



**Wallonie**  
**logement**  
**CEHD**

# LES ENJEUX DU LOGEMENT À L'HORIZON 2030 ET 2050

*PAR MARIE-NOËLLE ANFRIE*  
*CENTRE D'ÉTUDES EN HABITAT DURABLE DE WALLONIE*  
*WWW.CEHD.BE*

- L'objectif de cette communication est de :
  - Présenter les défis du logement tels qu'ils se posent à l'heure actuelle et tels qu'ils se poseront en 2030 et en 2050
  - A l'échelle de la Wallonie et (lorsque c'est possible) à l'échelle des arrondissements de Marche, Bastogne et Neufchâteau.

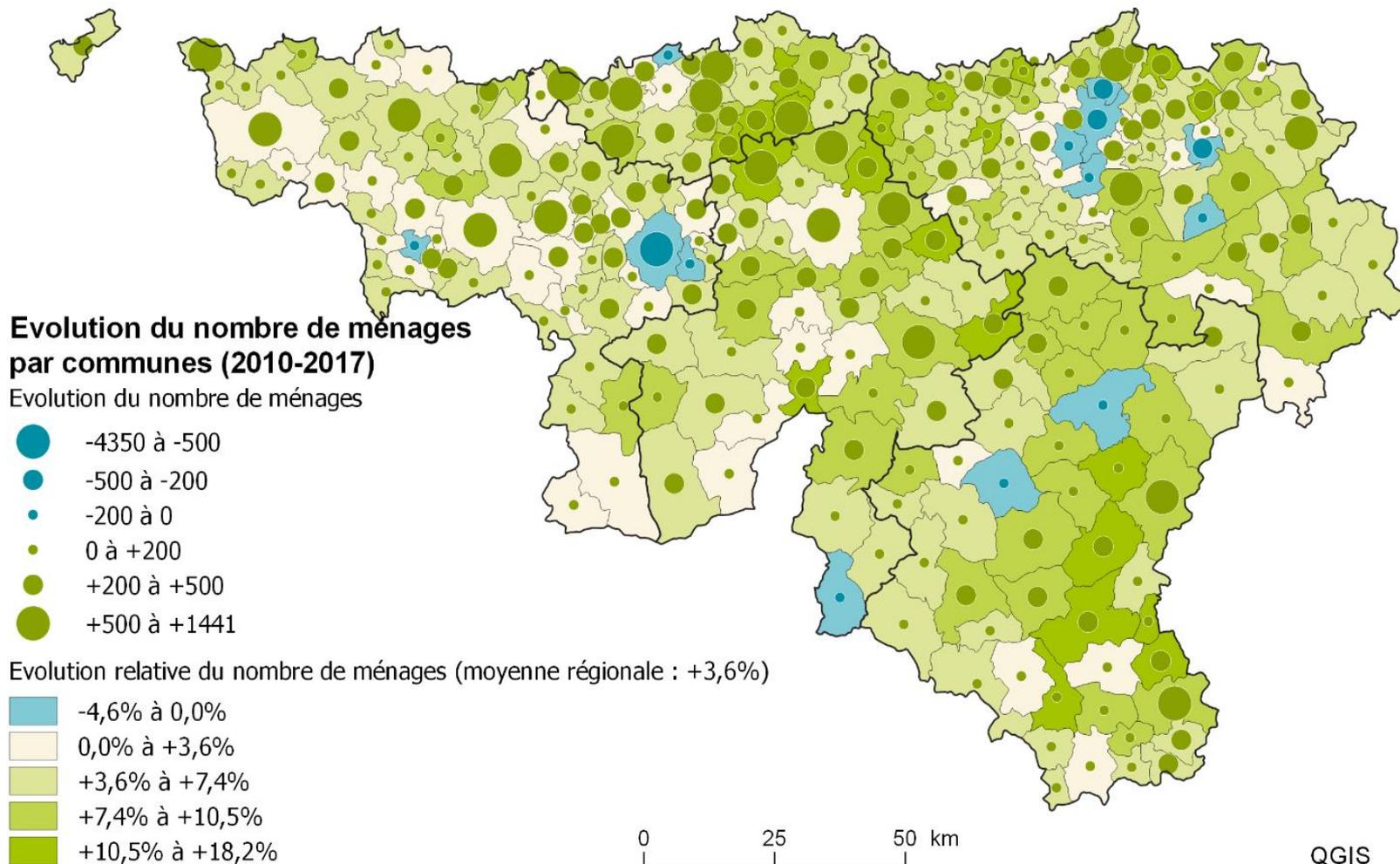
- Pour ce faire, nous nous intéresserons à 4 grands thèmes :
  - l'évolution démographique récente et à venir
  - La facilité/difficulté à accéder au logement (en propriété ou par location)
  - La capacité du parc de logements publics à répondre à la demande
  - L'adaptation du parc existant au défi énergétique

Evolution démographique : quels  
besoins en logement à l'horizon 2030  
et 2050 ?

- Habituellement, on évalue le besoin en logements à travers l'évolution du nombre de **ménages** et pas à travers l'évolution du nombre d'habitants
- On part du principe que, **pour chaque ménage, il faut un logement**

- **Ménage** : au sens statistique du terme, désigne l'ensemble des occupants d'un même logement sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté (en cas de cohabitation, par exemple). **Un ménage peut être composé d'une seule personne.**

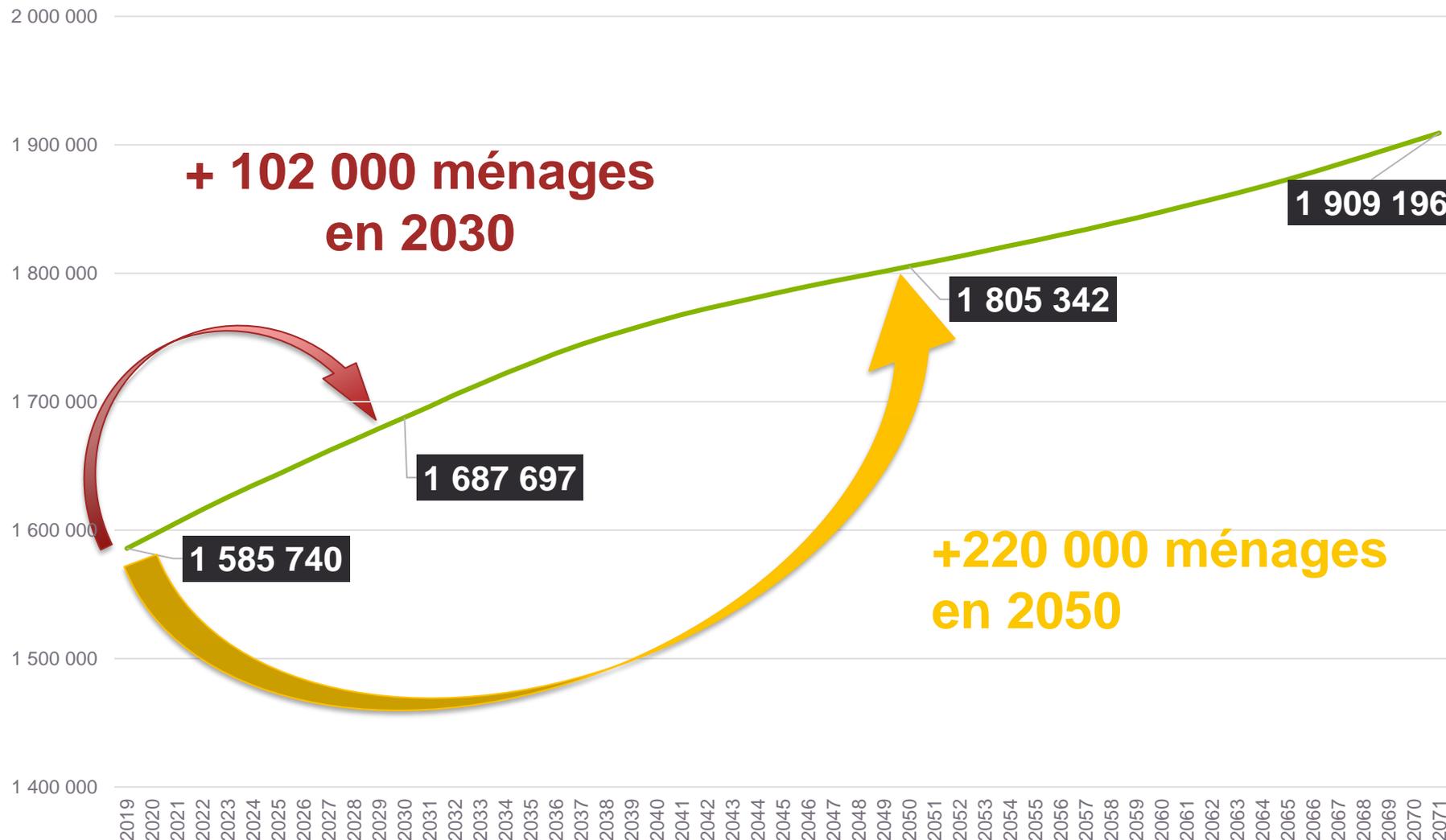
# Évolution du nombre de ménages de 2010 à 2017



