

# Quelles tendances observées et attendues sur les marchés foncier et immobilier (à vocation résidentielle) ?



---

# Cadre de l'expertise et méthodologie

Dans le cadre de sa subvention 2021, la Conférence Permanente du Développement Territorial (CPDT) s'est vue confier comme mission par le cabinet du Ministre W. Borsus, la conduite d'une expertise sur les perspectives des territoires wallons dans l'ère post-covid. Les travaux portent à la fois sur le diagnostic et l'analyse des situations nouvelles liés à cette pandémie et trois thèmes prioritaires sont explorés :

- Les perspectives pour l'attractivité des centres-villes et leurs activités commerciales
- Les tendances observées et attendues sur les marchés foncier et immobilier (principalement à vocation résidentielle)
- Les évolutions en matière de répartition modale, notamment en regard de la vision FAST et de la progression du télétravail

La présente note synthétise l'état des connaissances, en date du 30 juin 2021, au niveau des tendances observées et attendues sur les marchés foncier et immobilier.

Elle a été construite en trois temps :

- Les parties 1, 2 et 3 ont été rédigées par les chercheurs sur base de la collecte des informations disponibles.
- Ces trois parties ont servis de base pour animer un séminaire qui s'est tenu le 11 mai 2021 et qui réunissait une quinzaine d'acteurs en lien avec le secteur de l'immobilier résidentiel.
- Les parties 4 et 5 ont été rédigées après le séminaire. Elles font état des échanges qui ont eu lieu entre les experts et l'équipe de recherche et dressent les principaux enseignements des travaux.

L'équipe en charge de cette thématique était constituée de Coraline Berger, Vincent Bottieau et Martin Grandjean sous la supervision de Yves Hanin (CREAT-UCLouvain).

- **PARTIE 1**  
**Les tendances avant la crise sanitaire**
- **PARTIE 2**  
**Les effets observés jusqu'à présent**
- **PARTIE 3**  
**À quoi pourrait ressembler le monde d'après ?**

- **PARTIE 4**  
**Apports du séminaire**
- **PARTIE 5**  
**Principaux enseignements**

---

# Les tendances avant la crise sanitaire

## PARTIE 1

Cette première partie s'attache à mettre en évidence les dynamiques à l'œuvre avant la crise sanitaire.

L'objectif est de poser le cadre d'analyse des travaux : Quelles sont les dynamiques qui vont être analysées ? Quels sont les facteurs à prendre en compte ? Quelle était la situation avant l'apparition de la COVID-19 ?

Pour appréhender la question du logement et du foncier et leurs évolutions futures, cette première partie s'articule autour de trois points :

1. La demande en logements
2. L'offre en logements
3. L'accès au logement

# 1. La demande en logements

La demande en logements est abordée ici principalement à travers l'analyse des besoins en logements. La demande peut en effet être approchée d'une part en identifiant les besoins amenés par les évolutions démographiques et d'autre part par les besoins liés aux désirs d'habiter de la population.

## Besoins liés à la démographie

Les besoins en logements relèvent à la fois de l'évolution des grandes tendances démographiques et des dynamiques migratoires qui y sont en partie associées.

### *Evolutions démographiques*

Les évolutions démographiques observées cette dernière décennie font ressortir trois tendances majeures :

- **Une croissance démographique qui ralentit**
- **Toujours plus de petits ménages**
- **La poursuite du vieillissement de la population**

## Une croissance démographique qui ralentit

La dernière décennie a vu la croissance démographique s'atténuer : elle est passée de + 20.000 / 25.000 habitants par an entre 2005 et 2010 à + 10.000 habitants en 2019.

Cette inflexion de la croissance concerne les trois moteurs de la dynamique démographique :

- Le solde naturel, qui était encore largement positif pendant la période 2006-2010, est devenu négatif au cours des dernières années : ceci lié à la diminution de la fécondité alors que la mortalité reste globalement stable.
- Le solde migratoire interne a baissé pratiquement de moitié (de + 6.300 à + 3.400). Ce solde est lié à des migrations au départ de la Région bruxelloise, alors que le bilan migratoire avec la Flandre est devenu légèrement négatif.
- Le solde migratoire international est resté assez stable ces dernières années mais il a sensiblement diminué par rapport à 2006-2010. Il reste le principal moteur de la dynamique globale, mais il concerne principalement les grandes villes et les villes frontalières.

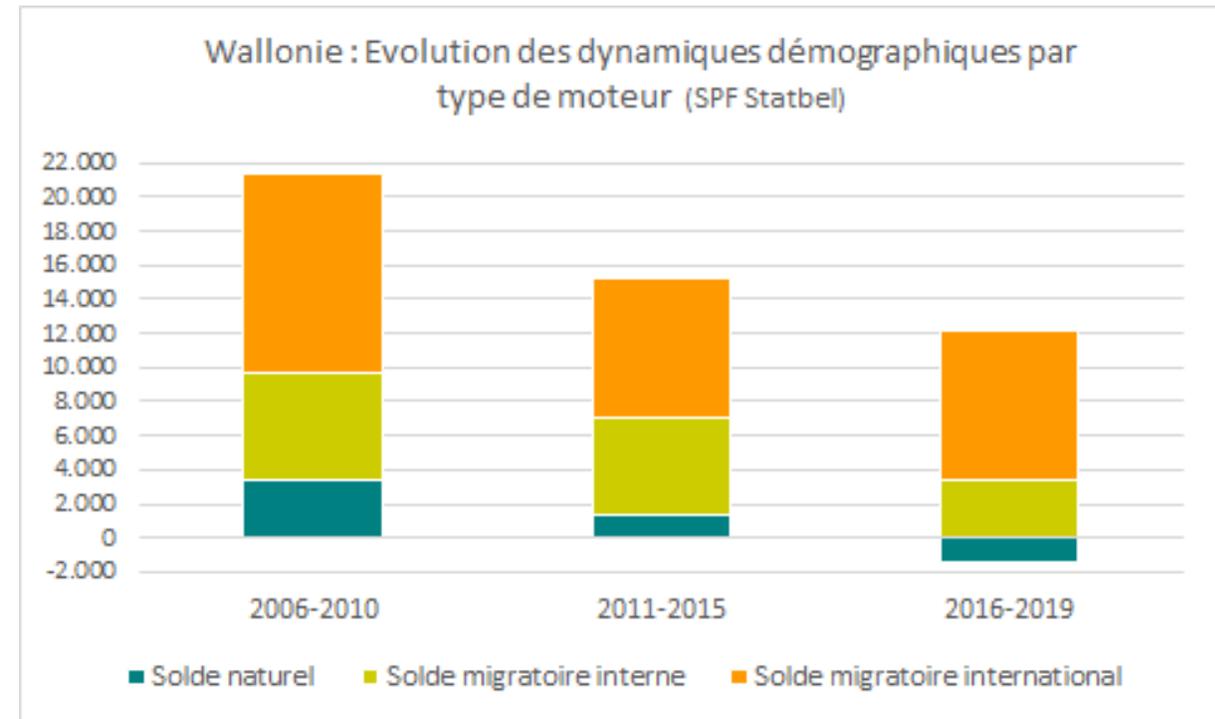


Figure 1 : Évolution des dynamiques démographiques par type de moteur. Source et réalisation : SPF Statbel.

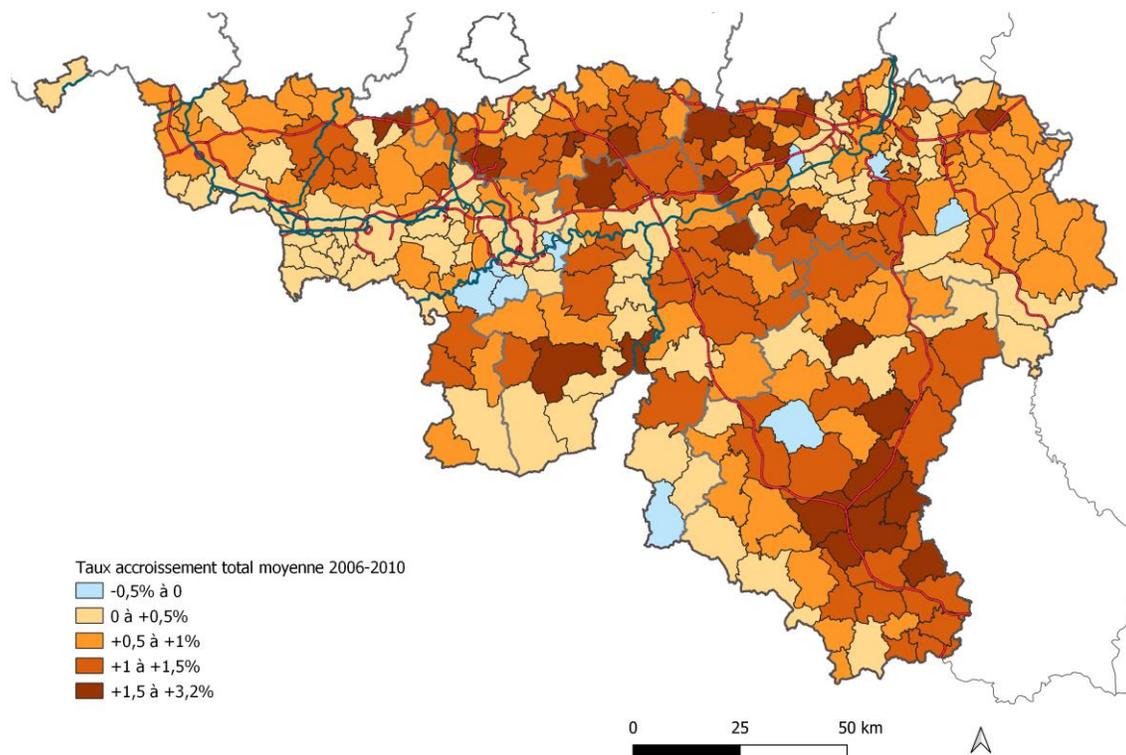


Figure 2 : Taux d'accroissement de la population entre le 01/01/2006 et le 01/01/2010.

Source : SPF Statbel. Réalisation : Creat-UCLouvain

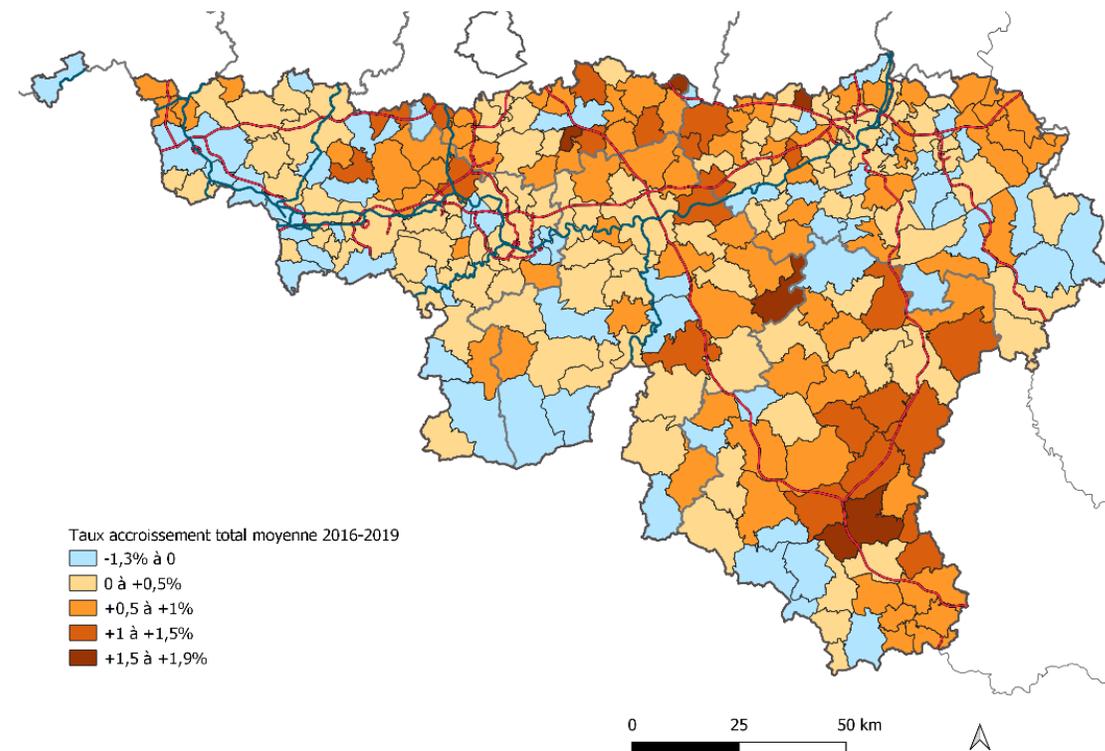


Figure 3 : Taux d'accroissement de la population entre le 01/01/2016 et le 01/01/2020.

Source : SPF Statbel. Réalisation : Creat-UCLouvain

A l'échelle communale les différences restent très marquées. Certaines tendances restent stables : croissance plus soutenue dans la grande périphérie bruxelloise et le long de l'axe E411, dynamique plus faible dans le sud-ouest du Luxembourg, l'Entre-Sambre-et-Meuse et de manière générale le long du versant français. Par contre, le nombre de communes en déclin est en nette augmentation et on voit se créer de nouvelles poches de décroissance : le sud des cantons germanophones, l'ouest de la Wallonie picarde, une partie du Condroz liégeois...

La croissance du nombre de ménages s'infléchit également, mais pas de manière aussi nette que celle de la population. On observe actuellement une évolution de + 8 à 9.000 ménages par an au lieu de + 14.000 pendant la décennie 2000-2010.

## Toujours plus de petits ménages

Ce découplage entre l'évolution de la population et celle des ménages s'observe depuis les années 1990. Il est dû à une diminution de la taille moyenne des ménages consécutive à un accroissement spectaculaire des ménages de deux et surtout d'une seule personne. Cette tendance se poursuit et s'est même renforcée au cours des toutes dernières années. Elle est partiellement liée au vieillissement de la population mais relève également de nombreux autres facteurs. Elle a pour effet de renforcer le besoin en logements, même dans le cas des communes qui connaissent un déclin démographique.

## La poursuite du vieillissement de la population

Le vieillissement reste la tendance démographique la plus importante et la plus stable. Entre 2009 et 2019, sa conséquence la plus visible est l'arrivée progressive et massive à l'âge de la retraite des classes d'âge du baby-boom. Pendant cette période, les 60-74 ans ont augmenté de 130.000 unités, soit de 27 %, alors que les 75 ans et plus n'augmentaient que de 5.000 unités, soit moins de 2 %.

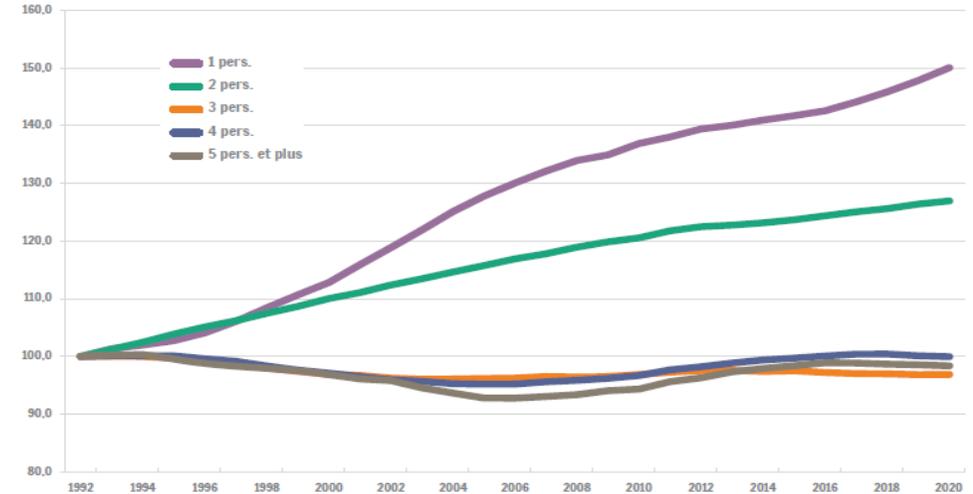
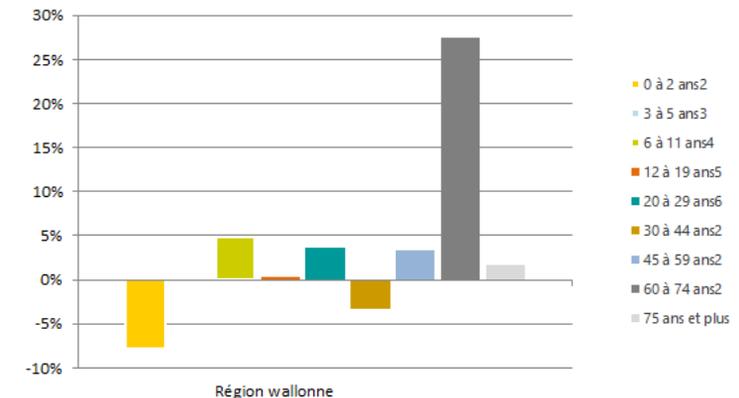


Figure 4 : Évolution de la taille des ménages privés en Wallonie (Indice 1992=100).  
Réalisation : IWEPS (2020). Sources : Demobel – Statbel.



Evolution de la population par tranche d'âge entre 2009 et 2019 (en % par rapport à 2009)  
SPF Economie DGS - Statbel

Figure 5 : Évolution de la population par tranche d'âge entre 2009 et 2019 (en % par rapport à 2009) Réalisation Creat. Source : SPF Economie DGS – Statbel.

## Dynamiques migratoires

A l'échelle régionale, les migrations sont devenues le seul moteur de la croissance démographique. Celle-ci est donc tributaire des échanges migratoires avec les autres régions belges mais aussi avec l'ensemble des autres pays, qu'il s'agisse de liens transfrontaliers ou de migrations de plus longue distance. Les dynamiques en cours jusqu'à l'aube de la crise sanitaire méritent dès lors d'être détaillées.

Le solde des **migrations internes** illustre une géographie assez complexe. On observe quelques tendances de longue date comme l'influence de Bruxelles et des grands villes wallonnes au nord du sillon, celle du Grand-Duché de Luxembourg le long de l'E411 au sud-est de la Province, et le solde négatif de toutes les grandes villes wallonnes. Parmi les éléments plus neufs, on voit se dessiner une poche de soldes négatifs dans les communes touristiques de la vallée de l'Ourthe, alors que le phénomène inverse s'observe dans la vallée de la Semois et de manière plus générale dans les communes qui abritent de nombreux campings résidentiels (Hastière, Froidchapelle...).

