Besoins, enjeux et perspectives

Habiter en Wallonie – Etat des lieux et perspectives

12 et 14 avril 2025 – Forzée

Muriel Dagrain
Conseil en urbanisme, développement territorial et développement immobilier

+32 (0) 474 41 78 90
murieldagrain@gmail.com

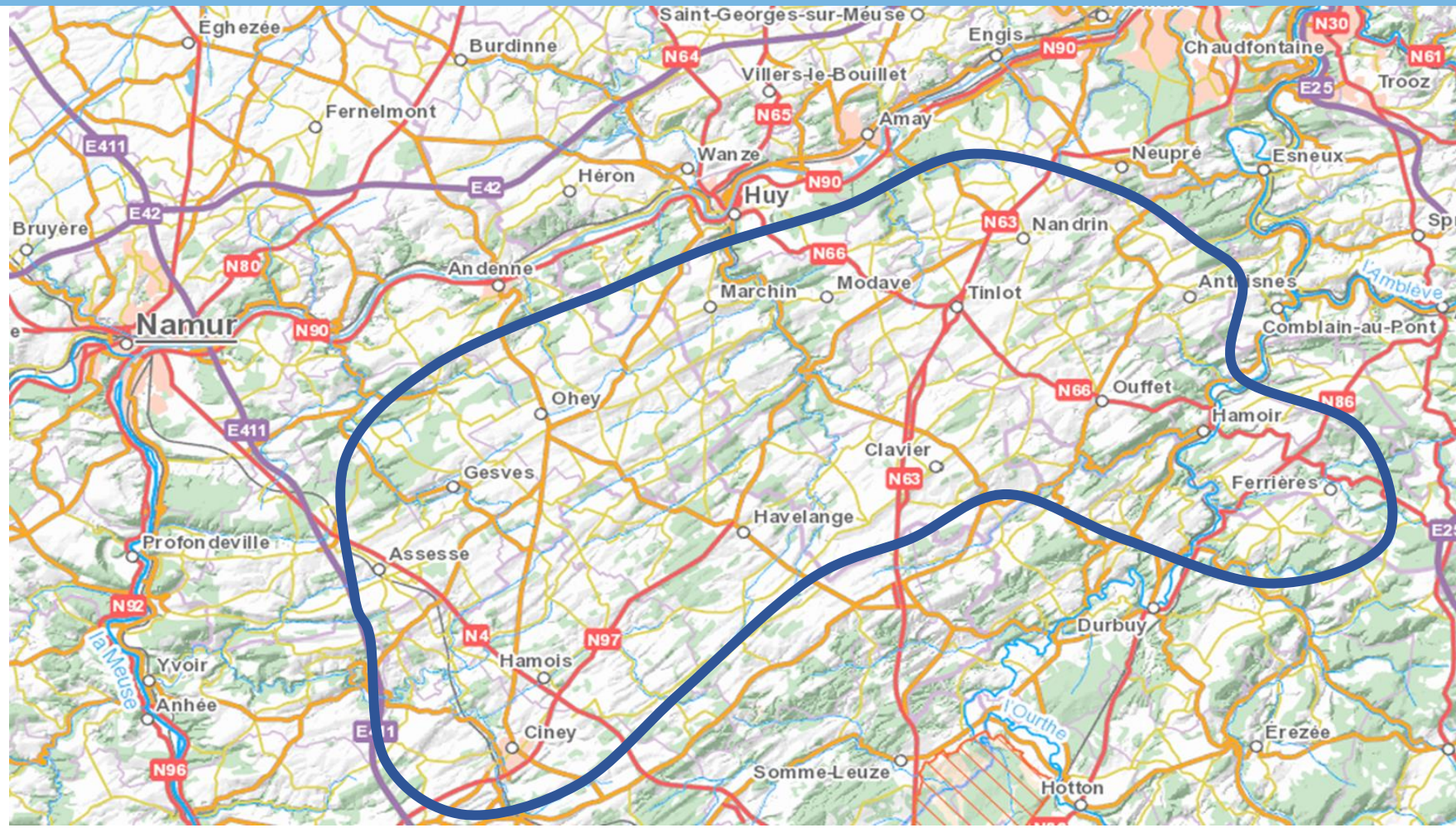
Mission « Logement en milieu rural – 2018-2024
15 communes en Condroz

Condruses
GROUPE D'ACTION LOCALE

Anthisnes, Clavier, Ferrières, Hamoir, Marchin, Modave, Nandrin, Ouffet, Tinlot

Parc naturel
Cœur de Condroz

Assesse, Ciney, Gesves, Hamois, Havelange, Ohey



Contenu

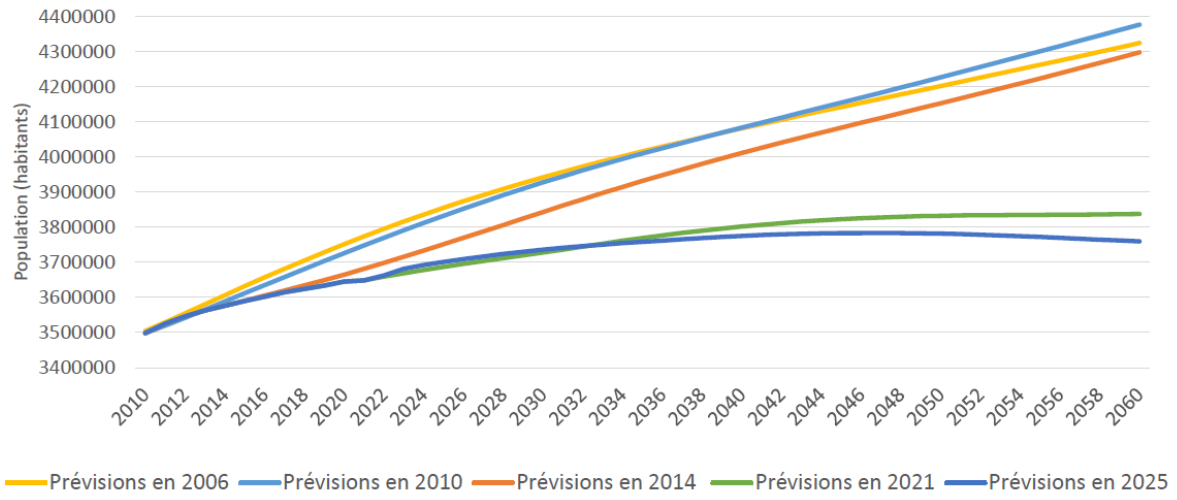
- Socio-démographie et besoins en logements
- Maitrise de l'artificialisation des sols et de l'étalement urbain
  - Enjeux
  - SDT et SDC – Centralités villageoises
  - Potentialités développement logement dans le bâti existant
- Renouveler nos modes de production de nouveaux logements
  - Des initiatives, des recherches et des expérimentations
  - Concrétiser des projets? Des difficultés à lever
  - Des acteurs

Socio-démographie et besoins en logements

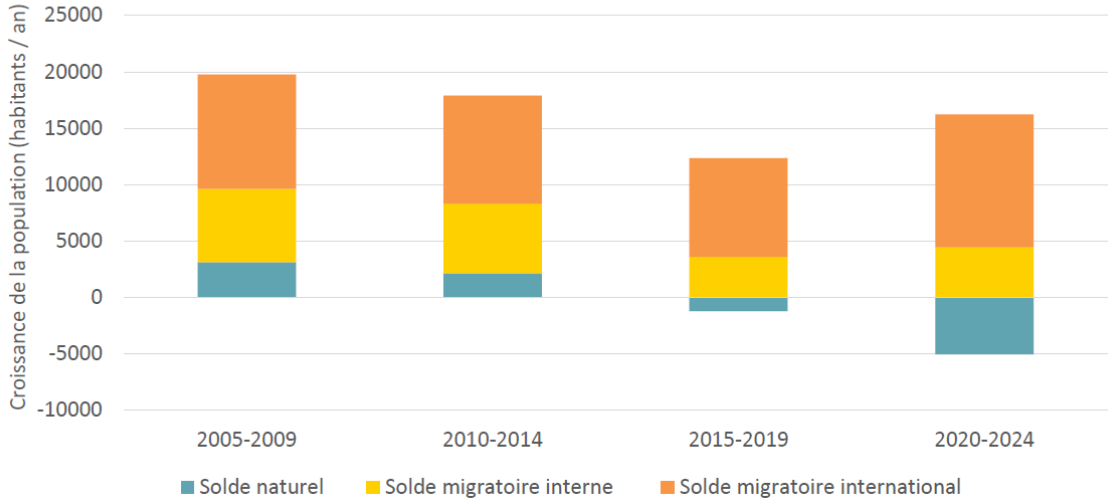
Sources :

- CPDT
- Recherche « Tendances socio-démographiques, logement et territoire » par le Lepur pour GAL Pays des Condruses et Parc naturel Cœur de Condroz