Source : DGS 2017 / Calcul : CEHD

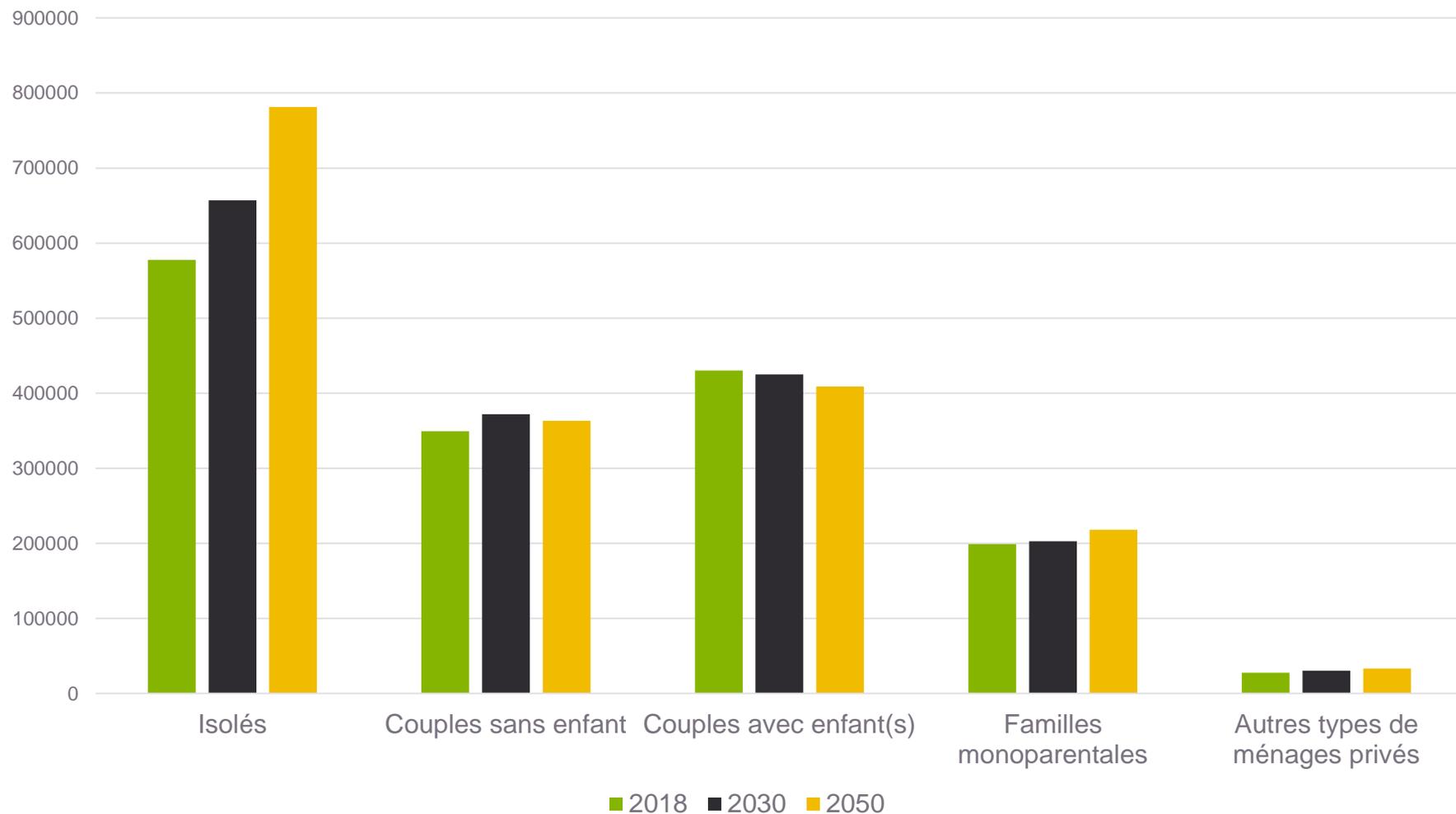
# Evolution du nombre de ménages de 2018 à 2030