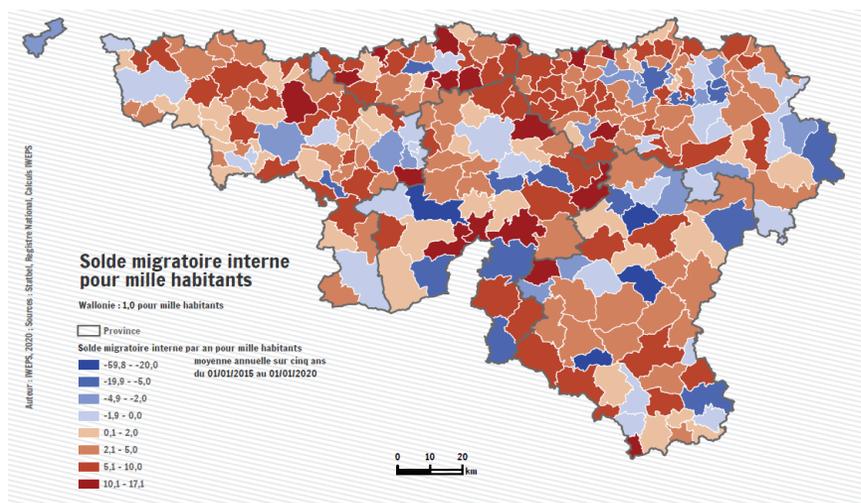


Figure 6 : Solde migratoire interne pour mille habitants entre le 01/01/2015 et le 01/01/2020. Réalisation : IWEPS (2020). Sources : Statbel, Registre national.

Le bilan des **migrations externes** (avec l'étranger) est positif dans la majorité des communes. En valeurs absolues, les soldes positifs les plus importants se retrouvent dans les grandes villes et dans des villes universitaires (Ottignies-LLN et Gembloux). On observe aussi des bilans positifs liés à des dynamiques transfrontalières de proximité (Lille, Aachen, Luxembourg).

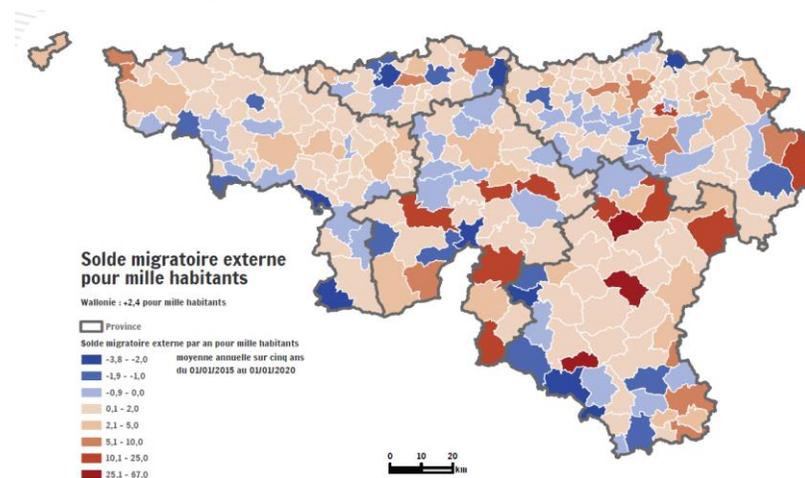


Figure 7 : Solde migratoire externe pour mille habitants entre le 01/01/2015 et le 01/01/2020. Réalisation : IWEPS (2020). Sources : Statbel, Registre national.

Dans les espaces ruraux, on voit se distinguer certaines communes sur les deux cartes: il s'agit de celles où se trouvent des centres d'accueil de demandeurs d'asile (Hotton, Herbeumont...); cette situation spécifique engendre des biais statistiques à l'échelle de ces communes (solde externe très positif et solde interne très négatif).

## ***Dynamiques démographiques et mouvements migratoires selon les types de communes***

Au-delà de ces variations géographiques, on peut se demander s'il existait avant 2020 des dynamiques spécifiques à certains types de communes : pouvait-on observer par exemple un attrait pour les villes moyennes ou les espaces ruraux ?

La typologie des communes belges 2018 de Belfius est basée sur une comparaison des communes selon 150 critères, regroupés en cinq thématiques principales : ruralité, standard de vie, équipements, dynamique démographique, économie. La classification qui s'ensuit distingue 16 "clusters" de communes qui ont été regroupés en huit classes pour une meilleure lisibilité. La carte qui suit représente les communes de Wallonie selon les 8 classes issues de la typologie Belfius.

La dynamique démographique étant un des facteurs de la classification, il est intéressant de voir comment elle a évolué ces dernières années.

Si on examine le bilan des migrations internes, on constate sans surprise qu'il est négatif dans les "pôles urbains" et généralement positif ailleurs.

Le solde des "petites villes" est positif mais leur attractivité a sensiblement diminué depuis 2006-2010. Quant aux communes rurales, elles ont vu leur bilan migratoire fortement diminuer et même devenir négatif pour les communes "peu denses et forestières". En 2016-2019 ce sont les communes "urbanisées avec de l'économie", telles que Soignies, Waremme et Andenne, qui sont devenues les plus attractives pour les migrations internes.

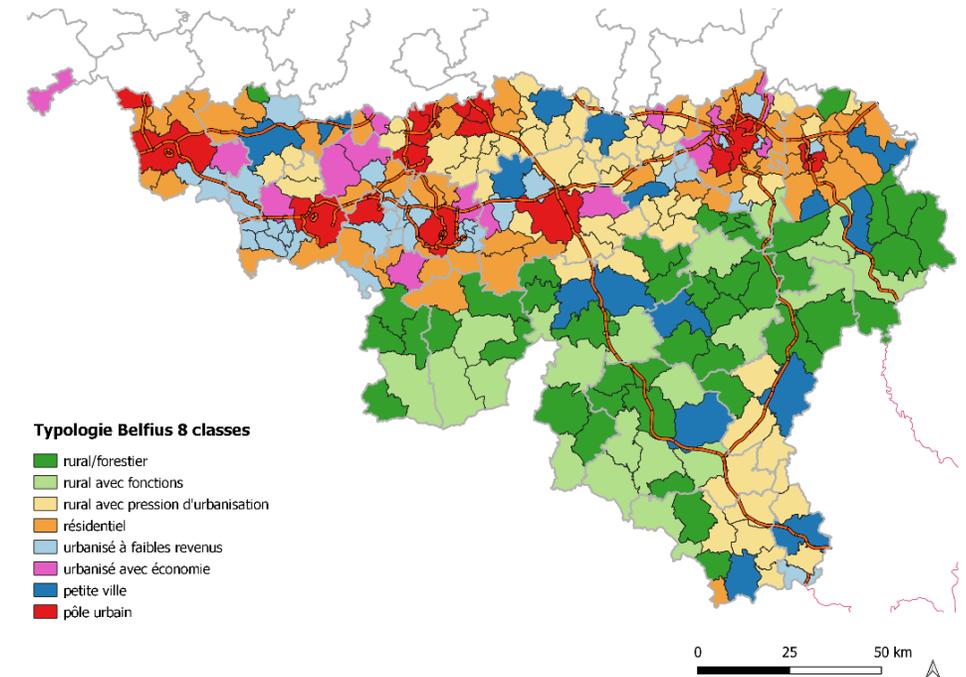


Figure 8 : Typologie Belfius - Les communes wallonnes. Sources : Belfius et Statbel.

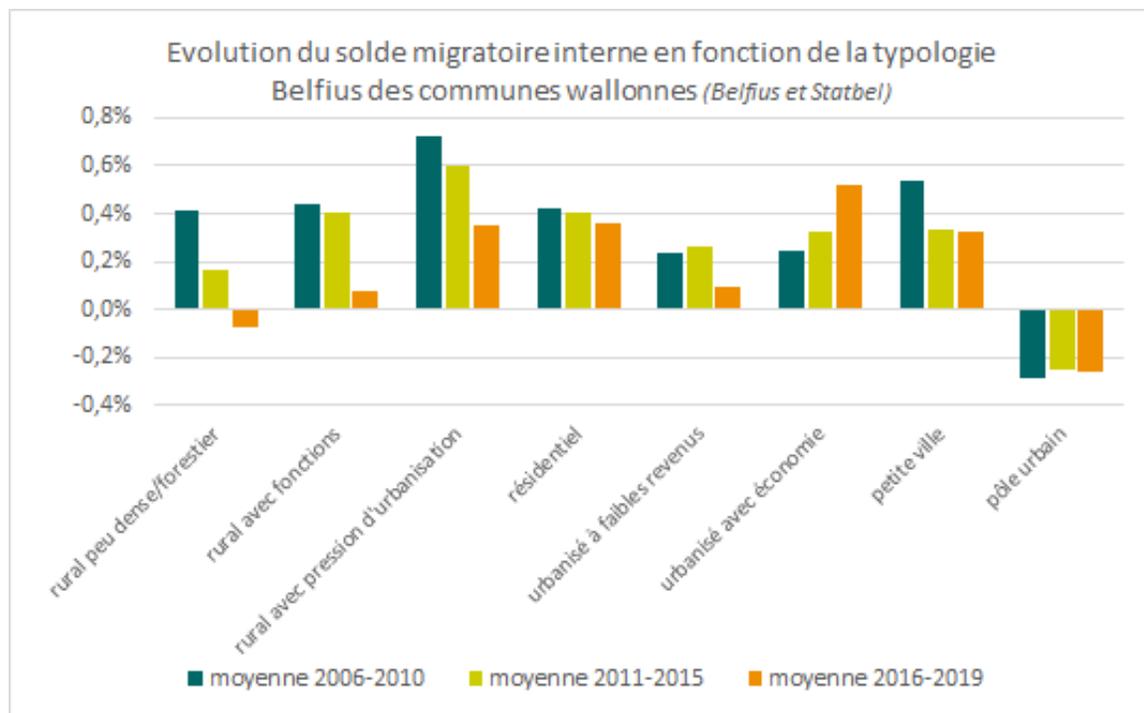


Figure 9 : Évolution du solde migratoire interne en fonction du type de commune (typologie Belfius). Sources : Statbel et Belfius. Calculs : CREAT UCLouvain (2020).

De manière générale, les communes rurales connaissent toujours un accroissement de population mais qui est bien plus lié à leur solde naturel qu'à leur attractivité migratoire. C'est le cas également dans une moindre mesure des petites villes. Quant aux pôles urbains, leur déficit migratoire interne est plus que compensé par les migrations externes et le solde naturel positif.

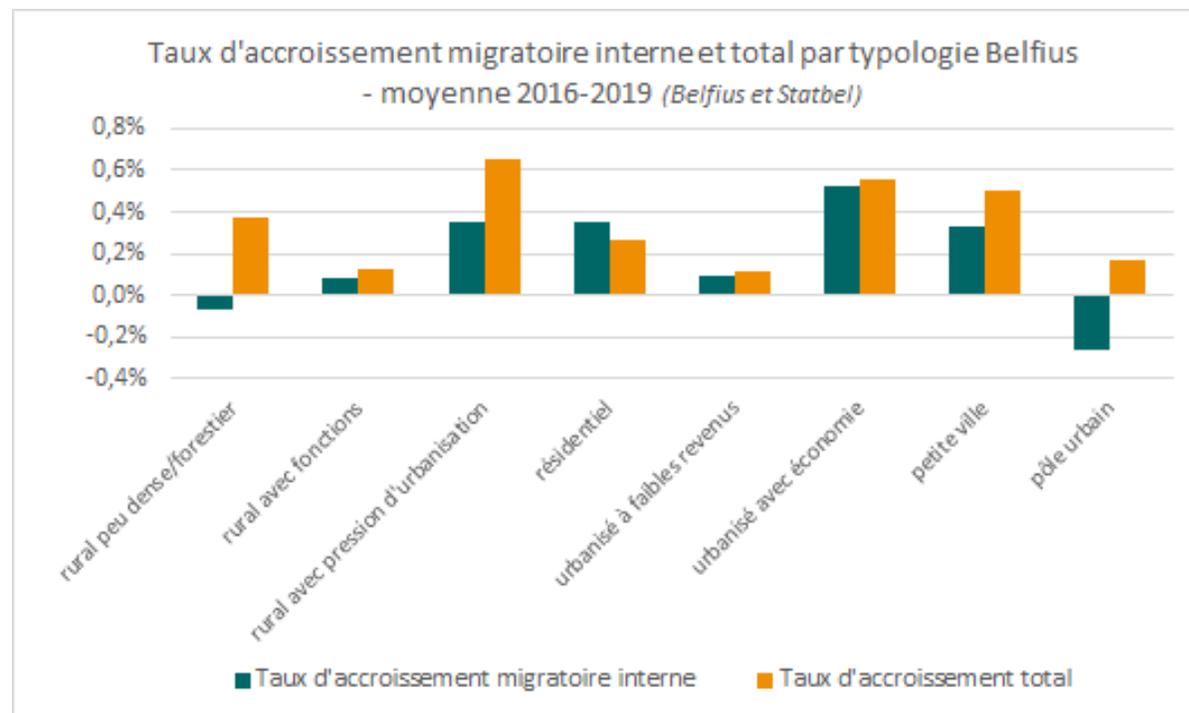


Figure 10 : Taux d'accroissement : total et migrations internes selon le type de commune (Typologie Belfius). Sources : Belfius et Statbel. Calculs : CREAT-UCLouvain (2021).

À l'aube de la crise sanitaire, l'attractivité résidentielle porte donc principalement sur des communes urbanisées bénéficiant d'activités économiques ou de fonctions, et elle se poursuit en s'atténuant dans les espaces périurbains plus ou moins proches (résidentiel ou rural avec pression d'urbanisation) des grandes villes wallonnes ou périphériques. Par contre, les communes rurales - principalement concentrées en Famenne et Ardenne - sont devenues moins attractives, même celles qui bénéficient de fonctions touristiques ou économiques.

# Besoins liés aux désirs d'habiter

Peu d'études exhaustives ont porté jusqu'à présent sur le désir d'habiter des wallons (type de logements, localisation, environnement, accessibilité...).

Différentes enquêtes ont néanmoins été menées par le passé par des acteurs du secteur de la construction ou de la finance (à l'occasion du salon Batibouw notamment) ou par des scientifiques sur des publics spécifiques.

Au niveau des acteurs du secteur de la construction ou de la finance, deux baromètres<sup>1</sup> réalisés ces dernières années par la S.A Maison Blavier et la banque CBC, nous permettent de mettre en avant les points suivants quant aux désirs d'habiter d'avant crise des Wallons :

- Volonté d'être propriétaire – l'achat d'une habitation est envisagée pour toute une vie ;
- Préférence pour les maisons neuves ;
- Préférence pour vivre ailleurs qu'en ville ;
- Importance du contexte environnant (quartier) ;
- Choix de localisation influencé par la proximité au lieu de travail et à la famille ;
- Intérêt croissant pour des logements plus petits ;
- Succès encore limité des formes alternatives d'habitat.

D'autre part, des études de la CPDT notamment, ont porté sur les désirs d'habiter de publics spécifiques. En 2013, une enquête a été menée auprès de 500 personnes résidant au sein ou à proximité de logements récents (maisons unifamiliales, immeubles à appartements...). À la question de leur habitat idéal, la majorité d'entre eux avançaient la maison individuelle et le caractère isolé du bâtiment tout en précisant que le quartier où il ferait bon vivre serait un quartier tranquille, convivial et vert. On note toutefois qu'au-delà de 65 ans c'est l'appartement qui arrive en tête des préférences, mais principalement dans un immeuble isolé dans la verdure.

En 2002, une autre recherche s'intéressait aux migrations et stratégies résidentielles de citadins en milieu périurbain en sondant près de 350 ménages venus s'installer en Brabant wallon durant les années 1990. Les principales raisons évoquées pour expliquer le départ de Bruxelles concernaient déjà l'envie d'avoir accès à la propriété et l'attractivité de l'environnement champêtre (Hermia, Bahri & al., 2007 GEDAP-UCL).

Ces résultats font ainsi écho aux sondages plus généralistes mentionnés ci-dessus.

<sup>1</sup>Rapport des tendances sur le marché du logement (Maison Blavier) – Observatoire de l'immobilier (CBC)

# Autres facteurs de la demande en logements

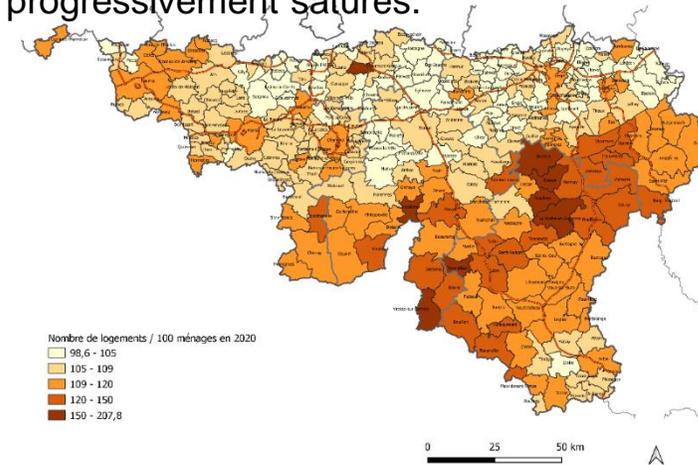
## Secondes résidences & multirésidentialité

L'attrait pour les secondes résidences apparaît comme un élément important parmi les effets territoriaux de la crise sanitaire en matière de demande de logements. Il est donc utile de connaître l'état de la situation et ses évolutions récentes. Malheureusement cette donnée est très peu documentée. L'information n'est ni standardisée ni centralisée à l'échelle de la Région.

On peut l'appréhender de manière indirecte en comparant le parc de logements et le nombre de ménages. Le ratio entre le nombre de logements cadastrés dans une commune et le nombre de ménages domiciliés dans la commune peut donner un aperçu de la situation en matière de secondes résidences. Le surplus de logements correspond à deux grandes catégories : ceux qui ne sont pas occupés pour diverses raisons (insalubres, en travaux, en cours de transaction...) et ceux qui sont occupés à d'autres usages que la résidence principale comme les gîtes, kots d'étudiants... et surtout les résidences secondaires.

Le ratio moyen en Wallonie est de 109 ce qui représente 144.000 logements de plus que le nombre de ménages. On peut estimer qu'environ la moitié de ce surplus est le fait de résidences secondaires. Toutefois la situation varie considérablement selon les régions.