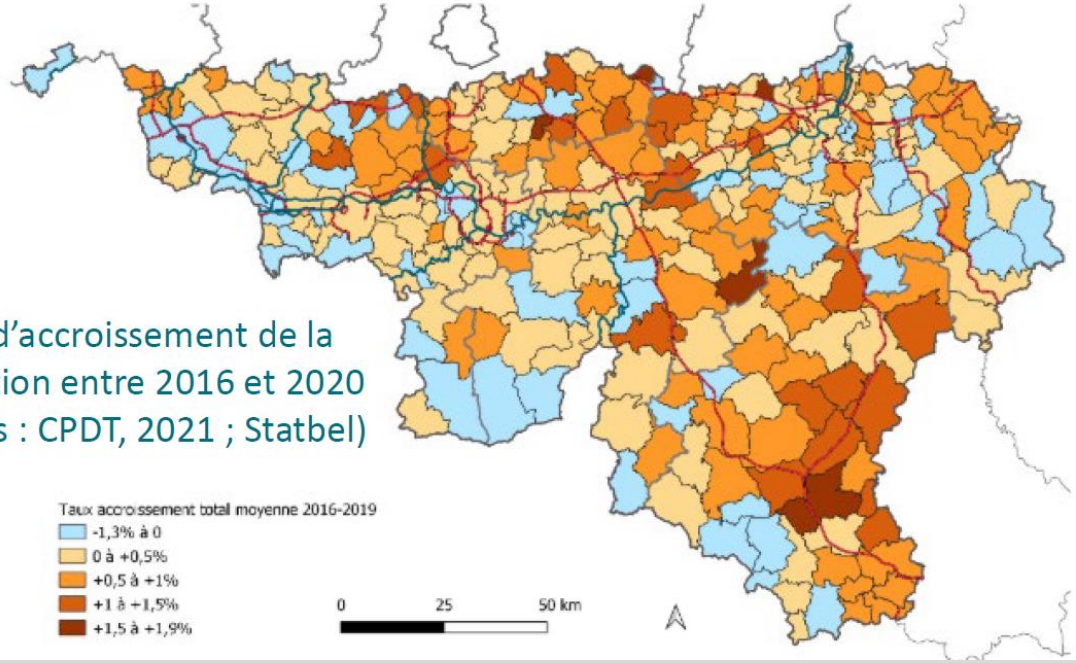
Evolution des perspectives de population en Wallonie (sources : Statbel, Bureau fédéral du plan)



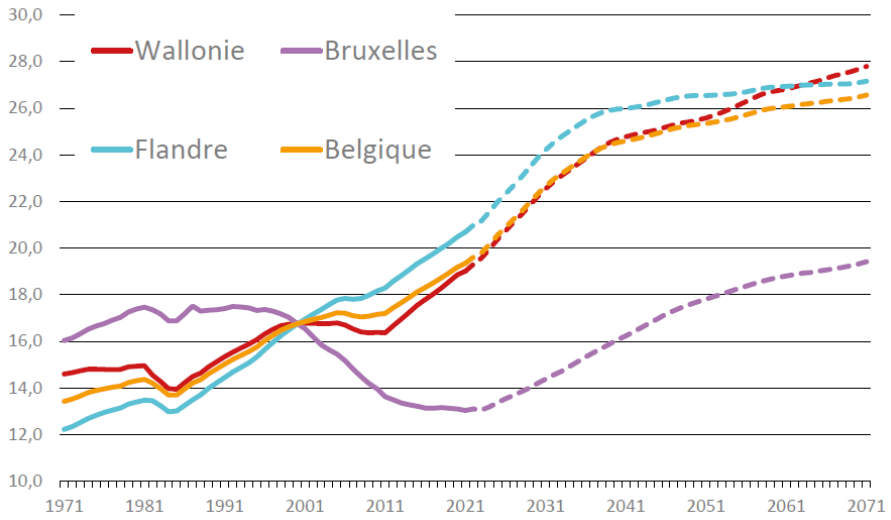
Wallonie : Evolution des dynamiques démographiques par type de moteur (source : Statbel)



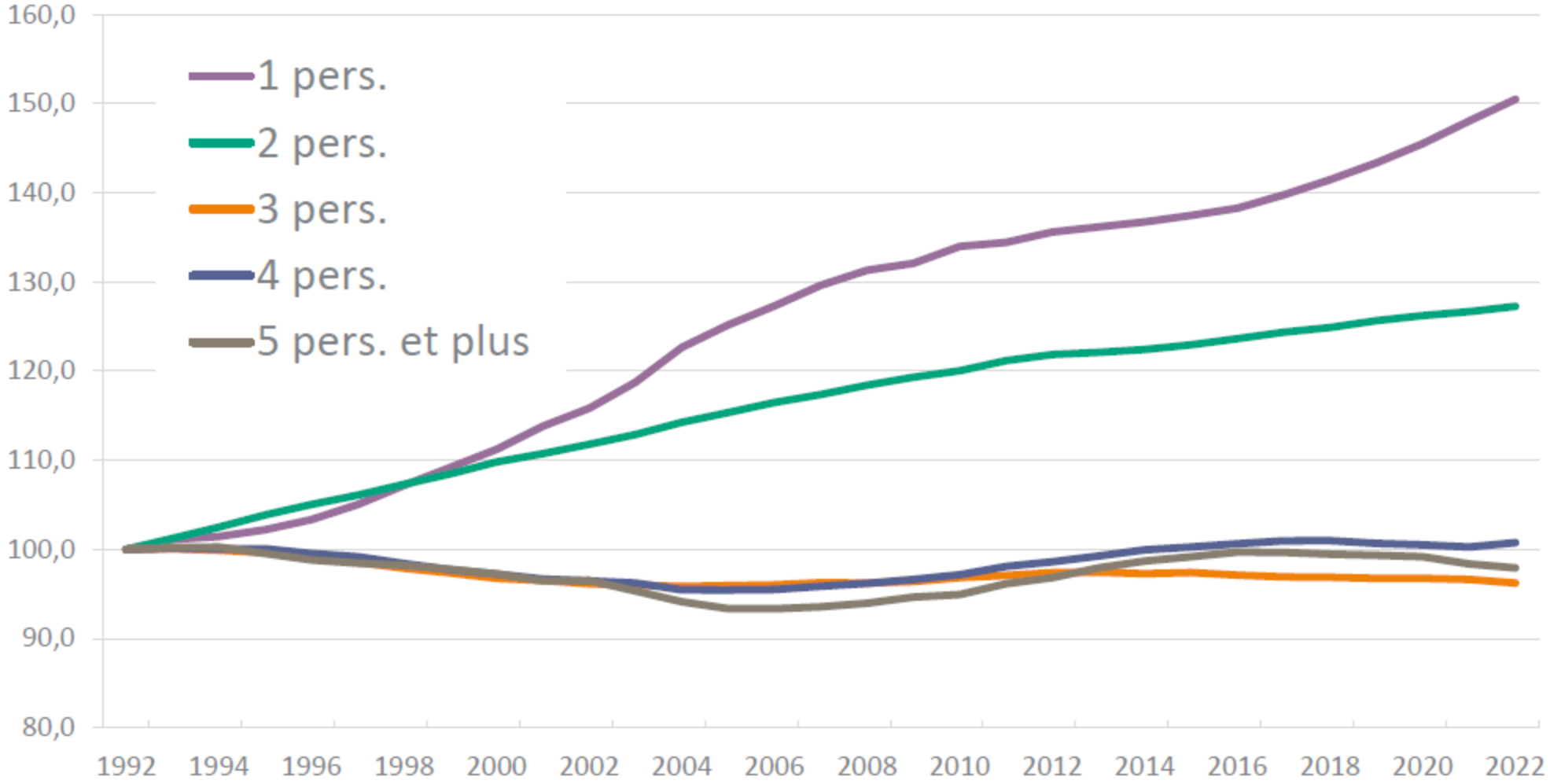
Taux d'accroissement de la population entre 2016 et 2020 (sources : CPDT, 2021 ; Statbel)



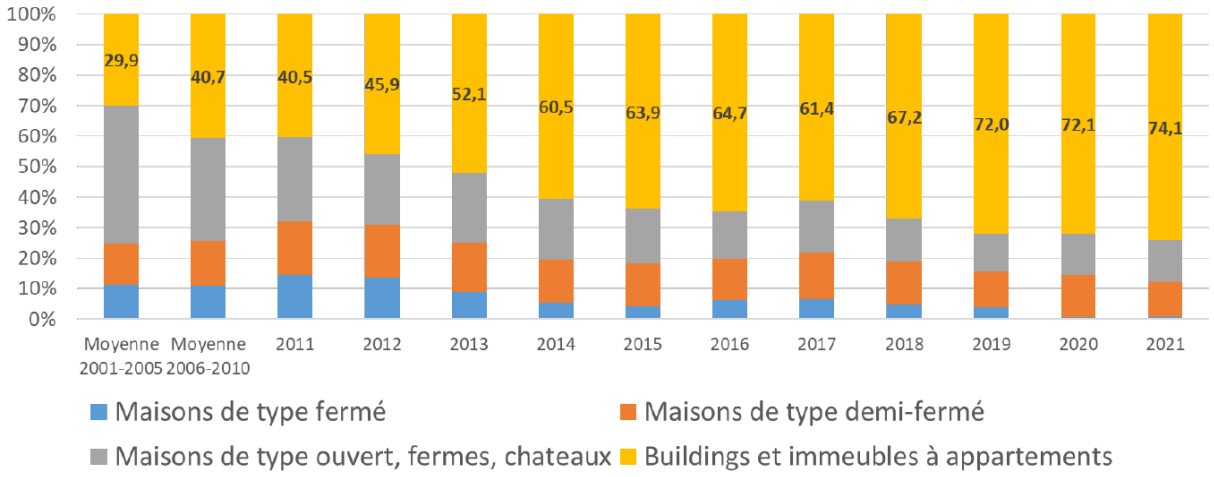
Evolution de la part des 65 ans et plus dans la population (%) (Sources : IWEPS, 2022 ; Bureau fédéral du Plan, Statbel)



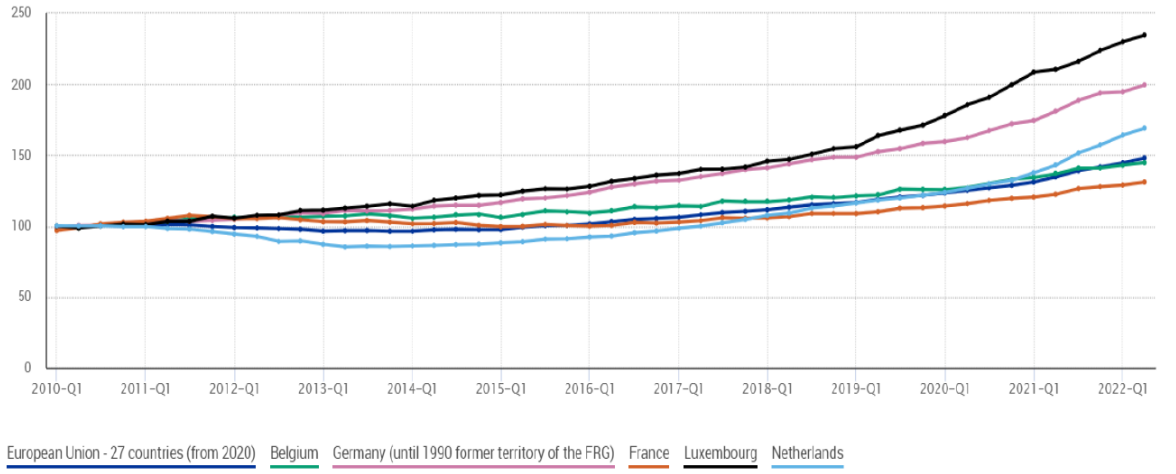
Evolution du nombre de ménages privés par taille en Wallonie (indice 1992=100) (Sources : IWEPS, 2022 ; Demobel – Statbel)



