



*Conférence Permanente
du Développement
Territorial*

R1 INTENSIFICATION ET REQUALIFICATION DES CENTRALITES POUR LUTTER CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

ANNEXE 1.2A : LA PRODUCTION DE LOGEMENTS A L'ECHELLE REGIONALE, SA CONSOMMATION FONCIERE ET SA LOCALISATION - TENDANCES ET PERSPECTIVES



RAPPORT FINAL – DECEMBRE 2020



Université de
Liège - Lepur



Université Libre de
Bruxelles - IGEAT



Université Catholique de
Louvain - CREAT

Responsable scientifique

Yves HANIN (CREAT-UCLouvain)

Chercheurs

Vincent BOTTIEAU (CREAT-UCLouvain)

Martin GRANDJEAN (CREAT-UCLouvain)

Alexandre LECLERCQ (CREAT-UCLouvain)

Préambule :

Dans le cadre des travaux à mener, la recherche R1 « Intensification des centralités pour lutter contre l'étalement urbain et la dépendance à la voiture » devait notamment chiffrer par commune/bassin les besoins propres à la fonction résidentielle.

Les besoins quantitatifs en logements ont été intégrés directement au sein de l'outil d'aide à la décision développé en vue d'objectiver les principes wallons de lutte contre l'étalement urbain (voir CPDT_RF_Decembre2020_Annexe_R1.2c_Volet2OutilAideobjectivation).

En parallèle au développement de l'outil, des analyses ont été menées afin de dégager les dynamiques, tendances et perspectives au niveau régional en ce qui concerne la production de logements, sa consommation foncière et sa localisation.

Les résultats de ces analyses sont présentés dans cette annexe dont la rédaction a été envisagée sous la forme d'une future note de recherche.

TABLE DES MATIÈRES

1.	INTRODUCTION.....	5
2.	LA PRODUCTION DE LOGEMENTS.....	7
2.1	ÉVOLUTION DEMOGRAPHIQUE ET NOMBRE DE LOGEMENTS PRODUITS	7
2.2	TYPES DE LOGEMENTS PRODUITS.....	10
2.3	MODE DE PRODUCTION DES LOGEMENTS	12
2.4	ENSEIGNEMENTS.....	16
3.	LA LOCALISATION DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS	17
3.1	LES TYPES DE LOGEMENTS EN FONCTION DE LA LOCALISATION	17
3.2	FOCUS : LES IMMEUBLES A APPARTEMENTS.....	19
3.3	ENSEIGNEMENTS.....	20
4.	LA CONSOMMATION FONCIERE.....	21
4.1	LA CONSOMMATION FONCIERE ATTRIBUEE A LA FONCTION RESIDENTIELLE.....	21
4.2	LA SUPERFICIE RESIDENTIELLE PAR HABITANT OU PAR MENAGE.....	23
4.3	INDICATEURS SPECIFIQUES.....	26
4.4	ENSEIGNEMENTS.....	28
5.	PERSPECTIVES	30
5.1	PERSPECTIVES DEMOGRAPHIQUES	30
5.2	AUTRES DYNAMIQUES.....	32
5.2.1	Les modes d'habiter.....	32
5.2.2	L'inoccupation des logements	33
5.2.3	Les résidences secondaires.....	33
6.	CONCLUSIONS	35
7.	BIBLIOGRAPHIE.....	37

1. INTRODUCTION

Dans sa Déclaration de Politique Régionale (2019-2024), le Gouvernement affiche sa volonté de freiner l'étalement urbain et 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.

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

Les différentes fonctions (résidentielle, économique, loisirs...) alimentent chacune le processus d'étalement urbain. Dans le cadre de cette note, nous nous focalisons sur la fonction résidentielle responsable de près de 70 % de l'artificialisation des terres ces dernières années¹.

Pour la fonction résidentielle, 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.

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.

La note est ainsi articulée autour de quatre chapitres.

Le premier reprend les tendances observées au niveau de deux facteurs explicatifs clés de la consommation foncière résidentielle : la dynamique démographique (évolution du nombre d'habitants et de ménages) et la dynamique de production de logements (nombre et 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.

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.

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

Enfin, la conclusion tente, sur base des constats dressés dans les premiers chapitres, de dégager des enseignements phares relatifs à la production de logements en cours et futurs.

2. LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

Ce chapitre présente une série de données afin de baliser le contexte. Il aborde successivement la production de logements au regard de la croissance démographique, du type de logements produits et selon quel mode.

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.

2.1 EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE 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)

où N = année de référence

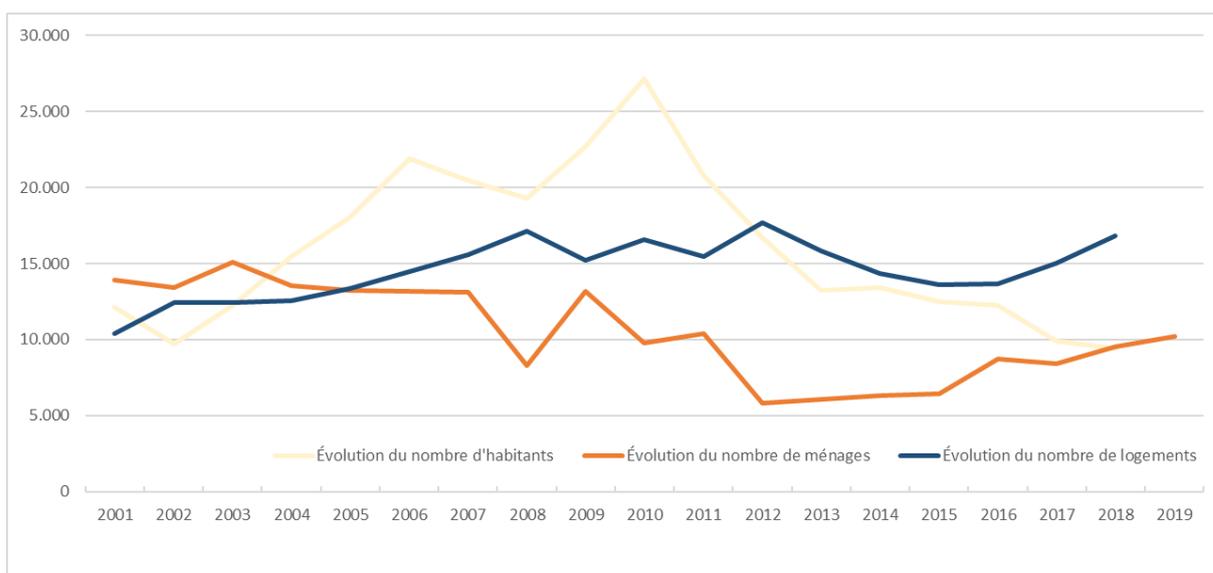


Figure 1 : Évolution annuelle de la population (habitants/an), évolution annuelle du nombre de ménages (ménages/an) et évolution annuelle du nombre de logements (nombre de nouveaux logements/an). Sources : IWEPS et Statbel. Calculs : CREAT-UCLouvain

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 un nouveau ménage supplémentaire observé en Wallonie, trois nouveaux logements ont été construits 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.

