : SPF-DGS 2018.

Les logements créés par des travaux de transformation du bâti sont en très grande majorité des appartements : 70 % de la création de logements par transformations entre 2000 et 2017. Par contre, la production de ce type de logements reste l'apanage des particuliers qui sont à l'origine de 78 % des logements autorisés en rénovation.

3.4 ENSEIGNEMENTS

L'analyse des données sur la production de logements (demande, offre, évolution du parc...) permet de brosser un portrait contrasté et de faire ressortir certaines spécificités wallonnes.

Premièrement, il est intéressant de noter que le nombre de logements produits annuellement en Wallonie est relativement stable depuis 2008 (aux alentours des 15.000 logements par an). À contrario, après une croissance forte au début du millénaire, la croissance de la population ne fait que diminuer depuis 2010. Si la croissance du nombre de ménages ne suit pas une tendance baissière aussi prononcée que celle de la population, le nombre annuel de nouveaux ménages a quand même sensiblement baissé sur la dernière décennie. On observe actuellement une évolution de + 10.000 ménages par an.

Deuxièmement, il ressort que les courbes d'évolution du nombre de ménages, de la population et de la création de logements apparaissent comme faiblement corrélées depuis 2005. Il y a un décrochage apparent entre l'évolution du nombre d'habitants, l'évolution du nombre de ménages et la production de logements. Si le marché a répondu très rapidement aux évolutions démographiques du début du siècle, depuis 2005, le nombre de logements produits est chaque année plus important que l'augmentation du nombre de ménages et dépasse même, depuis 2012, l'augmentation du nombre d'habitants. Cet écart entre la croissance du nombre de ménages et la production de logements pose question par l'ampleur

⁹ « Les terrains à bâtir sont de plus en plus petits » L'Echo du 24 mars 2017 ; « Le terrain classique de 8 à 10 ares séduit de moins en moins. La superficie moyenne des terrains tourne aujourd'hui davantage autour de 5 ares. » S. Ladouce (Thomas et Piron) dans le Trends-Tendances (31 mai 2018).

qu'il a pris sur la dernière décennie.

Troisièmement, parmi les tendances qui se confirment, voire s'amplifient, celle de la production de logements relevant de la promotion immobilière et se concrétisant principalement sur le terrain par la production d'immeubles à appartements, est notable. La part des logements produits en immeubles à appartements a fortement augmenté durant les deux dernières décennies. L'autopromotion, et à travers elle, la construction de maisons quatre façades, marque par contre très nettement le pas en Wallonie.

Enfin, après avoir fortement augmenté au début des années 2000, le nombre de nouveaux logements autorisés dans le bâti existant (via la rénovation) est en stagnation depuis 2006 et même en légère décroissance. Toutefois, avec une moyenne de 3.500 logements par an, ce mode de production occupe une place non négligeable dans la dynamique globale de création de logements (un logement sur quatre).

4 LA LOCALISATION DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS

Ce deuxième chapitre aborde la question de la localisation des nouvelles constructions à l'échelle infra-communale afin d'éclairer la dimension de l'étalement urbain relative à la localisation. L'option prise a été d'analyser la production de logements par rapport à ce qui peut être considéré comme une centralité (urbaine ou villageoise).

Celles-ci ont été identifiées à travers le concept des polarités de base de l'IWEPS. Ces polarités de base sont délimitées sur base de différents critères¹⁰ et peuvent être considérées comme des lieux présentant un habitat non dispersé, disposant d'une bonne offre en transports en commun ou concentrant des services et équipements de base pour la population.

Les résultats qui suivent ont été obtenus à l'aide de traitements SIG à partir des données suivantes :

- Géo-données des Polarités de base de l'IWEPS 2011
- SPF-Finances
 - Données géométriques du parcellaire cadastral (2017)
 - Données alpha-numériques sur les parcelles cadastrales (2017)

Il est important de noter que les sources de données diffèrent des statistiques présentées précédemment et que le traitement SIG amène à se focaliser uniquement sur les données relatives aux nouvelles constructions¹¹. Par conséquent, les résultats obtenus s'écartent partiellement de ceux disponibles auprès de Statbel. Il s'agissait cependant de la seule option pour aborder avec précision la question de la localisation de la production de logements à l'échelle infra-communale.

4.1 LES TYPES DE LOGEMENTS EN FONCTION DE LA LOCALISATION

Au niveau régional, il y a lieu de relever que la majorité des logements (61 %) se situent au sein d'une polarité. Ce sont ainsi plus d'un million de logements qui peuvent être considérés comme localisés au sein d'un tissu bâti non dispersé, à proximité d'une bonne desserte en transport en commun ou disposant de services de base. Cette proportion monte à près de 80 % si on inclut les logements situés à moins de 1 km d'une polarité.

Les logements localisés au sein d'une polarité se présentent principalement sous la forme de maisons (78 %) et d'immeubles à appartements (21 %).

Hors polarités, la part des logements en maison grimpe à plus de 91 %, les logements en immeubles à appartements ne représentant plus que 5 %.

¹⁰ GÉODONNÉE « POLARITÉSDEBASE_IWEPS2011 ». Travaux réalisés par l'IWEPS dérivés d'une demande du cabinet du Ministre Henry de définir les périmètres U en partenariat avec le SPW-DGO4 (2013).

¹¹ La production de logements via la rénovation, la subdivision d'habitations...n'est pas prise en compte.

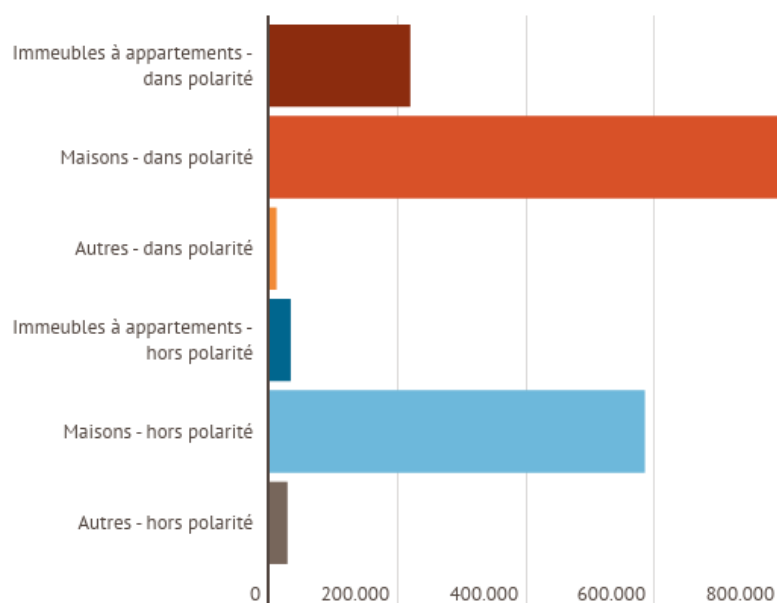


Figure 10 : Nombre de logements selon la localisation et le type de logement. Sources : SPF-Finance (2017) & IWEPS (2011). Calculs : CREAT-UCLouvain (2020)

En ce qui concerne la dynamique de production de logements (voir Figure 11), en se focalisant sur la période 2010-2016, il apparaît que seuls 50 % des nouveaux logements construits prennent place au sein d'une polarité. Il s'agit principalement de logements en immeubles à appartements. Hors polarités, la production de logements se fait à plus de 78 % via la construction de maisons.

Ainsi, il ressort que la production de logements s'est réalisée sur cette période majoritairement via la construction de maisons hors d'une polarité (39 %) et via la production d'immeubles à appartements au sein d'une polarité (31 %).