## Projection du nombre de ménages privés en Wallonie de 2019 à 2071



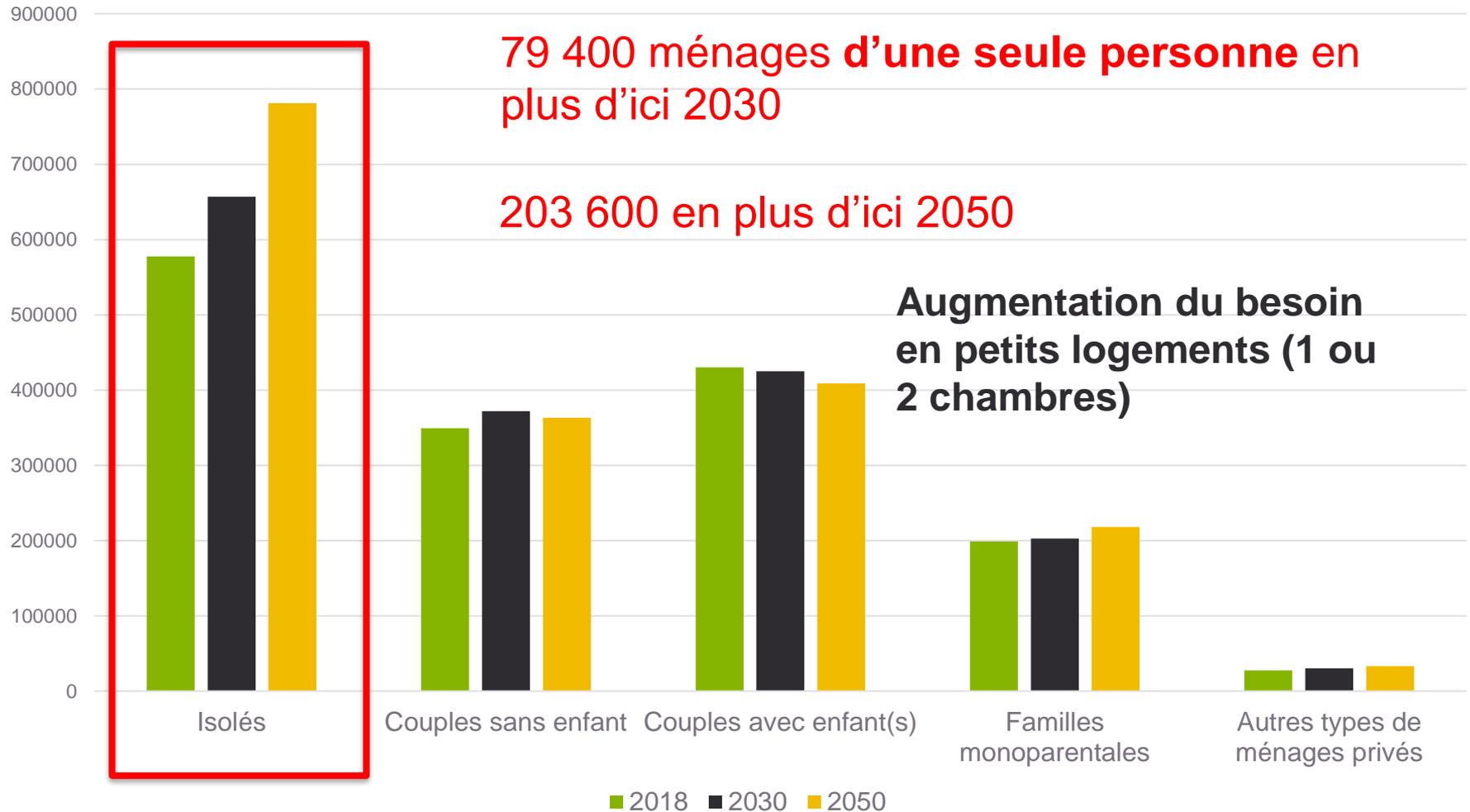
# Evolution des ménages de 2019 à 2050

## Distribution des ménages wallons selon le type en 2019, 2030 et 2050



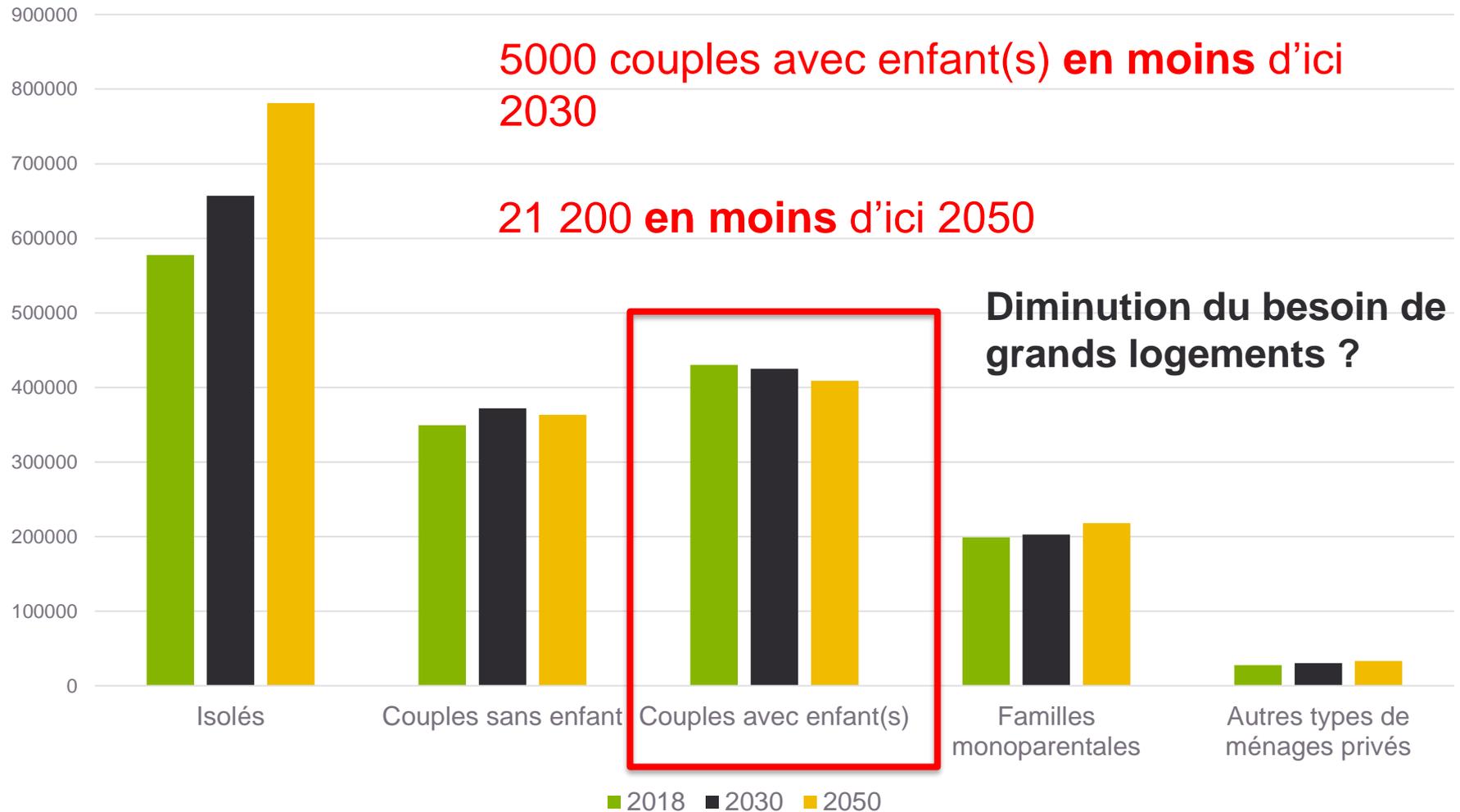
# Evolution des ménages de 2019 à 2050

Distribution des ménages wallons selon le type en 2019, 2030 et 2050



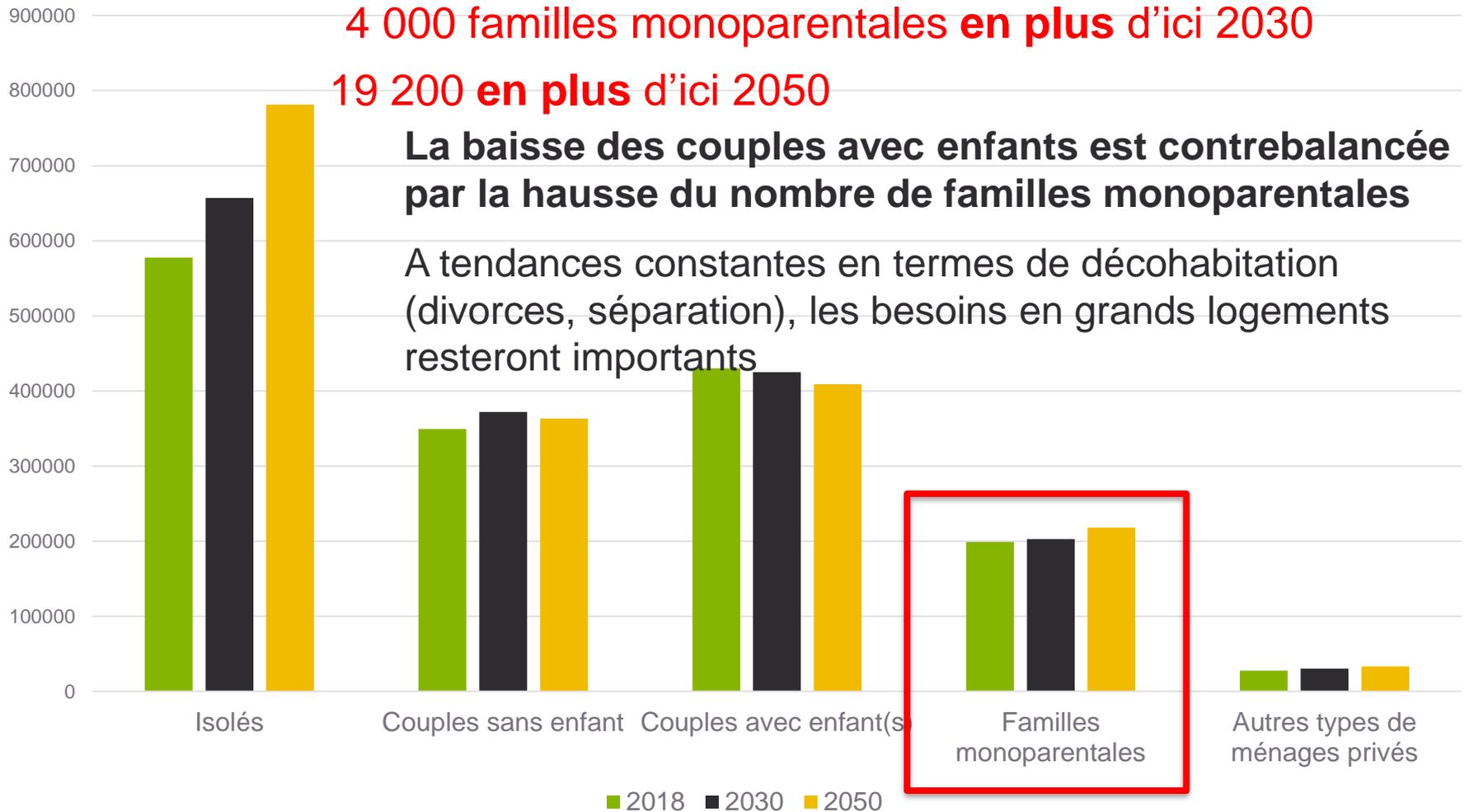
# Evolution des ménages de 2019 à 2050

Distribution des ménages wallons selon le type en 2019, 2030 et 2050