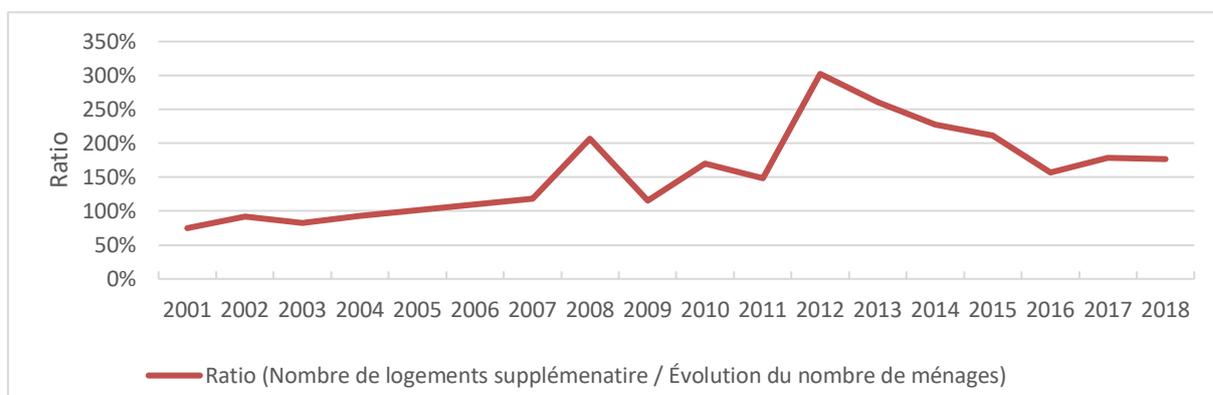


Figure 2 : Ratio entre le nombre de logements supplémentaires et le nombre de ménages supplémentaires.

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 logement 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.

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

Tableau 1 : Ratio entre la croissance du nombre de ménages et la croissance du nombre de logements. Source : SPF Economie- calculs CREAT

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. 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.

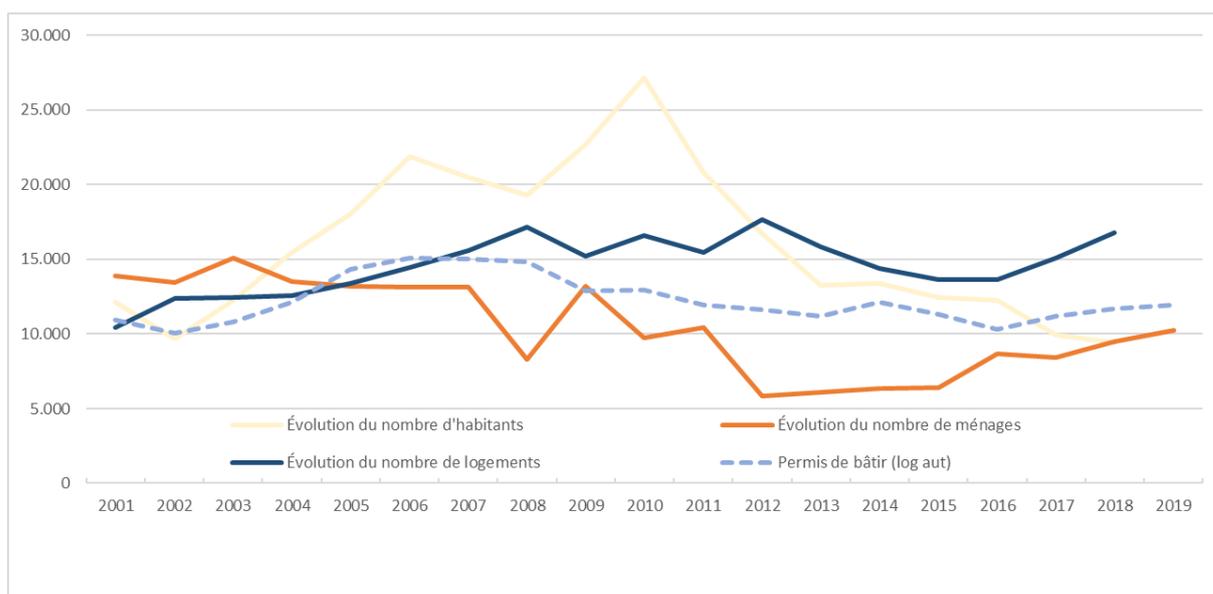


Figure 3 : Croissance de la population (habitants/an), croissance du nombre de ménages (ménages/an), production annuelle de logements (nombre de nouveaux logements/an) et nombre de permis de bâtir octroyés. Sources : IWEPS et Statbel.

Il apparait 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 la 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 en Wallonie (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 observée 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 éparées.

2.2 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 ces dernières années, 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.

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)).