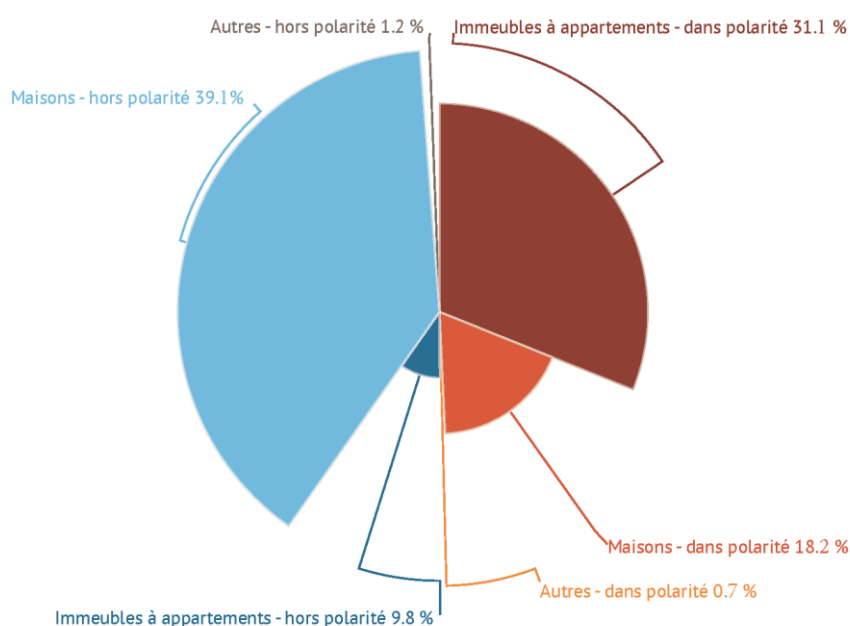


Figure 11 : Production de logements entre 2010 et 2016 selon la localisation et le type de logement. Sources : SPF-Finance (2017) & IWEPS (2011). Calculs : CREAT-UCLouvain (2020).

4.2 FOCUS : LES IMMEUBLES À APPARTEMENTS¹²

En ce qui concerne les immeubles à appartements, il est intéressant de noter que le nombre moyen de logements qu'ils comprennent est près de 65 % plus élevé pour les immeubles à appartements situés au sein d'une polarité (7,6 logements en moyenne / unité) que pour les immeubles situés à plus de 2 km d'une polarité (4,6 logements en moyenne / unité) (voir Figure 12). En moyenne, les immeubles à appartements en Wallonie contiennent 7,2 logements.

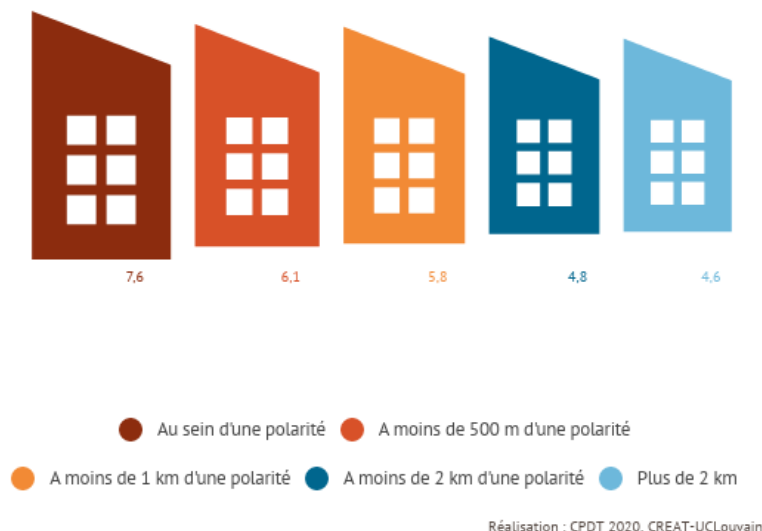


Figure 12 : Nombre moyen de logements par immeubles à appartements selon la localisation. Source : SPF-Finance (2017). Calculs CREAT-UCLouvain.

Quant à l'évolution dans le temps, le nombre de logements par immeuble a doublé entre ceux construits avant 1950 et ceux des dernières décennies. Il a connu un pic dans les années 70 (plus de 12 logements par immeuble en moyenne) et se situe à présent aux alentours des 8 logements en moyenne par immeuble à appartements.

Cette croissance est plus marquée pour les immeubles construits au sein des polarités (le nombre moyen de logements par immeuble est ainsi passé de 4,4 pour les immeubles construits avant 1949 à près de 9 pour les immeubles construits lors des trois dernières décennies). Néanmoins, une croissance est également observée pour les immeubles à appartements moins bien situés.

¹² Les chiffres présentés sous ce chapitre proviennent d'analyses réalisées sur base des données cadastrales, notamment la nature de la parcelle cadastrale et le nombre de logements. Ces données présentent différentes limites (voir Méthodologie). Les résultats sont dès lors susceptibles d'être amenés à être partiellement reconsidérés en fonction de l'évolution des travaux de recherche sur cette thématique.

Tableau 3 : Nombre moyen de logements par immeuble à appartements selon l'année de construction et la localisation. Sources : SPF-Finance (2017) & IWEPS (2011). Calculs : CREAT-UCLouvain

	Au sein d'une polarité	Moins de 500 mètres	Moins de 1 km	Moins de 2 km	Plus de 2 km	Moyenne
Avant 1949	4,4	3,9	4,2	3,7	3,8	4,3
1950-1959	5,7	4,4	4	3,6	4,2	5,6
1960-1969	8,4	5,7	7,2	8,2	4,8	8,2
1970-1979	13,3	9,5	6,1	4,8	5,2	12,6
1980-1989	10,1	6,5	8,8	7,3	5,1	9,5
1990-1999	9	6,1	6,7	4,7	5	8,4
2000-2009	9,4	6,2	8,1	5,4	5,8	8,7
2010-2016	8,6	7,2	5,9	5,7	5,7	7,9
Moyenne	7,6	6,1	5,8	4,8	4,6	7,2

4.3 ENSEIGNEMENTS

L'analyse des données du parcellaire cadastral et des données alpha-numériques relatives à celui-ci a permis de mettre en évidence trois constats.

En Wallonie, les logements localisés au sein des lieux présentant un habitat non dispersé, disposant d'une bonne offre en transports en commun ou concentrant des services et équipements de base pour la population se présentent principalement sous la forme de maisons (78 %). Les logements de type « appartement » représentent environ 21 % des logements dans ces centralités.

Cependant, sur la dernière décennie, au sein des centralités, la production de logements se traduit principalement par la réalisation d'immeubles à appartements tandis qu'en dehors de ces lieux, la production de logements se réalise en grande partie via la construction de maisons. Dès lors, tandis que la production de logements via la construction de maisons semble renforcer le processus d'étalement urbain, la dynamique de production de logements via la construction d'immeubles à appartements semble répondre à un renforcement des centralités existantes.

Au sein de ces lieux, les immeubles à appartements ont d'ailleurs tendance à contenir davantage de logements que ceux qui se situent en-dehors des centralités, même si pour ces derniers on observe également une croissance régulière du nombre moyen d'appartements par immeuble.

5 LA CONSOMMATION FONCIÈRE

La production de logements sur le territoire se traduit par une consommation d'espace. Lorsque celle-ci se fait au détriment des terres agricoles, sylvicoles ou naturelles, on parle alors d'artificialisation (Agence Européenne de l'environnement, 2018). Cette consommation foncière peut néanmoins s'opérer au détriment d'autres fonctions (industries, services, commerces...) n'alimentant alors pas dans ce cas le processus d'artificialisation.

L'évolution de l'artificialisation du territoire en Wallonie est analysée et décrite par l'IWEPS¹³ et par le Service Public de Wallonie dans l'État de l'Environnement wallon¹⁴. Ainsi, « *Entre 1985 et 2019, l'artificialisation du territoire a progressé de 42,7 %, soit, en moyenne, de 15,8 km²/an. Après avoir connu un pic entre 1990 et 1995 (en moyenne, 20,5 km²/an), l'artificialisation suit depuis lors une tendance globalement décroissante. Entre 2009 et 2019, elle s'élevait en moyenne à 12,2 km²/an.* » [REEW, 2019]. L'artificialisation des terres est principalement due à l'expansion des terrains résidentiels.

Dans les chapitres qui suivent, nous nous intéresserons plus spécifiquement à la consommation foncière associée à la fonction résidentielle, qu'elle entraîne ou non une artificialisation des terres.

Nous présentons ainsi les principaux indicateurs disponibles au niveau wallon et leurs évolutions avant d'analyser quelques indicateurs spécifiques en vue d'apporter un autre éclairage.

5.1 LA CONSOMMATION FONCIÈRE ATTRIBUÉE À LA FONCTION RÉSIDENTIELLE

Ce premier chapitre synthétise brièvement une série d'informations clés relatives à la consommation foncière résidentielle. Celles-ci proviennent de l'IWEPS et de l'État de l'Environnement wallon. Pour de plus amples informations, nous ne pouvons que conseiller de se référer aux différentes fiches réalisées par ces deux organismes¹⁵.