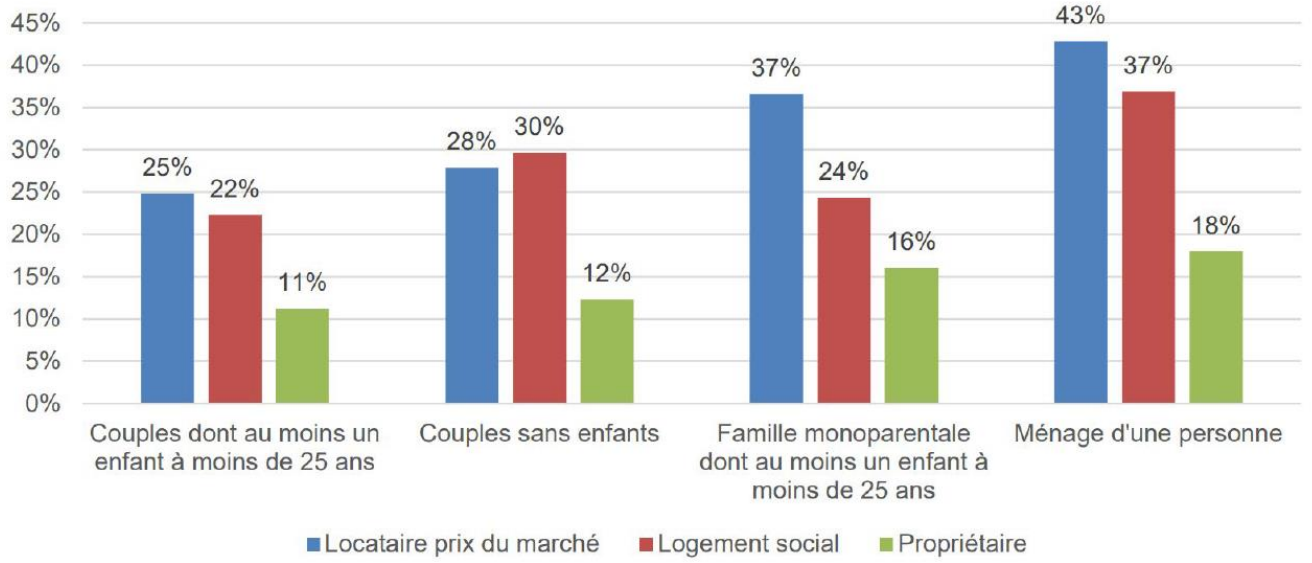
Part des différents types de logements dans la production annuelle de logements en Wallonie (%) (Sources : IWEPS, 2022 ; SPF Finances - AGDP, Statbel)



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

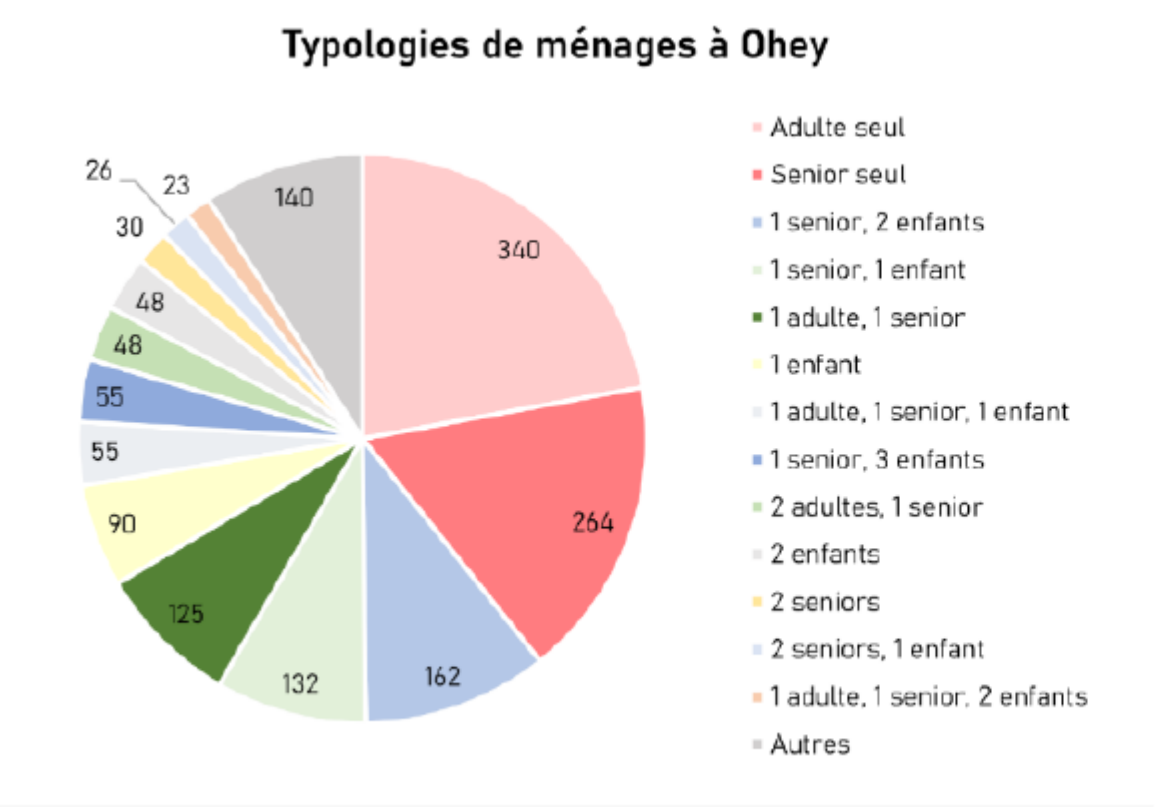


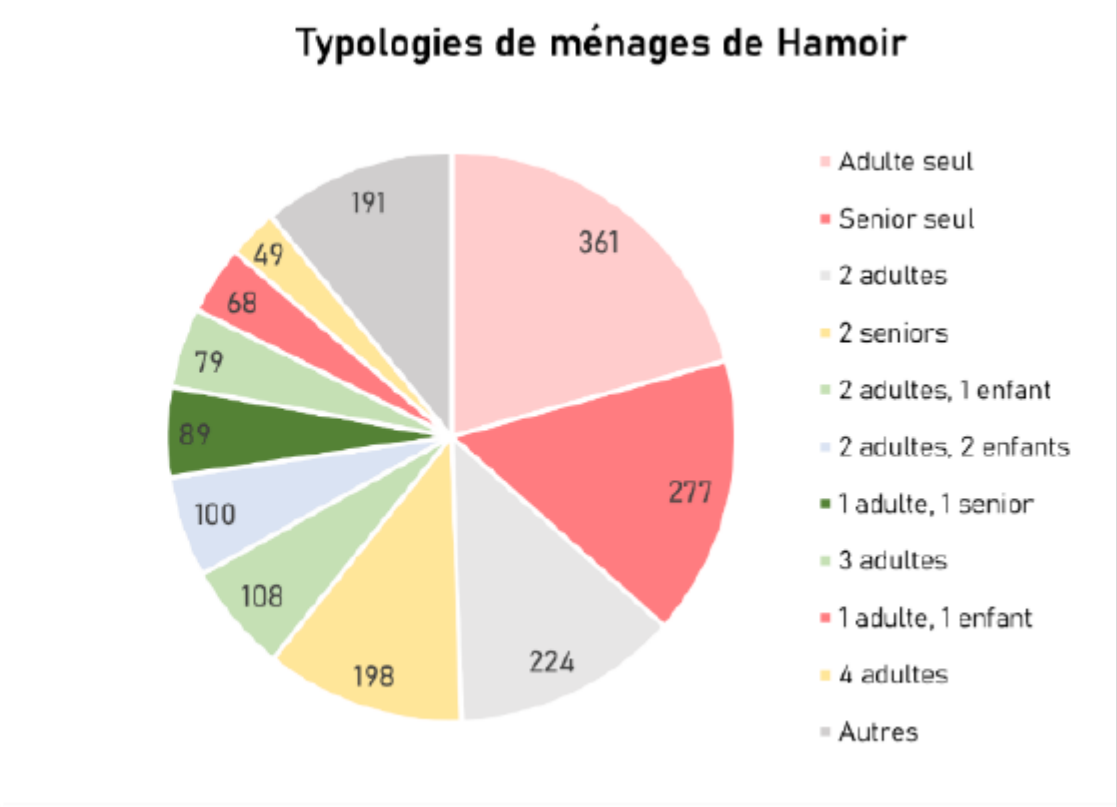
Poids du coût du logement dans le budget du ménage, selon le type de ménage et le statut d'occupation en Wallonie, en 2022 (Sources : CEHD, 2023 ; SILC – Statbel)