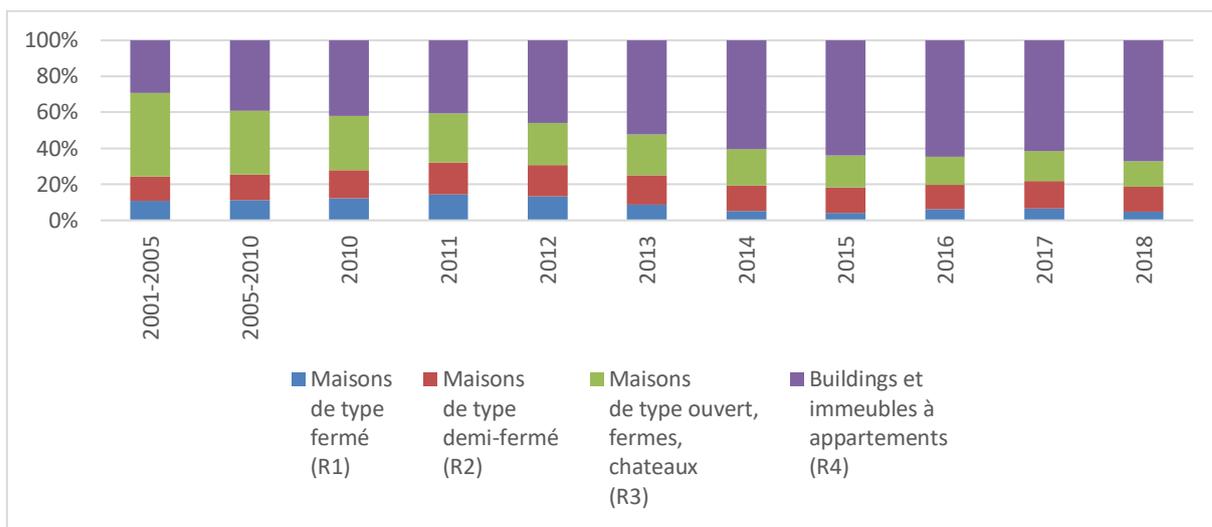


Figure 4 : Part des différents types de logements dans la production annuelle de logements en Wallonie⁵.
Sources : SPF-Finances. Calculs CREAT-UCLouvain.

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 étaient produits via la construction d'immeubles à 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, où le nombre de maisons « quatre façades » construites se stabilisent 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 la diminution de la taille des ménages.

⁵ À l'exclusion des maisons de commerces.

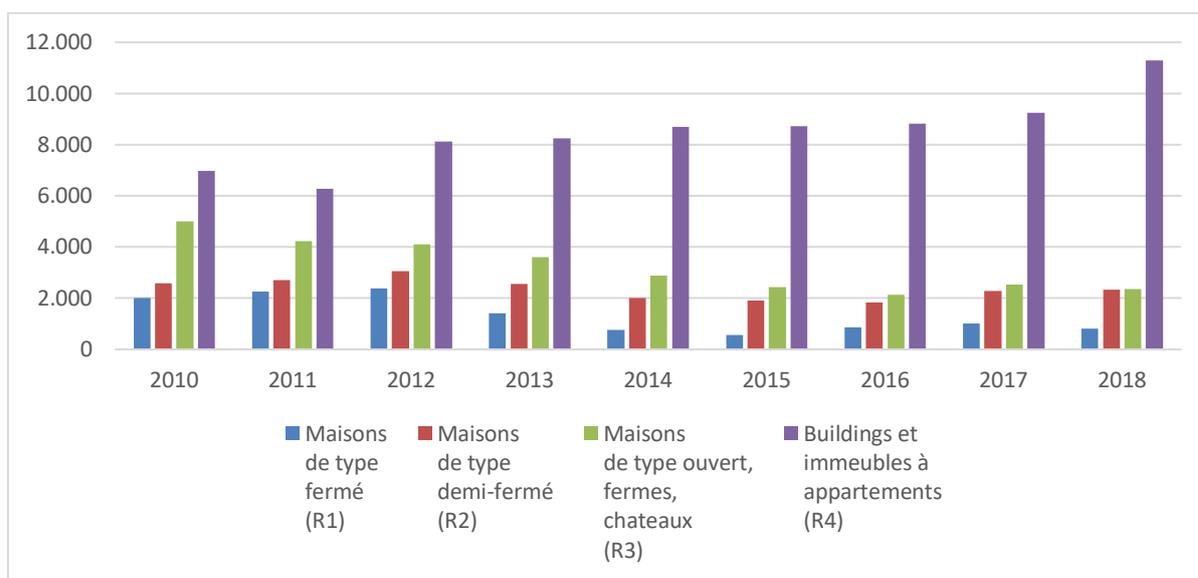


Figure 5 : Nombre annuel de logements produits par type⁶ en Wallonie. Sources : SPF-Finances. Calculs CREAT-UCLouvain.

2.3 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 ci-dessous 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 références au nombre de logements autorisés via la délivrance de permis et non référence à la production de logements en tant que telle.

Les résultats présentés ici, 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'autopromotion 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.

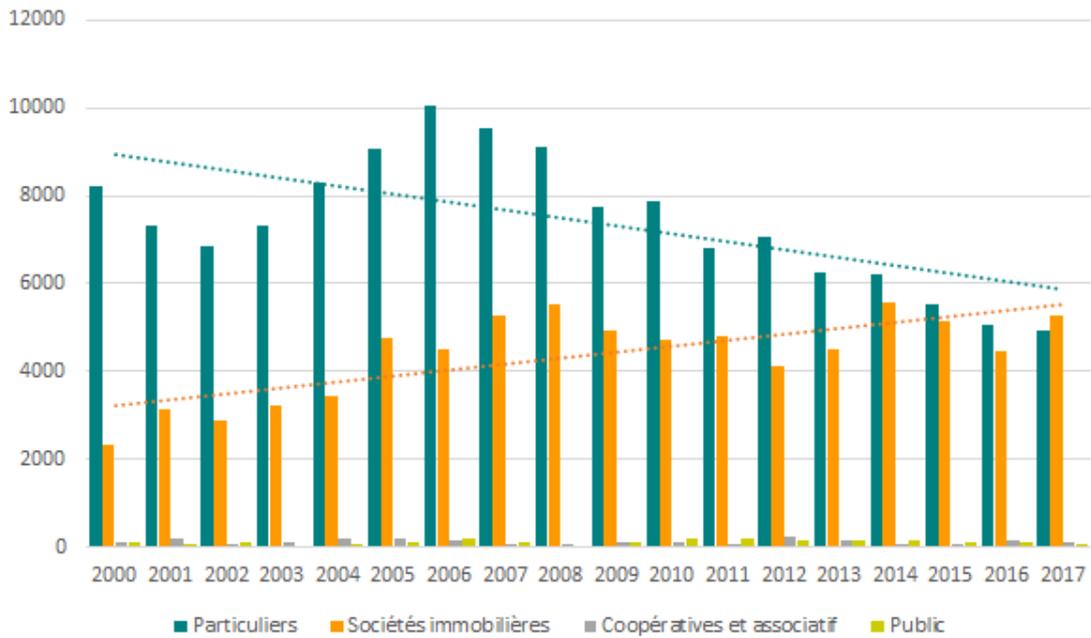


Figure 6 : Nombre de logements autorisés à travers les différentes filières de production en Wallonie de 2000 à 2017 (Source : SPF-DGS 2018).

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).