La consommation foncière associée à la fonction résidentielle peut être évaluée via les données du SPF-Finances. L'IWEPS assure ce traitement et propose sur son site les données relatives à cette consommation (voir Figure 13).

Depuis 2002, la croissance de la superficie associée à la fonction résidentielle a tendance à diminuer. Elle se stabilise sur les dernières années entre 700 et 800 hectares par an alors qu'au début du millénaire, la consommation foncière de la fonction résidentielle s'élevait à plus de 1.000 hectares par an.

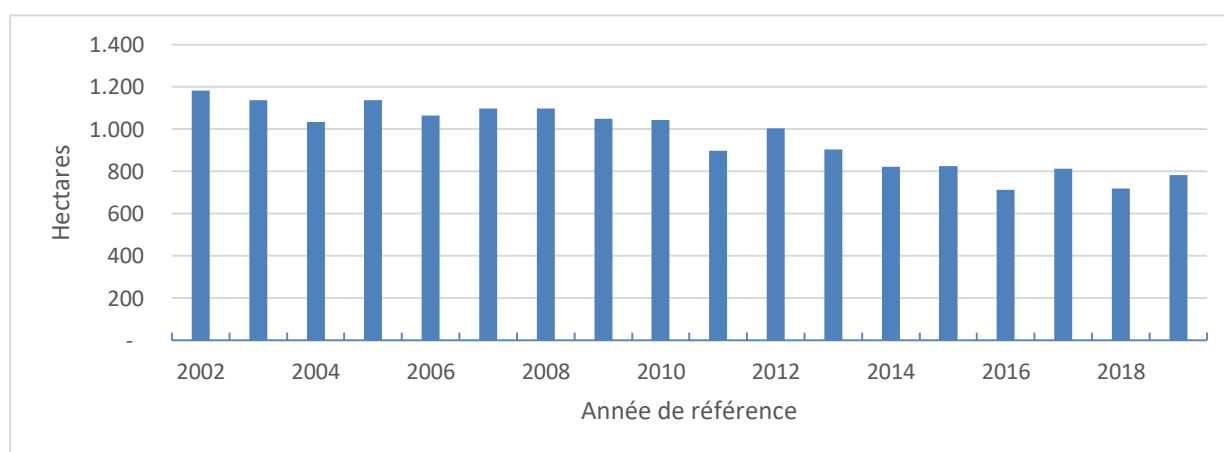


Figure 13 : Croissance annuelle de la superficie résidentielle en Wallonie (2002-2019). Sources : IWEPS. Calculs : CREAT-UCLouvain

¹³ <https://www.iweps.be/indicateur-statistique/artificialisation-du-sol/>

¹⁴ <http://etat.environnement.wallonie.be/home.html>

¹⁵ https://www.iweps.be/wp-content/uploads/2020/09/Fiche-3_ConsommationResid_vSept2020.pdf ;
<http://etat.environnement.wallonie.be/contents/indicator sheets/MEN%201.html>

Associée à l'évolution de la superficie résidentielle, l'évolution de l'offre foncière pour l'habitat est aussi présentée par l'IWEPS. L'évolution de l'offre foncière pour l'habitat est importante car elle est considérée comme un des facteurs explicatifs clés de l'efficacité de l'utilisation de la ressource foncière.

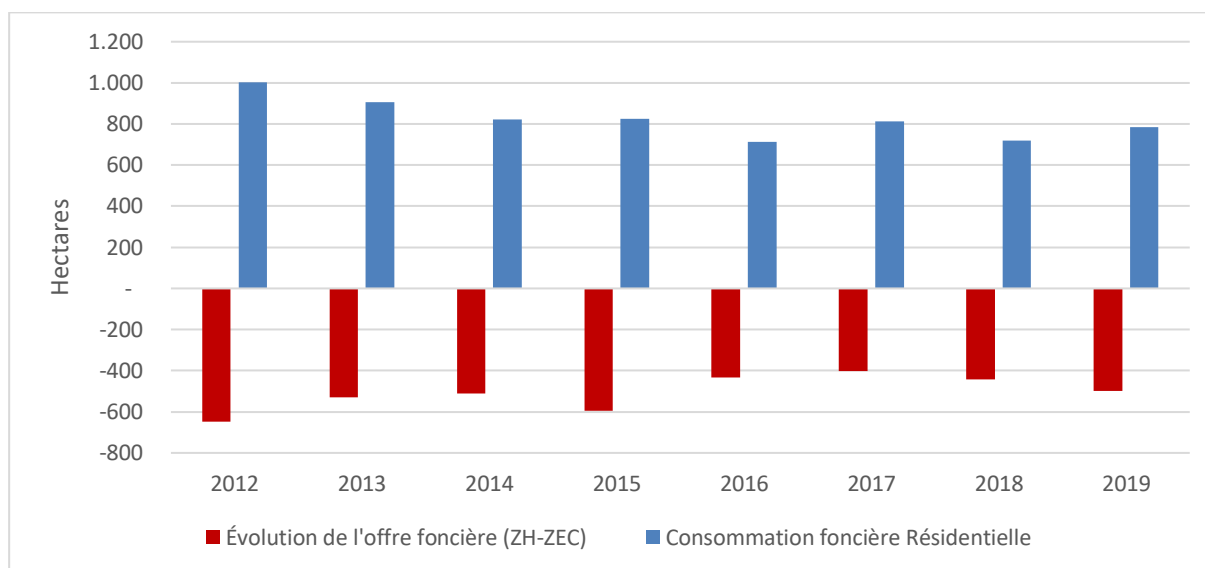


Figure 14 : Evolution de l'offre foncière en zone d'habitat et zone d'enjeu communal et évolution de la superficie résidentielle en Wallonie (2012-2019). Sources : IWEPS. Calculs : CREAT-UCLouvain

Nous constatons que cette offre, qui peut être assimilée au potentiel foncier disponible au sein des zones d'habitat (et des zones d'enjeu communal), n'évolue pas en strict négatif de la consommation foncière de la fonction résidentielle (voir Figure 14) tel qu'on pouvait s'y attendre.

Différentes explications peuvent être avancées :

- La consommation foncière résidentielle ne prend pas uniquement place au sein des zones d'habitat. Des logements sont ainsi produits en dehors de cette zone - notamment dans les ZACC-, ou sur des parcelles à cheval sur la zone d'habitat et une autre zone¹⁶ ;
- La consommation foncière résidentielle ne se fait pas uniquement via la mobilisation du potentiel foncier vierge ;
- À l'inverse, d'autres fonctions que l'habitat prennent place en zone d'habitat ;
- ...

Les écarts significatifs qui sont observés entre les deux évolutions au cours du temps interpellent cependant. Ainsi, sur la période 2012-2019, l'écart entre l'évolution de la superficie résidentielle et l'évolution de l'offre foncière représente plus de 300 hectares par an (entre 2012 et 2019, la superficie résidentielle a augmenté de 6.587 ha alors que l'offre foncière au sein des zones d'habitat a diminué de 4.059 ha). Pour l'ensemble de cette période, le poids relatif de cet écart représente 38 % de l'évolution de la superficie résidentielle, c'est-à-dire qu'en moyenne pour 100 ha d'augmentation de la superficie résidentielle, l'offre foncière au sein de la zone d'habitat se réduisait de 62 ha seulement.

¹⁶ CPDT (2019) : 115 ha/an seraient artificialisés en zone non destinée à l'urbanisation via des jardins partiellement situés en zone non destinée à l'urbanisation.

5.2 LA SUPERFICIE RÉSIDENTIELLE PAR HABITANT OU PAR MÉNAGE

Charlier J. et Reginster I. (2017) rappellent l'intérêt qu'il y a de relativiser la superficie résidentielle par rapport à différents facteurs. Ainsi, différents indicateurs sont construits en rapportant la consommation foncière résidentielle au nombre d'habitants, de ménages ou de logements.

Les principaux indicateurs retenus au niveau de l'IWEPS et de l'État de l'Environnement wallon sont la superficie résidentielle par habitant et la superficie résidentielle par ménage.