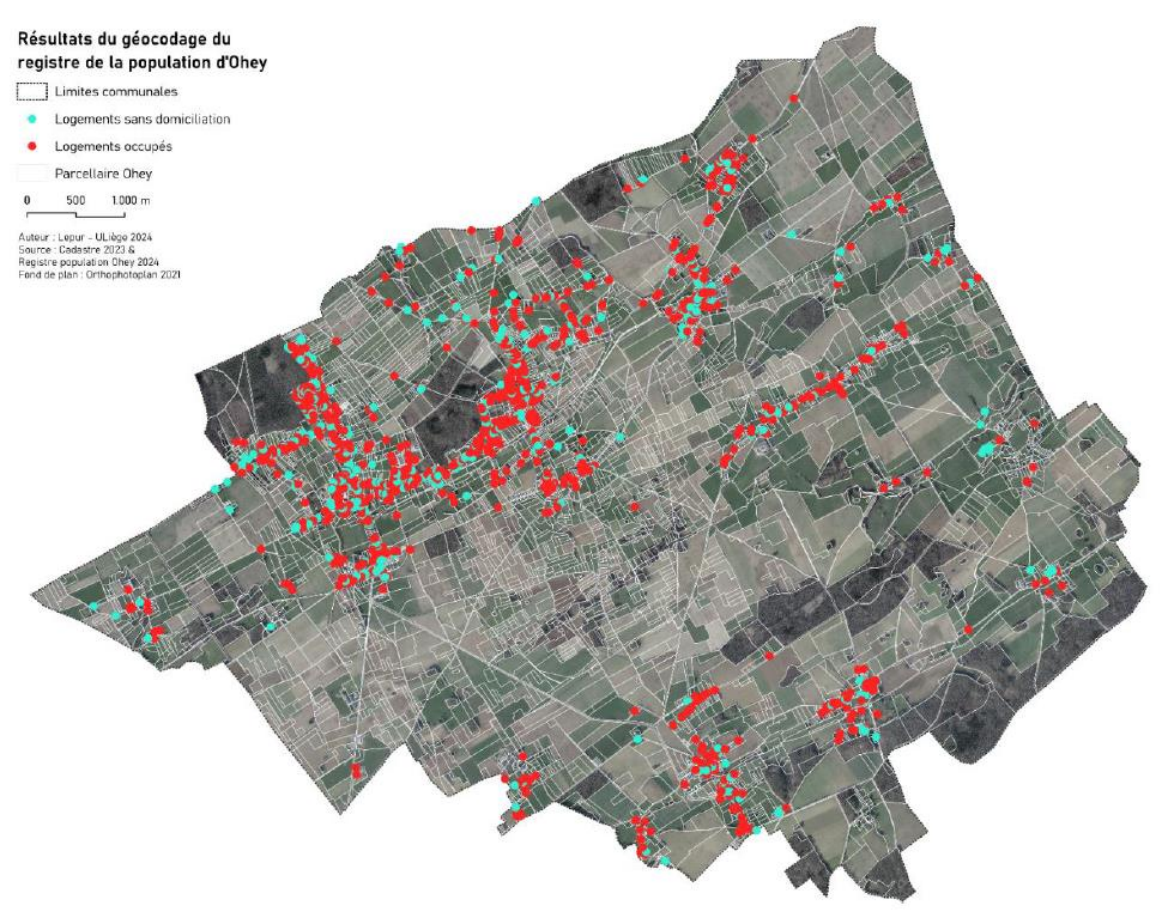


Exercice expérimental sur OHEY ET HAMOIR

- Extrait du registre de population anonymisé
- Croisement avec le cadastre







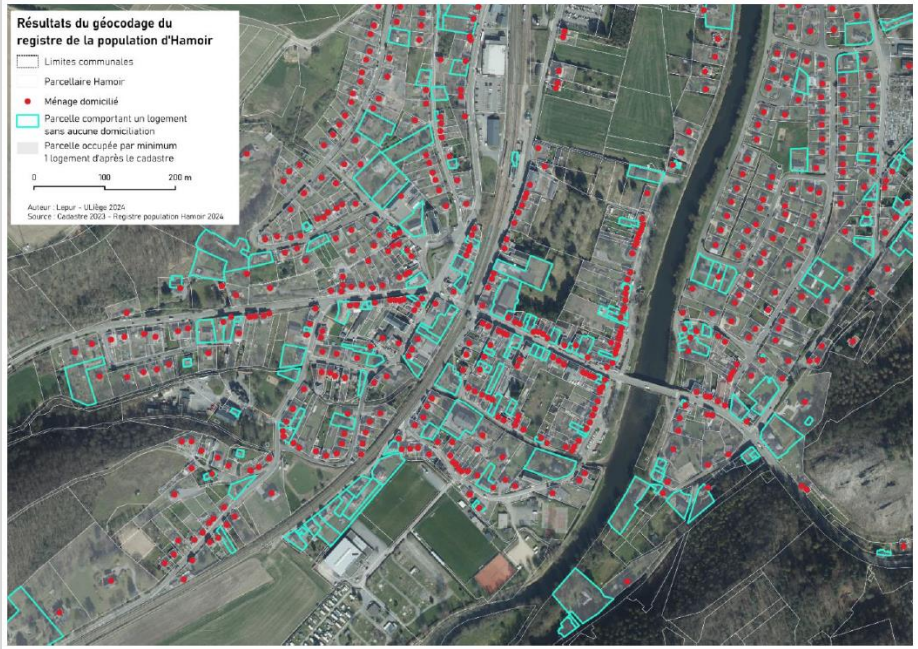
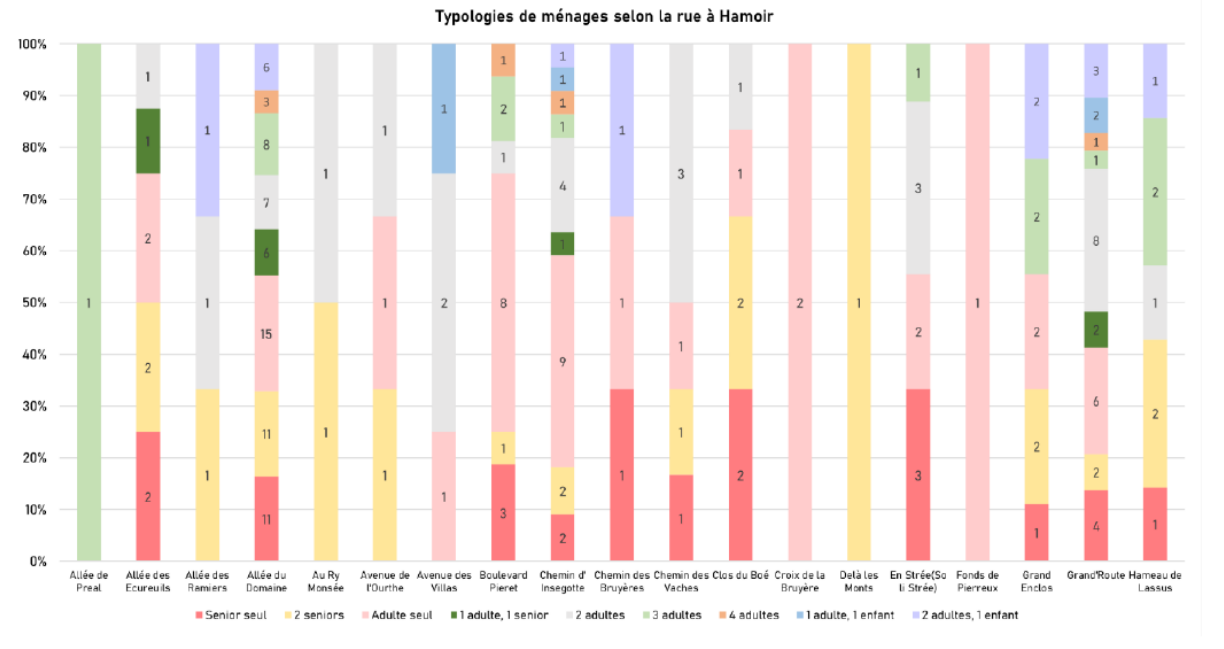


Figure 6 : Résultat du géocodage du registre de la population d'Hamoir (zoom sur l'entité d'Hamoir)



Socio-démographie et besoins en logements

- Part de **personnes isolées** augmente de manière significative
- Taux de **familles avec enfants** décroit
- Vieillissement de la population marqué
- Solde naturel bas voir négatif dans certaines communes
- Diminution de la **taille moyenne des ménages**
- Nombre de **ménages supplémentaires attendus d'ici 2035** varie selon l'IWEPS (de +5% à 10%) et le BFP.

- Exemples : GAL des Condruses : + 1.311 ménage
  Parc Naturel Cœur de Condroz : + 1.772 ménages.

Maitrise de l’artificialisation des sols et de l’étalement urbain

- **Enjeux**
- **SDT et SDC – Centralités villageoises**
- **Disponibilités au sein du parc de logement**

Enjeux

- Alimentation et agriculture
- Climat, énergie et mobilité
- Environnement et biodiversité
- Qualité de vie dans les quartiers et les villages
- …

Développer logement en consommant moins de sol

- FIN ARTIFICIALISATION DES SOLS
- Définir les trajectoires par les communes

Rencontrer les besoins actuels et futurs en logements accessibles et adaptés aux évolutions socio-démographiques, énergétiques et climatiques

- Dans les centralités (3 sur 4 en 2050)

SDC – Centralités villageoises

- Elaboration d'un SDC thématique « optimisation spatiale »
- Trajectoires
- Densité de logements et urbanisation résidentielle
- Orienter les actions sur les espaces bâtis et non bâtis dans les centralités, leurs cœurs et axes structurants, dans les espaces excentrés et les cœurs excentrés

Figure 1. Exemple de carte de structure territoriale d'un SDC thématique « optimisation spatiale » - Réalisation : CPDT (2024) – CREAT-UCLouvain