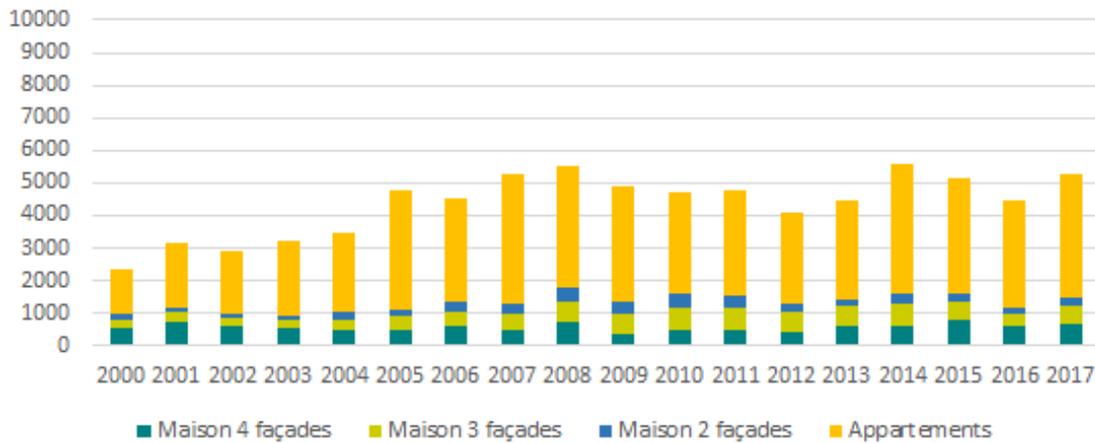


Figure 7 : Evolution du type de logements autorisés dans les permis accordés aux sociétés immobilières. Source : SPF-DGS 2018.

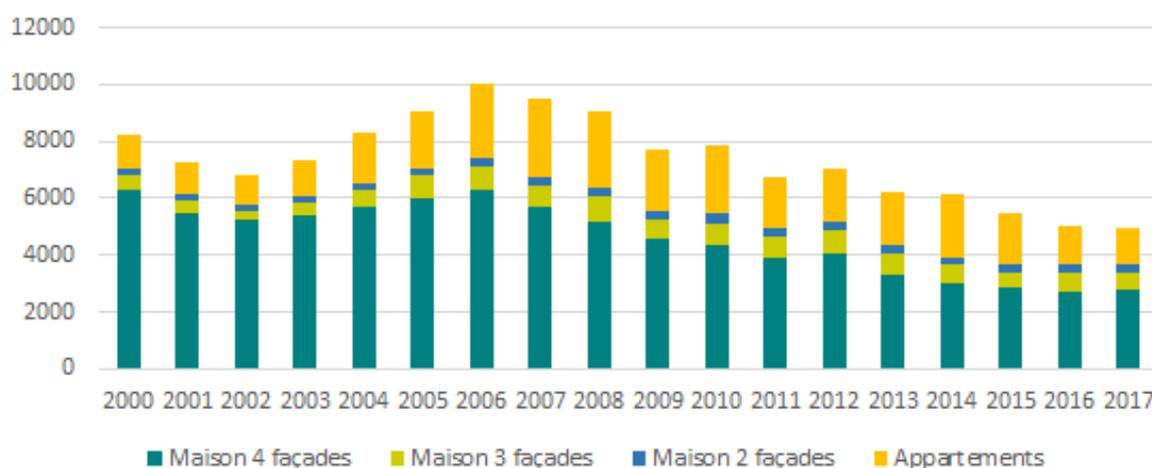


Figure 8 : Evolution du type de logements dans les permis accordés aux particuliers. Source : SPF-DGS 2018.

Egalement en lien avec les données présentées ci-dessus, les dernières données disponibles et publiées par Statbel⁷ relatives aux terrains à bâtir semblent indiquer que le nombre de terrains à bâtir vendus diminue, tout comme leur superficie (voir Tableau 2).

	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 %

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

Alors que le nombre de maisons construites diminue, le nombre de terrains à bâtir vendus entre 2000 et 2014 a chuté 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 %).

⁷ 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 immobilière⁸.

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.

⁸ « 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).

2.4 ENSEIGNEMENTS

L'analyse des données sur la production de logements (demande, offre, évolution du parc...) permet de broser 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 en comparaison avec le début des années 2000. 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 qu'il a pris sur la dernière décennie.

Troisièmement, parmi les tendances qui se confirment, voir 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 est ainsi passée de 29 % pour la période 2001-2005 à près de 70 % pour l'année 2018. L'autopromotion, et à travers elle, la construction de maisons quatre façades, marque 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. Ce nombre peut être évalué à environ 3.500 logements par an. Ce mode de production occupe ainsi une place non négligeable dans la dynamique globale de création de logements (un logement sur quatre).

3. 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 critères⁹ 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
 - o Données géométriques du parcellaire cadastrale (2017)
 - o 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 constructions¹⁰. Par conséquent, les résultats obtenus s'écartent partiellement de ceux disponibles auprès de Statbel. Il s'agissait cependant de la seule option disponible pour aborder avec précision la question de la localisation de la production de logements à l'échelle infra-communale.

3.1 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 %.

⁹ 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).

¹⁰ La production de logements via la rénovation, la subdivision d'habitations...n'est pas prise en compte.

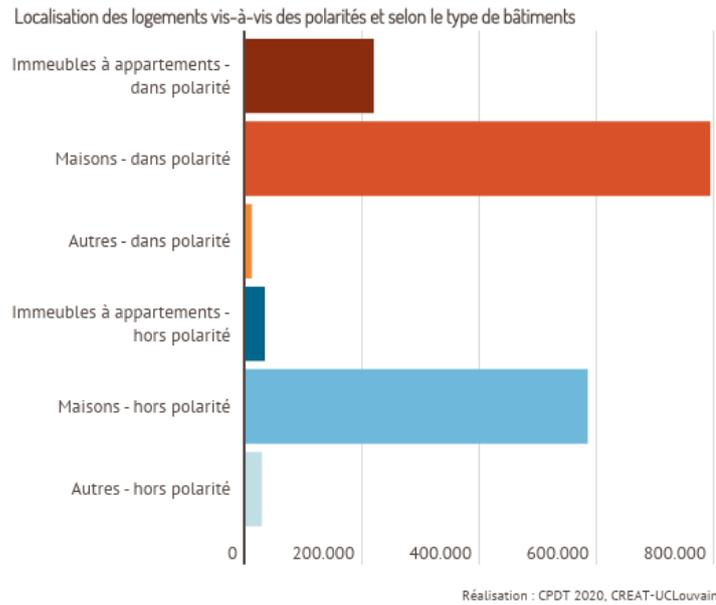


Figure 10 : Nombre de logements selon la localisation et le type de logement. Source : SPF-Finance (2017) & IWEPS (2011)

En ce qui concerne la dynamique de production de logements (voir Figure 11), en se focalisant sur la période 2010-2016, il ressort 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 %).