On voit nettement sur la carte l'impact des vallées touristiques avec des ratios qui dépassent 150 à La Roche, Rendeux, Erezée, Durbuy... et même 200 à Vresse-sur-Semois. Dans ces communes, les secondes résidences peuvent représenter le tiers voire près de la moitié du parc de logements - même en tenant compte des logements inoccupés ou des gîtes. Ce phénomène qui se renforce explique d'ailleurs en partie le solde migratoire interne négatif de certaines de ces communes où la population locale peut de plus en plus difficilement acquérir des biens immobiliers. Si le ratio semble tendre vers un seuil maximal dans ces communes, il augmente sensiblement dans la plupart des communes de Calestienne et d'Ardenne. Au seuil de l'année 2020, on assiste donc à une dispersion du phénomène des secondes résidences au départ de noyaux "historiques" progressivement saturés.



A l'échelle wallonne, on ne dispose pas d'information permettant de caractériser les pratiques de multirésidentialité (fait de séjourner dans plus d'un lieu d'habitation habituel), même si ce phénomène est identifié comme émergent dans d'autres pays<sup>2</sup>.

Figure 11 : Ratio entre le nombre de logements et le nombre de ménages. Sources : Statbel.  
Réalisation : CREAT-UCLouvain.

<sup>2</sup> *Éléments pour une typologie des pratiques plurirésidentielles et d'un habiter multilocal*, Cédric Duchêne-Lacroix e-Migrinter, 2013.

## 2. L'offre en logements

### Production de logements

Entre 2011 et 2020, près de 140.000 logements ont été créés en Wallonie, soit plus de 15.000 logements par an, alors que la population n'augmentait en moyenne que de 13.000 unités par an et le nombre de ménages de 8.500 unités. Il s'est donc créé pendant cette décennie plus d'un logement par habitant supplémentaire et pas loin de deux logements par ménage.

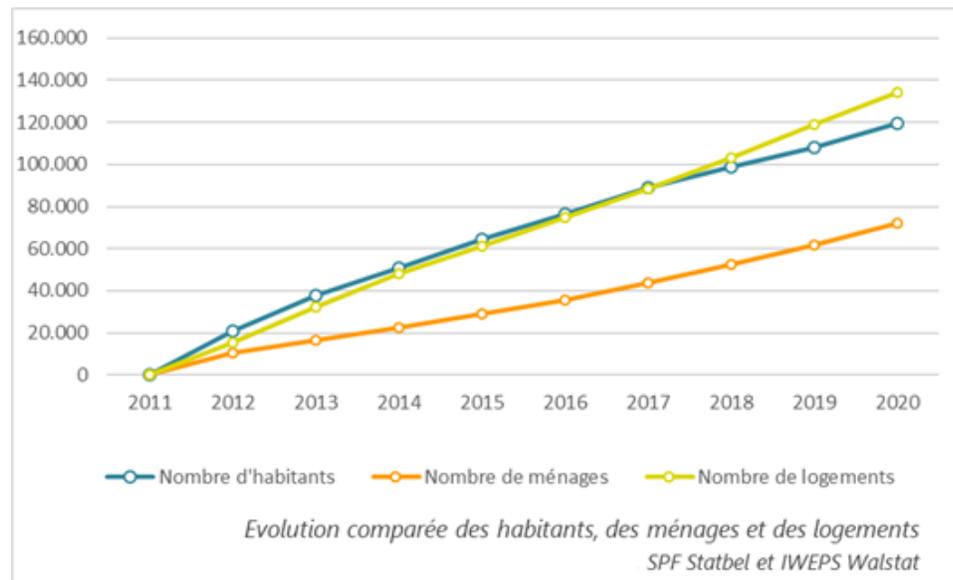


Figure 12 : Evolution comparée des habitants, des ménages et des logements – chiffres cumulés pour la Wallonie entre 2011 et 2020. Sources : SPF Economie. Calculs CREAT-UCLouvain.

La création de nouveaux logements est principalement portée par la production d'appartements. La part des logements produits en immeubles à appartements est ainsi passée de 29 % pour la période 2001-2005 à plus de 70 % en 2019.

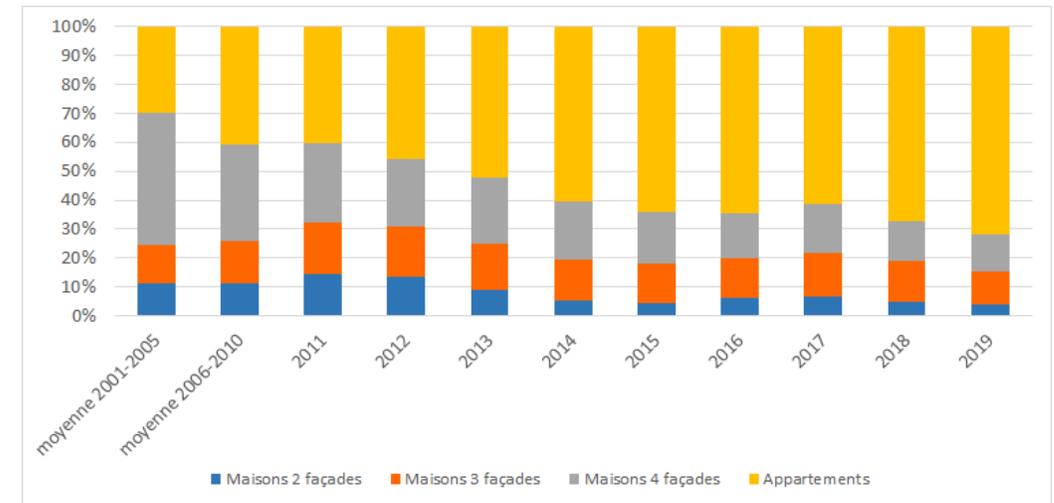


Figure 13 : Part des différents types de logements dans la production annuelle de logements en Wallonie<sup>3</sup>. Sources : SPF-Finances. Calculs CREAT-UCLouvain.

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, d'abord très nette, s'est un peu ralentie depuis 2015, avec une création de maisons « quatre façades » qui semble tendre vers un seuil de l'ordre de 2.000 unités par an.

<sup>3</sup> À l'exclusion des maisons de commerces et autres bâtiments non résidentiels

## Logements en constructions neuves

La promotion immobilière professionnelle a connu une progression significative entre 2000 et 2008 avant d'osciller depuis lors autour de 5.000 logements neufs autorisés par an. De leur côté, les logements neufs autorisés pour les particuliers<sup>4</sup> ont connu une diminution constante depuis 2006 jusqu'à perdre leur place de principal mode de production de logements en Wallonie en 2017.



Figure 14 : Nombre de logements neufs autorisés à travers les différentes filières de production en Wallonie de 2000 à 2017. Sources : SPF-DGS 2018.

<sup>4</sup> Il s'agit pour les trois-quarts d'autopromotion (construction d'une maison unifamiliale par un particulier), le reste étant constitué de petites promotions d'immeubles à appartement

## Logements créés dans le bâti existant

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). Leur part dans la production globale de logements reste assez stable et représente un logement sur quatre.

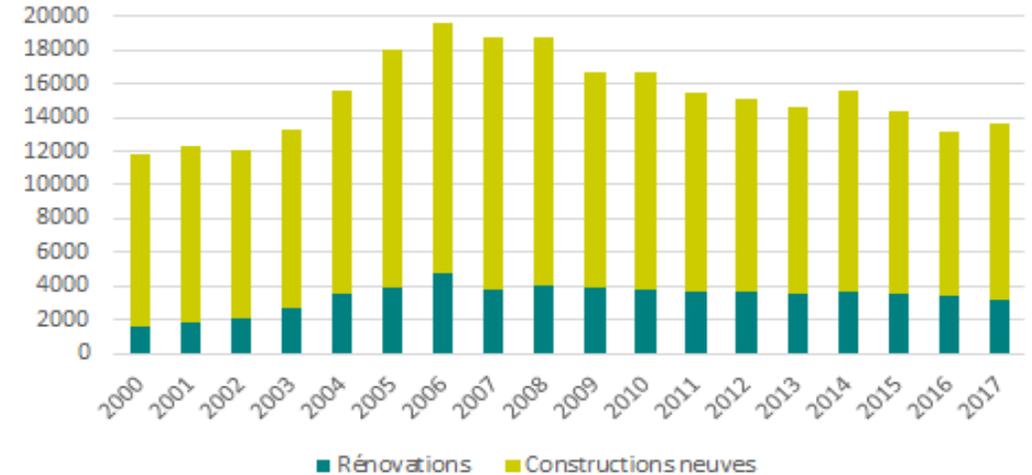


Figure 15 : Part des logements autorisés via la rénovation ou la construction (Wallonie). Sources : SPF-DGS 2018.

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.

# Disponibilités foncières

L'offre potentielle en logements est également liée aux disponibilités foncières du territoire. De nombreuses recherches, menées notamment par l'IWEPS et la CPDT, ont déjà mis en évidence l'importance globale des réserves foncières à l'échelle de la Wallonie, bien supérieure à la fois aux besoins tendanciels estimés à l'horizon 2050 et à ceux d'une trajectoire tendant vers 0 artificialisation nette au même horizon.

Dans les deux cas, la demande en terrains urbanisables pour l'habitat est largement inférieure aux disponibilités foncières qui dépassent les 50.000 ha. Cette suroffre globale de terrains urbanisables pour l'habitat masque toutefois de très importantes disparités locales, avec un degré de saturation des zones d'habitat beaucoup plus important au nord du sillon Sambre et Meuse.

On observe toutefois un décalage très important et croissant entre ce potentiel et la disponibilité effective de terrains à bâtir. Les dernières données disponibles et publiées par Statbel indiquent que le nombre de terrains à bâtir vendus diminue, tout comme leur superficie. Ainsi, alors que le nombre de maisons construites diminuait, le nombre de terrains à bâtir vendus entre 2000 et 2014 a chuté de 47 % (Bottieau V., Leclercq A., Grandjean M., 2020). Dans le même temps, le prix moyen de ces terrains se stabilisait, ce qui semble témoigner d'un relatif équilibre entre l'offre et la demande à l'échelle régionale.

Statbel ne fournit malheureusement plus de statistiques consolidées sur les ventes de terrains à bâtir depuis 2014. On doit depuis lors se rabattre sur les données collectées par les notaires, qui sont plus hétérogènes mais confirment globalement la poursuite de cette tendance jusqu'en 2020.

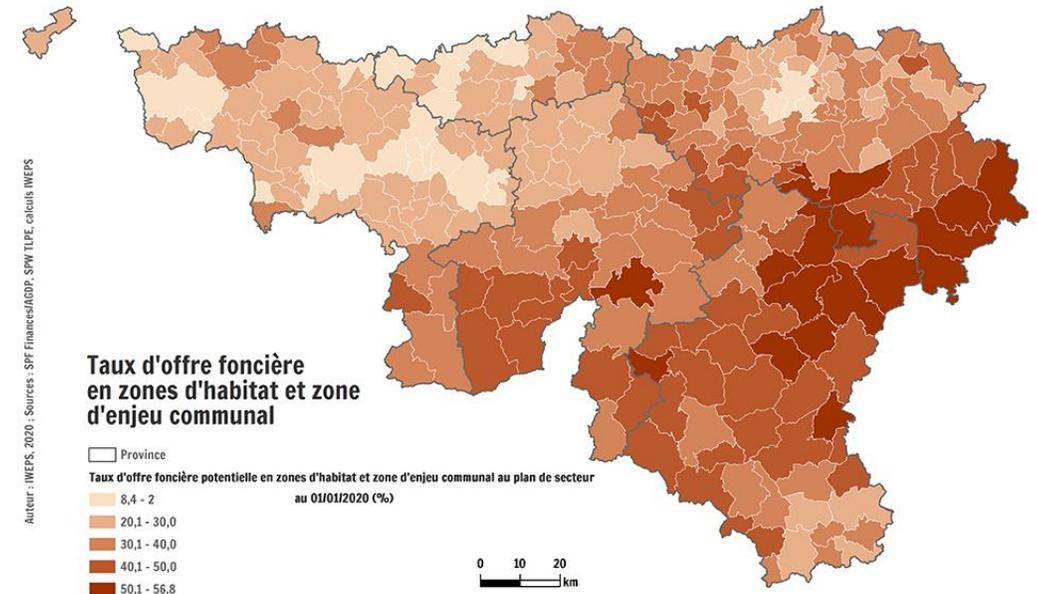


Figure 16 : Taux d'offre foncière potentielle en zones d'habitat et zone d'enjeu communal au plan de secteur au 01/01/2020 (%).  
Sources : IWEPS (2020).

### 3. L'accès au logement

Les désirs d'habiter exprimés par les individus (voir ci-dessus Besoins liés aux désirs d'habiter) sont souvent confrontés à la réalité du marché : l'offre en logements et l'accès financier au logement.

Selon les dernières données du Centre d'Etudes en Habitat Durable (CEHD), environ 67 % des ménages wallons sont propriétaires de leur logement. Cette proportion semble être relativement stable dans le temps, et ce malgré la forte production récente d'appartements neufs, très majoritairement destinés au marché de la location.

Spatialement, des différences sont cependant notées entre les aires densément peuplées, où la proportion de ménages propriétaires descend à 57 % et les aires faiblement peuplées où elle atteint près de 75 %.

Le statut d'occupation du logement est également lié aux revenus. Les propriétaires sont proportionnellement deux fois plus nombreux parmi les 25 % les plus riches que chez les 25 % les plus pauvres (SPW, FWB, IWEPS ; 2020). Et les tendances montrent que la difficulté d'accès au logement est croissante pour ces derniers.

De manière globale, le prix de vente des maisons ordinaires a augmenté plus vite que le revenu disponible ; l'écart s'est particulièrement creusé dans la première décennie du 21<sup>ème</sup> siècle mais il continue à légèrement s'accroître depuis lors.

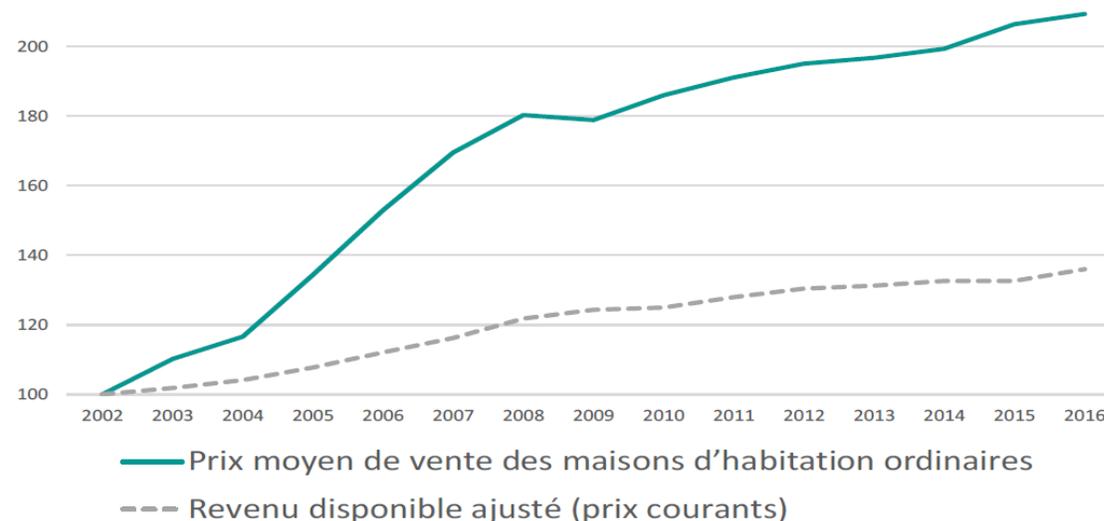


Figure 17 : Evolution du prix moyen de vente des maisons ordinaires (hors villa et bungalows) et du revenu disponible ajusté (prix courants). Wallonie 2002 – base 100.

Sources : Cadastre, SPF Finances et ICN Institut des comptes nationaux.

Calculs et réalisation : IWEPS.

Van Gompel J. (2018) relevait que « l'accession de plus en plus inégale à la propriété combinée à la forte hausse des prix de l'immobilier a conduit à une inégalité croissante parmi les belges en matière de patrimoine immobilier ». Cette inégalité se manifeste par une dualisation de la société, avec d'une part des primo-accédant rencontrant des difficultés croissantes à acquérir un bien et d'autre part, des investisseurs, disposant des capacités d'achats et déjà propriétaires.

Pour cet expert de CBC Banque et assurances, au niveau national la proportion de propriétaires est en baisse depuis ces dernières années et en Flandre, cette baisse est particulièrement marquée pour les quintiles de revenus inférieurs (premier et second quintiles).

Il apparait ainsi qu'une partie de la population ne peut plus rencontrer son aspiration d'être propriétaire alors que dans le même temps selon certaines recherches (Defeyt P., 2018) « l'augmentation de la charge des coûts du logement semble concerner surtout les locataires du secteur privé ».

Les personnes n'accédant pas à la propriété semblent donc être doublement pénalisées. Une forme d'injustice ou de mal vivre la location est à craindre.