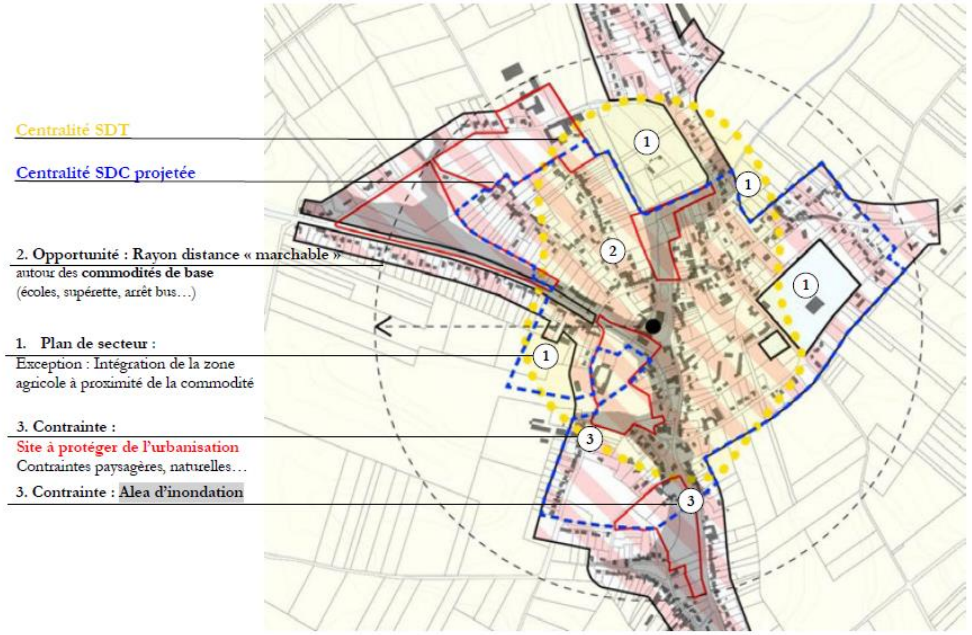
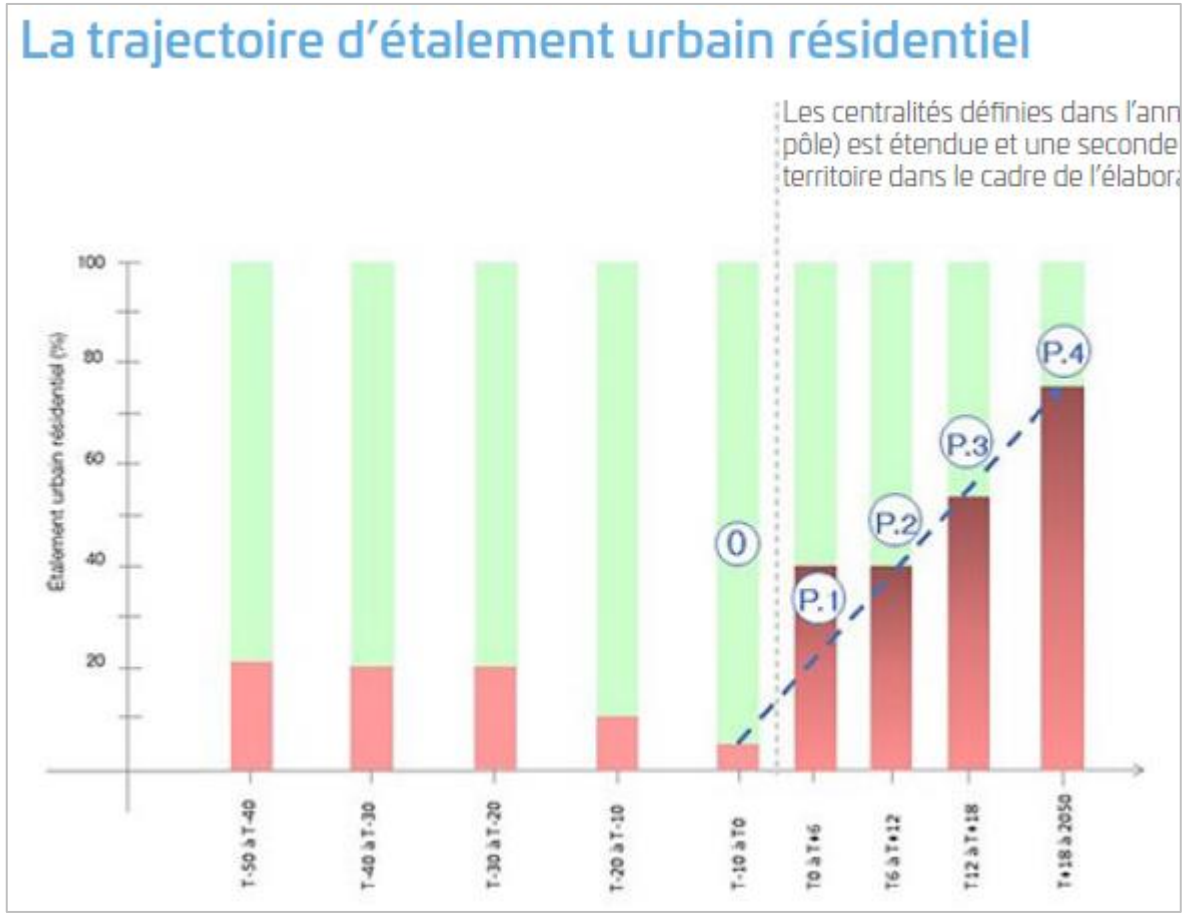
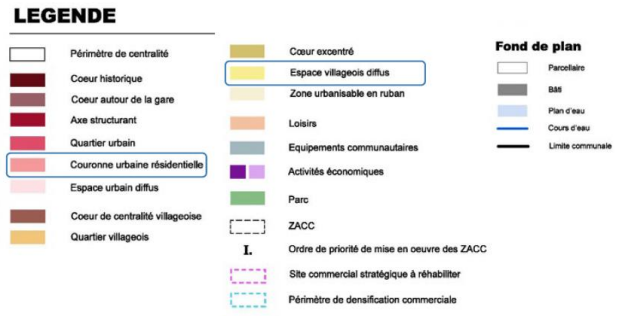
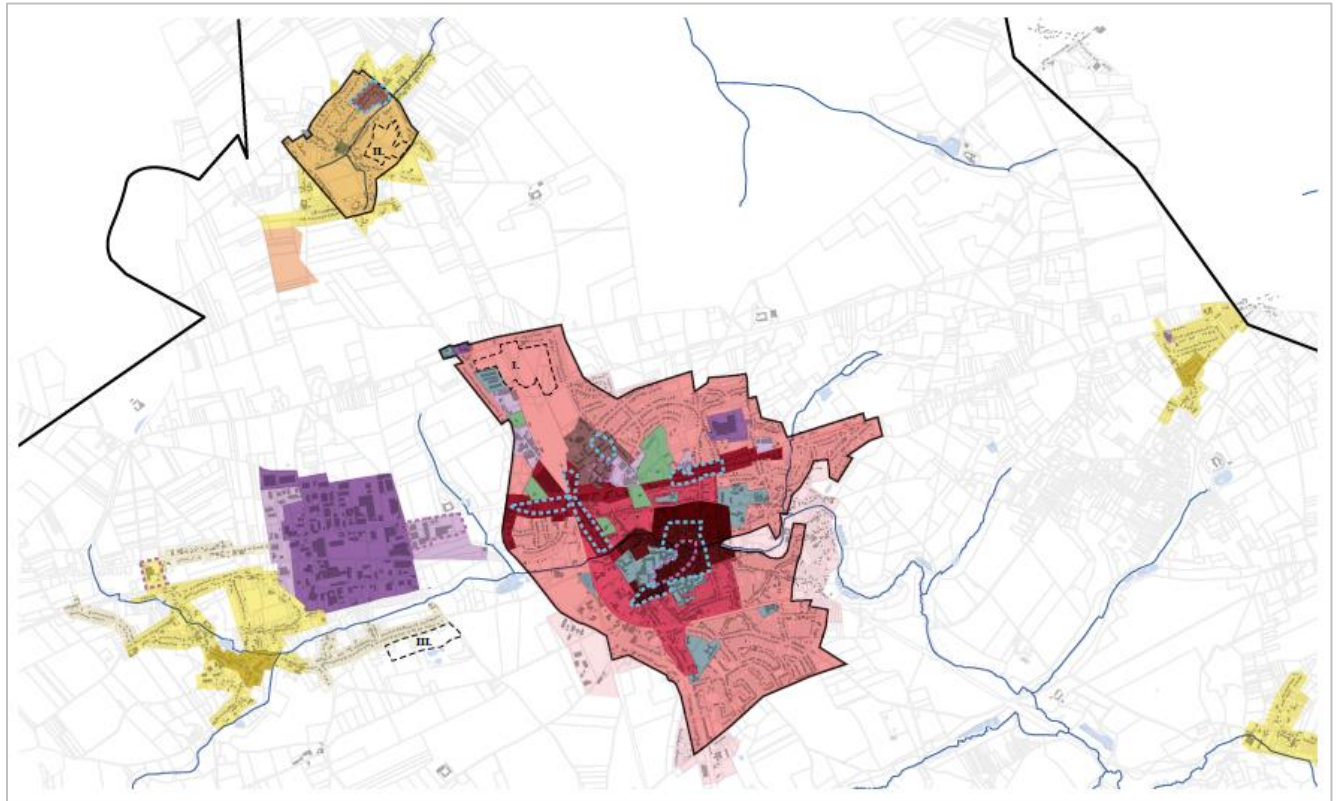


Figure 14. Exemple de délimitation de la centralité à la parcelle suivant une série d'éléments à prendre en compte - Réalisation : CREAT-UCLouvain