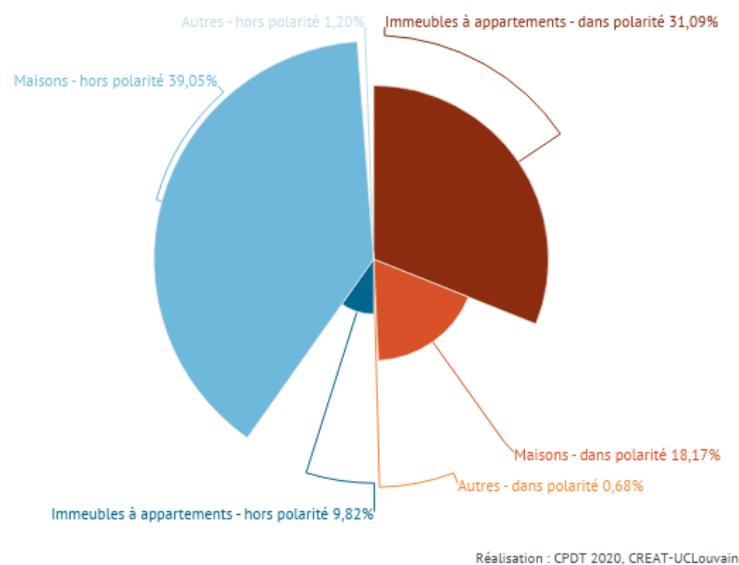


Figure 11 : Production de logements entre 2010 et 2016 selon la localisation et le type de logement. Source : SPF-Finance (2017) & IWEPS (2011)

3.2 FOCUS : LES IMMEUBLES A APPARTEMENTS¹¹

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 appartement en Wallonie contiennent 7,2 logements.

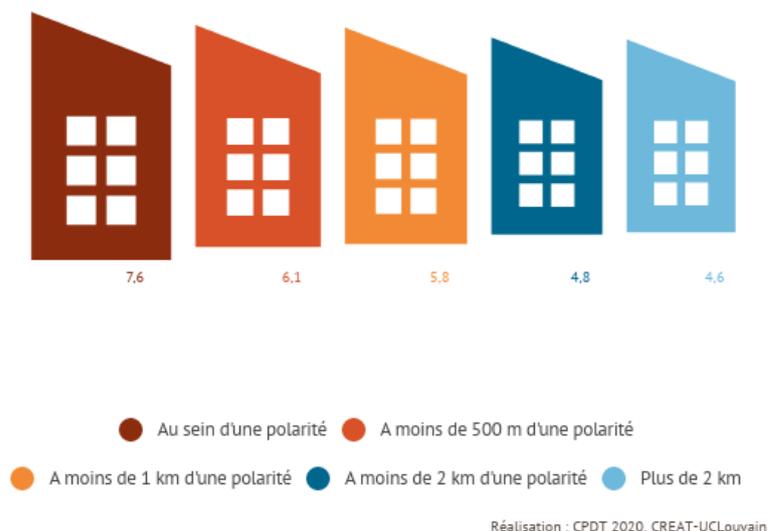


Figure 12 : Nombre moyen de logements par immeubles à appartements selon la localisation. Source : SPF-Finance (2017). Calculs CREAT-UCLouvain.

Quant à l'évolution dans le temps, le nombre de logements par immeuble a doublé pour ceux des dernières décennies par rapport à ceux construits avant 1950. 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.

¹¹ 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 CPDT 2017). Les résultats sont dès lors susceptibles d'être amenés à être partiellement reconsidéré en fonction de l'évolution des travaux de recherche sur cette thématique.

	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	4,0	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	9,0	6,1	6,7	4,7	5,0	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

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

3.3 ENSEIGNEMENTS

L'analyse des données du parcellaire cadastrale 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 appartements représentent environ 21 % des logements dans ces polarités.

Cependant, sur la dernière décennie, au sein des polarités, 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 polarités 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 polarités, même si pour ces derniers on observe également une croissance régulière du nombre moyen d'appartements par immeuble.

4. LA CONSOMMATION FONCIERE

La production de logements sur le territoire se traduit notamment par une consommation d'espace. Lorsque que 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'IWEPS¹² et par le Service Public de Wallonie dans l'État de l'Environnement wallon¹³. 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 afin d'apporter un autre regard.

4.1 LA CONSOMMATION FONCIERE ATTRIBUEE A LA FONCTION RESIDENTIELLE

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 organismes¹⁴.

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.

¹² <https://www.iweps.be/indicateur-statistique/artificialisation-du-sol/>

¹³ <http://etat.environnement.wallonie.be/home.html>

¹⁴ 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>

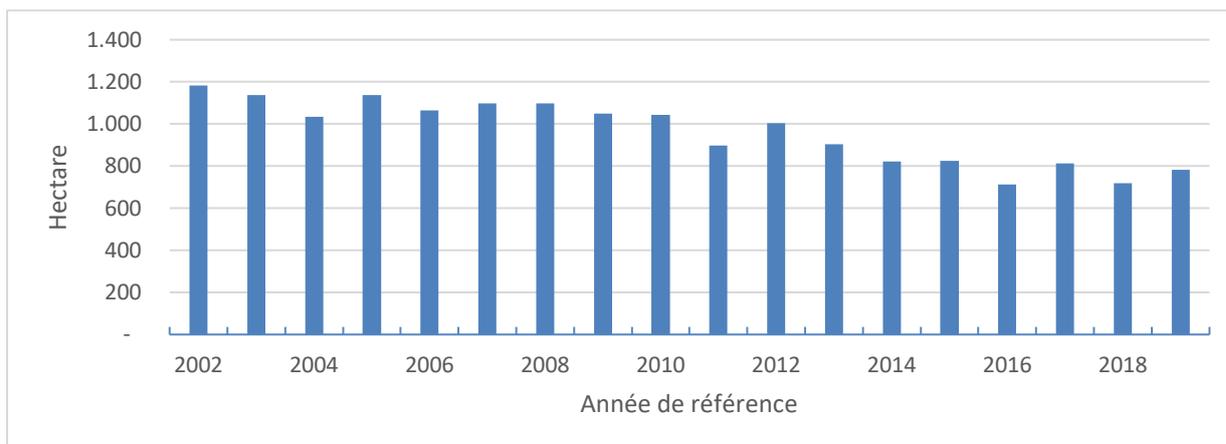


Figure 13 : Croissance annuelle de la superficie résidentielle en Wallonie (2002-2019). Sources : IWEPS. Calculs : CREAT-UCLouvain

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.