L'indicateur relatif à la superficie résidentielle par habitant met en évidence que celle-ci est passée de 225 m²/habitant en 1985 à 301,3 m²/habitant en 2020 (IWEPS, 2020). La croissance a cependant tendance à s'amenuiser ces dernières années.

De plus, cette évolution n'est pas uniforme sur l'ensemble du territoire et des disparités territoriales sont observées au niveau communal (voir Figure 15 : Evolution de la superficie résidentielle par habitant entre 2010 et 2020. Source : IWEPS (2020)).

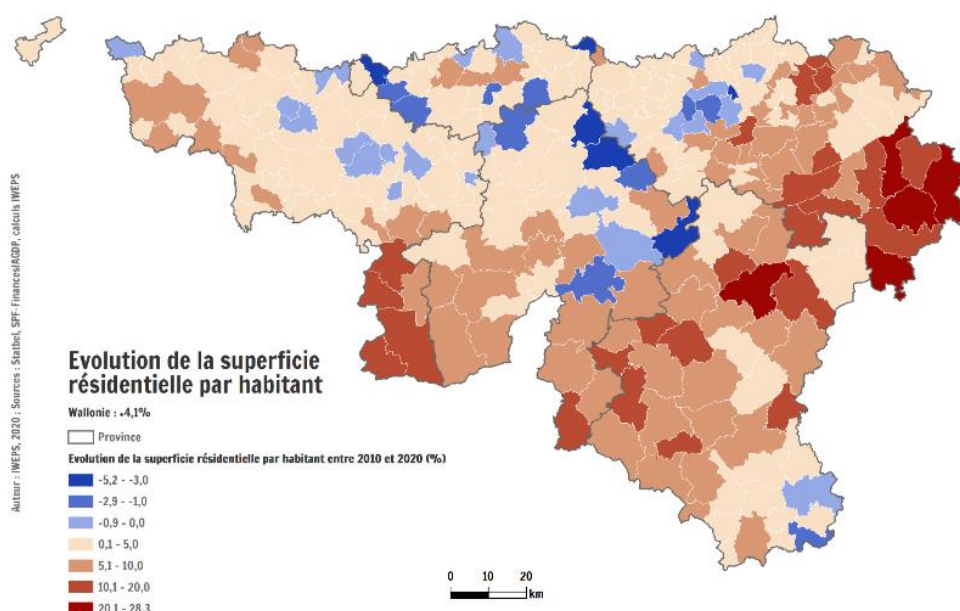


Figure 15 : Evolution de la superficie résidentielle par habitant entre 2010 et 2020. Source : IWEPS (2020)

Dans le rapport sur l'État de l'Environnement wallon, la superficie résidentielle est rapportée au nombre de ménages¹⁷. Cette modification du dénominateur ne change cependant que peu les conclusions qui sont faites « *entre 1990 et 2019, la superficie résidentielle moyenne par ménage a augmenté de 14,9 %, passant de 600 m²/ménage à 690 m²/ménage. Depuis le début des années 2000, cette croissance tend toutefois à diminuer* » (REEW, 2019).

Spatialement par contre, et en comparaison avec l'évolution de la superficie résidentielle par habitant, il apparaît qu'entre 2009 et 2019, davantage de communes ont connu une évolution négative de leur superficie résidentielle moyenne par ménage (Voir Figure 16).

¹⁷ REEW (2019) Consommation en sol pour le logement

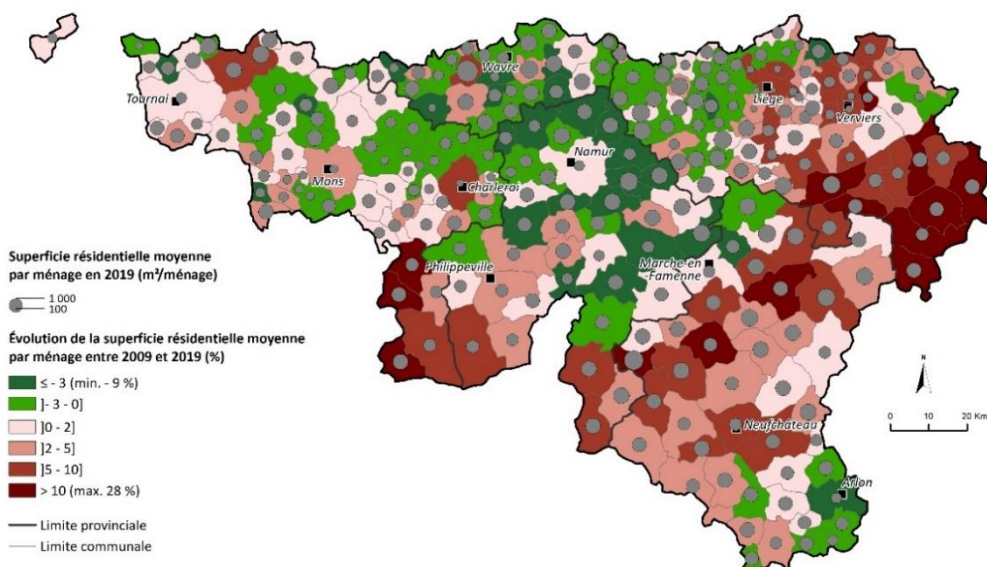


Figure 16 : Superficie résidentielle par ménage en Wallonie. Source : SPW-REEW (2019) sur base de SPF Finances - AGDP (base de données Bodem/Sol) ; Statbel (SPF Économie - DG Statistique) (calculs IWEPS & DEMNA sur base de la nomenclature IWEPS/DGO3/CPDT (2008))

Néanmoins, ces conclusions sur une légère amélioration dans l'efficacité de la consommation de la ressource foncière au niveau du secteur résidentiel ne semblent que peu refléter la dynamique relative aux types de logements produits présentée précédemment, à savoir, la prédominance de la part des appartements dans la production de logements neufs.

En effet, cette dynamique, observée sur la dernière décennie, couplée à l'évolution du nombre et de la superficie des terrains à bâtir vendus (voir chapitre mode de production des logements), devraient amener à une amélioration substantielle de l'efficacité de la consommation de la ressource foncière par le secteur résidentiel.

Ainsi, si la part croissante des appartements se reflète déjà au niveau d'autres indicateurs¹⁸, comment expliquer que la superficie résidentielle par habitant ou par ménage ne semble pas diminuer à l'échelle régionale ?

Nous proposons dès lors d'analyser plus en détail la consommation foncière due au secteur résidentiel par l'analyse de trois indicateurs spécifiques aux besoins de l'exercice.

5.3 INDICATEURS SPÉCIFIQUES

Les indicateurs relatifs à la superficie résidentielle mis en évidence ci-dessus relativisent la superficie résidentielle par le nombre d'individus ou le nombre de ménages à un temps t et pour une entité spatiale donnée, soit :

- Superficie résidentielle par habitant (entité spatiale, temps T) = Superficie résidentielle (Entité spatiale, temps T) / Nombre d'habitants (Entité spatiale, temps T)
- Superficie résidentielle par ménage (entité spatiale, temps T) = Superficie résidentielle (Entité spatiale, temps T) / Nombre de ménages (entité spatiale, temps T)

Pour la construction des indicateurs spécifiques, dans un premier temps, nous nous sommes focalisés sur les évolutions du numérateur et du dénominateur sur un laps de temps donné. En effet, si les indicateurs présentés ci-dessus sont construits pour différents temps donnés, ils peuvent également se construire en mesurant les évolutions du numérateur et du dénominateur sur une période de temps donnée.

¹⁸ Anfrie et al. (2019) note ainsi une diminution de la superficie habitable moyenne par logement et ce pour l'ensemble des provinces en Wallonie.

- Ex : Consommation foncière résidentielle par nouvel habitant entre année X et année Y = $\frac{[\text{Superficie résidentielle (année Y)} - \text{Superficie résidentielle (année X)}]}{[\text{Population (année Y)} - \text{population (Année X)}]}$

L'objectif de la construction de ces deux indicateurs spécifiques est de s'affranchir du poids des consommations foncières résidentielles, du nombre d'habitants et du nombre de ménages antérieurs à la période analysée.

Dans un second temps, nous avons également ajouté un dénominateur supplémentaire à savoir celui relatif à l'évolution du nombre de logements.