# Evolution des ménages de 2019 à 2050

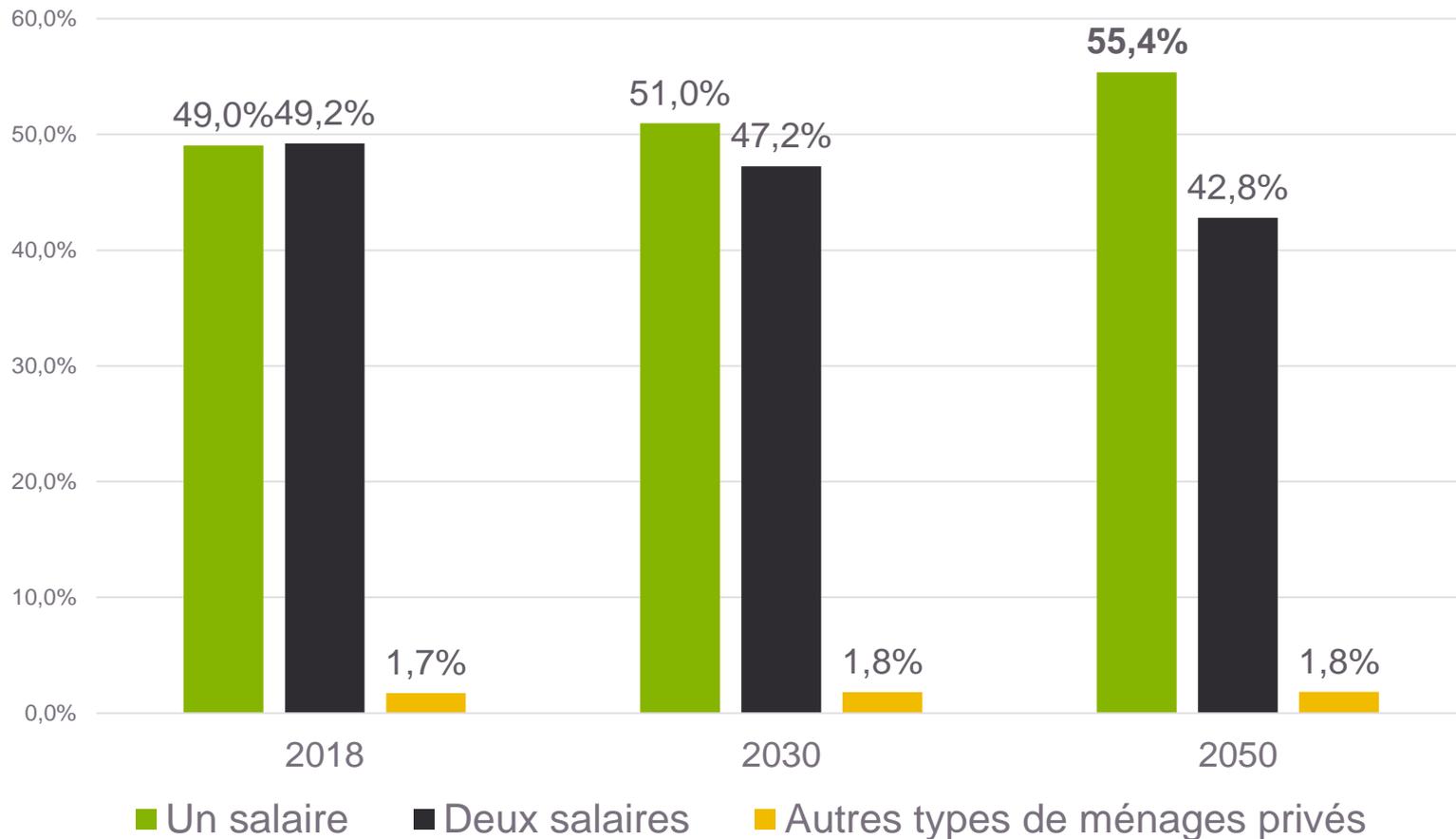
Distribution des ménages wallons selon le type en 2019, 2030 et 2050



- Une augmentation certaine du besoin en petits logements
- Un besoin toujours présent de grands logements mais qui est difficile à chiffrer car dépend de la taille des ménages (nombre d'enfants, familles « accordéons »)
- Le vrai enjeu est de pouvoir garantir une fluidité dans le passage d'un logement à l'autre (formation et délitement plus rapide des ménages) => parc suffisant et accessible financièrement