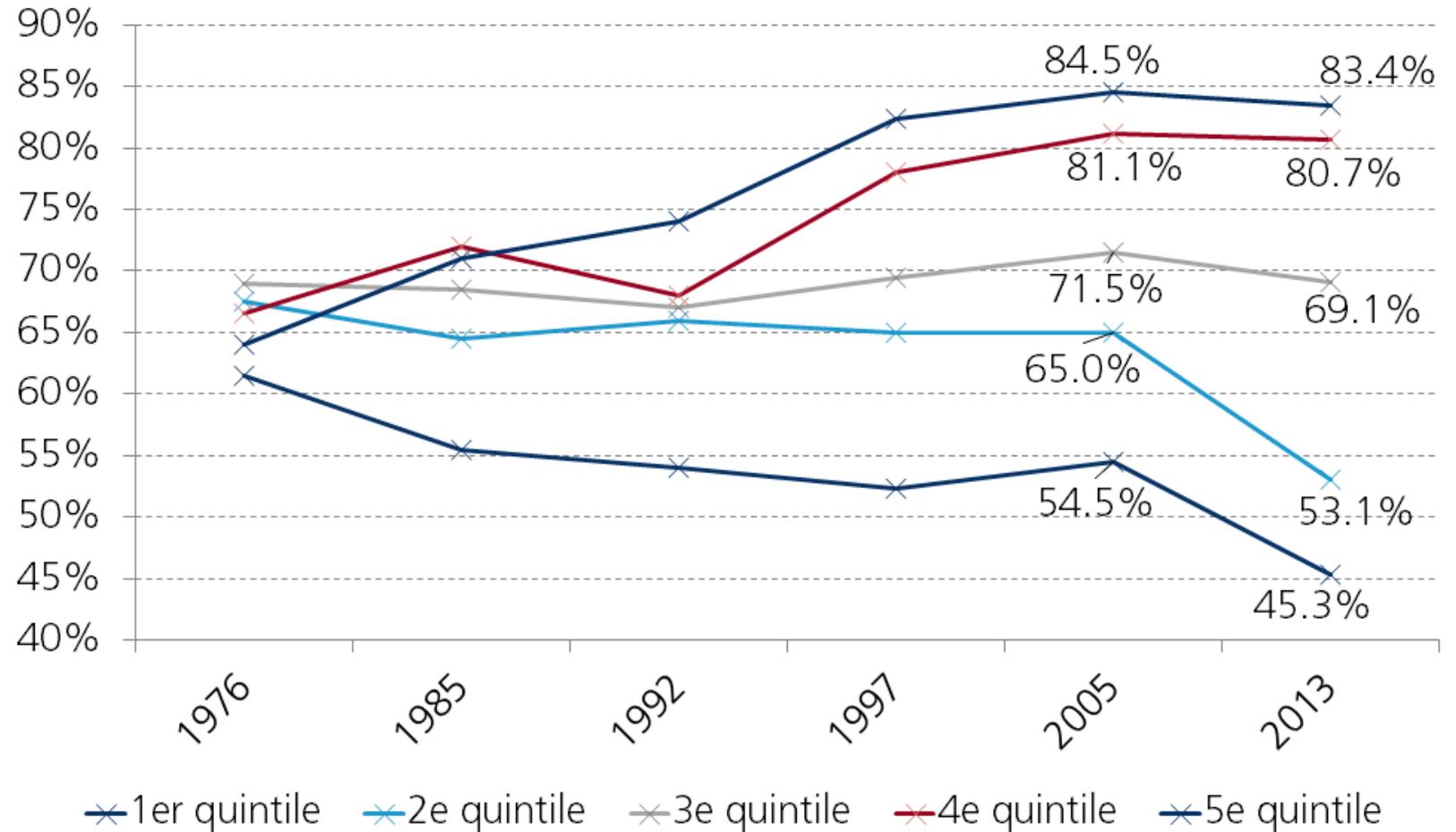


Figure 18 : Évolution de la proportion de propriétaires en fonction du quintile de revenu (ménages en âge de travailler, Flandre). Sources : Sien Winters (2015) sur la base des chiffres du recensement général de la population et de la Groot Woononderzoek (GWO2013).



# Les effets observés jusqu'à présent

## PARTIE 2

Cette partie vise à identifier les effets observés depuis le début de la crise sanitaire.

Elle se base sur les données disponibles à ce jour et sur une série d'articles de presse. Le nombre important d'informations, parfois contradictoires, et le peu de recul disponible pour analyser celles-ci, nous amènent à rester prudents sur les conclusions qui peuvent être avancées à partir de celles-ci.

Cette seconde partie s'articule comme la précédente autour des points suivants :

1. **La demande en logements**
2. **L'offre en logements**
3. **L'accès au logement**

# 1. La demande en logements

## Les effets de la crise sur la démographie

Dans sa note de janvier 2021, le Bureau Fédéral du Plan (BFP) revient sur les perspectives de croissance démographique de 2020 et 2021. L'impact de la crise sanitaire sur la mortalité et les mouvements internationaux, entrainera une croissance de population relativement limitée à l'échelle nationale en 2020 et en 2021 (solde très faible au niveau des migrations internationales et taux de surmortalité élevé).

Par ailleurs, des analyses réalisées par STATBEL ne permettent pas d'établir des liens de corrélations entre une surmortalité plus élevée au sein des communes et la densité de population, le revenu fiscal moyen ou la structure d'âge de la population. Les communes avec un taux de surmortalité élevée en 2020 sont ainsi réparties sur l'ensemble du territoire (voir figure 19).

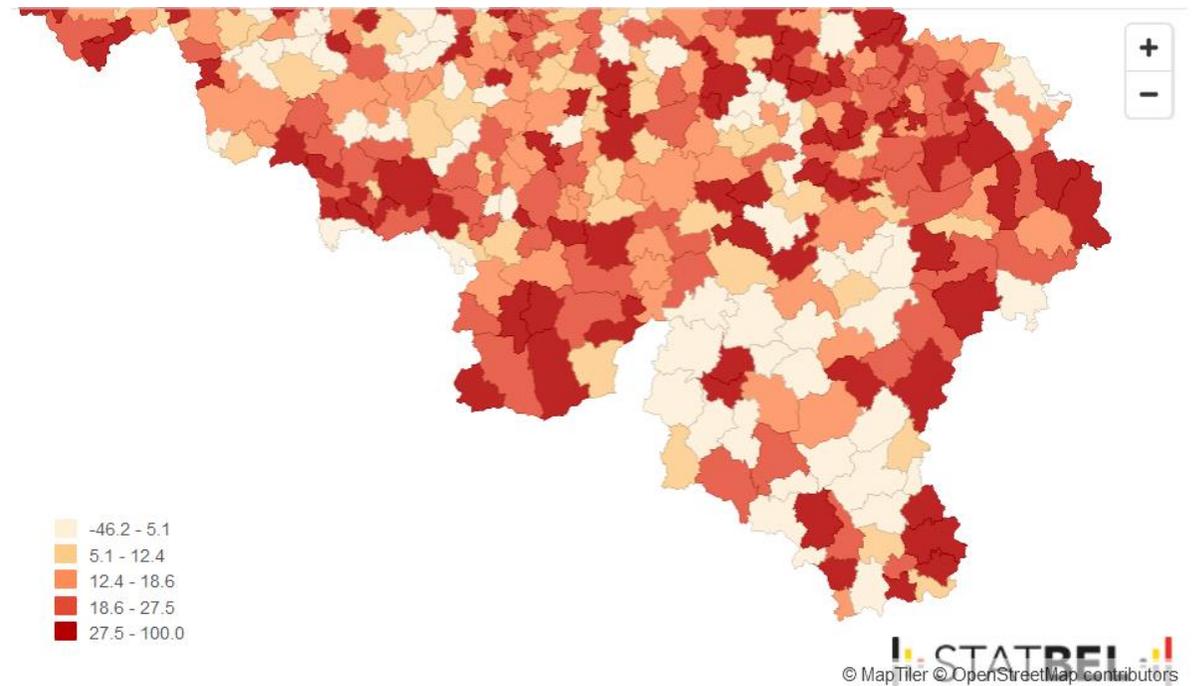


Figure 19 : Surmortalité par commune en 2020. Sources : Statbel.

## L'évolution des désirs d'habiter

En 2020 et en lien avec les confinements successifs, différentes enquêtes ont été menées auprès de la population afin de sonder l'avis des Belges sur leur logement et leurs aspirations futures.

### ***Une qualité du logement satisfaisante***

Une enquête Rossel met en évidence que la majorité des Belges sont globalement satisfaits de l'endroit où ils habitent. Cela s'expliquerait principalement par la qualité du logement (surfaces, matériaux, finitions...), plus importante en Belgique que chez nos voisins Luxembourgeois, Français, Italiens, Espagnols, Anglais ou encore, Néerlandais.

Les travaux jugés prioritaires pour améliorer la qualité du logement concernent ainsi l'aménagement du jardin et l'amélioration des performances énergétiques.

Notons que ces constats de satisfactions des belges vis-à-vis de leur logement méritent d'être questionnés au vu des points avancés par des acteurs d'autres secteurs (voir Partie 2 - Accès au logement - Le logement, vecteur d'inégalités).

### ***Pas de réel exode urbain***

Quant à l'exode urbain souvent relayé dans les médias au cours de cette crise sanitaire, il ne pourrait avoir lieu que si les conditions de transport offraient une réponse efficace. Selon une enquête Trevi, 40 % des personnes interrogées seraient prêtes à déménager « loin de leur travail » pour trouver un logement mieux adapté à leurs besoins mais dans ces candidats seulement 12 % seraient prêts à dépasser l'heure de trajet.

### ***Le belge conserve sa brique dans le ventre***

Une enquête CBC a mis en évidence que la crise sanitaire n'est pas perçue comme une raison de modifier ses aspirations à devenir propriétaire. Ainsi, si un report temporaire est envisagé suite à une difficulté d'acquisition, devenir propriétaire reste une démarche de vie pour une majorité de Belges. Chez les jeunes, c'est l'investissement qui prime sur l'attachement affectif au bien.

## Des aspirations relatives au logement confortées

Selon la dernière enquête de l'observatoire de l'immobilier CBC, la crise sanitaire a accentué les aspirations préexistantes pour un logement disposant d'un espace ouvert et remis en avant l'envie de vivre dans une maison 4 façades.

Les aspirations pour une maison 2 ou 3 façades ne sont pas affectées mais le cadre vert à la campagne et non urbain est davantage plébiscité.

Ceci entraîne un léger recul de l'intérêt pour les appartements. Les habitats groupés redeviennent une possibilité marginale.

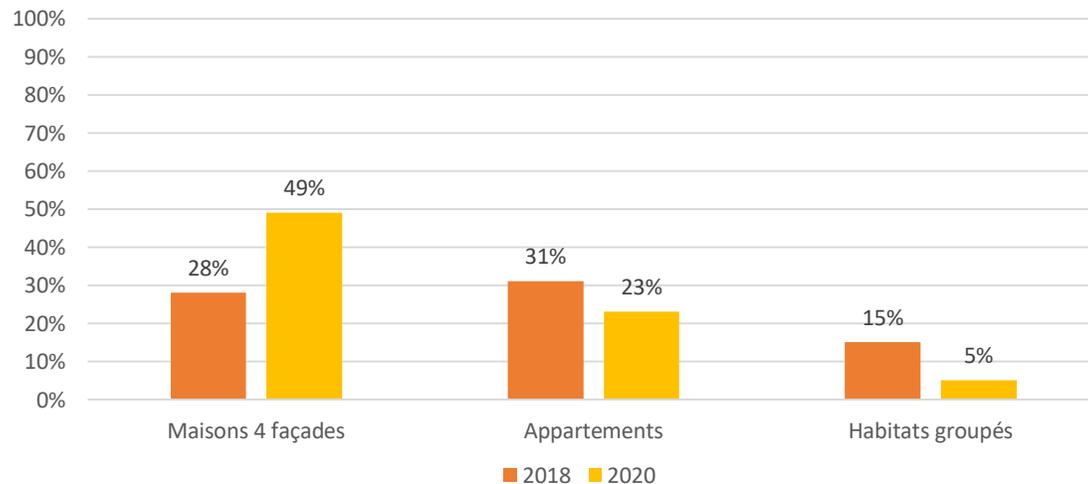


Figure 20 : Evolution de la demande en fonction du type de bien immobilier (%).  
Sources : Observatoire CBC « Les Belges et l'immobilier face au Covid-19 ».

## Mais de nouveaux besoins qui émergent

Si les aspirations des Belges en termes de logement se sont trouvées confortées avec la crise, des besoins plus spécifiques ont vu le jour :

- Le besoin d'espaces plus grands, lumineux et la possibilité de s'isoler
- Le besoin d'un accès à l'extérieur (balcon, terrasse, jardin) si possible bien orienté, avec une attention particulière accordée à l'environnement immédiat (type de voisinage, vis-à-vis, proximité d'un espace vert pour aller se détendre, etc.)
- Le besoin d'interactions, de vie sociale<sup>5</sup> à proximité du logement et de disposer d'espaces extérieurs pour se ressourcer en dehors du logement

La crise sanitaire a également mis en exergue l'importance accordée à une meilleure performance énergétique du bâtiment. La proximité à des commerces et des services est également accentuée.

<sup>5</sup>à titre d'exemple, relevons que selon une enquête de la ligue libérale des pensionnés, le confinement aurait aggravé le sentiment de solitude pour plus d'1 personne âgée sur 4 vivant seule.

## Le « distanciel » s'impose

L'évolution du télétravail à moyen et long termes pourrait avoir des conséquences sur la localisation de la demande en logements et sur le type de logement recherchés.

Or, la crise sanitaire a bouleversé l'attitude des entreprises face à cette pratique très appréciée des salariés. « *En quelques mois, nous avons accompli vingt ans de progrès dans notre attitude vis-à-vis du travail flexible* »<sup>6</sup>.

En Belgique, l'obligation du télétravail a surtout entraîné une augmentation du nombre de jours de télétravail même si une augmentation du nombre de télétravailleurs a été constatée. Alors qu'en 2019, 72,6 % des télétravailleurs ne travaillaient à domicile qu'un jour par semaine voire moins, en 2020, 71,7 % d'entre eux ont travaillé au minimum 2 jours par semaine à leur domicile. Pour le futur, peu de travailleurs souhaitent y renoncer entièrement mais tous plaident pour un retour partiel au bureau.

La crise a également montré à quel point le télétravail est mis en œuvre de manière différente suivant les secteurs professionnels et les catégories d'emploi (cadres, employés qualifiés, ouvrier, travailleurs de services, commerces...). La possibilité de travailler de chez soi ne concerne ainsi qu'une partie des travailleurs.

<sup>6</sup>Emma Holden dans « la révolution du télétravail à travers l'Europe, Le Monde 24/08/2020

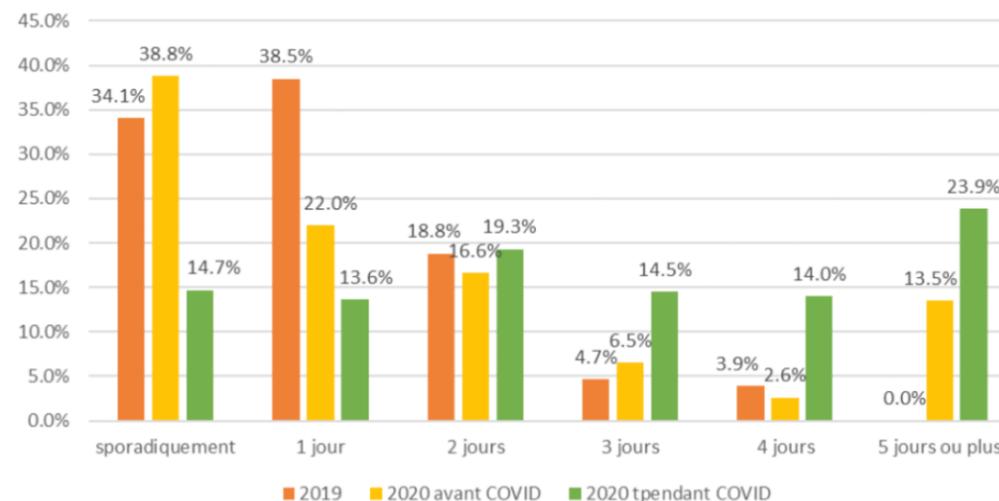


Figure 21 : Pourcentage de la population occupée qui travail parfois ou régulièrement à domicile (estimations mensuelles à partir de janvier 2019). Sources : STATBEL.

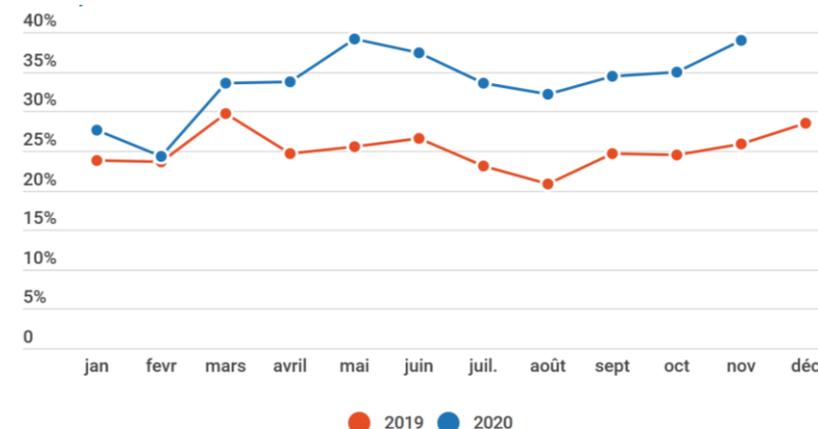


Figure 22 : Pourcentage de télétravailleurs répartis en fonction du nombre de jours de télétravail hebdomadaire. Sources : institut Vias – INNO\_DSU\_MOBI.

## 2. L'offre en logements

### Les effets de la crise sur l'activité immobilière

#### Les ventes de biens immobiliers

Les chiffres relatifs à la vente des biens immobiliers permettent de dégager l'impact de la crise sanitaire sur les marchés immobiliers en 2020.

Différentes périodes distinctes sont cependant à relever avec (i) la période avant la crise, (ii) le premier confinement où de nombreuses contraintes ont pesé sur les activités de construction et immobilières (confinement strict), (iii) la période entre la fin de la première vague et (iv) le début de la seconde vague avec un confinement plus limité.

Les données présentées dans les chapitres ci-dessous proviennent majoritairement du baromètre 2020 de la fédération des notaires, de Statbel et de la Banque nationale de Belgique.

#### Un marché relativement stable au niveau du nombre de transactions

Sur l'année écoulée, une légère baisse (-2,7 %) du nombre de transactions immobilières est à relever en Belgique (voir : Figure 23).

Au niveau régional, la Wallonie, contrairement à la Région flamande et à la Région bruxelloise, a vu son marché immobilier relativement stable au cours de l'année (+ 0,4 %).

Des disparités sont cependant à relever entre les provinces. On observe ainsi une croissance pour trois provinces : Liège (+ 3 %), Namur (+ 3,4 %) et Luxembourg (+ 2,6 %), un marché stable pour la Province du Hainaut et une chute importante pour le Brabant wallon (- 8. 4 %).