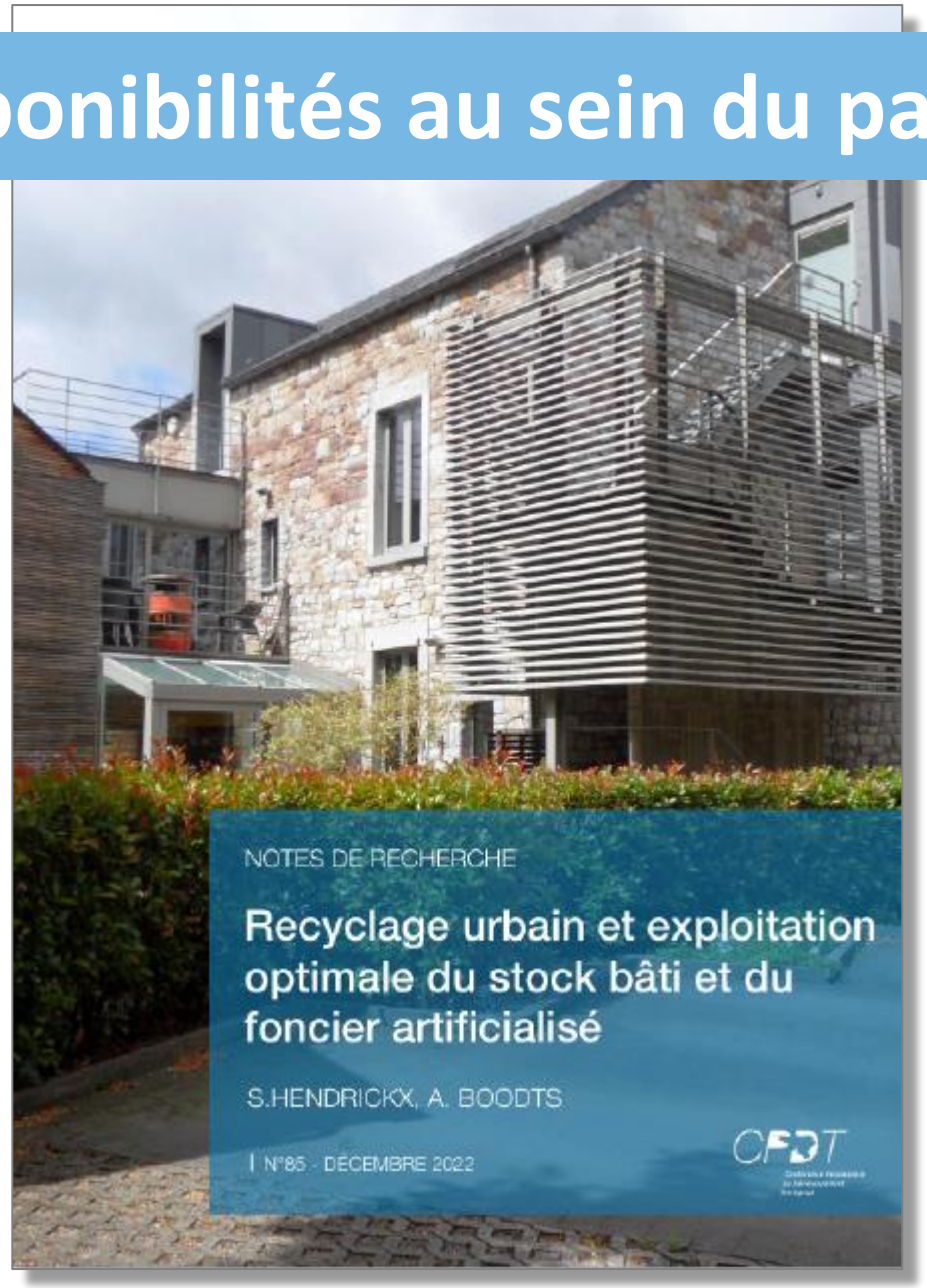


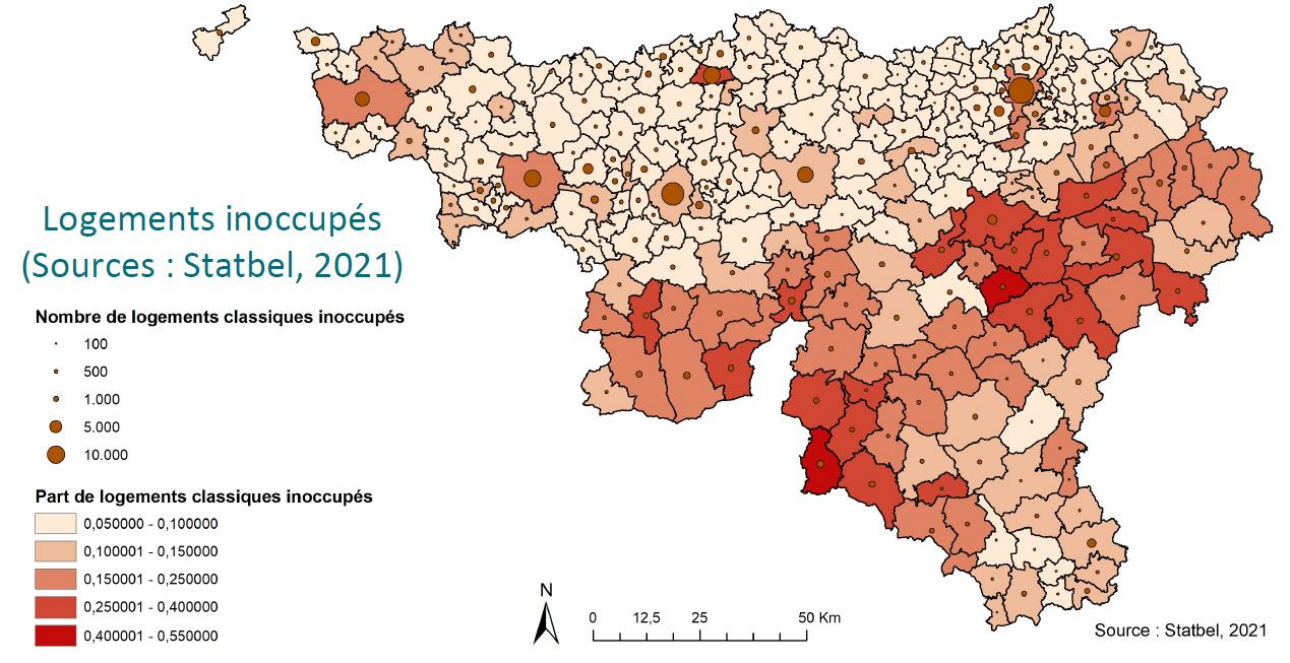
- **Densité de logements et urbanisation résidentielle**
- **Orienter les actions sur les espaces bâtis et non bâtis dans les centralités, leurs cœurs et axes structurants, dans les espaces excentrés et les cœurs excentrés**