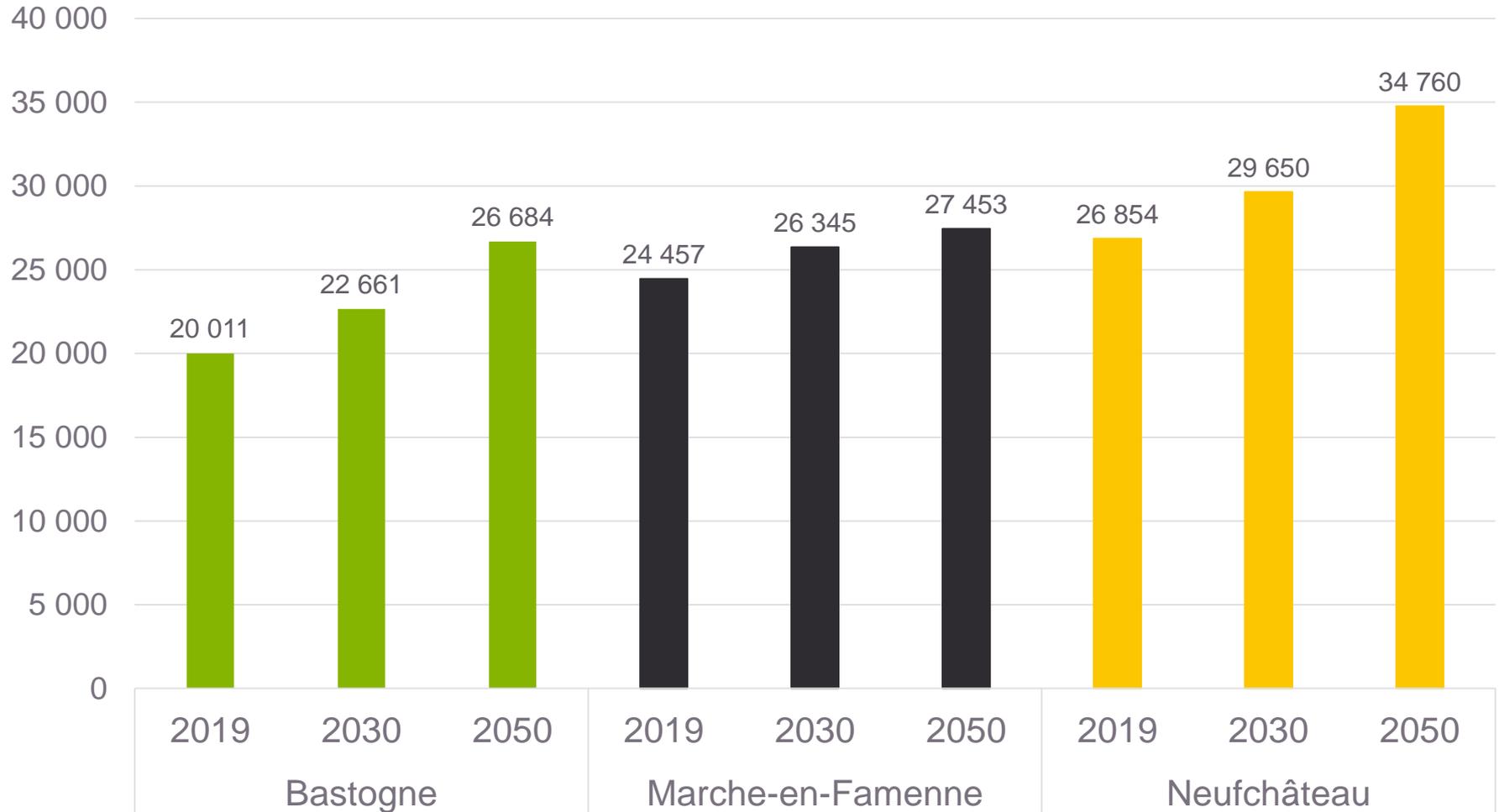
# Evolution démographique

- L'évolution attendue des ménages a une incidence certaine sur leur capacité **financière** à accéder au logement



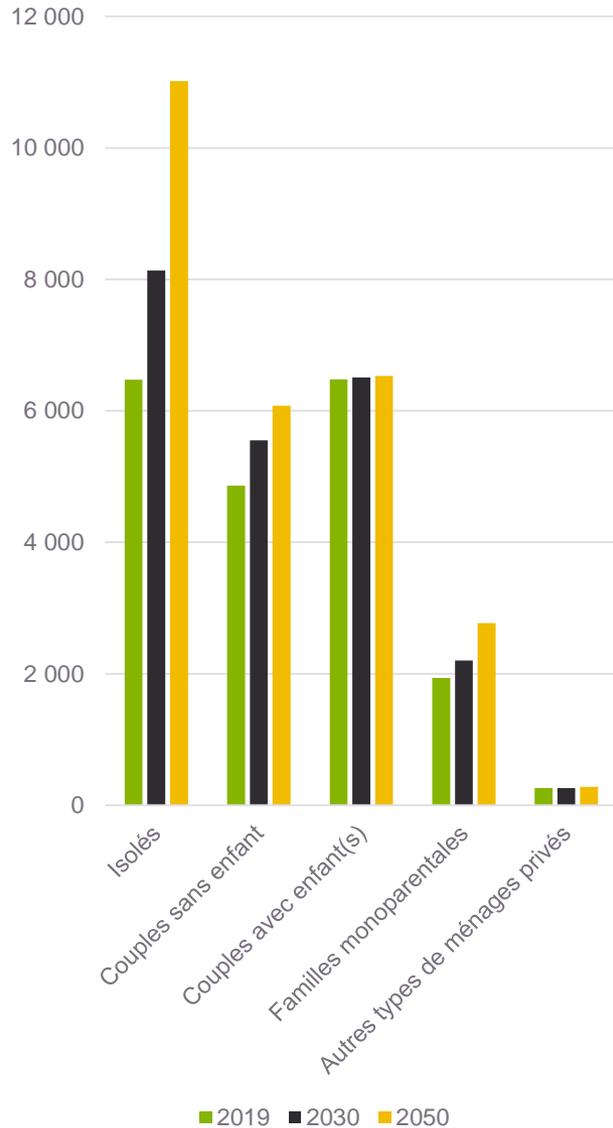
# Evolution démographique dans les arrondissements de Bastogne, Marche et Neufchâteau