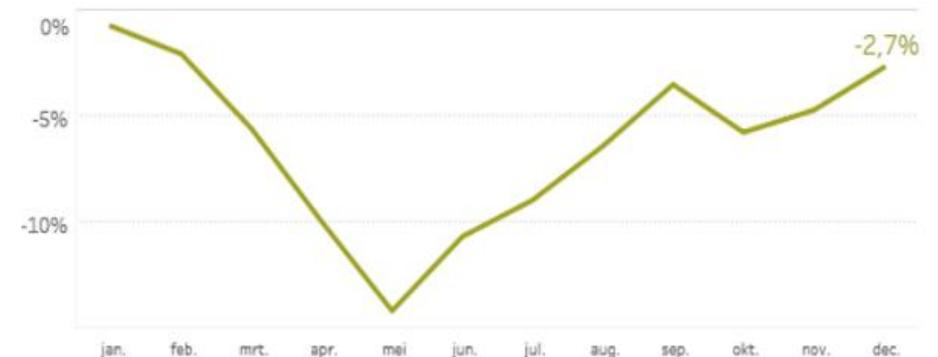


Figure 23 : Evolution du nombre de transactions immobilières en Belgique en 2020.  
Sources : notaire.be.

## Des prix toujours en augmentation

La crise économique liée à la Covid-19 n'a pas entraîné de recul des prix immobiliers en 2020 : faible augmentation du taux de chômage, faiblesse des taux, intérêt prononcé des investisseurs immobiliers... sont autant de facteurs qui ont soutenu les prix de l'immobilier résidentiel.

Dans son rapport annuel 2020, la Banque Nationale de Belgique (BNB) avance que cette évolution serait « *en partie due à un léger recul de l'offre de logements à la suite de la première vague de l'épidémie et de l'accroissement des incertitudes quant à la situation économique, tandis que la demande est quant à elle demeurée soutenue. L'appétence des ménages pour des biens immobiliers à des fins d'investissement (résidences secondaires et achats en vue d'une mise en location) semble également avoir continué de soutenir la hausse des prix* ». La BNB estime néanmoins qu'il y a une surévaluation du marché immobilier de l'ordre de 14 % en 2020 (contre 7,5 % en 2019) qui pourrait se maintenir en 2021.

Selon la Fédération des notaires, une hausse du prix moyen des maisons est observée au niveau de toutes les provinces wallonnes en 2020 (+ 6,3 %). La plus forte hausse concerne la province de Luxembourg (+ 11,2 %) qui devient la deuxième province la plus chère de Wallonie derrière le Brabant wallon.

Il en va de même pour le prix des appartements. Ceux-ci augmentent en moyenne de + 5,7 %. Il ne semble donc pas y avoir eu de désertion pour ce type de bien.

## Et une vitesse des ventes accrue

Une autre conséquence de la crise sanitaire est l'accroissement de la vitesse des ventes.

Il apparaît que les biens immobiliers, quels qu'ils soient, trouvent très rapidement un acquéreur. En moyenne, les biens qui se vendaient en deux mois avant la crise se vendent aujourd'hui en deux jours.<sup>7</sup>

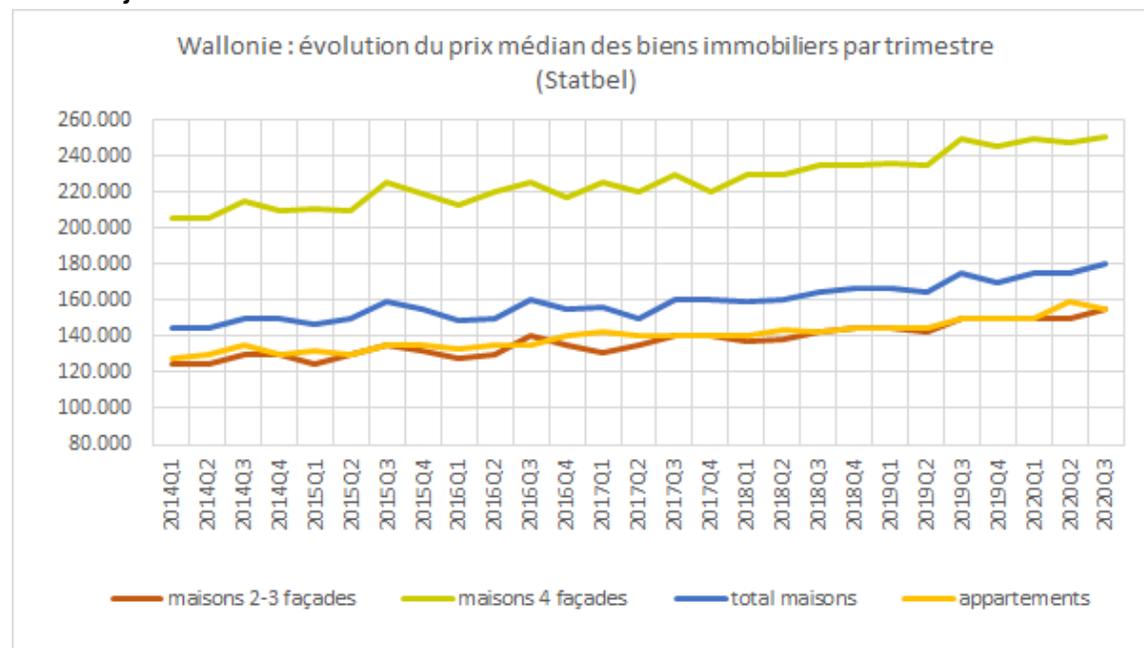


Figure 24 : Évolution du prix médian des biens immobiliers par trimestre (Wallonie).

Source : Statbel.

<sup>7</sup> L'Avenir.net (2021), L'impact du Covid sur l'immobilier dans les communes en Wallonie et à Bruxelles, publié dans <https://grand-angle.lavenir.net/limpact-du-covid-sur-limmobilier-dans-les-communes-en-wallonie-et-a-bruxelles/>, 26/02/21

## Un nombre relativement stable de permis délivrés

Face à la pandémie, les autorités régionales (toutes régions confondues) ont décidé de suspendre les enquêtes publiques et les délais de rigueur en matière de demandes de permis d'urbanisme, ce qui a eu pour conséquence de réduire le nombre de nouveaux bâtiments résidentiels autorisés à partir du deuxième trimestre. En Région wallonne, au cours des 4 premiers mois de l'année 2020, le nombre de permis de bâtir dédiés à la construction de bâtiments résidentiels avait augmenté de 12,1 %. À partir de mai, une nette diminution du nombre de permis de bâtir octroyés a pu être constatée ainsi qu'un retour à la normale à partir de juillet 2020.

Cette dynamique relative à l'octroi des permis a freiné la construction de nouveaux logements et les travaux de rénovation de bâtiments existants durant la première période de confinement. Lors du second confinement au mois d'octobre, les procédures administratives n'ont pas été suspendues et l'impact négatif a été plus limité. Un effet de rattrapage, au moins en ce qui concerne les maisons est d'ailleurs observé.

Enfin, selon STATBEL, l'écart s'est resserré à la fin de l'année 2020 entre le nombre de permis octroyés pour la construction d'appartements neufs et ceux octroyés pour la construction d'habitations unifamiliales. À ce stade, il est cependant délicat de lier ce phénomène à la crise sanitaire.

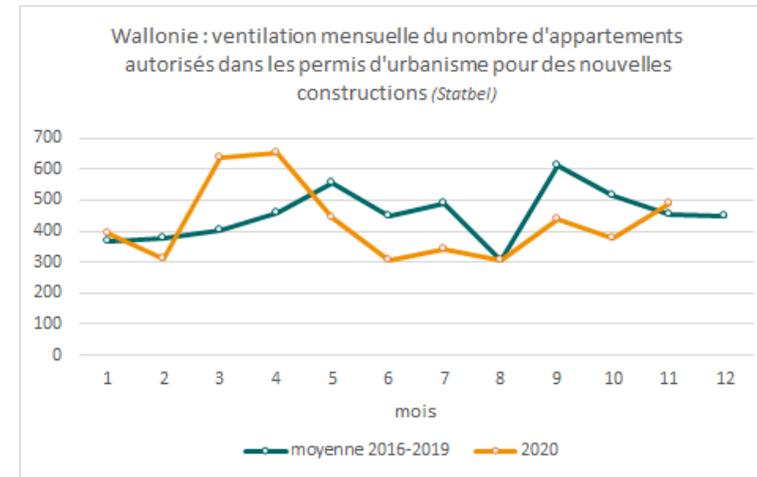


Figure 25 : Wallonie. Ventilation mensuelle du nombre d'appartements autorisés dans les permis d'urbanisme pour des nouvelles constructions. Sources : Statbel.

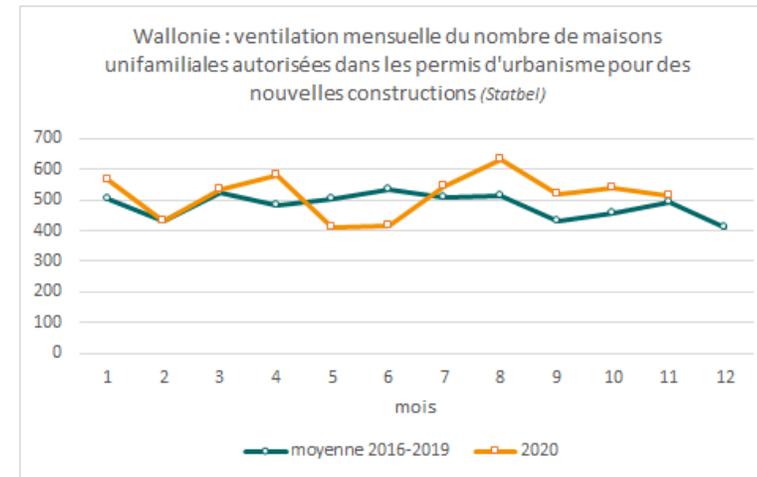


Figure 26 : Wallonie. Ventilation mensuelle du nombre de maisons autorisées dans les permis d'urbanisme pour des nouvelles constructions. Sources : Statbel.

## Les terrains

Comme signalé dans la première partie, les chiffres relatifs aux ventes de terrains ne sont plus repris et diffusés par Statbel.

Néanmoins, la Fédération des notaires via ses différents baromètres continue à fournir une série d'informations sur l'évolution des ventes de terrains à bâtir.



© Immoweb

Elle estime ainsi que l'offre en terrain à bâtir à vendre en Wallonie est relativement limitée et que la demande en terrain est forte. « Pour être dans un cadre convivial, et même parfois même pas trop convivial, les acquéreurs mettent le paquet... Et il ne s'agit pas d'un placement. Ils achètent pour construire. Les confinements successifs semblent les avoir encouragés à s'offrir très exactement ce dont ils ont rêvé (en termes de type ou de nombre de pièces...) et donc à construire plutôt qu'à acheter et rénover. Et cela vaut pour toute la Wallonie »<sup>8</sup>.

Ce regain d'intérêt se répercute sur les prix des terrains, pourtant relativement stables ces dernières années en Wallonie. La hausse des prix est d'autant plus marquée dans certaines régions plus prisées comme l'Ardenne où l'engouement pour les terrains semble plus important qu'auparavant, surtout de la part des acheteurs flamands, qui achètent, soit en vue d'y construire une résidence secondaire, soit dans un but d'investissement <sup>9</sup>.

<sup>8</sup>Renaud Grégoire, notaire, dans la Libre Belgique (31/03/21).

<sup>9</sup>Frédéric Dumoulin, notaire, . En Ardenne, la pandémie booste l'activité immobilière. Dans Trends Tendances (13/04/21)

# 3. L'accès au logement

## ***Les crédits hypothécaires ont plutôt bien résisté à la crise***

Les chiffres de 2020 relatifs à l'octroi de crédits hypothécaires (nombre et montant) affichent une baisse par rapport à 2019. Néanmoins, la majorité des experts s'entendent pour comparer les données 2020 avec celles de 2018, l'année 2019 ayant été marquée par la suppression du bonus logement en Flandre. Ainsi, par rapport à l'année 2018, année record à l'époque, en 2020 (hors refinancements), une légère baisse (-7,5 %) est enregistrée au niveau du nombre de crédits accordés (234.000) et des montants (33,5 milliards d'euros ; - 1 %). Au niveau des demandes de crédits, une tendance similaire est observée (FEBELFIN, 2021).

Il y a cependant des distinctions à faire selon la destination du crédit. Ainsi, entre 2018 et 2020, le nombre de crédits pour l'achat d'un logement et pour la construction marquent une baisse (respectivement de -18 % et -17 %). Au contraire, les crédits pour la rénovation d'un logement et ceux pour l'achat et la transformation d'un logement sont en hausse (respectivement de + 8 % et + 18 %).

Des évolutions importantes concernent aussi le recul des crédits à quotité élevée. La proportion de crédits ayant des quotités allant de 90 à 100 % a baissé de 28 à 20 % alors que sur la même période les crédits ayant une quotité inférieure à 80 % ont nettement progressé. Les personnes qui ont pu investir en 2020 étaient des personnes avec des fonds propres relativement importants. Cette évolution ne peut cependant être imputée à la seule crise sanitaire car depuis le 1er janvier 2020 sont entrées en vigueur les mesures prises par la Banque nationale de Belgique avec pour objectif de limiter les risques sur le marché immobilier (Sources – BNB).

## Le profil des acheteurs évolue

Il semble dès lors que la crise a éloigné du marché les personnes les moins solides financièrement<sup>10</sup>. On peut constater que la part des jeunes acquéreurs (< 30 ans) stagne (25,7 % du total des acheteurs)<sup>11</sup> et, qu'en moyenne, en 2020, l'âge des acquéreurs est passé de 41 à 42 ans.

Les données de BNP PARIBAS, relatives aux crédits hypothécaires accordés par la banque, vont dans le même sens : les jeunes semblent être les principales victimes du durcissement des conditions d'octroi de crédit (et de la crise ?). La part des crédits octroyés aux jeunes de moins de 30 ans représente à présent 20 % de l'ensemble des crédits, avec une quotité (86 %), un montant (231.000 €) et une durée (275 mois) plus élevés que la moyenne. Cette tranche d'âge contracte un prêt principalement en vue d'acquérir un bien existant (52 %), de construire (18 %) et de rénover (17 %).

L'évolution des tendances relevées précédemment – une évolution positive au niveau de l'activité immobilière ces dernières années (+ 8,9 % entre 2018 et 2019 ; - 2,7 % entre 2019 et 2020) et une évolution négative du nombre de crédits accordés entre 2018 et 2020 (-7,5 %) – laisse présager qu'un nombre plus élevé d'achats de biens immobiliers s'est réalisé sans avoir recours aux crédits.

<sup>10</sup><https://www.lecho.be/monargent/analyse/immobilier/quelles-perspectives-hypothecaires-pour-2021/10269510.html>

<sup>11</sup>Baromètre des notaires

## Une crise qui touche surtout les revenus les plus faibles

Selon le 3<sup>ème</sup> baromètre test-achats, 71 % des Belges n'ont pas subi de perte de revenus en 2020 (salariés du tertiaire privé et services publics, majorité de pensionnés). Parmi les 29 % restants, 7 % ont perdu plus d'un quart de leurs revenus. Notons que 23 % de ceux qui ont travaillé dans des conditions salariales inchangées ont déclaré une facilité à épargner en 2020 (contre 17 % en 2019). A contrario, 85 % de ceux ayant subi une perte de revenu déclare qu'il a été difficile voire impossible d'épargner. La crise sanitaire a aussi aggravé la situation des plus fragiles, pour qui la moindre perte de revenu ou dépense supplémentaire était déjà une difficulté.

Le monitoring du Working Group sur l'impact social de la crise Covid abonde dans le même sens en relevant que « *L'impact global du COVID-19 sur les revenus des ménages en 2020 est actuellement estimé comme relativement limité pour la Belgique, et l'impact sur le chiffre global de la pauvreté semble lui aussi relativement limité, selon une simulation pour le mois d'avril. Si l'on ne considère que le groupe des personnes touchées, l'impact sur les revenus des ménages et le risque de pauvreté est cependant plus grand.* » Or les personnes touchées et surreprésentées dans le chômage temporaire présentent un profil socio-économique moins favorable (jeunes, personnes peu qualifiées et personnes ayant un salaire moyen à faible).

En complément de ces données macro-économiques, relevons également que de nombreuses organisations de lutte contre la pauvreté rapportent une augmentation de leur(s) public(s) cible(s) (familles mono-parentales, personnes d'origine belge, jeunes adultes et réfugiés).

Les mesures sanitaires liées à la crise ont également entraîné l'apparition de nouveaux publics précaires : étudiants jobistes, employés Horeca, métiers de contact, de l'événementiel, de la culture...

### ***Le logement, vecteur d'inégalités***

La crise a accru la forme la plus extrême de la problématique du logement (sans-abrisme, mal-logement). Transparaissant peu dans les enquêtes présentées précédemment (voir Partie 2 – Évolution des désirs d'habiter), le confinement semble pourtant avoir amplifié l'impact de la crise pour les ménages vivant dans des logements trop petits et peu adaptés aux familles. La crise a ainsi amplifié les problèmes liés à la suroccupation des logements, mis en exergue leurs défauts pour les publics vulnérables et aggravé les situations d'isolement.

Elle a en effet mis au jour les difficultés criantes à confiner une part de la population ne disposant pas d'un logement fixe (sans-abris, migrants, ménages précaires...).

La réduction de l'offre en hébergements, combinée à une demande croissante et à la nécessaire distanciation physique n'ont pas rendu aisée la tâche des associations de lutte contre la pauvreté malgré les mesures particulières (suspension des expulsions domiciliaires, etc.) et les solutions d'hébergement provisoires déployées (réquisition de centres sportifs, hôtels, etc.).

Les mesures de confinement ont pu entraîner l'arrêt ou le déplacement de l'activité professionnelle et, de facto, une augmentation du temps passé au domicile. Cette situation s'est avérée problématique pour les personnes vivant à deux ou plus dans un logement où le nombre de pièces est insuffisant au regard de la taille du ménage.

