

## Les enjeux du logement à l'horizon 2030 et 2050.

Marie-Noëlle Anfrue (CEHD)

Lors de cette conférence, Madame Marie-Noëlle Anfrue, géographe, chargée de recherches au CEHD, a mis en évidence les défis du logement tels qu'ils se posent à l'heure actuelle et tels qu'ils se poseront en 2030 et en 2050.

Au travers de 4 grandes thématiques : l'évolution démographique récente et à venir, la facilité ou davantage la difficulté à accéder au logement (en propriété ou par location), la capacité du parc de logements publics à répondre à la demande et l'adaptation du parc existant au défi énergétique, elle nous montre les nombreux enjeux pour que le logement soit un vrai droit pour tous dans les 20 prochaines années. Ce compte-rendu est à lire avec le pdf de la présentation ci-joint, afin d'avoir tableaux, graphiques et cartes sous les yeux.

### 1/ L'évolution démographique.

L'évolution démographique s'évalue en fonction de l'évolution du nombre de ménages et pas du nombre d'habitants car le principe est que chaque ménage puisse avoir un logement. Un ménage désigne l'ensemble des occupants d'un même logement sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté. Il peut évidemment être composé d'une seule personne.

Que nous montre l'évolution des ménages de 2010 à 2017 ? Il y a une forte augmentation dans le Brabant Wallon et dans le centre-Sud Luxembourg. Une croissance relativement plus faible sur la dorsale wallonne. Par contre, les entités urbaines de Charleroi et Liège observent une diminution de ménages. Au sein des communes de la MUFA, les communes de La Roche et Saint-Hubert ont également vu le nombre de ménages diminuer ! L'augmentation du nombre de ménages globalement dans la province de Luxembourg est en partie liée à la pression immobilière du Grand-Duché de Luxembourg.

Si on se projette dans le futur, le nombre de ménages en Wallonie va continuer à augmenter d'environ 0,5% par an et après 2040 de 0,25 à 0,30%, ces pourcentages représentent quelques 102 000 ménages de plus en 2030 et 220 000 en 2050. En chiffre cela passe de 1 585 740 ménages actuellement à 1 687 697 en 2030 et 1 909 196 à l'horizon 2071. Un chiffre de référence : entre 1920 et aujourd'hui, on a créé 100 000 logements en Wallonie !

Une autre donnée importante est la composition de ces ménages : les isolés actuellement sont un peu moins de 600 000 ménages, en 2030, ils devraient être plus de 650 000 et en 2050 près de 800 000 selon les perspectives de l'IWEPS et du bureau du plan. Cela représente 79 400 ménages de plus d'ici 2030 et 203 600 d'ici 2050, cette augmentation est due au vieillissement de la population, au fait que les jeunes se mettent en ménage plus tard et par le nombre de séparation ou de cohabitations. Le nombre de couples sans enfants restera assez stable aux alentours de 350 000 aujourd'hui en passant à 380 000 en 2030 et revenir vers 365 000 en 2050. Le nombre de couples avec enfants diminuera de 420 000 à 400 000 en 2050 soit moins 5000 en 2030 et moins 21 200 d'ici 2050, les familles monoparentales prendront la direction inverse en passant 200 000 à 220 000 en 2050 soit 4000 en plus pour 2030 et 19 200 en vue de 2050. Ces évolutions de ménages entraîneront des modifications de l'offre en logements, car le besoin en petits logements (1 ou 2 chambres)

augmentera en liaison avec l'augmentation des isolés. La diminution des familles entraînera-t-elle une diminution de besoin en grands logements bien que ce fait sera compensé par la hausse des familles monoparentales et donc que le besoin en grands logements restera très important.

L'enjeu sera de pouvoir garantir une fluidité dans le passage d'un logement à l'autre avec un parc immobilier suffisant et accessible financièrement.