## Evolution du nombre de ménages dans les arrondissements de Bastogne, Marche et Neufchâteau entre 2019 et 2050

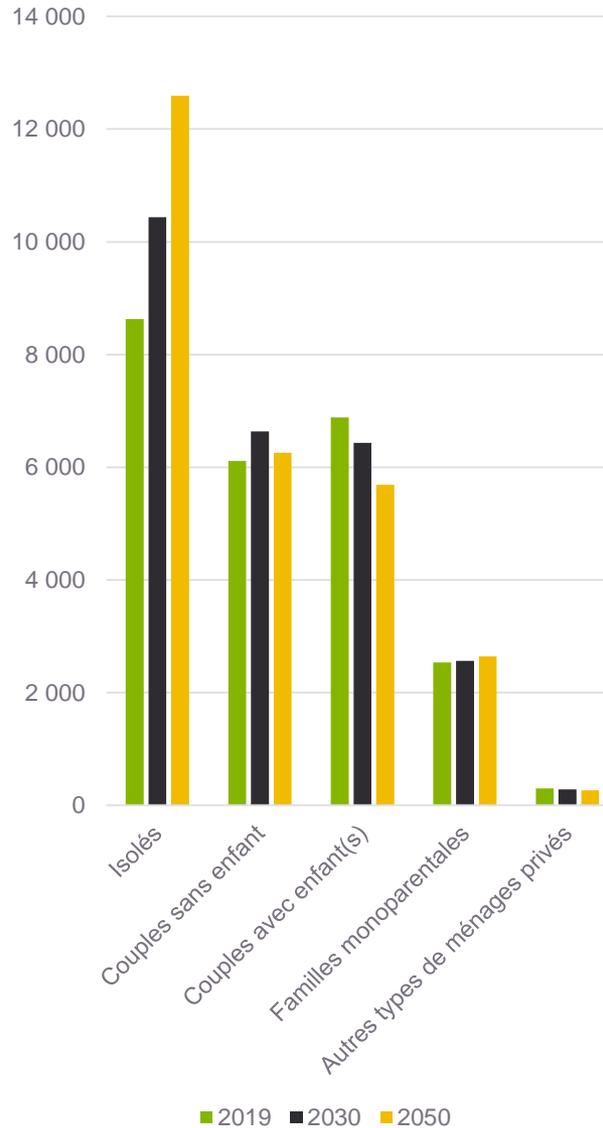


# Evolution démographique dans les arrondissements de Bastogne, Marche et Neufchâteau

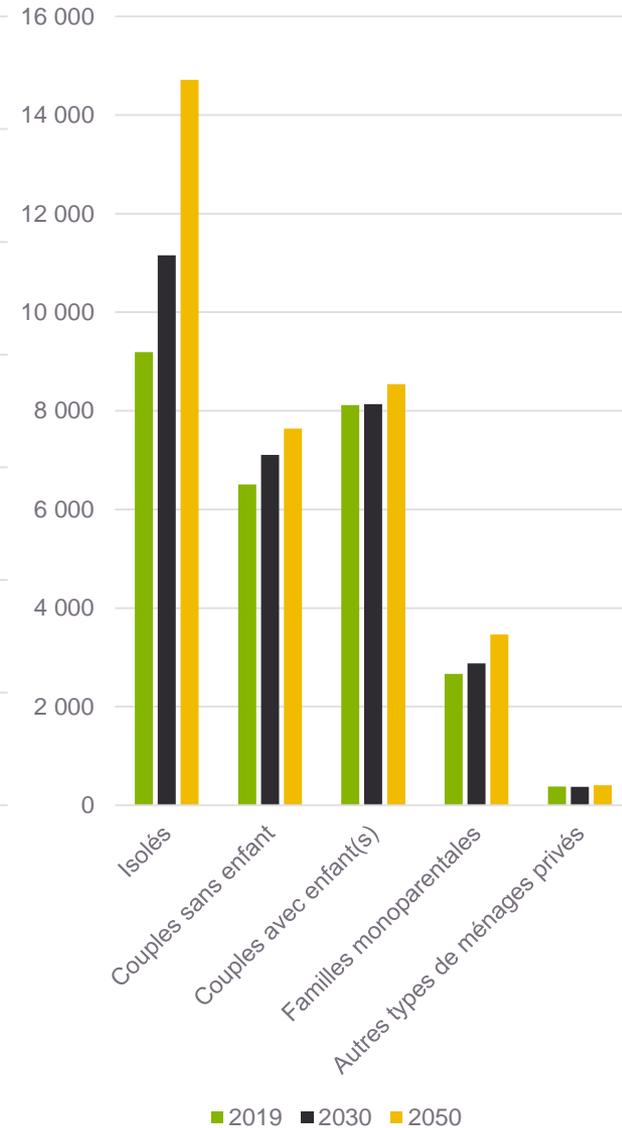
## Bastogne



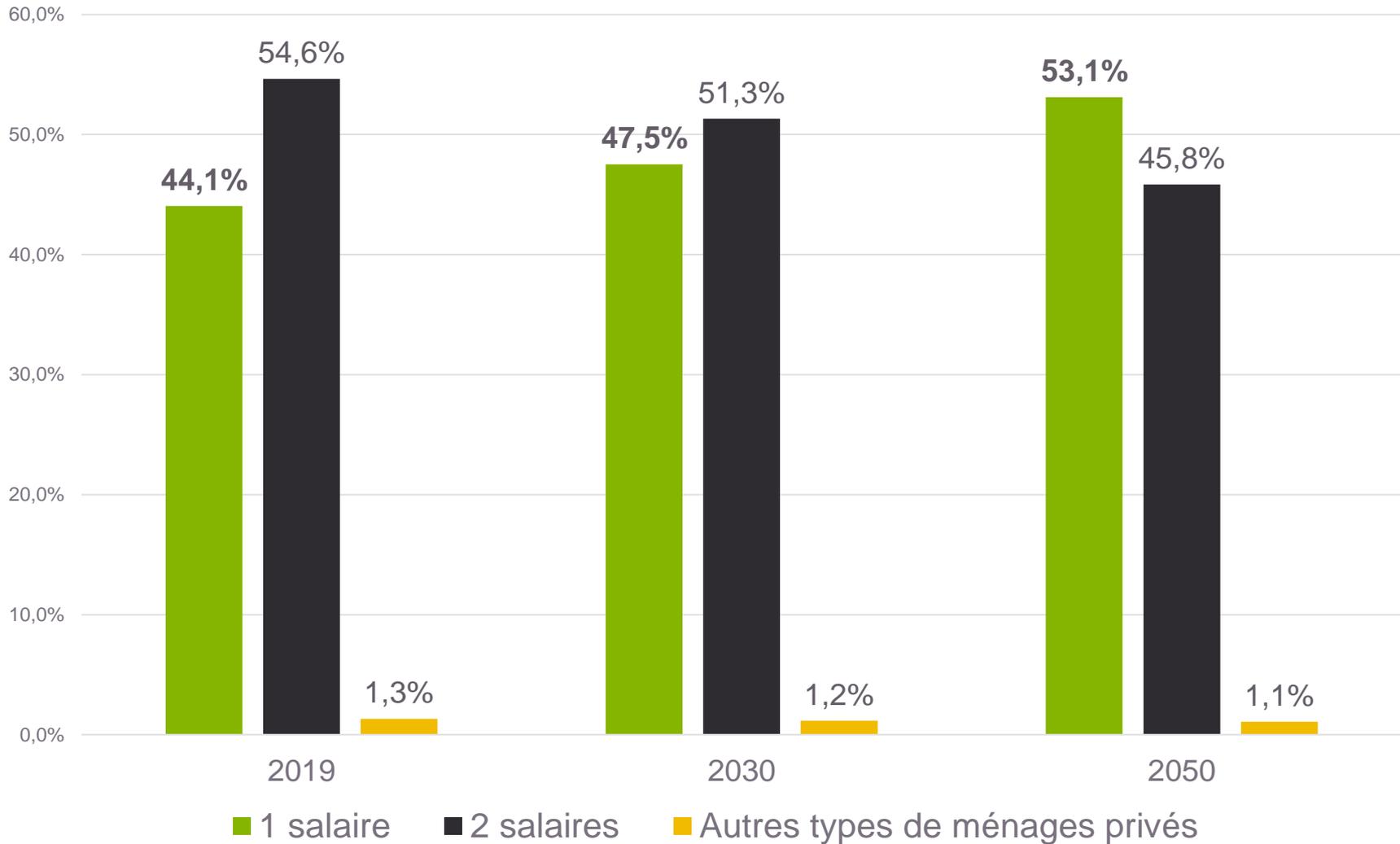
## Marche-en-Famenne



## Neufchâteau

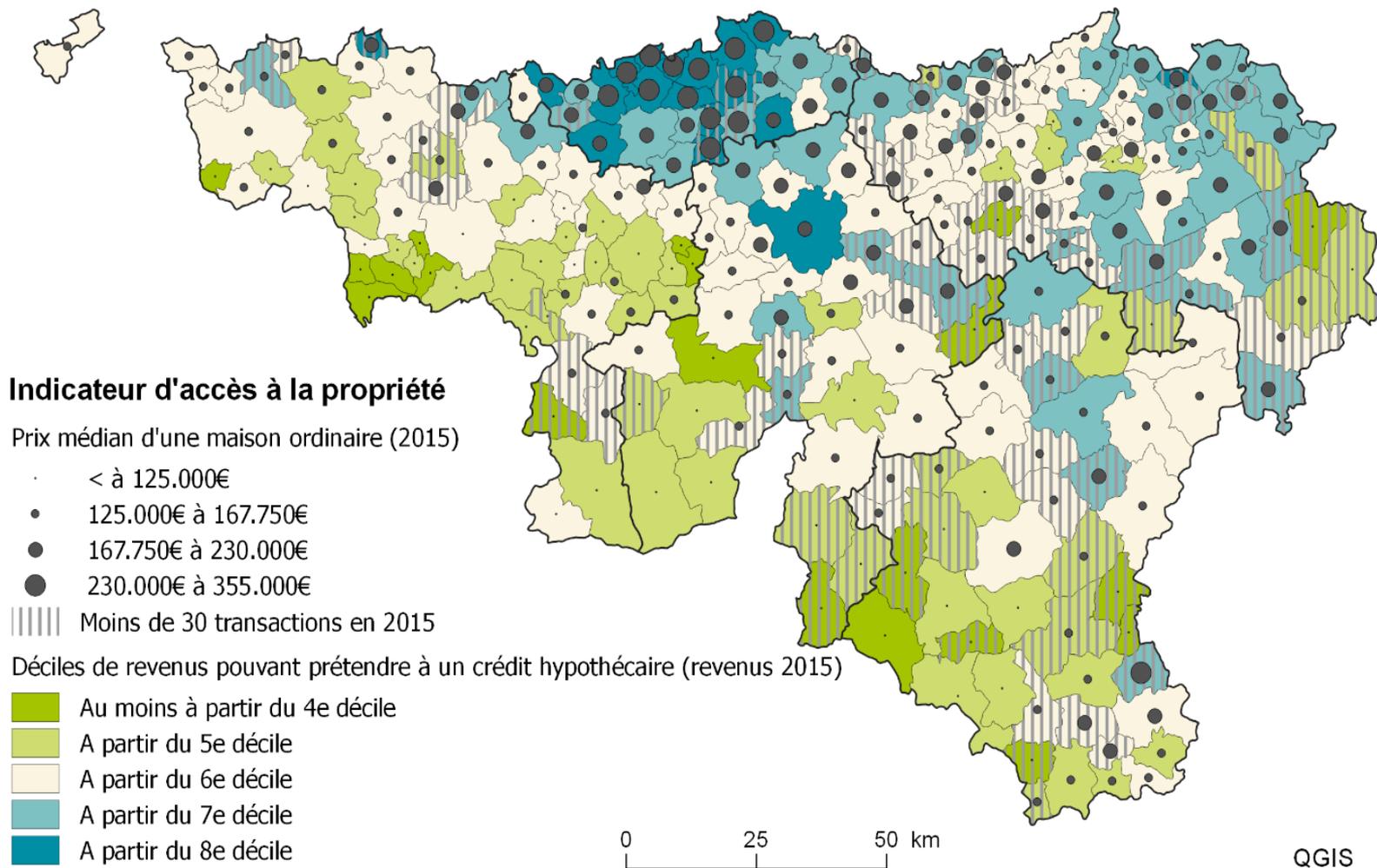


# Evolution démographique dans les arrondissements de Bastogne, Marche et Neufchâteau



# Comment accéder au logement ? Le coût du logement

# Acheter son logement ?