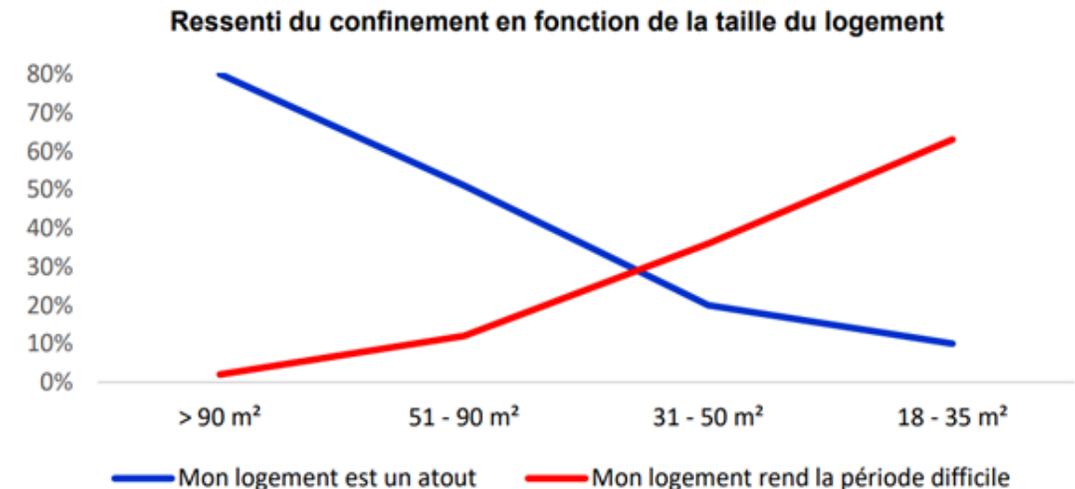


Figure 27 : Ressenti du confinement relatif à la taille du logement.  
Sources : Enquête française Idheal, « Aux confins du logement ».

# À quoi pourrait ressembler le monde d'après ?

## PARTIE 3

Cette troisième partie replace au regard des enjeux territoriaux de long terme une série de constats et questionnements qui ont émergé suite à la crise sanitaire. Elle tente ainsi d'identifier les tendances qui sortiraient inchangées, renforcées, ou infléchies de la crise sanitaire et celles pour lesquelles il semble difficile de tirer des conclusions au jour d'aujourd'hui.

Elle s'articule autour des points suivants :

1. **Rupture**
2. **Poursuite ou renforcement des dynamiques en cours**
3. **Accélération des tendances existantes**
4. **Les inconnues**

# 1. Rupture

La crise sanitaire que nous traversons actuellement ne nous semble pas, à ce stade, amener de ruptures fortes au niveau des marchés fonciers et résidentiels à moyen ou long termes.

Néanmoins des ruptures ne sont pas à exclure. Beaucoup d'inconnues demeurent à ce stade. La crise sanitaire n'est pas encore derrière nous et une partie de ses conséquences et effets à moyen et long termes ne s'observeront que dans les mois et années qui viennent, notamment ceux en lien avec la crise économique annoncée<sup>12</sup>.

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

<sup>12</sup>Working Group Social Impact Corona Crisis (2021) « Même dans les scénarios les plus optimistes, la pandémie nous a conduits à une récession indéniable, qui se poursuivra dans les années à venir. Il subsiste toutefois une très grande incertitude, tant quant à la suite de l'épidémie de COVID-19 qu'aux conséquences socio-économiques. »

## 2. Poursuite ou renforcement des tendances existantes

Un affaiblissement de la croissance de la population et un vieillissement prononcé

La crise sanitaire a influé sur la croissance démographique pour les années 2020 et 2021. Ainsi, aussi bien le solde naturel que le solde migratoire international auront été fortement impactés, entraînant pour l'année 2020 un accroissement de la population wallonne négatif (voir Partie 2).

Le Bureau fédéral du plan envisage néanmoins un effet de rattrapage partiel au niveau des migrations internationales. À moyen terme, la crise sanitaire n'impacterait pas la croissance démographique et les tendances observées ces dernières années.

La croissance démographique wallonne devrait dès lors continuer à s'atténuer dans les décennies qui viennent. Cette croissance serait portée uniquement par les soldes migratoires internes et internationaux. Le solde naturel sera quant à lui négatif.

Le vieillissement de la population et l'augmentation du nombre de ménages isolés se poursuivent.

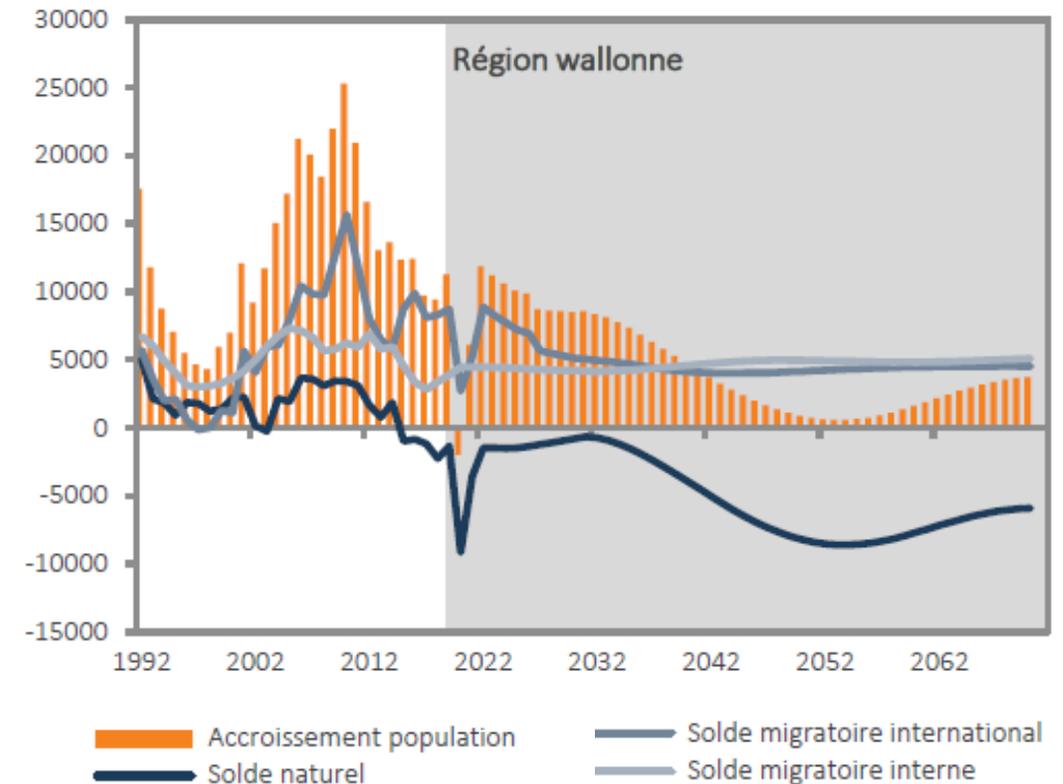


Figure 28 : Croissance de la population (Région wallonne).  
Sources : BFP et Statbel, Perspectives démographiques 2020-2070.

## Une plus grande prise en compte du contexte local

Dans leur note d'analyse d'octobre 2020, Gangloff E. et Morteau H. font remarquer que la crise sanitaire a par moment questionné davantage le contexte lié au logement que le logement en tant que tel. Ainsi, « *ce n'est plus simplement le droit au logement mais ce à quoi le logement donne droit qui est commenté* ». Depuis le début de la crise, les inégalités d'accès à certains services (espaces verts, espaces récréatifs, commerces...) ont été mises en exergue et interrogées en fonction de la localisation du logement.

Les espaces publics et la qualité du cadre de vie ont bénéficié d'un autre regard durant les mois de confinement. L'environnement quotidien, proche du logement, a été réinvesti. La crise sanitaire et les mesures qui l'ont accompagné ont notamment favorisé l'essor des modes de déplacements actifs et mis en évidence le besoin de rapports sociaux. La nécessité pour la population de disposer d'espaces publics de qualité, conviviaux et sûrs s'en trouve dès lors renforcée.

D'autre part, la crise a révélé la faible résilience de certains quartiers monofonctionnels (d'affaire, résidentiel...). L'imposition du télétravail a par exemple eu comme effet de vider des quartiers entiers, laissant des commerces sans clients, ou au contraire a contraint une part de la population à se retrouver sans accès à des services de proximité.

Par conséquent, il apparaît que les espaces publics, la mixité fonctionnelle, l'accès aux équipements et services... sont autant d'aspects sur lesquels une plus grande attention devra être portée dans les années qui viennent afin de renforcer la résilience de certains lieux et quartiers et atténuer les inégalités entre populations.



© CREAT-UCLouvain



© thetimes.co.uk – Peter Tarry

## ***Une attention particulière aux espaces privés et à la taille des logements***

Outre l'importance du contexte local, le temps passé dans les logements durant les confinements successifs a révélé l'attention nécessaire à apporter notamment à leur qualité, leur taille et les espaces privés ou espaces communs qui y sont associés.

La taille insuffisante du logement, l'absence d'espaces privés ou un espace privé trop petit, tout comme la circulation d'air frais et l'apport direct de lumière du jour, ressortent comme des éléments particulièrement pénalisants quand les individus sont amenés à être confinés dans leur logement (voir Partie 2). Les promoteurs y apporteront vraisemblablement une attention accrue dans le futur et les individus y seront attentifs dans leur choix de logement. Au niveau des décideurs, des pistes de solutions sont envisagées. La Région bruxelloise envisage notamment d'imposer dans le futur la présence d'un espace extérieur privé pour chaque nouveau logement produit.

Dans les logements collectifs, les espaces communs se sont révélés indispensables et souvent inappropriés pour les habitants disposant d'un logement de petite taille ou sans espace privé mais également pour les personnes isolées. Peu considérés ces dernières années, la crise sanitaire a mis en exergue leurs apports potentiels et la nécessaire réflexion qui mérite d'accompagner leur conception et leurs fonctions au sein du bâtiment.

Enfin, au niveau urbanistique, l'agencement des bâtiments et leurs relations avec le contexte extérieur (hauteur, vue, intimité, ensoleillement...) sont des aspects qui ressortent renforcés de la crise sanitaire au vu des besoins exprimés par leurs occupants.



© Lecho



© CREAT-UCLouvain

# 3. Accélération des tendances existantes

## ***Des politiques européennes environnementales amplifiées par les plans de relance faisant suite à la COVID-19***

Afin de relancer l'économie européenne et d'atténuer les dommages économiques et sociaux causés par la crise sanitaire, les différents pays européens se sont entendus sur un vaste plan de relance. Celui-ci doit permettre de sortir de la crise et jeter les bases d'une Europe moderne, plus numérique, plus verte et plus résiliente.

Il s'appuie et renforce plusieurs politiques, plans stratégiques et programmes d'actions européens mis en place préalablement à la crise sanitaire (European green deal, Horizon 2030, Nouvelle charte de Leipzig...).

En ce qui concerne l'habitat et les logements, ces politiques, stratégies ou plans accordaient déjà une attention particulière à la lutte contre le changement climatique et la protection de la biodiversité. Ces préoccupations se trouvent renforcées par le plan de relance.

Ainsi, dans le cadre de « la Facilité pour la Reprise et la Résilience » mise en place par l'Union Européenne, la Wallonie a soumis une liste de 24 projets, parmi lesquels les suivants sont à relever :

- Logements durables : création de 1000 logements d'utilité publique et de logements à destination des personnes vulnérables
- Fonds d'investissement de rénovation énergétique des bâtiments privés et publics
- Intermodalité : corridors vélo (développement d'infrastructures favorisant la pratique du vélo utilitaire)
- Biodiversité et adaptation aux changements climatiques
- Fonds régional de reconversion des friches industrielles



© ec.europa.eu - NextGenerationEU

## Des lieux de travail qui évoluent

Les confinements imposés par la crise sanitaire ont généralisé le travail à partir du domicile pour une partie des travailleurs. Cette « expérience » massive a mis en évidence que le télétravail, à plus large échelle que ce qu'il était pratiqué auparavant, peut fonctionner.

La crise a ainsi permis au travail à distance de s'imposer comme une alternative crédible au travail au bureau.

Après plusieurs années de croissance, le télétravail devrait donc prendre davantage d'ampleur dans les années qui viennent.

Son impact sur le marché immobilier et foncier de demain reste néanmoins difficilement quantifiable et des questions demeurent :

- Va-t-il devenir la norme ? Avec quelle fréquence ?
- À quelle vitesse s'adapteront les outils législatifs ?
- À partir de quels lieux télétravaillerons-nous le plus ?
- Comment vont évoluer les distances domicile-travail ?



© CREAT-UCLouvain

## Des inégalités renforcées

Les mesures de confinements et la crise sanitaire ont eu et auront encore de multiples conséquences économiques et sociales.

Après l'épidémie, les inégalités de logements, de revenus, de santé et le niveau d'insertion sociale des plus démunis n'auront pas disparu. « *Il n'a pas fallu attendre la crise du Covid pour pouvoir observer toute une série de fractures culturelles et psychologiques entre certains groupes de la population* » (Jérémy Dagnies, conseiller au CEPESS).

Un rapport de l'IWEPS<sup>13</sup> met ainsi en évidence que si depuis 2017 le développement économique était au rendez-vous, différents indicateurs montraient une augmentation continue des déséquilibres socio-économiques. La crise actuelle se superpose donc à une dégradation sociale préexistante. Elle a exacerbé et mis en lumière de nombreuses inégalités. Les effets sociaux les plus graves de cette crise sont attendus dans les prochains trimestres (IWEPS, 2020).

Sans savoir évaluer l'ampleur des conséquences de la crise sur les inégalités sociales en Wallonie, il apparaît néanmoins évident qu'à court et moyen termes elles ne seront que renforcées, questionnant les objectifs assignés à la Wallonie par le Code wallon du Logement (mettre en œuvre le droit à un logement décent, favoriser la cohésion sociale, assurer la salubrité des logements).

<sup>13</sup>Reginster I., Ruyters C. (2020)

## 4. Les inconnues

### ***Vers une nouvelle répartition de la population sur le territoire ?***

Contrairement à un pays voisin comme la France, aucun mouvement de population particulier n'a été observé durant les confinements. La question est dès lors de s'interroger sur la concrétisation future des nouveaux désirs d'habiter manifestés par les Wallons (désirs de campagne/nature voir Partie 2) a priori facilités pour une partie de la population par les perspectives de bénéficier de formules de télétravail structurelles.

Préalablement à la crise, nous avons pointé la baisse d'attractivité résidentielle pour les territoires ruraux plus éloignés d'un pôle, au contraire des communes urbanisées avec de l'emploi et proches des pôles urbains, où le désir d'un logement unifamilial dans un cadre verdoyant se combine avec la proximité d'emplois et d'équipements.



© CREAT-UCLouvain

Les constats observés pour le marché immobilier en 2020 ne permettent pas de confirmer ou d'infirmer ces tendances.

Assistera-t-on à un regain d'attractivité résidentielle des territoires plus ruraux en réponse au désir renforcé de nature exprimés par les individus ? Quels seront les effets plus durables de la crise sanitaire ? Quels seront ceux qui s'estomperont au fil du temps ? Il y aura lieu d'être attentif à ces évolutions. Les ménages raisonnent le logement et sa localisation sur le temps long, ce qui se traduit par une grande inertie de leurs décisions (J. Cavailhès, 2020).

Ces interrogations concernent également la question des secondes résidences. Le vieillissement de la population et la dualisation des acquéreurs porteront-ils le marché immobilier de la seconde résidence ? À première vue, le marché immobilier de la seconde résidence est resté soutenu en 2020. « Avec le coronavirus, les gens veulent se mettre davantage au vert. Déjà avant l'interdiction des voyages à l'étranger, beaucoup de Belges cherchaient à partir moins loin de chez eux (...). La demande a été tellement forte qu'il n'y avait souvent plus de biens à vendre »<sup>14</sup>. Comment celui-ci évoluera-t-il à l'avenir ? Quel sera son impact localement sur l'accès au logement ? Son suivi mérite plus que jamais une attention particulière.

<sup>14</sup>Frédéric Dumoulin, notaire à Durbuy. En Ardenne, la pandémie booste l'activité immobilière. Trends Tendances du 13/04/21

## Fin de la standardisation des logements ? Modularité ? Évolutivité ?

Les enquêtes menées durant le confinement ont clairement montré l'impact qu'a eu celui-ci sur le besoin des ménages de disposer d'un logement avec davantage d'espace ou de flexibilité afin d'accueillir des fonctions auxquelles les logements n'étaient à priori pas destinés (travail, scolarité, activités sportives et récréatives...).

Ces critères seront semble-t-il rapidement pris en compte par les acheteurs dans leurs nouveaux choix résidentiels. Il est par contre plus délicat de se prononcer sur la manière dont les promoteurs adapteront leur offre. La production de logements se voit en effet devoir répondre à des attentes qui peuvent apparaître comme contradictoires (logements plus spacieux avec une proximité aux équipements et aux services et à un coût abordable).

Si la modularité et l'évolutivité des logements apparaissent comme des pistes de solutions, leur traduction concrète sur le terrain reste à définir. L'adaptation du parc de logements aux nouveaux besoins devra en tous les cas s'accompagner d'une adaptation du modèle économique qui a prévalu ces dernières années.

## Vers un marché locatif plutôt qu'acquisitif ?

La crise économique risque d'accentuer 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 ainsi de devenir de plus en plus difficile dans les années qui viennent. Contraints de renoncer à leur désir d'être propriétaire de nombreux wallons se tourneront-ils alors vers la location ? La crise sanitaire entrainerait par conséquent en Wallonie une diminution de la proportion de propriétaires, tendance déjà observée en Flandre pour les niveaux de revenus les plus bas (voir Partie 1 – Accès au logement).



© Aude Vanlathem-Belpress

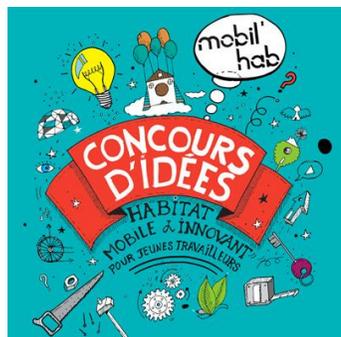


© CEHD

Peu de données sont néanmoins disponibles à l'heure actuelle sur le comportement du marché locatif depuis le début de la crise. Il est difficile d'identifier les évolutions de celui-ci à ce stade et de nombreuses inconnues subsistent à court, moyen et long termes sur l'adéquation entre l'offre et la demande des biens locatifs. Les tensions et inégalités déjà identifiées préalablement à la crise sanitaire (locataires avec faibles revenus doublement pénalisés, mal être vécu de la location) risquent néanmoins de sortir renforcées de cette dernière.

### ***Evolution des modes alternatifs d'habiter ?***

Face à l'inégalité d'accès à la propriété, les individus pourraient également favoriser de nouveaux modes d'habiter (habitats partagés, co-housing, habitats légers...).