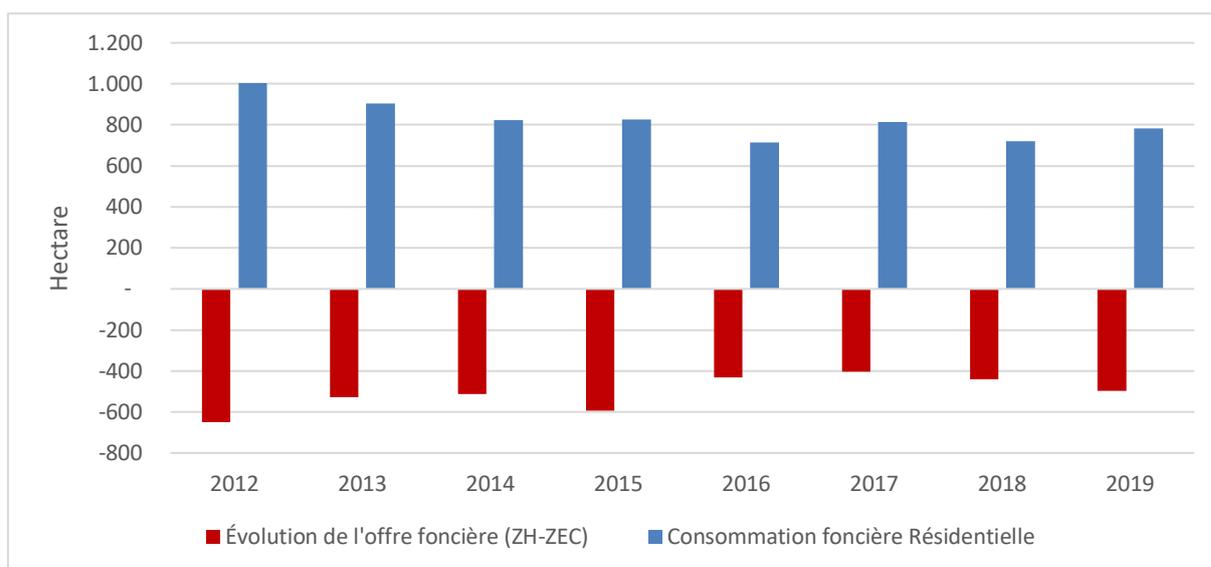


Figure 14 : Evolution de l'offre foncière en zone d'habitat et zone d'enjeu communal et évolution de la superficie résidentielle en Wallonie (2012-2019). Sources : IWEPS. Calculs : CREAT-UCLouvain

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 dans certains cas, sur des parcelles à cheval sur la zone d'habitat et une autre zone¹⁵ ;
- 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 révisions des plans de secteurs
- ...

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.

4.2 LA SUPERFICIE RESIDENTIELLE PAR HABITANT OU PAR MENAGE

Charlier J. et Reginster I. (2017) rappelle l'intérêt qu'il y a lieu de relativiser la superficie résidentielle notamment en fonction de différents facteurs. Ainsi, différents indicateurs peuvent être 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)).

¹⁵ 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.

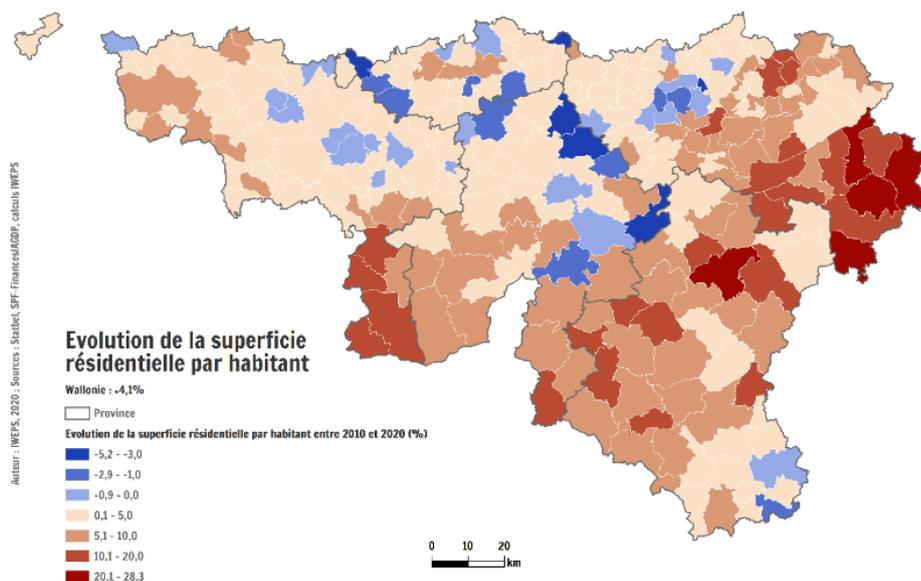


Figure 15 : Evolution de la superficie résidentielle par habitant entre 2010 et 2020. Source : IWEPS (2020)

Dans le rapport sur l'État de l'Environnement wallon, la superficie résidentielle est rapportée au nombre de ménages¹⁶. 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).

¹⁶ REEW (2019) Consommation en sol pour le logement

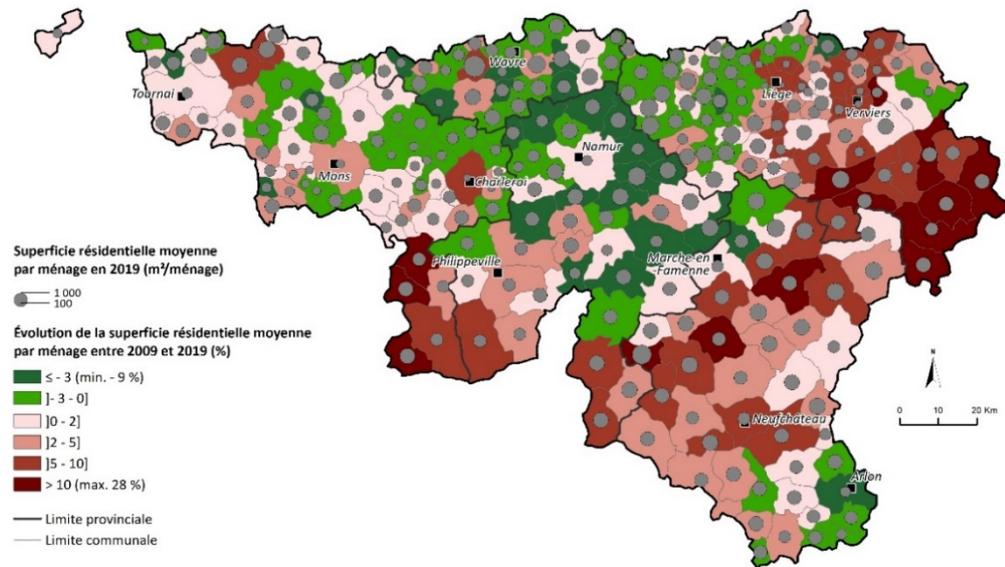


Figure 16 : Superficie résidentielle par ménage en Wallonie. Source : SPW-REEW (2019) sur base de SPF Finances - AGDP (base de données Bodem/Sol) ; Statbel (SPF Économie - DG Statistique) (calculs IWEPS & DEMNA sur base de la nomenclature IWEPS/DGO3/CPDT (2008))

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 lourde 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), devrait 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 indicateurs¹⁷, 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.