Par conséquent, nous analyserons les évolutions de trois indicateurs spécifiques :

- La consommation foncière résidentielle par habitant supplémentaire et par an : cet indicateur est mesuré en rapportant la consommation foncière résidentielle annuelle à l'évolution du nombre d'habitants sur la même période.
- La consommation foncière résidentielle par ménage supplémentaire et par an : cet indicateur est mesuré en rapportant la consommation foncière résidentielle annuelle à l'évolution du nombre de ménages sur la même période.
- La consommation foncière résidentielle par logement supplémentaire et par an : cet indicateur est mesuré en rapportant la consommation foncière résidentielle annuelle à l'évolution du nombre de logements sur la même période.

Les résultats et les évolutions de ces trois indicateurs sont repris dans la figure ci-dessous (Figure 17)

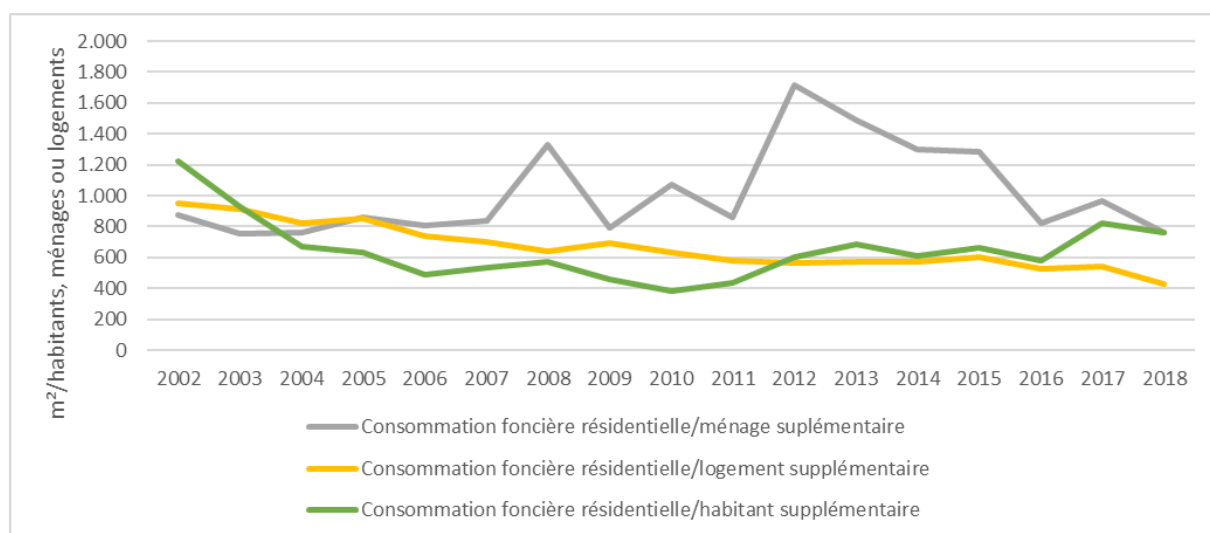


Figure 17 : Evolution de trois indicateurs spécifiques (Wallonie). Sources : SPF-Finances, IWEPS. Calculs CREAT-UCLouvain

L'analyse des données met en évidence les dynamiques suivantes :

- La consommation foncière résidentielle annuelle rapportée à l'évolution du nombre d'habitants a décru jusqu'en 2010 (représentant alors un peu moins de 385 m² / habitant supplémentaire) pour ensuite augmenter jusqu'en 2017 et 2018 où elle approche les 825 m² par habitant supplémentaire. En ce sens, elle s'établit comme le négatif de la croissance de la population. En 2018, elle se confond avec la consommation foncière annuelle par ménage, l'augmentation du nombre de ménages étant équivalent à l'augmentation du nombre d'habitants. Il est intéressant de noter que les valeurs observées depuis le début des années 2000 représentent environ plus du double, voir le triple de la valeur mesurée pour la superficie résidentielle par habitant en 2020 en Wallonie tenant compte de l'historicité de la dynamique¹⁹. Au niveau régional, l'indicateur de

¹⁹ 301 m² (IWEPS, 2020).

superficie résidentielle par habitant est dès lors fortement tiré vers le haut par les données des dernières années.

- La consommation foncière résidentielle annuelle rapportée à l'évolution du nombre de ménages a connu un pic entre 2012 et 2015. Cette période a en effet été marquée par une croissance du nombre de ménages relativement faible alors que la production de logements est restée soutenue (voir Evolution démographique et nombre de logements produits). Sinon, globalement, la consommation foncière résidentielle annuelle rapportée aux ménages supplémentaires semble se stabiliser entre 800 et 1.000 m² / ménage supplémentaire. Ces données restent supérieures à l'indicateur de superficie résidentielle par ménage de 2020 qui tient compte de l'historicité du processus (689 m²) mais l'écart est nettement moins important que celui relevé pour la superficie résidentielle par habitant.
- La consommation foncière résidentielle annuelle rapportée à l'évolution du nombre de logements est, quant à elle, en diminution constante depuis 2002, passant de 950 m² par logement produit par an à 430 m² par logement par an en 2018. La diminution de la superficie consommée par logement est dès lors significative (- 55 %). De plus, contrairement aux deux constats relevés ci-dessus, la consommation foncière résidentielle par logement observée ces dernières années est plus faible que la superficie résidentielle moyenne par logement observée en Wallonie en 2019. Par conséquent, les dernières données relevées au niveau de la consommation foncière résidentielle par logement tendent à faire diminuer la valeur régionale de la superficie résidentielle moyenne par logement.

Ces trois indicateurs traduisent concrètement les dynamiques et évolutions présentées dans les chapitres précédents.

Ils illustrent la sensibilité de l'évolution de la superficie résidentielle par habitant ou ménage à l'évolution en tant que telle du nombre d'habitants ou de ménages. Ils illustrent également la moindre consommation foncière par logement, telle qu'on pouvait s'y attendre avec une part toujours plus importante des immeubles à appartements dans la production de logements.

Ainsi, l'évolution relativement constante du nombre de logements produits depuis 2007-2008 et la diminution de la consommation foncière résidentielle amènent à considérer une réelle amélioration de l'efficacité moyenne de la ressource foncière au niveau de la production de logements.

Néanmoins, si l'efficacité de la consommation de la ressource foncière pour la production de logements semble s'améliorer sur les dernières décennies, cette amélioration est contrebalancée par une production de logements supérieure à la croissance de la population et des ménages.

Il en résulte que les superficies résidentielles par habitant ou par ménage restent relativement stables et ne diminuent pas, contrairement à ce que laisserait présager l'évolution des types de logements produits.

5.4 ENSEIGNEMENTS

L'analyse des indicateurs en lien avec la consommation foncière par le secteur résidentiel a permis de rappeler différents éléments mis en avant par l'IWEPS ou par le rapport sur l'État de l'Environnement wallon mais également de préciser les dynamiques à l'œuvre derrière ceux-ci.

Les indicateurs de superficie résidentielle moyenne par habitant ou de superficie résidentielle par ménage indiquent que celles-ci augmentent sur les dernières décennies. Un fléchissement de ces augmentations est cependant observé ces dernières années.

La construction d'indicateurs plus spécifiques a permis de mettre en évidence l'importance qu'il y a lieu d'accorder au choix du dénominateur, c'est-à-dire au facteur qui est choisi pour relativiser la superficie résidentielle (les habitants, les ménages ou les logements) ainsi que de s'affranchir des consommations foncières résidentielles antérieures.

Ces indicateurs spécifiques amènent des informations précieuses sur les processus en cours que ne peuvent apporter les indicateurs standards de superficie résidentielle par habitant ou par ménage. Ils viennent utilement compléter ces derniers.

Ainsi, relativiser la consommation foncière résidentielle par l'évolution du nombre de logements produits, nous amène à considérer une réelle amélioration de l'efficacité moyenne de la ressource foncière au niveau

de la production de logements.

De plus, le fait de se focaliser sur les évolutions en cours (et non sur la comparaison de deux états) fait ressortir l'importance de l'évolution du nombre d'habitants ou de ménages dans les résultats obtenus. Cet aspect nous paraît essentiel pour mieux cerner les dynamiques à l'œuvre. Ces dernières années, les évolutions démographiques étant négatives pour certaines communes en Belgique, il nous paraît indispensable de s'affranchir de l'historicité du processus pour évaluer correctement le phénomène. Le fait de travailler de la sorte questionne néanmoins les pas de temps choisis (annuel, pluri-annuel...).