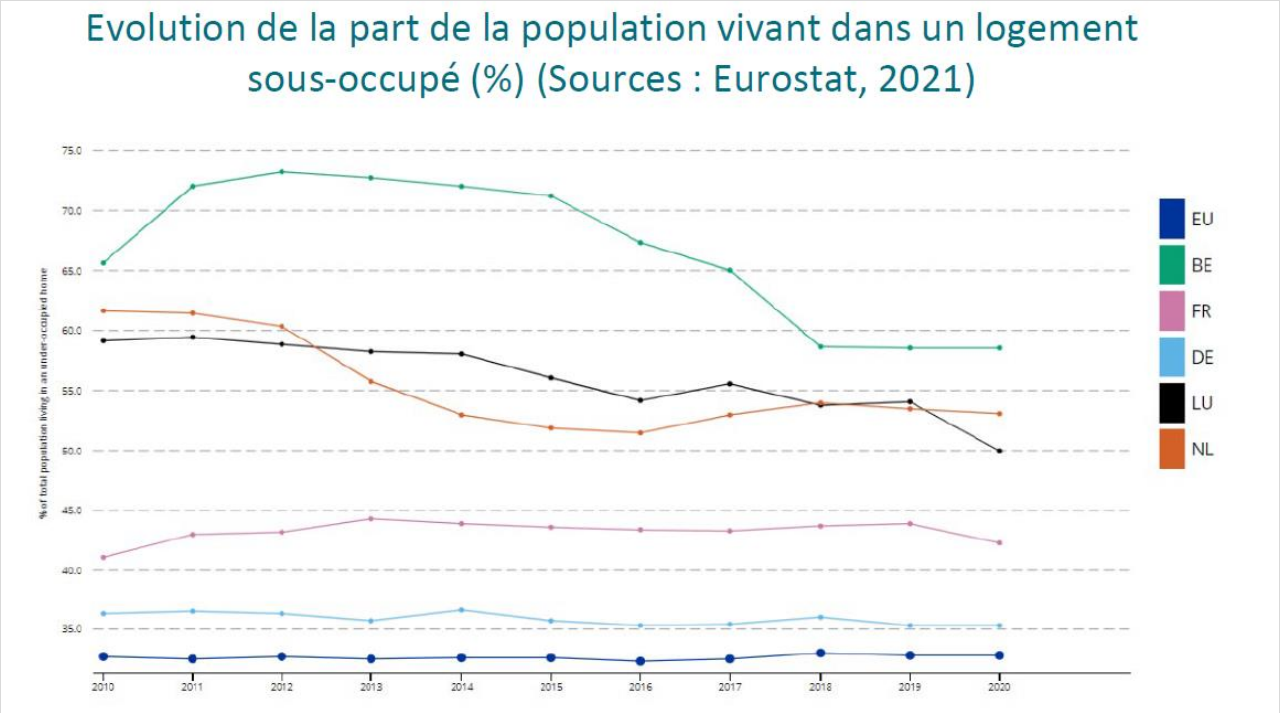


Disponibilités au sein du parc de logement



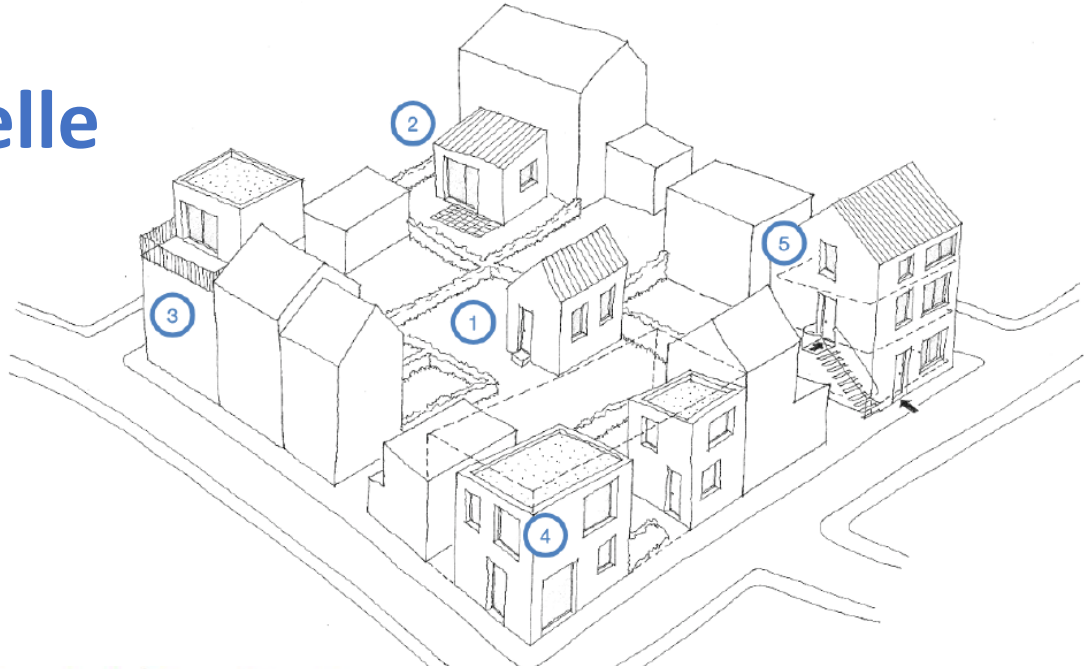


Logements inoccupés
Logements sous-occupés



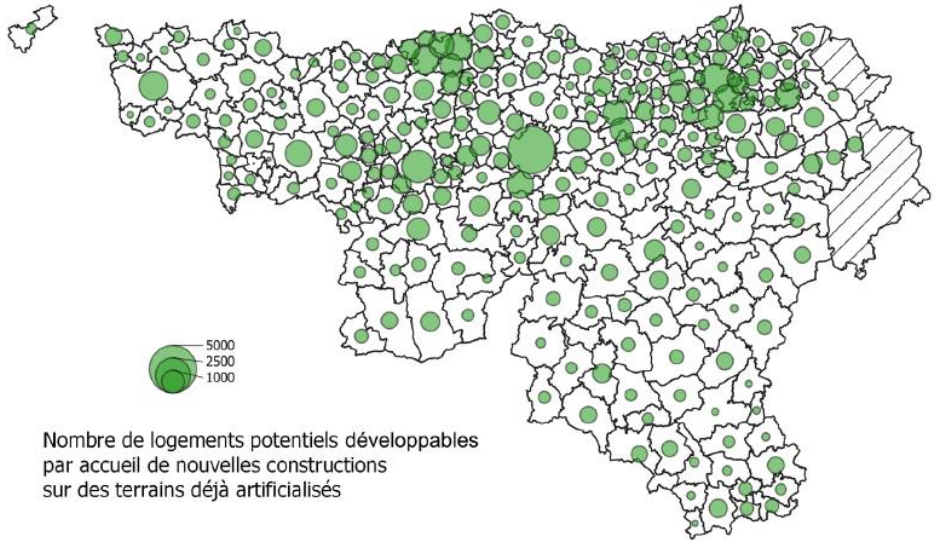
Potentiel de densification résidentielle

1. Nouvelles constructions sur terrains bâtis
2. Extension horizontale du bâti existant
3. Extension verticale de bâtiments existants
4. Démolition-reconstruction
5. Division du bâti existant



1. Nouvelles constructions sur terrains bâtis

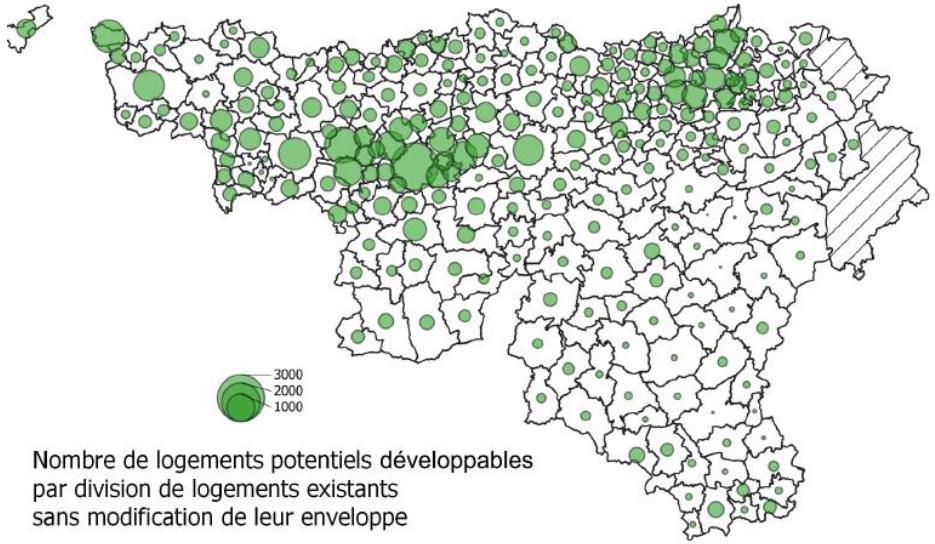
Centralités	urbaines	villageoises	Hors centr.
Logements potentiels	25 000	20 000	160 000



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

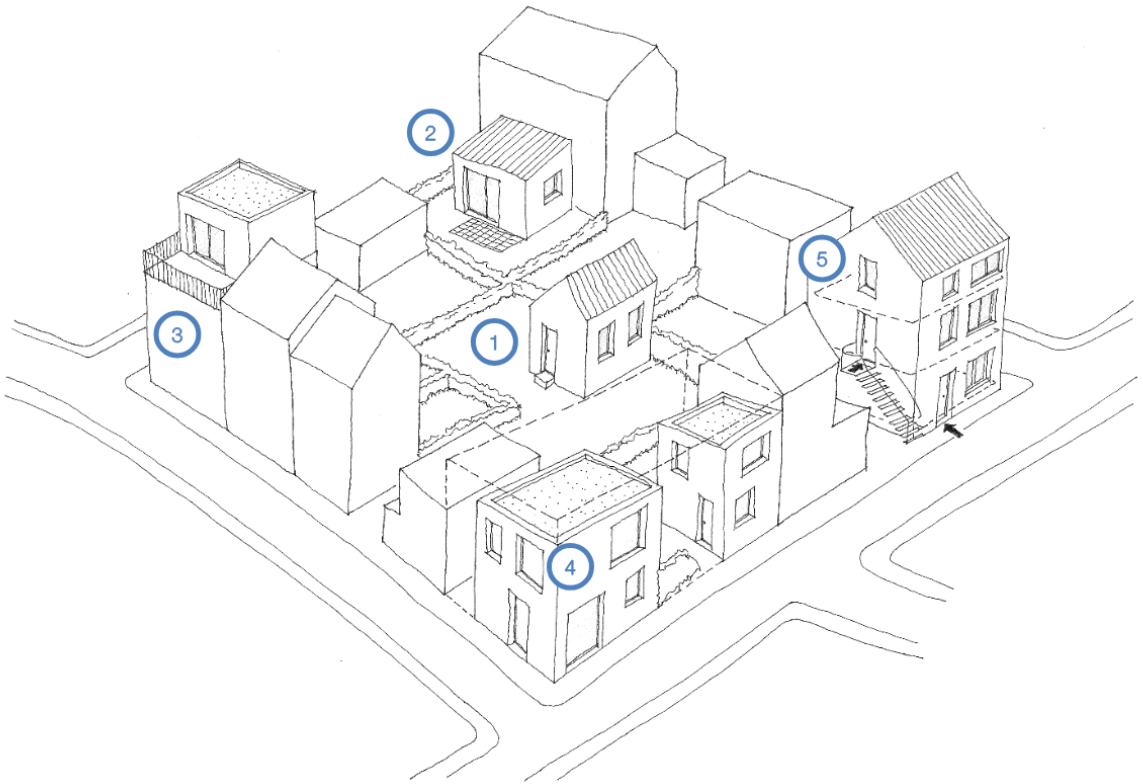
5. Division du bâti existant

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



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

En résumé…

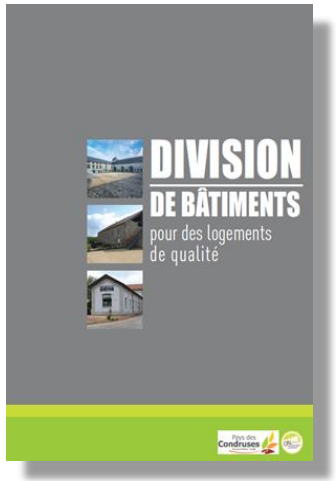


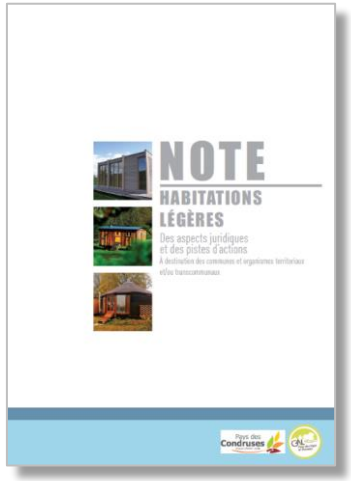
- +140 000 ménages wallons en 2060
- Forte croissance des ménages isolés ou sans enfants
- Tendance à la production de petits logements
- Entre 15 000 et 45 000 logements vacants
- 60% de la population belge vivant dans un logement sous-occupé
- Densification : près de 200 000 logements potentiels en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

Des initiatives, des recherches et des expérimentations

- Seniors – modularité – division
- Propriété
- Financement

Seniors – Modularité (L) – Division
Un processus… depuis 2018





- **Seniors dans des maisons sous-occupées**
  - Projet pilote, innovant et solidaire
  - Module complémentaire à une habitation
  - Diviser le bâtiment

- **Division – Modularité (L) – Division**

Loger ensemble,
chacun chez soi!