¹⁷ Anfrie et al. (2019) note ainsi une diminution de la superficie habitable moyenne par logement et ce pour l'ensemble des provinces en Wallonie.

4.3 INDICATEURS SPECIFIQUES

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.

- Ex : Consommation foncière résidentielle par nouvel habitant entre année X et année Y = [Superficie résidentielle (année Y) – Superficie résidentielle (année X)] / [Population (année Y) – population (Année X)]

L'objectif de la construction de ces deux indicateurs spécifiques est de s'affranchir du poids des consommations foncières résidentielles, de nombre d'individus 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 nouveaux habitants et par an : cet indicateur est mesuré en rapportant la consommation foncière résidentielle annuelle au nombre de nouveaux habitants sur la même période.
- La consommation foncière résidentielle par nouveaux ménages et par an : cet indicateur est mesuré en rapportant la consommation foncière résidentielle annuelle au nombre de nouveaux ménages sur la même période.
- La consommation foncière résidentielle par nouveaux logements et par an : cet indicateur est mesuré en rapportant la consommation foncière résidentielle annuelle au nombre de nouveaux logements sur la même période.

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

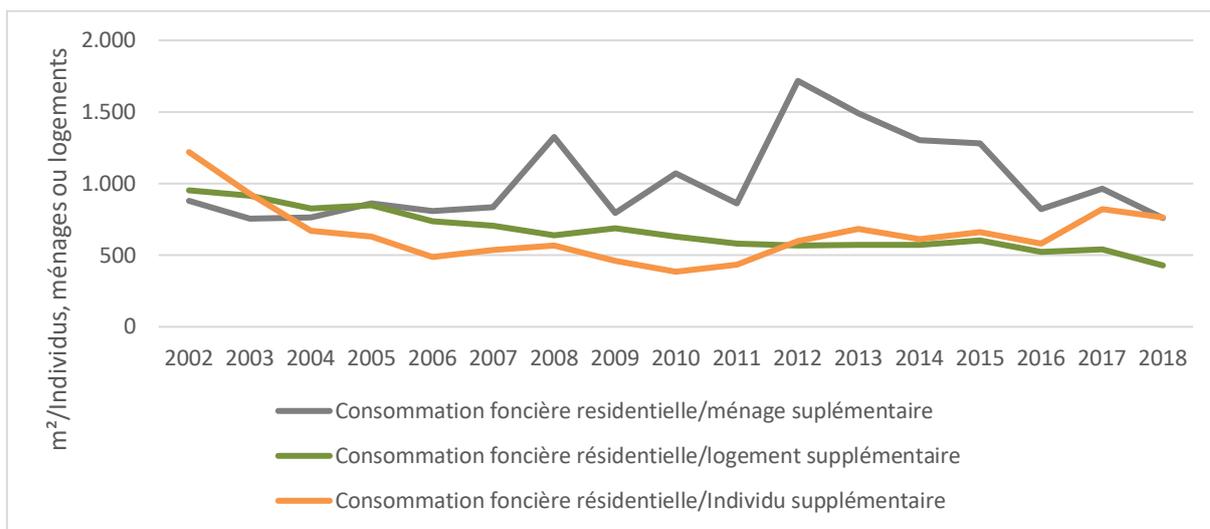


Figure 17 : Evolution de trois indicateurs spécifiques. Sources : SPF-Finances, IWEPS. Calculs CREAT-UCLouvain

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 / nouvel habitant) pour ensuite augmenter jusqu'en 2017 et 2018 où elle approche les 825 m² par nouvel habitant. 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 Wallonie¹⁸. Au niveau régional, l'indicateur de superficie résidentielle par habitant est dès lors 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 nouveaux ménages semble se stabiliser entre 800 et 1.000 m² / nouveau ménage. Ces données restent supérieures à l'indicateur de superficie résidentielle par ménage de 2020 (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

¹⁸ 301 m² (IWEPS, 2020).

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 de la superficie résidentielle moyenne par logement régionale.

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 par logement amènent à considérer une réelle amélioration de l'efficacité moyenne de la ressource foncière au niveau de la production de logements.

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

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

4.4 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 ralentissement de ces augmentations est cependant observé ces dernières années.

Des indicateurs plus spécifiques ont 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 ainsi 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 même, analyser la consommation foncière résidentielle annuelle par rapport à l'évolution du nombre d'habitants ou de ménages laisse apparaître des courbes d'évolution fortement influencées par la croissance du nombre d'habitants ou de ménages et, dans le cas de la consommation foncière par habitant, des valeurs éloignées des résultats tenant compte de l'historicité du processus.

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

5. PERSPECTIVES

5.1 PERSPECTIVES DEMOGRAPHIQUES

Le bureau fédéral du plan a mis à jour les perspectives démographiques suite à la crise sanitaire du covid-19. Encore revues à la baisse, les perspectives de croissance de population s'annoncent bien inférieures aux croissances observées par le passé¹⁹.

	01-01-21	01-01-70	Evolution	Evolution moyenne annuelle
Population totale	3.650.304	3.909.547	+ 259.243	+ 5.291
Population 0-17 ans	748.834	722.460	- 26.374	- 538
Population 18-66 ans	2.291.465	2.221.222	- 70.243	- 1.434
Population 67+ ans	610.005	965.865	+ 355.860	+ 7.262
Ménages	1.597.035	1.825.462	+ 228.427	+ 4.662

Tableau 4 : Perspectives démographiques 2019-2070 (mars 2020) pour la Wallonie, BFP-Statbel et Perspectives démographiques 2019-2070 – mise à jour COVID-19, BFP-Statbel.

À l'horizon 2070, la population wallonne devrait avoir augmenté de près de 260.000 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 26.375 et 70.245 individus.