En conclusion, une réelle amélioration peut être relevée au niveau de l'efficience de la consommation de la ressource foncière pour la production de logements. Celle-ci est cependant contrebalancée par une production de logements supérieure à la croissance de la population et des ménages. Il en résulte que les indicateurs de référence (superficie résidentielle par habitant et superficie résidentielle par ménage) ne s'améliorent qu'à la marge.

6 TENDANCES ET PERSPECTIVES

Cette dernière partie de la note relève les évolutions pressenties pour une série de dynamiques ainsi que différents facteurs qui devraient influencer sur la consommation foncière future.

6.1 PERSPECTIVES DÉMOGRAPHIQUES

Selon les perspectives reprises dans la publication CPDT de 2014 (*Perspectives démographiques et production de logements en Wallonie – Le point sur les chiffres*), (voir Tableau 4 : Perspectives démographiques du Bureau Fédéral du Plan de mars 2014. Sources : Bottieau V., Hanin Y., Neri P. (2014)), la Wallonie devait dépasser les 1,8 million de ménages entre 2030 et 2040. La croissance annuelle moyenne du nombre de ménages s'élevait à + 11.000 entre 2020 et 2030 et se stabilisait à + 6.000 à l'horizon 2060.

Tableau 4 : Perspectives démographiques du Bureau Fédéral du Plan de mars 2014. Sources : Bottieau V., Hanin Y., Neri P. (2014)

Perspectives démographiques (mars 2014)					
	2020	2030	2040	2050	2060
Ménages	1.632.800	1.742.321	1.834.745	1.903.282	1.963.290

Depuis, ces perspectives ont cependant été régulièrement revues à la baisse. Les dernières données mises à jour par le bureau fédéral du plan, durant la crise sanitaire de la covid-19, confirment cette tendance baissière (voir Tableau 5).

Les dernières perspectives font dès lors état d'une rupture avec les perspectives précédentes. La dynamique de croissance soutenue qui était encore soulignée il y a cinq ans semble s'éloigner à chaque actualisation des perspectives démographiques par le Bureau Fédéral du Plan. Dépendante plus que jamais des mouvements migratoires, la croissance démographique wallonne sera fortement tributaire des paramètres conjoncturels à venir (crise économique, politique d'immigration...). Le seuil des 1,8 million de ménages ne serait franchi qu'à l'horizon 2070.

Tableau 5 : Perspectives démographiques 2019-2070 (juin 2021) pour la Wallonie, BFP-Statbel.

		01-01-21	01-01-70	Evolution	Evolution moyenne annuelle
Population totale		3.643.272	3.864.606	+ 221.334	+ 4.517
	Population 0-17 ans	746.261	708.641	- 37.620	- 768
	Population 18-66 ans	2.290.202	2.187.159	- 103.043	- 2.103
	Population 67+ ans	606.809	965.865	+ 355.860	+ 7.262
Ménages		1.595.356	1.810.715	+ 215.359	+ 4.395

À l'horizon 2070, la population wallonne devrait avoir augmenté de près de 221.500 individus. Cette croissance résulte uniquement de l'augmentation de la tranche d'âge des 67 ans et plus. Les catégories 0-17 ans et 18-66 ans diminuent respectivement sur la même période de 37.620 et 103.043 individus.

L'augmentation de la catégorie des 67 ans et plus se marquera principalement sur les décennies 2020-

2030 et 2030-2040 avec respectivement + 128.000 et + 112.000 individus (soit des augmentations relatives de 21 % et 15 %). Pour la catégorie d'âge des 18 à 66 ans, une diminution de 47.150 individus serait observée durant la décennie 2030-2040. En valeur relative, l'évolution est cependant moins marquante (- 2 %) (voir Figure 18).

L'augmentation des personnes âgées implique assurément des besoins spécifiques en logements : logements plus petits, plus proches des services, de plain-pied, adaptés ou adaptables... Néanmoins, il convient d'éviter d'associer de manière trop systématique des besoins présumés avec une offre standardisée : de nombreuses personnes âgées souhaitent rester dans leur environnement familial, d'autres souhaitent emménager dans une maison avec jardin ou sont intéressées par de nouveaux modes d'habiter ... (voir ci-après Autres dynamiques)

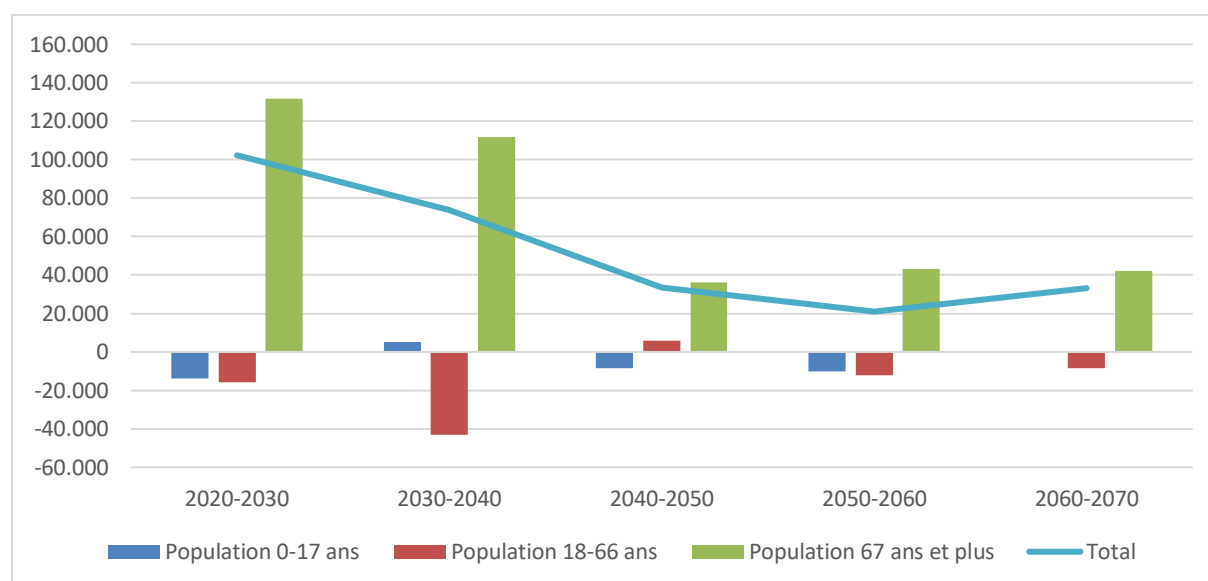


Figure 18 : Perspectives démographiques. Evolution par tranches d'âges et par décennie. Source : BFP (2021). Calculs : CREAT-UCLouvain.

Par rapport à la dernière décennie (2010-2020) où une augmentation annuelle moyenne de près de 8.195 ménages a été observée, la croissance du nombre de ménages dans les décennies à venir devrait diminuer sensiblement pour in fine ne s'élever qu'à + 1.659 ménages sur la période 2050-2060.

La taille moyenne des ménages devrait continuer à diminuer, passant de 2,29 en 2021 à 2,09 en 2070. Ceci est lié en partie à l'augmentation des personnes âgées, qui vivent souvent à deux ou isolées, mais d'autres facteurs démographiques entrent en ligne de compte : la diminution de la descendance moyenne, l'augmentation du célibat et des séparations...

Tableau 6 : Perspectives démographiques 2019-2070 (Wallonie). Evolution moyenne annuelle : Population et ménages. Source : BFP (2021). Calculs : CREAT-UCLouvain

Région wallonne	2020	Evolution moyenne annuelle			
		2020-2030	2030-2040	2040-2050	2050-2060
Population	3.646.209	+ 8.365	+7.284	+ 2.724	+ 817
Ménages	1.591.591	+ 8.608	+ 6.551	+ 2.541	+ 1.659

6.2 AUTRES DYNAMIQUES

Comme avancé au chapitre relatif à l'évolution démographique et au nombre de logements produits, suivre l'évolution du nombre d'habitants et du nombre de logements ne suffit pas pour déterminer les besoins quantitatifs et qualitatifs en logements. Certaines dynamiques connexes peuvent être avancées comme facteurs explicatifs potentiels de la faible corrélation observée ces dernières années entre la croissance démographique et la production de logements et comme facteurs influant les besoins futurs.