Source : INS 2017, statistique des revenus fiscaux (exercice 2015) et des transactions immobilières (2015)

Calcul : CEHD, sur base des prix médians des habitations ordinaires et des revenus par déclaration répartis par déciles au niveau communal

# Le coût du locatif privé

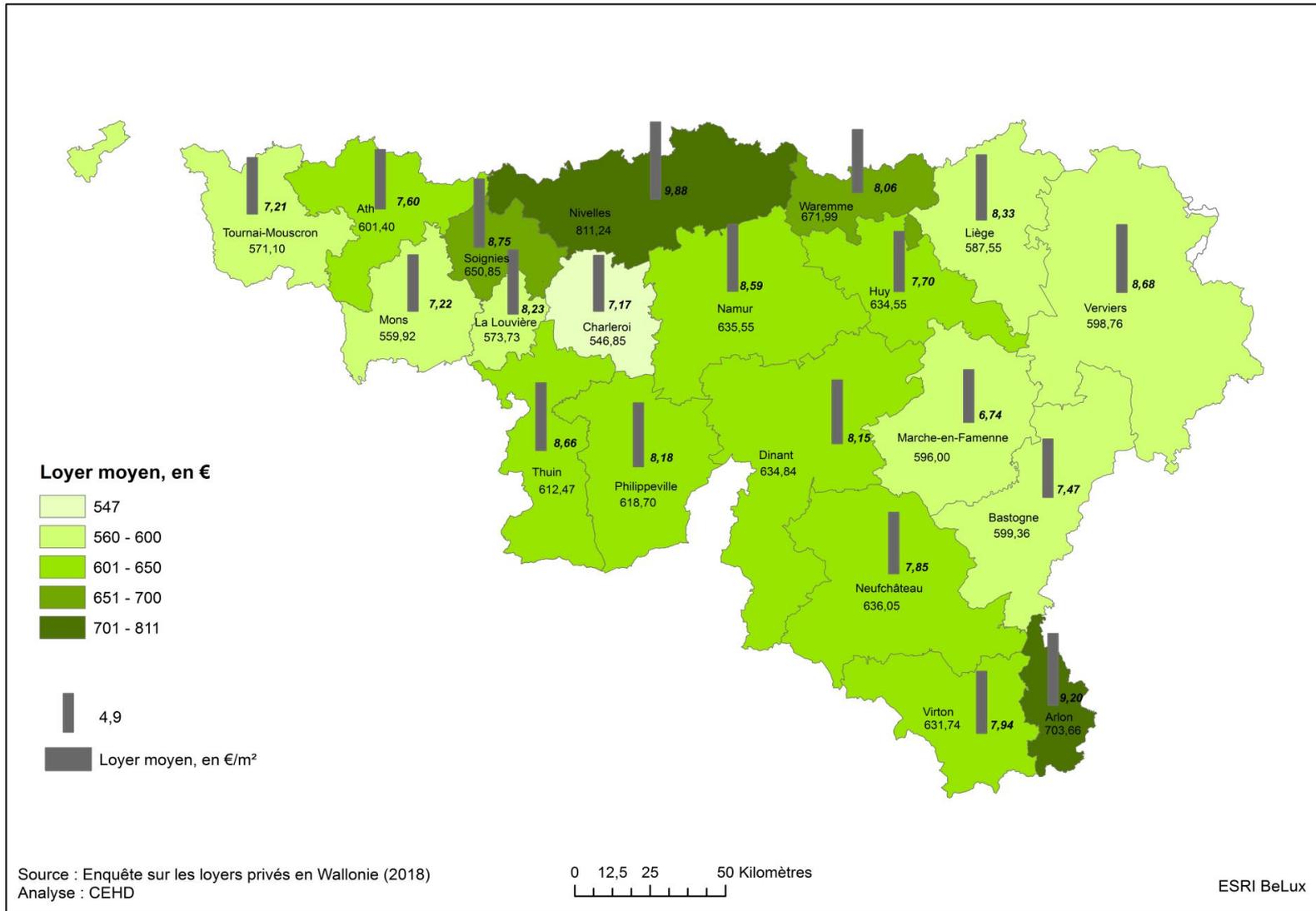
## *Loyer (hors charges)*

Loyer moyen	616,35
Loyer médian	600,00
Loyer modal	550,00
Écart-type	183,16
1 <sup>er</sup> quartile	500,00
3 <sup>ème</sup> quartile	700,00