© CAUE Loire-Atlantique



© ERA-Real Estate

Ainsi, face à une insuffisance de logements de qualité et accessibles pour tous, un nombre plus important de ménages pourrait se tourner vers l'une ou l'autre de ces solutions. Qu'il s'agisse d'une contrainte ou d'un choix de vie, d'une solution transitoire ou pérenne, il s'agira de veiller à encadrer ces formes alternatives d'habitats en fonction de l'ampleur qu'elles seraient amenées à prendre sur le territoire, et ce afin de garantir un accès à un logement durable pour tous, que cela soit en termes de normes de qualités, de performances énergétiques, de salubrité, etc.

---

# Les apports du webinar

## PARTIE 4

## Déroulé

Le 11 mai 2021, un webinaire a été organisé. Celui-ci regroupait une vingtaine de personnes de différents horizons (voir ci-après).

Les échanges ont permis d'aborder successivement six thématiques et ont été structurés de la manière suivante :

- Brève présentation de la thématique par l'équipe de recherche
- Questions ciblées à destination de deux ou trois intervenants
- Echanges entre les participants

Les six thématiques étaient :

- Les évolutions démographiques
- Les aspirations et modes d'habiter
- Les capacités financières des candidats acquéreurs
- Le droit d'accès à un logement décent
- Les disponibilités foncières
- Le parc immobilier et la production de logements

Celles-ci étaient traitées selon la logique reprise dans la présente note : les tendances avant la crise sanitaire – les effets observés jusqu'à présent – à quoi pourrait ressembler le monde d'après. Notons que les participants avaient également reçu les trois premières parties de cette note préalablement au séminaire.

Le webinaire a ainsi permis de confronter les éléments avancés par l'équipe de recherche à l'expertise de différents acteurs et d'amener des éléments de réflexion supplémentaires.

Les pages qui suivent reprennent l'essentiel des discussions qui ont pris place lors du séminaire en vue de faire ressortir les éléments supplémentaires utiles à la compréhension de chaque dynamique, les points essentiels du débat autour de l'impact de la crise sanitaire sur les marchés foncier et immobilier du secteur résidentiel et enfin, les pistes d'actions amenées par les experts en réponse aux enjeux identifiés.

## Participants

David Béghin (Thomas et Piron)	Renaud Grégoire (Fédération des notaires)
Coraline Berger (CREAT-UCLouvain)	Yves Hanin (CREAT-UCLouvain)
Vincent Bottieau (CREAT-UCLouvain)	Susanne Heinen (SPW-TLPE)
Denis Cocle (SPW-TLPE)	Caroline Lejeune (FEDERIA)
Xavier De Bue (SPW-TLPE)	Sébastien Pradella (Centre Etudes pour l'Habitat Durable)
Philippe Defeyt (Institut pour un développement durable)	Isabelle Reginster (IWEPS)
Marc Delforge (Spécialiste du marché immobilier – BNP Paribas Fortis)	Yves Van de Castele (Perspective Brussels)
Martin Grandjean (CREAT-UCLouvain)	Marie Vandresse (Bureau Fédéral du Plan)
Olivier Granville (Cabinet du ministre W. Borsus)	Claire Vanschepdael (SPW-TLPE)

# 1. Les évolutions démographiques

## ***Le retour aux tendances structurelles après la parenthèse de la crise Covid***

### ***Hypothèses retenues par le Bureau fédéral du Plan (BFP) pour ses perspectives 2021-2070***

La crise Covid a un impact temporaire sur les perspectives mais celles-ci restent soumises aux tendances structurelles : vieillissement, taille des ménages et population plus diversifiée suite aux migrations internationales.

**Mortalité** : les chiffres de 2020 étaient disponibles (Statbel) et montraient une forte surmortalité. Hypothèse d'une très faible surmortalité en 2021 .

**Fécondité** : hypothèse d'un effet de la Covid plus durable sur la fécondité. En fait, celle-ci est en baisse depuis plus de 10 ans (crise 2008). Les crises économiques entraînent généralement une baisse de la fécondité mais celle-ci remonte par la suite, ce qui n'a pas été observé après 2013 : il y a un manque de confiance général dans l'avenir qui se traduit par une baisse du nombre d'enfants désirés. Hypothèse : pas de reprise de la fécondité avant 2030-35, et reprise assez faible.

**Immigrations** : pas encore d'observations sur 2020, donc hypothèses :

- Baisse des flux internationaux de 50% en 2020 et de 25% en 2021 ; récupération d'une partie de ces flux entre 2022 et 2026.
- Flux internes : pas d'hypothèse spécifique, le BFP réalise ses projections à l'échelle des arrondissements.  
N.B. La baisse récente du solde wallon est en partie liée au départ des demandeurs d'asile dont le dossier a été accepté vers Bruxelles ou Flandre.

**Ménages** : pas d'hypothèse spécifique par rapport à la Covid, poursuite de la tendance structurelle. Les migrations restent liées au cycle de vie de manière générale, a priori on n'entrevoit pas de changement majeur.

## ***Démographie et besoins en logements***

L'IWEPS a publié en 2021 les nouvelles perspectives à l'échelle communale, calibrées sur celles du BFP : elles renseignent des écarts très importants au niveau de la population (de -10% à +29% avec une moyenne de 3,4% en 2035) mais avec une augmentation des ménages partout sauf dans trois communes. L'écart entre population et ménages est important.

Les projections démographiques ne sont pas des prévisions. Ce sont des trajectoires tendanciennes qui questionnent sur des choix de société (ex : quid des personnes âgées : maintien à domicile, maisons de repos, logements intergénérationnels...?)

La programmation des développeurs immobiliers se base principalement sur l'analyse des marchés, mais en essayant au maximum d'anticiper les tendances, notamment à la lumière des projections démographiques.

Au vu des projections, il s'avère que la demande future porte principalement sur des petits logements de type appartements à 1 chambre. Mais créer en masse ce type de logement ne semble pas être une réponse opportune : en effet, ces petits logements sont acquis principalement par des investisseurs, les acquéreurs habitants recherchent d'autres types de logements (appartements deux chambres, petites maisons...). On ne répond donc pas aux besoins ni à l'échelle du logement ni à celle du quartier : absence de mixité.

## 2. Les aspirations et modes

### ***Influence passagère de la crise Covid ?***

Deux facteurs sont devenus prioritaires dans la recherche d'un logement suite à la crise sanitaire : la présence d'un espace bureau au sein du logement et l'intérêt de disposer d'un espace de détente extérieur (balcons, jardins, espaces verts à proximité). Les acquéreurs semblent aussi avoir moins peur d'habiter plus loin de leur lieu de travail. Néanmoins une attention est portée sur la proximité à un accès autoroutier et à des services et des équipements publics. Il est cependant rappelé que l'aspiration à disposer d'une maison quatre façades avec un grand jardin s'était estompée avant la crise sanitaire au profit de logements plus modestes (maisons 2-3 façades et petits jardins).

Une augmentation du nombre de crédits pour des travaux de transformation/rénovation est aussi relevée pour l'année 2020 et le début de 2021. Cela semble indiquer une volonté des wallons d'améliorer leurs biens.

Il semble dès lors prématuré à ce stade de tirer des conclusions sur l'influence réelle de la crise de la COVID-19 sur l'évolution des désirs d'habiter des wallons à plus long terme.

### ***Evolution du type d'investisseurs pour le marché des appartements***

Le marché d'appartements neufs est porté principalement par des personnes vieillissantes et des investisseurs. La tranche des 65 ans et + a diminué au profit des 45-64 ans. Pour cette tranche d'âge, l'achat se fait donc dans un but d'investissement mais avec l'idée d'en faire le lieu de résidence par la suite. Ca change la demande : les acheteurs ne cherchant pas le bien le plus petit/rentable possible car ils comptent y vivre après, la surface demandée est plus grande (ex 95 m<sup>2</sup> pour 2 chambres alors que + rentable à 85m<sup>2</sup>). Le profil des acquéreurs est donc plus large qu'auparavant.

On a observé un très net rattrapage de l'activité immobilière après le confinement. Il n'y a pas eu assez d'offre par rapport à la demande ; mais on observe depuis peu une réduction de la demande, les candidats acquéreurs semblent redevenir plus prudents. Une stabilisation est attendue vers la fin 2021.

## 2. Les aspirations et modes

### ***Une situation délicate pour les primo-acquéreurs***

Les primo-acquéreurs ont-ils été écartés du marché durant la crise sanitaire ? Cela se marque notamment au niveau des crédits qui leur ont été accordés, dont la part a diminué sensiblement. L'augmentation du prix de l'immobilier, un marché relativement tendu (offre faible) et des conditions d'emprunts renforcées (quotité maximale) semblent en être les causes premières.

La difficulté d'accès au marché acquisitif paraît se répercuter sur le marché locatif. La demande a été relativement soutenue lors du premier trimestre 2021 et l'offre ne suit pas. Les investisseurs privilégiant les studios ou appartements une chambre, peu de biens de type maisons sont en effet mis en location.

La situation pour les primo-acquéreurs semble dès lors délicate avec une difficulté d'accès à l'acquisition et un marché locatif qui ne répond pas toujours à leurs besoins.

### ***Le choix contraint de la location et un marché locatif déconnecté des besoins***

Alors que le choix locatif est principalement un choix contraint en Wallonie, le marché locatif a du mal à répondre aux demandes.

Par exemple, les biens locatifs les mieux situés (au sein des quartiers disposant d'une offre en services et en transport appréciable) sont globalement peu qualitatifs et chers et ne répondent ainsi pas aux besoins des personnes seules (à la recherche de petits logements de qualité). Les investisseurs sont d'autre part, peu intéressés par des biens autres que le studio ou l'appartement une chambre. Le marché locatif se retrouve dès lors avec une offre limitée de logements disposant de deux chambres et plus (grands appartements – maisons).

### ***Les relations de proximité : le village, le quartier***

Le logement de demain doit prendre en compte les interactivités sociales. L'importance de celles-ci a été mise en avant lors de la crise sanitaire. Les réponses à apporter peuvent être diverses (habitats alternatifs établis autour de liens spécifiques, résidences services, implantations d'espaces partagés, de potagers collectifs...). Elles devront vraisemblablement être amenées en questionnant l'échelle du quartier ou du village. Réinventer le fonctionnement de ceux-ci et garantir leur attractivité apparaissent comme deux éléments essentiels à moyen terme.

# 3. Les capacités financières

## ***Un optimisme relatif envers le marché***

Malgré la difficulté croissante d'accès au logement pour une partie de la population, un optimisme relatif reste de mise par rapport au marché immobilier.

Il est ainsi rappelé que les banques ne constatent pas une augmentation des refus de crédits. Ceci est en partie lié au fait qu'au niveau des analyses de risque, la quotité maximale n'est qu'un critère parmi d'autres. Ceux-ci n'ont pas changé et les analyses se font au cas par cas. Le durcissement de l'accès au crédit n'est dès lors que partiel. La stabilité des refus de crédit est quand même relativisée : certains candidats acquéreurs ne sont-ils pas écartés du marché avant même d'introduire une demande de crédit ?

Néanmoins, les liquidités au niveau des banques, la confiance des investisseurs, un taux d'endettement faible... sont autant de facteurs qui devraient permettre au marché foncier et immobilier de traverser la crise sanitaire.

## ***Des moyens qui sont orientés vers une amélioration de la qualité du logement***

Au niveau des crédits accordés ces derniers mois, il est relevé que ceux ayant trait à la rénovation et à la transformation ont augmenté. Ces travaux concernent aussi bien des agrandissements que des travaux en vue d'économiser l'énergie. La mise aux normes PEB des bâtiments est une tendance émergente qui s'amplifie. Ces emprunts indiquent la volonté du Belge d'améliorer la qualité et le confort de son logement.

## ***Le marché de la seconde résidence***

Un engouement pour le marché de la seconde résidence est confirmé, mais son importance sur le marché résidentiel est à relativiser.

Les trois motifs historiques de l'achat d'une seconde résidence (plaisir – rendement locatif – investissement à plus long terme) semblent se confondre davantage. La décision d'acheter une seconde résidence apparaît comme un choix moins tranché, relevant de différents facteurs.

La transformation de la seconde résidence en lieu de résidence principal au cours du temps est aussi un phénomène à suivre et qui pourrait se marquer davantage dans les années qui viennent.

# 3. Les capacités financières

## ***Faciliter l'accès au logement et la mobilité résidentielle ?***

On observe un sentiment d'injustice des plus jeunes vis-à-vis de la génération précédente qui a pu s'offrir la maison de ses rêves. Cette difficulté d'accessibilité s'explique notamment par le fait que les standards d'habitat ont évolué vers le haut à la fois au niveau individuel (besoin de confort) et collectif (performance énergétique) alors que dans le même temps le parc de logements est vieillissant.

Les candidats veulent tout de suite un bien qui correspond à leur rêve, même si c'est à la limite voire au-dessus de leurs moyens. Cela les rend fragiles et dépendants du moindre imprévu. Pour les notaires, cette exigence est une des causes de la difficulté d'accès au logement. Ils recommandent généralement d'acheter des biens plus petits et d'en changer ou de les faire évoluer en fonction des besoins quand ils se présentent. Cela implique deux choses : pouvoir adapter plus facilement l'habitat à ses besoins (habitat évolutif) ou pouvoir plus facilement changer de logement.

Pour ce dernier point, le montant très élevé des droits d'enregistrement en Wallonie est un frein à l'accès au premier logement, puis un frein à la possibilité de revendre un bien pour en acheter un plus adapté.

Le montant des droits d'enregistrement est un vrai problème qui empêche de mettre en œuvre la volonté politique de retour en ville. Acheter en ville en Wallonie demande beaucoup plus de moyens qu'ailleurs. La possibilité de réduction des droits est basée sur le revenu cadastral, qui a systématiquement été révisé en ville et beaucoup moins ailleurs.

La fiscalité immobilière peut donc être un incitant important pour faciliter à la fois l'accès au logement et le changement de résidence permettant de lutter contre la sous-occupation des logements.. A Bruxelles, il n'y a pas de droit d'enregistrement à concurrence de 175.000€ si on habite le bien acquis (et pour des biens < 500.000€, ce qui commence à être juste). La Flandre a mis en place un système de transportabilité des droits. C'est un levier essentiel.

Les intervenants citent quelques autres pistes :

- Mise à disponibilité de foncier pour les primo-acquéreurs.
- Concevoir des quartiers plutôt que des logements : il faut développer la réflexion sur la complémentarité entre l'individuel, le collectif et le public, que ce soit au niveau du bâti ou des espaces.
- Développer des formes de logement évolutif, modulable.
- Pour rendre la location plus accessible : instaurer une obligation de mettre une certaine proportion de biens à disposition des AIS.
- Envisager une modification de la Loi Breyne qui impose de payer en fonction de l'avancement des travaux tout en devant louer en attendant.

# 4. Le droit d'accès à un logement

***Une crise qui est apparue dans un contexte déjà difficile.  
Des défis à relever pour garantir le droit d'accès à un  
logement décent.***

Contrairement à certaines crises précédentes, la crise sanitaire liée à la COVID-19 est apparue dans un contexte où des déséquilibres grandissants au sein de la société se manifestaient déjà (revenus, taux d'emploi selon le diplôme, accès au logement...). La crise ne fera qu'accentuer ces déséquilibres. Les obstacles à surmonter pour offrir à l'ensemble de la population un droit d'accès à un logement décent apparaissent nombreux : marché locatif segmenté avec une offre qualitative très faible au niveau des petits logements, loyers en augmentation (sans perspectives apparentes de tendances baissières), crainte d'une crise économique avec une perte de revenus pour une partie de la population...

La situation des personnes les moins favorisées est délicate et le risque de dégradation est important.

Il y a lieu d'agir à différents niveaux et plusieurs pistes sont évoquées : améliorer l'offre en logements (tant qualitative que quantitative), valoriser les réserves foncières des acteurs publics, revoir la gestion territoriale de l'offre en logements publics et faire évoluer les systèmes d'aide à la rénovation (en ne se contentant pas uniquement d'incitants économiques pour améliorer la qualité du logement).

# 5. et 6. Les disponibilités foncières et le parc et la production de logements

## ***La production de logements face aux demandes du marché***

Le marché est tendu, il y a globalement plus de demandes que d'offres. Mais il est surtout tendu sur certains segments : il manque de maisons à prix moyen alors qu'il commence à y avoir trop d'appartements. Dans ce segment, on pourrait aller vers une bulle immobilière. Les opérateurs commencent d'ailleurs à fonctionner par phases pour réduire le risque de suroffre.

Le marché se fractionne de plus en plus entre primo-acquéreurs qui peinent à obtenir un emprunt et à le rembourser d'une part, et multipropriétaires investisseurs d'autre part.

L'attachement affectif au logement n'est plus aussi prononcé qu'auparavant ; l'envie d'être propriétaire est toujours présente, mais davantage à titre de garantie financière.

Pour les acquéreurs, le premier critère est celui de la localisation avec une demande nettement plus forte pour des lieux avec une bonne accessibilité, à proximité de services ; le prix n'intervient qu'en deuxième lieu.

Les standards d'habitat ont évolué vers le haut à la fois au niveau individuel (besoin de confort) et collectif (performance énergétique) alors que dans le même temps le parc de logements existants est vieillissant. En particulier, de nombreux immeubles à appartements construits dans les années '70 dans les villes sont dans des états catastrophiques, les syndicats d'immeubles refusent d'y investir. Ces biens vont perdre beaucoup de valeur à l'avenir avec les contraintes d'énergie et autres.

## ***Des effets spécifiques de la crise Covid***

Ce n'est pas la densité en elle-même qui conditionne la fragilité d'un quartier face à une crise comme celle de la Covid, mais la précarité des logements et de leurs occupants (même s'il existe une certaine corrélation). La crise ne remet donc pas en cause le principe même de la densification, mais elle impose de mettre en œuvre une densification qualitative.

Dans la production d'immeubles d'appartements neufs, l'aménagement d'espaces extérieurs exploitables (pas seulement un balcon), qui était déjà une tendance, est devenu une nécessité qui va impacter toute la production future.

---

# Principaux enseignements

## PARTIE 5

# Principaux enseignements

La rencontre de spécialistes et d'acteurs du logement et de l'immobilier organisée dans le cadre du webinaire a permis de confirmer la plupart des observations du rapport et de préciser ou d'en nuancer certaines autres.

Avant de présenter les principaux enseignements, nous devons relever en premier lieu qu'il existe une réelle difficulté d'objectivation des processus en cours, soit par un manque de données, soit par un manque de recul dans le temps. Distinguer à ce stade les effets structurants de la crise, des effets conjoncturels reste délicat. La crise a accéléré une série de tendances. Décélèreront-elles ou se maintiendront-elles dans le futur ? Il semblerait opportun de mettre en place les conditions afin de garantir un meilleur suivi de ces évolutions et permettre ainsi plus rapidement des analyses ciblées.