Cette question d'accessibilité financière dépend des salaires et si aujourd'hui, le nombre de ménages ayant un ou deux salaires sont à peu près équivalents 49% et 49,2%, en 2030, la différence sera de 4% de ménages à un salaire (51% pour 47,2%) en plus et de 13% en 2050 (55,4% pour 42,8%).

L'évolution démographique dans les arrondissements de Bastogne, Marche-en-Famenne et Neufchâteau suit ces tendances wallonnes excepté les données salariales où il y a davantage de double salaire dans un ménage (54,6%). On prévoit donc une explosion de ménages avec un revenu salariale dans les années futures.

## 2/ L'accès au logement et le coût.

L'indicateur d'accès au logement, construit à partir des prix médians des habitations ordinaires et des revenus par déclaration répartis par déciles au niveau communal sur des données de 2015 montre qu'il n'y a pas de possibilité d'emprunt avant le 4<sup>ème</sup> décile. La base du calcul est un emprunt à 100% pour une durée de 30 ans et dont la mensualité représente 33% des revenus du ménage. Cet indicateur statistique montre donc que dans la plupart des communes du territoire de la MUFA, l'accès à la propriété privée n'est possible que pour 40% de la population voir 30% dans certaines !

Le loyer moyen du locatif privé est de 616,35€, le médian est de 600€, ce qui veut dire que 40% des locataires paient entre 500 et 700€. Le prix moyen au m<sup>2</sup> est 8,17€ pour la Wallonie, il est de l'ordre de 6,74€ dans l'arrondissement de Marche et de 7,47€ et 7,65€ respectivement dans les arrondissements Bastogne et Neufchâteau. Quant au coût du loyer par type de logement, si le loyer global pour une maison 4 façades est plus élevé, le coût au m<sup>2</sup> est plus élevé pour les appartements et les studios. Plus le logement est petit et plus le m<sup>2</sup> est cher. Il y a donc un surcoût pour les petits logements ce qui implique une surtaxe par rapport aux personnes qui ont des revenus plus faibles et souvent locataires de ces logements.

## 3/ Le logement public : une réponse suffisante aux besoins en logement ?

La moyenne du nombre de candidature pour un logement public est de 2 candidats pour 100 habitants. La carte reflète qu'en province de Luxembourg, ce sont les centres urbains qui sont choisis par les candidats. Au niveau wallon, Liège et Charleroi se démarquent par une plus forte demande liée à la pauvreté de la population. Pour l'Ouest du Brabant wallon et l'Est de la province de Liège, c'est le manque d'accessibilité au locatif privé qui explique cette augmentation de demandes.

Une des problématiques du parc locatif public est la non correspondance entre le parc existant et les candidatures. En effet, le parc comprend une majorité de logements 3 et 2 chambres et les demandes s'orientent vers des 1 et 2 chambres. Si le nombre de logements 2 chambres est un peu moindre que la demande, il y a vraiment un manque de logement une chambre. C'est donc des

logements de ce type qu'il faudra créer dans les prochaines années. Toutes les communes sont confrontées à l'inadéquation du parc actuel face aux demandes : 238 communes devraient développer des logements une chambre, 183 des deux chambres pour résorber le déficit de l'offre et rétablir l'égalité des chances entre candidats et à contrario, seules 52 communes ont besoin de créer des logements 3 chambres.

Au niveau du territoire de la MUFA, les demandes correspondent à plus de 40% pour des « une chambre » et environ 30% les « 2 chambres ». Au 1<sup>er</sup> janvier 2019, 1016 candidatures étaient comptabilisées sur les 3 arrondissements.

#### 4/ L'adaptation du parc existant au défi énergétique.

En 2018, un tiers des logements avaient une performance énergétique G, les A et B correspondent à 20%. Pour 2050, la tendance doit s'inverser avec 85% de A, A+ et A++ ! Les communes qui ont de bonnes PEB (Performance Énergétique du Bâtiment) possèdent un parc de logements plus récents. Par contre les mauvais PEB correspondent à des communes où le développement démographique est négatif et où il n'y a pas de nouveaux logements.