Nous en reprenons quelques-unes ci-dessous. Force est de constater cependant que ces dynamiques sont aujourd'hui très faiblement quantifiées et documentées. Elles se présentent davantage comme des sujets de recherche pour des travaux futurs.

6.2.1 LES MODES D'HABITER

Les choix résidentiels des individus évoluent dans le temps et les modes de vies résidentiels présentent une forte diversité.

Les hypothèses, posées de manière relativement simplificatrices, qui établissent un lien entre les besoins en logements et la taille des ménages ou le vieillissement de la population ont le mérite de permettre une approche quantitative globale mais délaissent à contrario la complexité des choix résidentiels des individus ou des familles.

À l'heure où les habitudes de logements évoluent rapidement et où les études sur celles-ci restent relativement éparpillées en Wallonie, il est difficile d'affirmer que la dynamique de production d'immeubles à appartements se perpétuera, voire continuera à se renforcer, à moyen et long termes. Le besoin pour ce type de logements à priori tiré par une demande reposant sur le vieillissement de la population et la diminution de la taille des ménages peut être interrogé au vu d'une série de tendances émergentes : habitats groupés et solidaires, formules d'habitat léger, colocation intergénérationnelle, appartements en alternance, multi-résidentialité, sous location ponctuelle d'une partie du logement...

L'entrecroisement de ces dynamiques amène des attentes multiples auxquelles l'offre future en logements devra répondre et questionne vraisemblablement le mode de production majoritaire du moment (la production d'immeubles à appartements via la promotion immobilière).

6.2.2 L'INOCUPATION DES LOGEMENTS

Le Fonds du logement de Wallonie (FLW) chiffre à 40.000 le nombre de logements inoccupés en Wallonie tandis que le Centre d'études en habitat durable (CEHD) évalue entre 15.000 et 20.000 le nombre de logements privés vides, à l'échelle de l'ensemble du parc wallon²⁰.

Des travaux menés par le CEHD ont visé à mettre sur pied une méthodologie en vue d'estimer la vacance immobilière résidentielle. Menés sous forme de recherche-action locale, ces travaux ont mis en évidence (Lelubre, Lemaire et Cassilde S. (2015)) l'intérêt de suivre le phénomène et la nécessité de le spatialiser afin de tenir compte du caractère local de la vacance immobilière influencée par des facteurs tels que le type de marché (public-privé), l'état et l'organisation du bâti, le caractère rural ou urbain...

D'autres recherches menées par la CPDT abondent en ce sens, mettant en évidence une disparité spatiale forte entre le nombre de logements et le nombre d'habitants selon les arrondissements (CPDT, 2019).

Hormis ces quelques conclusions génériques, il apparaît que l'évolution du phénomène est relativement peu documentée en Wallonie et qu'il est dès lors délicat de se prononcer sur son évolution à court et moyen termes et sur ses liens de causalité avec la production de logements. En vue de limiter l'étalement urbain et à la lecture des enseignements tirés dans les chapitres précédents, le suivi de cette dynamique nous semble cependant essentiel dans les décennies qui viennent car le parc actuel de logements en Wallonie ne semble répondre que partiellement aux besoins des habitants et aux enjeux énergétiques. Le risque de voir croître le nombre de logements inoccupés n'est pas à exclure.

²⁰ Le Soir (21/12/2017) : Logements inoccupés, les moyens de la lutte

6.2.3 LES RÉSIDENCES SECONDAIRES

La question des résidences secondaires est également très peu documentée en Wallonie. Les communes qui ont mis en place une taxe sur les résidences secondaires disposent d'une liste des bâtiments concernés, mais cette information n'est pas centralisée à l'échelle régionale. Le croisement des données du Registre national avec la matrice cadastrale devrait en principe permettre de quantifier ce phénomène, mais aucune analyse de ce type n'a encore été publiée.

Sur base de divers recoupements, il est estimé que leur nombre devrait se situer entre 25.000 et 50.000 (CPDT, 2021). Trois éléments majeurs doivent être soulignés à propos de ces résidences :

- D'une part, leur répartition géographique est très inégale : très anecdotiques dans le nord de la Wallonie, ces bâtiments peuvent représenter une part très importante du parc de logements dans les communes touristiques en province du Luxembourg et dans le sud des provinces de Namur et Liège. Six communes présentent une proportion de résidences secondaires par rapport au nombre de logements supérieure ou égale à 13 % (Rendeux, Vresse-sur-Semois, Erezée, La Roche en Ardenne, Tellin et Viroinval) (CPDT, 2021). ;
- D'autre part, l'engouement pour les secondes résidences a connu un essor spectaculaire en 2020 dans le contexte de la crise sanitaire²¹. Il est probable que cet attrait se poursuive dans les années qui viennent et contribue à renforcer le décalage entre le nombre de logements et celui des ménages, y compris à l'échelle régionale puisque les propriétaires de ces secondes résidences habitent le plus souvent en dehors de la Région.
- Enfin, le marché de la seconde résidence pourrait dans les années qui viennent profiter du vieillissement annoncé de la population. Selon une enquête visant les propriétaires d'une seconde résidence sur la côte belge, 45 % de ceux-ci sont âgés de 65 ans et plus alors que les 50-64 ans représentent de leur côté 35 % (Keppene, 2020).

6.2.4 LA SITUATION ÉCONOMIQUE

Le marché de l'immobilier résidentiel, totalement dépendant du contexte économique et de son évolution, sera probablement impacté pour une large part par l'effet de la crise sanitaire sur l'activité économique et ses conséquences sociales éventuelles dans les années qui viennent (Licheron J., 2020).

Lors des premières phases de la crise sanitaire (2020), le marché immobilier a relativement bien résisté en Wallonie (l'activité immobilière est restée relativement stable, les prix des biens immobiliers se sont renchérissés et le nombre et le montant des crédits, s'ils ont baissé par rapport à l'année 2019, ne se sont pas effondrés au regard de l'année 2018²²). Néanmoins, la crise semble avoir amplifié une dualisation sociale par rapport à l'accès au logement. Les primo acquéreurs rencontrent des difficultés d'accès au marché immobilier et foncier qui, d'autre part, semble être porté pour certaines catégories de logements (appartements une chambre) par les investisseurs. Le marché apparaît dès lors comme relativement fragmenté et ne répondant que partiellement à la demande.

La crise économique aurait ainsi accentué l'incapacité d'une partie des Wallons à acheter un logement (baisse des revenus voire perte d'emploi, marché immobilier tendu, conditions d'octroi de crédits durcies...). La maîtrise du parcours résidentiel pour une part de la population risque de devenir de plus en plus difficile dans les années qui viennent et cela pourrait se répercuter dans les décennies à venir au niveau de la production de logements (type de bien produits) et par conséquent sur la consommation foncière.

6.2.5 LES POLITIQUES TERRITORIALES

Enfin, un dernier facteur, et non des moindres, a trait aux politiques mises en place par les gouvernements. À différentes échelles (Européenne, Régionale, Communale...), ceux-ci manifestent à travers des

²¹ L'Echo du 12/11/2020 : « L'immobilier ardennais en plein boom ».

²² Au vu de la suppression du bonus logement en Flandre en date du 01/01/2020, il est plus pertinent de se référer à l'année 2018 pour établir une comparaison.

documents stratégiques ou intentions politiques, leur volonté de lutter activement contre l'étalement urbain. Réduire la consommation foncière des terres agricoles, viser le zéro artificialisation, prioriser la réhabilitation des friches, limiter l'imperméabilisation des sols... sont autant d'objectifs influençant directement le mode de production de logements. Les prochaines années devraient permettre d'observer si ces objectifs sont accompagnés par des mesures opérationnelles et se traduisent concrètement sur le terrain.

7 CONCLUSIONS

Les différents éléments présentés dans cette note nous ont permis de revenir sur les tendances clés dégagées dans la note de recherche « *Perspectives démographiques et production de logements en Wallonie* » (CPDT, 2014), de les mettre en perspective au vu de l'évolution des dynamiques en cours et de confronter à celles-ci la consommation foncière du secteur résidentiel.

S'ils relèvent d'une approche principalement quantitative établie sur base de données présentant certaines limites (voir partie méthodologie) et qu'ils ne tiennent pas compte des disparités spatiales qui pourraient être observées, les points suivants méritent néanmoins d'être relevés.