QUERCUS architecture

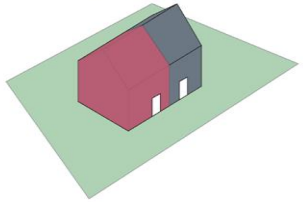
BELODGE® CRÉATEUR DE PAVILLONS MODULABLES

4 POSSIBILITÉS

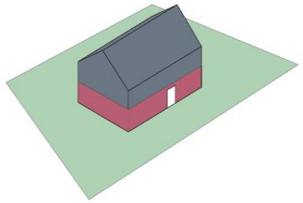
POUR CRÉER UNE UNITÉ COMPLÉMENTAIRE AU MOYEN DE LA DIVISION DU BÂTIMENT ET/OU D'UN MODULE

SANS MODULE

1 Scinder l'habitation verticalement

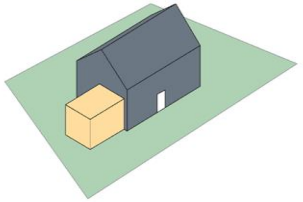


2 Scinder l'habitation horizontalement

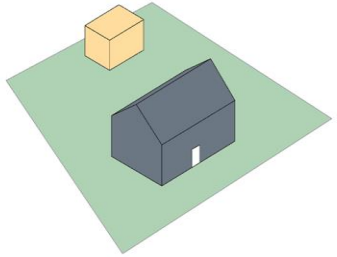


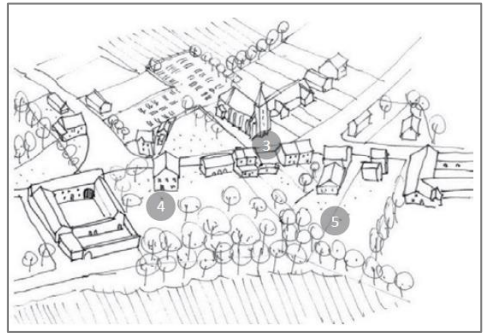
AVEC MODULE

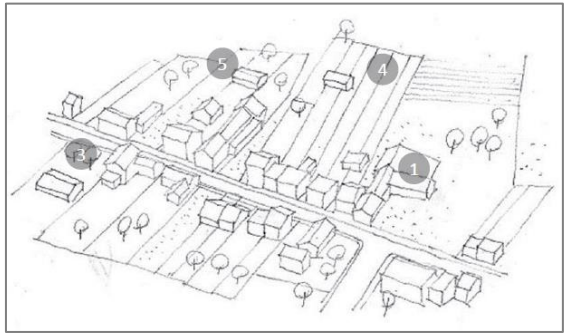
3 Annexé au bâtiment

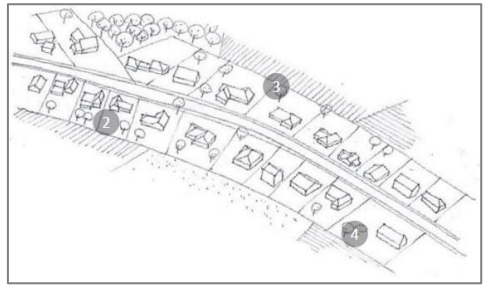


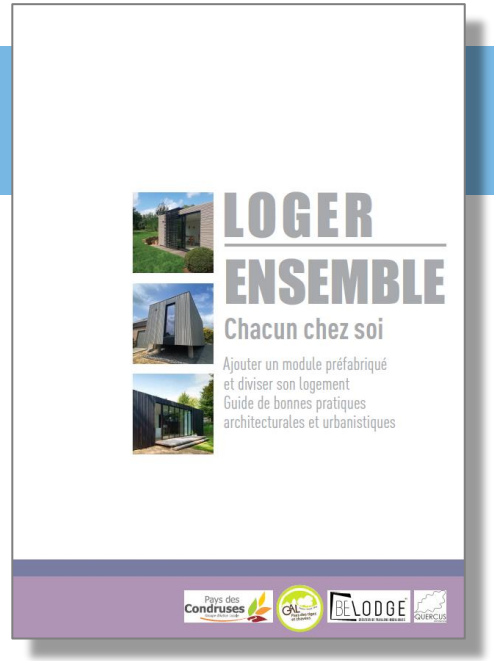
4 Isolé au bâtiment

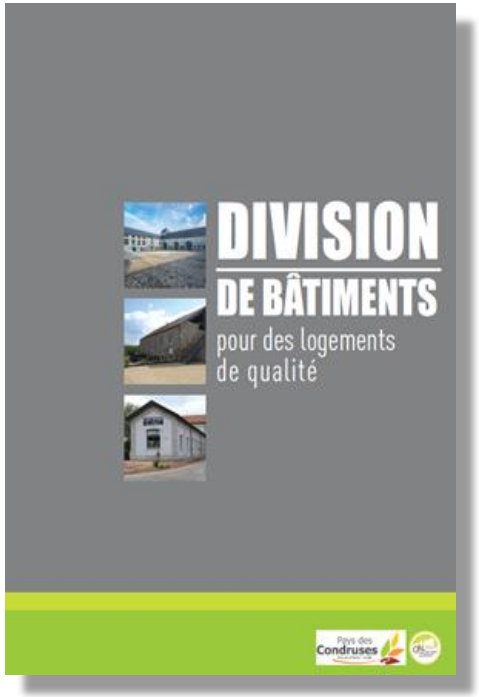












Etude financière

Financité

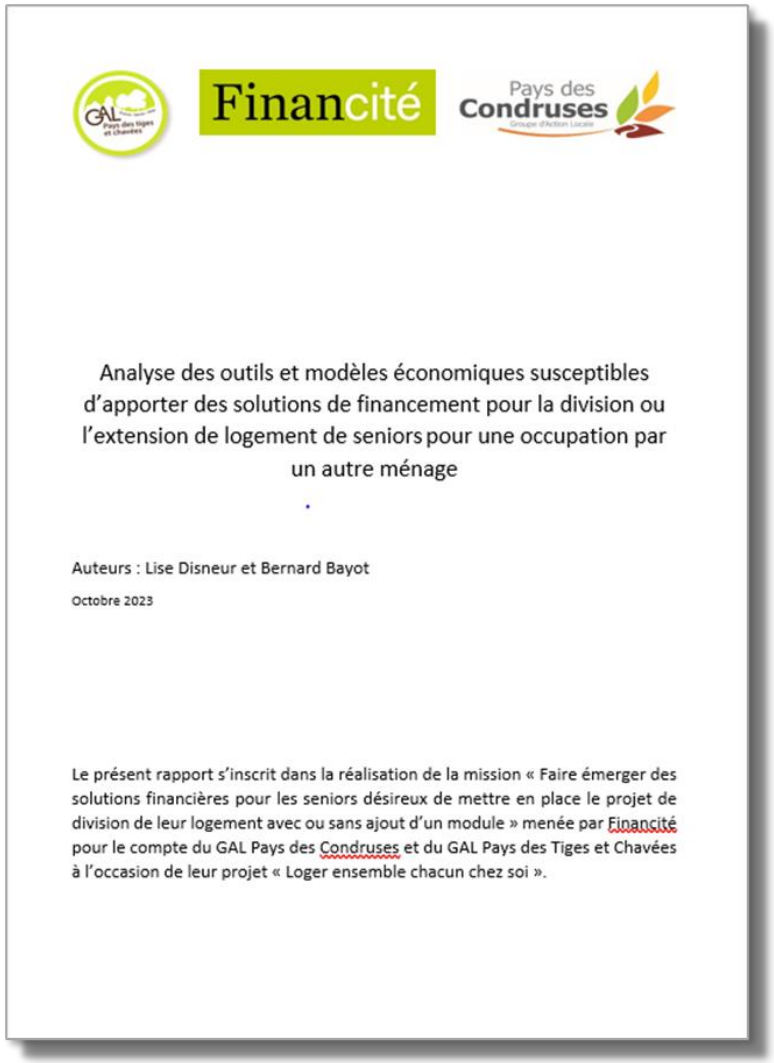
Outils étudiés

- N'impliquant pas de cession de propriété du bien à un tiers
- Impliquant un démembrement du droit de propriété
- Impliquant la cession du bien à une société dont les propriétaires sont co-actionnaires

Mécanismes de prêt : Crédit hypothécaire, crédit à la consommation, prêt intergénérationnel par le Fond du logement de Wallonie, prêt à la pierre, prêt à remboursement différé, prêt viager hypothécaire, prêt avance mutation avec garantie de l'état, service intégré d'aide à la rénovation énergétique (SIARE),

Contrat de vente en viager : Contrat de vente en viager, achat en viager solidaire par un établissement public foncier, viager solidaire avec une coopérative

Solutions impliquant le démembrement du droit de propriété : Bail à vie, droit de superficie, Community Land Trust, droit d'emphytéose



Financité

Pays des Condruses

Analyse des outils et modèles économiques susceptibles d'apporter des solutions de financement pour la division ou l'extension de logement de seniors pour une occupation par un autre ménage

Auteurs : Lise Disneur et Bernard Bayot

Octobre 2023

Le présent rapport s'inscrit dans la réalisation de la mission « Faire émerger des solutions financières pour les seniors désireux de mettre en place le projet de division de leur logement avec ou sans ajout d'un module » menée par Financité pour le compte du GAL Pays des Condruses et du GAL Pays des Tiges et Chavées à l'occasion de leur projet « Loger ensemble chacun chez soi ».

Concrétiser des projets ? Lever les freins et les difficultés

Mieux connaitre les besoins et tendances localement

Aide et conseil - plateforme « Conseil logement » : faciliter, sensibiliser, conseiller

Vivre ensemble?

Solutions financières : Nouveaux mécanismes, aides publiques

Solutions foncières / propriété : Nouveaux mécanismes

Des acteurs nombreux et créatifs

CANOPEA

habitat et participation asbl

HALÉ !

GrapH

Groupe de réflexion et d'action sur la propriété et l'habitat

Mieux agir pour le LOGEMENT
RÉSEAU LOGEMENT HUY-WAREMME

Rassemblement wallon pour le droit à l'habitat !

Wallonie logement CEHD

Centre d'Etudes en Habitat Durable de Wallonie

CPDT
Conférence Permanente du Développement Territorial

Wallonie
Iweps

LIÈGE université
lepur

Merci de votre attention

Muriel Dagrain
Conseil en urbanisme, développement territorial et développement immobilier

+32 (0) 474 41 78 90
murieldagrain@gmail.com