## ***Une demande en logements peu impactée par la crise sanitaire***

- En matière démographique, la crise sanitaire n'aura vraisemblablement que peu d'impacts sur les tendances observées auparavant. Le ralentissement de la croissance démographique, l'accroissement du nombre des petits ménages, le vieillissement de la population et les choix résidentiels liés au cycle de vie resteront des éléments structurants dans les années qui viennent. Le vieillissement, outre un besoin en plus petits logements bien situés, implique également un risque de précarisation, en particulier pour ceux qui ne sont pas propriétaires de leur logement.

- L'évolution du télétravail à moyen et long termes pourrait avoir des conséquences sur les choix de localisation dans la demande en logements et sur le type de logement recherché. En effet, il semble que le télétravail se poursuivra de manière partielle (1 à 2 jours par semaine) pour un certain nombre de métiers, les entreprises et les employés y trouvant un intérêt. Pour une partie des nouveaux acquéreurs, habiter plus loin de son lieu de travail semble par conséquent faire moins peur. Cette évolution du télétravail met également en avant l'importance de disposer d'un espace de bureau au sein du logement.
- Néanmoins, une bonne accessibilité routière ou ferroviaire et un contexte environnant garantissant l'accès à des services et équipements publics ressortent toujours comme des facteurs clés dans les choix résidentiels. Gares, accès autoroutiers mais aussi commerces, écoles... ainsi que la proximité d'espaces verts restent des critères de choix lorsqu'il s'agit d'envisager la localisation de son domicile.

## ***Une dualisation sociale et une fragmentation du marché***

- Les désirs d'habiter et de devenir propriétaire sont freinés pour une partie de la population par un coût croissant des logements et par des revenus qui n'augmentent pas dans les mêmes proportions. 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 (studios, appartements une chambre) par les investisseurs. Le marché apparaît dès lors comme relativement fragmenté et ne répondant que partiellement à la demande.
- Par ailleurs, comme l'ont montré d'autres crises qui l'ont précédée, cette crise sanitaire nous montre une nouvelle fois que l'immobilier s'impose clairement comme une valeur refuge en cas de crise économique ou d'incertitude, mais aussi comme un placement rentable et peu risqué dans un contexte de taux d'intérêt très bas. Le profil des investisseurs évolue et s'élargit. Si cette évolution ne peut être imputée à la seule crise sanitaire, la croissance des inégalités en termes de patrimoine immobilier entre les wallons n'est en effet pas nouvelle, elle semble cependant être apparue de manière plus aigüe durant la crise.

- Sans être en mesure d'évaluer l'ampleur des conséquences de la crise sur les inégalités sociales en Wallonie, il apparaît néanmoins évident qu'à court et moyen termes elles ne seront que renforcées, questionnant les objectifs assignés à la Wallonie par le Code wallon du Logement (mettre en œuvre le droit à un logement décent, favoriser la cohésion sociale, assurer la salubrité des logements).
- La crise économique risque d'accentuer 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 deviendrait ainsi de plus en plus difficile dans les années qui viennent. Contraints de renoncer à leur désir d'être propriétaire, de nombreux wallons se tourneraient alors vers la location.

## ***Une offre en logements qui a du mal à répondre à la demande***

- Un autre constat important a trait au parc actuel de logements qui manque de résilience. Celui-ci devrait pouvoir être à la fois qualitatif, accessible et adaptable. Or il présente une grande inertie face à des trajectoires individuelles et conjoncturelles qui évoluent rapidement. On note dès lors un décalage croissant entre le parc de logements et les besoins en logement.
- Depuis le début de la crise, le marché est tendu. Globalement la demande a été relativement soutenue et l'offre ne suit pas. Cette tension s'observe surtout sur certains segments : il manque de maisons à prix moyen alors qu'il commence à y avoir trop d'appartements. Au niveau des terrains à bâtir, malgré une offre foncière théoriquement importante, il semble également avoir une demande plus importante que l'offre.
- Le marché locatif semble lui aussi avoir du mal à répondre aux demandes. Par exemple, les biens locatifs les mieux situés (au sein des quartiers disposant d'une offre en services et en transport appréciable) sont globalement peu qualitatifs et chers et ne répondent ainsi pas aux besoins des personnes seules (à la recherche de petits logements de qualité). D'autre part, les investisseurs sont peu intéressés par des biens autres que le studio ou l'appartement une chambre. Le marché locatif se retrouve dès lors avec une offre limitée de logements disposant de deux chambres et plus (grands appartements – maisons).
- La reconfiguration du bâti locatif ancien (division de logements, immeubles à appartement des années 60-70) s'impose comme un enjeu majeur pour les prochaines années. Nous disposons cependant à l'heure actuelle de très peu d'outils et de moyens pour y faire face.
- Ajoutons à cela une production neuve qui est chère et dont le coût ne devrait que croître. Au prix du foncier en augmentation s'ajoutent en effet des coûts de construction croissants (pour répondre aux normes énergétiques notamment, charges d'urbanisme, etc.).
- Pour ces raisons, il y a lieu de promouvoir des mécanismes permettant de pouvoir plus facilement soit changer son logement, soit de changer de logement. Tout en sachant que le déménagement reste une perspective stressante pour une part importante de la population, les experts interrogés reconnaissent que faciliter la mobilité résidentielle est importante et qu'à cet égard, le montant des droits d'enregistrement est un vrai problème en Wallonie.

# Principaux enseignements

- Il y a lieu également de tenir compte de l'indispensable complémentarité, révélée par la crise, entre la qualité du logement et celle du quartier. Les espaces publics et la qualité du cadre de vie ont bénéficié d'un autre regard durant les mois de confinement. L'environnement quotidien, proche du logement, a été réinvesti. La crise sanitaire et les mesures qui l'ont accompagnée ont notamment favorisé l'essor des modes de déplacements actifs et mis en évidence le besoin de rapports sociaux. Les solidarités au-delà du ménage doivent être redéfinies ainsi que la manière avec laquelle elles peuvent être réinventées à travers la production immobilière : salles communes, jardins partagés...
- Il apparaît que les espaces publics, la mixité fonctionnelle, l'accès aux équipements et services... sont autant d'aspects sur lesquels une plus grande attention devra être portée dans les années qui viennent afin de renforcer la résilience de certains lieux et quartiers et atténuer les inégalités entre populations.



# Bibliographie

## Publications

- Balises (2020), Solitude et isolement : parlons-en !, publié dans [https://www.eneo.be/images/balises/Balises\\_70.pdf](https://www.eneo.be/images/balises/Balises_70.pdf), numéro 70, mai-juin-juillet 2020.
- Banque nationale de Belgique (2021), Rapport 2020, 344p.
- Bureau Fédéral du Plan (2021), Covid-19 : faible croissance de la population en 2020 et 2021. Le vieillissement de la population reste présent à long terme, Perspectives – Flash. Janvier 2021. 5p.
- Belfius : Typologie des communes 2018 <https://research.belfius.be/fr/typologie-des-communes/>
- Bottieau V., Leclercq A., Grandjean M. (2020), La production de logements à l'échelle régionale, sa consommation foncière et sa localisation – Tendances et perspectives. Annexe au rapport final de la recherche CPDT « Intensification et requalification des centralités pour lutter contre l'étalement urbain ». 37p.
- Cavailhès J. (2021), Le logement face à la crise sanitaire. Note. <https://politiquedulogement.com/>
- Cerema (2020), Lancement du GroupeCo consacré aux quartiers de demain : retour sur les échanges, février 2021.
- CERDD (2021), La résilience territoriale : enjeux et applications, janvier 2021.
- Damon, J. (2006). Logement social et question sociale. Revue Projet, 5(5), 33-40. <https://doi.org/10.3917/pro.294.0033>
- Damon J. (2020), Des inégalités déconfinées par le coronavirus, in Futuribles, n°437, Juillet août 2020, pp 53-60.
- Defeyt P. (2018), Ménages et logements – Évolutions 1995-2017, Belgique, régions et communes. Institut pour un développement durable. 32p.
- Désaunay C. (2020), La COVID, accélérateur de la démotropolisation en France, in Futuribles, n°439, Novembre – décembre 2020, pp97-100.
- Envies de Ville (2021), Coliving, intergénérationnel : La crise sanitaire va-t-elle révolutionner nos modes d'habiter ?, février 2021.
- Fédération Royale du Notariat belge (2021), Impact du coronavirus sur le marché immobilier : légère baisse du nombre de transactions immobilières en Belgique en 2020, communiqué de presse du 6 janvier 2021. 4 p.
- Gangloff E. et Morteau H. (2020), Le logement face à la crise sanitaire, PUCA - Note d'analyse n°3, octobre 2020. 11p.
- Hanin Y. Harou R. (2015), Acceptabilité sociale de la densification des tissus urbanisés. CPDT. Notes de recherche n°60. Mai 2015. 24 p.
- Hermia J.-P., Bahri A., Eggerickx T., Sanderson J.-P. (2007), Migrations et stratégies résidentielles de citadins en milieu périurbain : attentes et perceptions des migrants. In Territoire(s) wallon(s), n°1, septembre 2007 ? pp15-30.
- IDHEAL (2020), Enquête "Aux confins du logement", 34p.
- IWEPS (2020), Rapport de recherche n°40 : Indice de situation sociale de la Wallonie (ISS-7e exercice) Focus sur les impacts de la crise COVID-19 sur les N conditions de vie et les inégalités sociales en Wallonie, juillet 2020, 101p.
- IWEPS (2020), Les chiffres clés de la Wallonie (Édition 2020), 246p.
- Lemoine Bertrand. Après la pandémie. In: *Villes en parallèle*, n°49-50,2020. Matériaux pour la ville de demain. pp. 446-452.
- Licheron J. (2020), Le marché de l'immobilier résidentiel dans l'incertitude, in Recueil de contributions COVID-19, IDEA Fondation. pp78-83.
- Ligue Libérale des Pensionnés (2020), Seniors et confinement La vie au temps du Covid-19, publié dans <https://usercontent.one/wp/www.ago-asbl.be/wp-content/uploads/2020/09/LLP-Seniors-et-confinement.pdf>, 28/05/20.
- Mainguet C., Ruyters C., Van Coppenolle A. (2020), Rapport sur la cohésion sociale en Wallonie. Droit à un logement décent – 2020. SPW, FWB, IWEPS. 35 p.
- OCDE (2020), Les mesures adoptées par les villes face au COVID-19, Lutte contre le coronavirus (covid-19) pour un effort mondial, 104 p.
- Ordre des architectes (2020), La crise sanitaire oblige à repenser le modèle du logement, publié dans <https://www.architectes.org/actualites/la-crise-sanitaire-oblige-repenser-le-modele-du-logement>, 23/11/20
- Paquot T. (2020), Villes et territoires au temps du Covid-19. In: *Villes en parallèle*, n°49-50. Matériaux pour la ville de demain. pp. 416-444.
- Reginster I. , Ruyters C. (2020), Indice de situation sociale de la Wallonie (ISS-7e exercice), IWEPS, Rapport de recherche n°40. 101 p.
- Service de lutte contre la pauvreté, la précarité et l'exclusion sociale (2017), Des faits et des chiffres : qualité des logements, publié dans <https://www.luttepauvrete.be/des-faits-et-des-chiffres/chiffres-qualite-logements/>
- Spelemans T. et Delforge M. (2021), Conférence de presse crédits habitation 2020, BNP PARIBAS FORTIS, 25 février 2021, 50p.
- SPP Intégration Sociale (2020), Enquête impact social Covid-19, une enquête du SPP Intégration sociale, Lutte contre la Pauvreté, Economie sociale et Politique des Grandes Villes, 17 pages.
- Van Gompel J. (2018) Le marché de l'immobilier, principale source d'inégalité en Belgique. Opinions économiques CBC. 3p.

## Articles de presse

- AMC-Archi (2020), Coronavirus : quelles leçons pour le logement ?, publié sur <https://www.amc-archi.com/article/coronavirus-queelles-lecons-pour-le-logement,12244>, 13/05/20
- CNRS Le Journal (2020), Covid-19 : la parole à la science, faut-il totalement repenser la ville, avec Thierry Paquot, publié sur <https://lejournale.cnr.fr/>, 27/05/20
- Color-Immo (2021), Les crédits longue durée en voie de disparition, publié sur <https://color-immo.be/les-credits-longue-duree-en-voie-de-disparition/>, 07/01/21
- Cushman & Wakefield (2021), Le covid-19 et le marché de bureaux en Belgique, publié sur <https://www.cushmanwakefield.com/fr-be/belgium/insights/covid19-and-the-belgian-office-market>. Infos sur l'immobilier tertiaire
- Immoweb (2020), Communiqué de presse Immoweb 18/11/2020, publié sur <https://www.immoweb.be/fr/page/communiquede-presse-immoweb-18-11-2020>, 18/11/20
- La Chronique (2020), Une évolution mitigée du nombre de permis de bâtir, publié dans <https://www.lachronique.be/article/une-evolution-mitigee-du-nombre-de-permis-de-batir.25574,11/08/20>
- La Meuse Luxembourg (2020), Le Belge est de retour sur le marché immobilier: voici les tendances observées!, publié sur <https://lameuse-luxembourg.sudinfo.be/579063/article/2020-06-11/le-belge-est-de-retour-sur-le-marche-immobilier-voici-les-tendances-observees>, 11/06/20
- La Montagne (2021), Le Covid va-t-il changer nos villes et nos maisons ? Ce que l'architecte Nicola Delon en pense, publié dans <https://www.lamontagne.fr/>, 21/01/21
- L'Avenir.net (2020), Plus d'1,5 million de Belges vivent seuls, publié dans [https://www.lavenir.net/cnt/dmf20200221\\_01447522/plus-d-1-5-million-de-belges-vivent-seuls](https://www.lavenir.net/cnt/dmf20200221_01447522/plus-d-1-5-million-de-belges-vivent-seuls), 21/02/20
- L'Avenir.net (2021), L'impact du Covid sur l'immobilier dans les communes en Wallonie et à Bruxelles, publié dans <https://grand-angle.lavenir.net/limpact-du-covid-sur-limmobilier-dans-les-communes-en-wallonie-et-a-bruxelles/>, 26/02/21
- L'Echo (2021), Le marché immobilier wallon a été le plus solide en 2020, publié sur <https://www.lecho.be>, 05/01/2021
- L'Echo (2021), Le crédit hypothécaire résiste au contexte tendu de la crise, publié sur <https://www.lecho.be>, 05/02/2021.
- Le journal de l'économie (2021), Covid et habitat : du rêve à la réalité brutale, publié sur [https://www.journaldeconomie.fr/Covid-et-habitat-du-reve-a-la-realite-brutale\\_a9655.html](https://www.journaldeconomie.fr/Covid-et-habitat-du-reve-a-la-realite-brutale_a9655.html), 02/02/21
- Le Soir (2021), Le logement de demain, publié sur <https://plus.lesoir.be/356914/article/2021-02-26/le-logement-de-demain>, 26/02/2021
- Le Soir (2021), le coronavirus creuse le fossé entre consommateurs prospères et précaires, publié sur <https://plus.lesoir.be/360700/article/2021-03-15/le-coronavirus-creuse-le-fosse-entre-consommateurs-prosperes-et-precaires>, 15/03/2021
- Le Vif (2021), Immobilier: le désamour des villes va-t-il durer?, publié sur <https://www.levif.be/actualite/belgique/immobilier-le-desamour-des-villes-va-t-il-durer/article-normal-1405157.html>, 18/03/2021
- Localtis (2020), La crise va-t-elle engendrer un exode vers les villes moyennes ?, publié sur <https://www.banquedesterritoires.fr>, 07/09/2020
- Lucina A., Masini M. (2020), Le virus des inégalités, publié dans <https://www.alterechos.be>, 19/01/2021
- Moustique (2020), L'immobilier ne connaît pas la crise, publié sur <https://www.moustique.be/27703/limmobilier-ne-connaît-pas-la-crise>
- Ridole M. (2020), Quelles perspectives hypothécaires pour 2021, publié dans [www.lecho.be](http://www.lecho.be), 07/12/2020.
- RTBF (2021), Comment expliquer la surévaluation de presque 14% du marché immobilier ?, publié sur [https://www.rtf.be/info/economie/detail\\_comment-expliquer-la-surevaluation-de-presque-14-du-marche-immobilier?id=10696471](https://www.rtf.be/info/economie/detail_comment-expliquer-la-surevaluation-de-presque-14-du-marche-immobilier?id=10696471), 12/02/2021
- RTBF (2021), Coronavirus en Belgique : un quart de crédits hypothécaires octroyés en moins l'an dernier, publié sur <https://www.rtf.be>, 05/02/2021
- RTL (2021), La majorité des Belges épargne plus facilement aujourd'hui qu'avant la crise, publié sur <https://www.rtl.be/info/belgique/economie/la-majorite-des-belges-a-plus-facile-d-epargner-aujourd-hui-qu-avant-la-crise-1286387.aspx>, 15/03/2021
- Stadim (2020), Qu'en est-il du monde de l'immobilier en période de coronavirus ?, publié sur <https://www.stadim.be/fr/quen-est-il-du-monde-de-limmobilier-en-periode-de-coronavirus/>
- Vias Institute (2020), Télétravailler à l'heure du coronavirus. Comment les travailleurs vivent-ils le télétravail forcé ou non ?, publié sur <https://www.teletravailler.be/storage/main/frsurveythuiswerk2020.pdf>, 29/09/20
- Il y a un an, le Covid-19 | Les inégalités, premiers dommages majeurs de la crise du Covid-19, Forbes, 14 mars 2021 <https://www.forbes.fr/societe/il-y-a-un-an-le-covid-19-les-inegalites-premiers-dommages-majeurs-de-la-crise-du-covid-19/>

### Sites web

- Comparateur-énergie (2020), Précarité énergétique en Belgique : êtes-vous touché ?, publié sur <https://www.comparateur-energie.be/blog/precarite-energetique-en-belgique/>, 09/12/20
- Plateforme Villes Wallonie (2020) Villes Wallonnes : dossier spécial Coronavirus, villes et urbanisme, publié sur <https://www.plateforme-villes-wallonie.be/coronavirus>
- Portail fédéral de l'économie <https://economie.fgov.be/fr/themes/entreprises/coronavirus/impact-economique-du>