Premièrement, il nous semble important de confirmer l'année 2010 comme une année charnière au niveau de l'évolution démographique en Wallonie. Après une croissance forte de la population et des ménages au début du millénaire, le rythme de la croissance de la population ne fait que diminuer depuis. Si la croissance du nombre de ménages ne suit pas une tendance baissière aussi prononcée que celle de la population, le nombre annuel de nouveaux ménages a quand même sensiblement baissé sur cette période. Les perspectives démographiques ne laissent pas entrevoir de changements majeurs à court, moyen ou long termes. Les fortes augmentations de population et de ménages observées par le passé (2000-2010) ne sont pas envisagées pour le futur.

En second lieu, nous relèverons que, sur les dix dernières années, la production de logements s'est maintenue à un niveau supérieur aux besoins pressentis. Bottieau et Neri (2014) associaient cette dynamique à un phénomène de rattrapage en réponse aux besoins nouveaux amenés par le vieillissement et par la forte croissance du nombre de ménages du début des années 2000. Des mécanismes correctifs étaient attendus ainsi qu'une détente du marché et une diminution de la production de logements. Or, il apparaît que la production de logements se maintient depuis 2014 à un niveau sensiblement élevé et toujours supérieur aux besoins pressentis.

Ces deux premiers constats nous amènent à nous interroger sur la production future de logements en Wallonie. En effet, les mécanismes correctifs du marché, attendus en réponse à une possible surproduction, couplés à des évolutions du nombre d'habitants et de ménages relativement faibles à partir de 2030, pourraient amener à une production de logements historiquement basse ou générer une tendance croissante à l'inoccupation des logements anciens. Ainsi, durant la décennie 2020-2030, il y aura lieu d'être particulièrement attentif à l'évolution de la production de logements vis-à-vis des besoins démographiques.

Troisièmement, au niveau des types de logements produits, la part des appartements dans les nouveaux logements est de plus en plus importante. En parallèle, la taille des terrains à bâtir a tendance à diminuer. Par conséquent, sur les dernières décennies, la production de logements apparaît comme plus efficiente au niveau de la consommation de la ressource foncière. Cette amélioration est cependant contrebalancée par le constat énuméré ci-dessus : la production de logements est nettement supérieure à la croissance de la population et des ménages. Il en résulte que la superficie résidentielle par habitant reste relativement stable et ne diminue pas contrairement à ce que laisserait présager les évolutions des types de logements produits et la taille des terrains à bâtir.

Quatrièmement, les perspectives démographiques sont assez claires sur ce point : le vieillissement de la population se marquera toujours davantage dans les années qui viennent. Dans les deux décennies qui viennent, le nombre d'individus dans la catégorie d'âge 18-66 devrait décroître tandis que la catégorie d'âge des 67 ans et plus est amenée à croître fortement. La demande future sera dès lors portée par ce segment de la population. L'hypothèse qu'elle se tourne vers des petits logements bien situés peut-être posée mais mérite cependant d'être questionnée à l'aune des choix résidentiels des individus et des familles.

Au niveau de la localisation, la production de logements via la construction de maisons semble renforcer le processus d'étalement urbain, tandis que la dynamique de production de logements via la construction d'immeubles à appartements semble répondre à un renforcement des centralités existantes. Si la demande future pour ce type de logements se confirme dans le temps, au détriment de la construction de maisons quatre façades, cela devrait amener à ralentir le processus d'étalement urbain. Il s'agira néanmoins de

s'assurer que cette production d'immeubles à appartements continue à se produire au sein de centralités urbaines ou rurales sans nuire à la qualité du cadre de vie.

Enfin, au vu des éléments présentés, il nous semble qu'en ce qui concerne la consommation foncière résidentielle, celle-ci devrait diminuer à moyen terme. Elle pourrait même être fortement limitée à long terme. Son suivi à une échelle spatiale fine mériterait cependant une attention particulière qu'il n'est actuellement pas possible d'effectuer sur base des données disponibles.

8 BIBLIOGRAPHIE

Anfrie MN, Majcher M., Kryvobokov M. (2019), *Chiffres-clés du logement en Wallonie – Quatrième édition*, Centre d'Etudes en Habitat Durable de Wallonie, Rapport de recherche, Charleroi, 263 p.

Berger C., Demeulemeester S., Hanin Y., Leclercq A., Quadu F., Romain J., Van Ngoc (2019), *Stratégie et référentiel pour des quartiers nouveaux de taille moyenne*, Rapport de recherche, CPDT, 158 p.

Bottieau V., Hanin Y., Neri P. (2014), *Perspectives démographiques et production de logements en Wallonie – Le point sur les chiffres*, CPDT, Note de recherche n°46. 24p.

Bruggeman D., Courtois X., Diekmann A., Decroly J.-M., Defer V., Haine M., Queriat S., Schmitz S. (2021), *Tourisme et territoire : Gérer le passé pour préparer l'avenir. Rapport scientifique. Annexe 1 : Fiche objet – les résidences secondaires*. Rapport de recherche, CPDT, 30 p.

Charlier J. et Reginster I. (2017), *Artificialisation et utilisation résidentielle du sol en Wallonie : quelles tendances récentes (2000-2015) ?*, Dynamiques régionales, automne 2017, n°5, pp52-66

Coszach E., Courtois X., Defer V., Descamps J., Godart M.-F., Haine M., Hendrickx S., Lambotte J.-M., Lorquet T., Ruelle C., Roberti T. (2019), *Gérer le territoire avec parcimonie*, Rapport de recherche, CPDT, 220 p.

Dessouroux C. et Romainville A. (2011), *La production de logements en Belgique et à Bruxelles – Acteurs, dynamiques, géographie*, EchoGéo [En ligne], 15 | 2011, mis en ligne le 11 avril 2011, consulté le 30 avril 2019. URL : <http://journals.openedition.org/echogeo/12279> ; DOI : 10.4000/echogeo.12279

Duyck J., Paul J.-M., Vandresse M. (2020), *Perspectives démographiques 2019-2070 - Mise à jour dans le cadre de l'épidémie de COVID-19* - Juin 2020, Rapport, Bureau fédéral du plan, 15 p.

Grandjean M., Marlier C., Hawotte F., Khalil E., Romain J., Defourny P. *Systèmes d'informations foncières et politiques publiques*, Rapport final de la subvention 2017. CPDT, Rapport de recherche, 94 p.

Halleux J.-M. (2005), *Le rôle des promotions foncières et immobilières dans la production des périphéries : application à la Belgique et à ses nouveaux espaces résidentiels*. Revue Géographique de l'Est [En ligne], vol. 45 / 3-4 | 2005, mis en ligne le 18 mai 2009, consulté le 08 septembre 2020. URL : <http://journals.openedition.org/rge/285> ; DOI : <https://doi.org/10.4000/rge.285>.

IWEPS (2020) Fiche 3 : Consommation résidentielle du territoire. Observatoire du développement territorial.

Lelubre M., Lemaire E. et Stéphanie Cassilde S. (2015), *Identifier et estimer la vacance immobilière résidentielle : Quelle méthodologie ?*, Les échos du logement, n°3, août 2015, pp25-31.

SPW (2020), Rapport personnalisé – État de l'environnement wallon, Sélection d'indicateurs au 12/11/2020.

Statbel (2019), Produit statistique – Permis de bâtir – Metadata.

Stock M., Rérat P., Ruegg J. (2019), *La multi-résidentialité en questions*, Géo-Regards, revue neuchâteloise de géographie, N°s 11-12, 2018-2019, pp5-16.

Vandresse M., Duyck J., Paul J.-M. (2021), *Perspectives démographiques 2020-2070 - Scénario de références et variantes*. Perspectives Bureau Fédéral du plan et Direction générale Statistique - Statistics Belgium.

Van Gompel J. (2020), *Le marché florissant des secondes résidences sur la côte belge*.

Articles de presse :

« Les terrains à bâtir sont de plus en plus petits » dans L'Echo (24 mars 2017).

« Logements inoccupés, les moyens de la lutte », C. Dunski, dans Le Soir (21 décembre 2017).

« En Wallonie, l'avenir des terrains à bâtir est en sursis », X. Attout, dans Trends-Tendances (31 mai 2018).

« L'immobilier ardennais en plein boom », M. Ridole, dans L'Echo (12 novembre 2020)