L'augmentation de la catégorie des 67 ans et plus se marquera principalement sur les décennies 2020-2030 et 2030-2040 avec respectivement + 132.000 et + 111.500 individus (soit des augmentations relatives de 22 % et 15 %). Pour la catégorie d'âge des 18 à 66 ans, une diminution de 43.200 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 aménager dans une maison avec jardin ou sont intéressées par de nouveaux modes d'habiter ... (voir ci-après Autres dynamiques)

¹⁹ Ces perspectives, mises à jour durant le premier semestre 2020, devront sans doute être actualisée au vu de l'évolution de la crise sanitaire durant le second semestre.

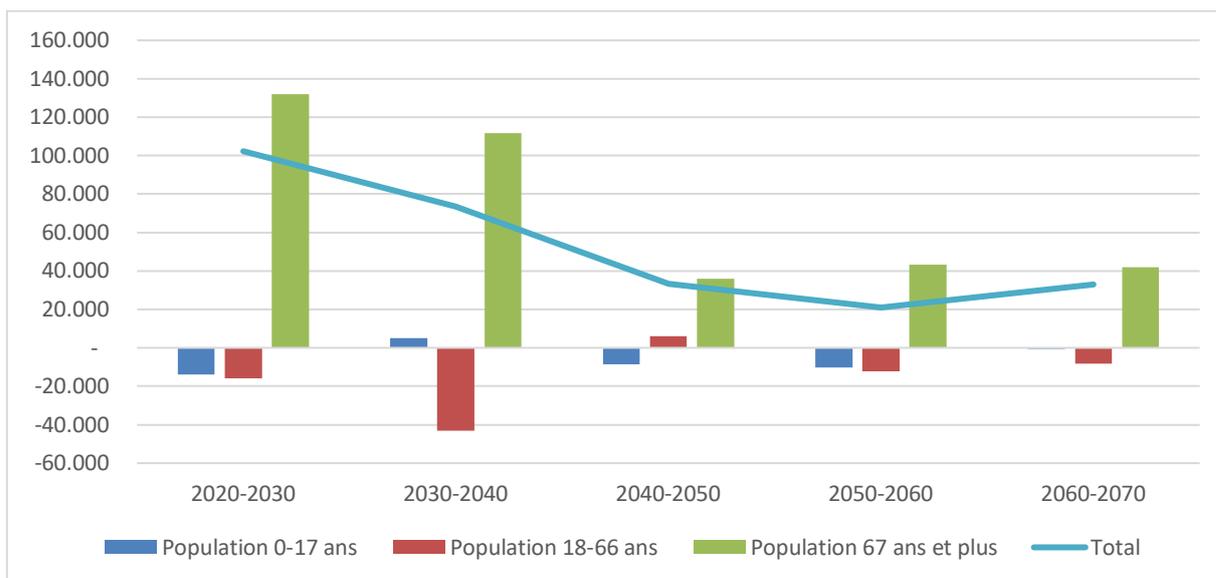


Figure 18 : Perspectives démographiques. Evolution par tranches d'âges et par décennie. Source : perspectives - mise à jour COVID-19, BFP et Statbel. Calculs : CREAT-UCLouvain.

Par rapport à la dernière décennie (2010-2020) où une augmentation annuelle moyenne de près de 8.170 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 + 2.411 ménages sur la période 2050-2060.

La taille moyenne des ménages devrait continuer à diminuer, passant de 2,29 en 2021 à 2,14 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...

Région wallonne	2020	Evolution moyenne annuelle			
		2020-2030	2030-2040	2040-2050	2050-2060
Population	3.646.209	+ 10.229	+7.361	+3.340	+ 2.097
Ménages	1.590.740	+ 8.437	+ 6.401	+3.300	+ 2.411

Tableau 5 : Perspectives démographiques 2019-2070 (Wallonie). Evolution moyenne annuelle : Population et ménages. Source : BFP-Statbel et Perspectives démographiques 2019-2070 – mise à jour COVID-19, BFP-Statbel. Calculs : CREAT-UCLouvain

Par rapport aux perspectives reprises dans la publication CPDT de 2014 (*Perspectives démographiques et production de logements en Wallonie – Le point sur les chiffres*), les perspectives démographiques sont radicalement revues à la baisse (voir Tableau 6 : Perspectives démographiques du bureau du plan de mars 2014. Sources : Bottieau V., Hanin Y., Neri P. (2014)). À l'époque, la Wallonie devait dépasser les 1,8 millions de ménages entre 2030 et 2040. La croissance annuelle moyenne du nombre de ménages s'élevait encore à + 11.000 entre 2020 et 2030 et se stabilisait à + 6.000 à l'horizon 2060 (pour + 2.400 ménages dans les dernières perspectives).

Les dernières perspectives font dès lors état d'une rupture forte 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...).

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

Tableau 6 : Perspectives démographiques du bureau du plan de mars 2014. Sources : Bottieau V., Hanin Y., Neri P. (2014)

5.2 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.

5.2.1 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 éparses 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 questionnera vraisemblablement le mode de production majoritaire du moment (la production d'immeubles à appartements via la promotion immobilière).

5.2.2 L'inoccupation des logements

Selon un article du journal Le Soir (21/12/2017), 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 wallon.

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.

5.2.3 Les résidences secondaires

La question des résidences secondaires est 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, leur nombre a pu être estimé de manière très approximative à environ 50.000 en 2014 (CPDT, Recherche Quartiers Nouveaux). Deux éléments majeurs doivent être soulignés à propos de ces résidences :

- D'une part, leur répartition géographique 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 d'Ardenne (plus de 30% à Durbuy ou Hotton);
- D'autre part l'engouement pour les secondes résidences a connu un essor spectaculaire en 2020 dans le contexte de la crise sanitaire²⁰. 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

²⁰ L'Echo du 12/11/2020 : « L'immobilier ardennais en plein boom ».

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.

6. 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* » (2014), de les remettre en perspective au vu de l'évolution des dynamiques en cours et de confronter à celles-ci la consommation foncière du secteur résidentiel.

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 la 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 semble être plus efficiente quant à 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 l'évolution 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 polarités existantes. Si la demande future pour ce type de logements se confirme dans le temps, au détriment de la construction de maisons quatre façade, 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.

7. BIBLIOGRAPHIE

Anfried 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 pages.

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.

Bottiau 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.

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.

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 vanace immobilière résidentielle : Quelle méthodologie ?, Les échos du logements, 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 in *Géo-Regards*, revue neuchâteloise de géographie, N°s 11-12, 2018-2019, pp5-16.

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)