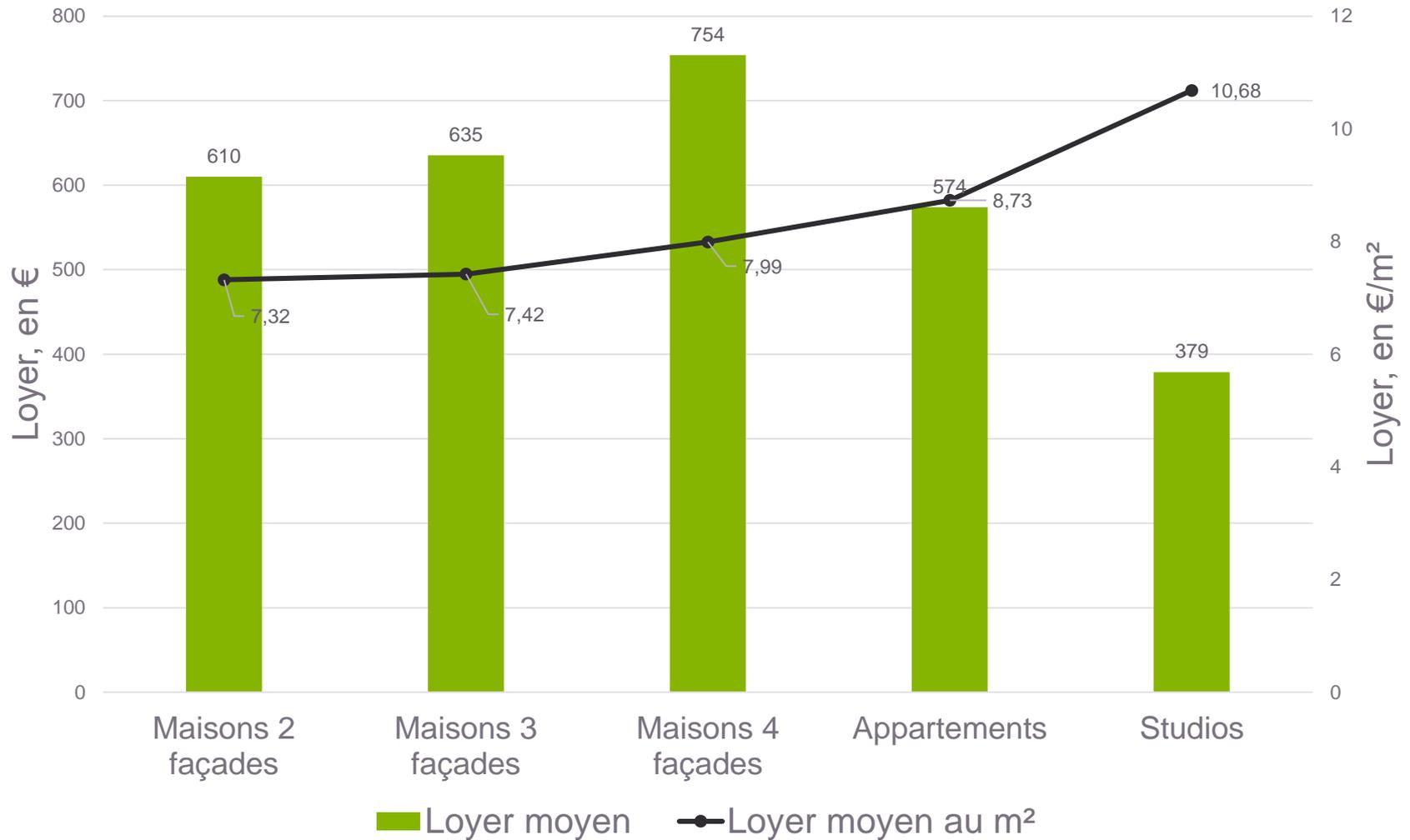
## *Loyer/m<sup>2</sup> (hors charges)*

Loyer moyen	8,17
Loyer médian	8,12
Loyer modal	9,17
Écart-type	2,50
1 <sup>er</sup> quartile	6,27
3 <sup>ème</sup> quartile	9,81

# Le coût du locatif privé

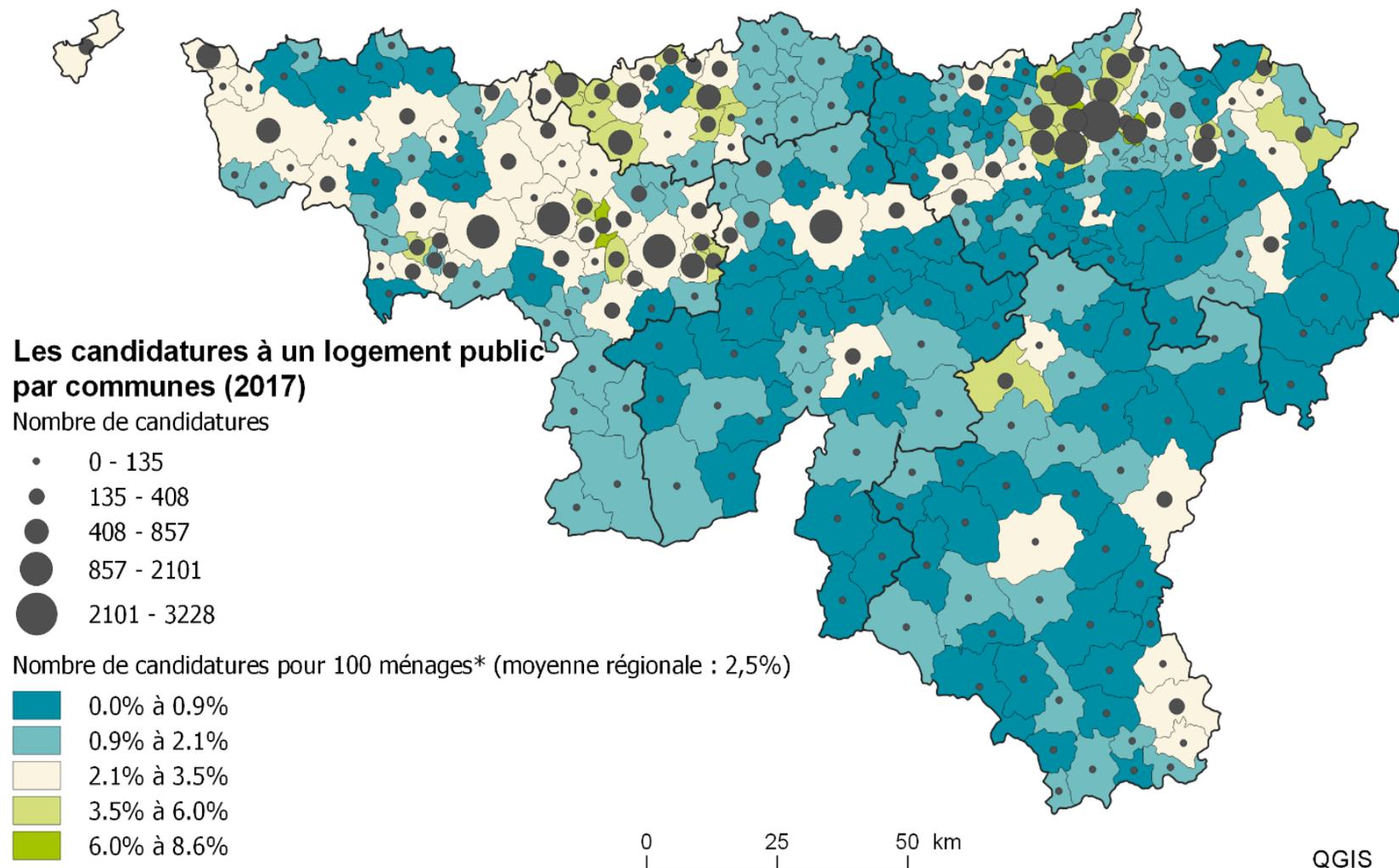


# Le coût du locatif privé



Le logement public : une réponse  
suffisante aux besoins en logement ?

# Candidatures au logement public

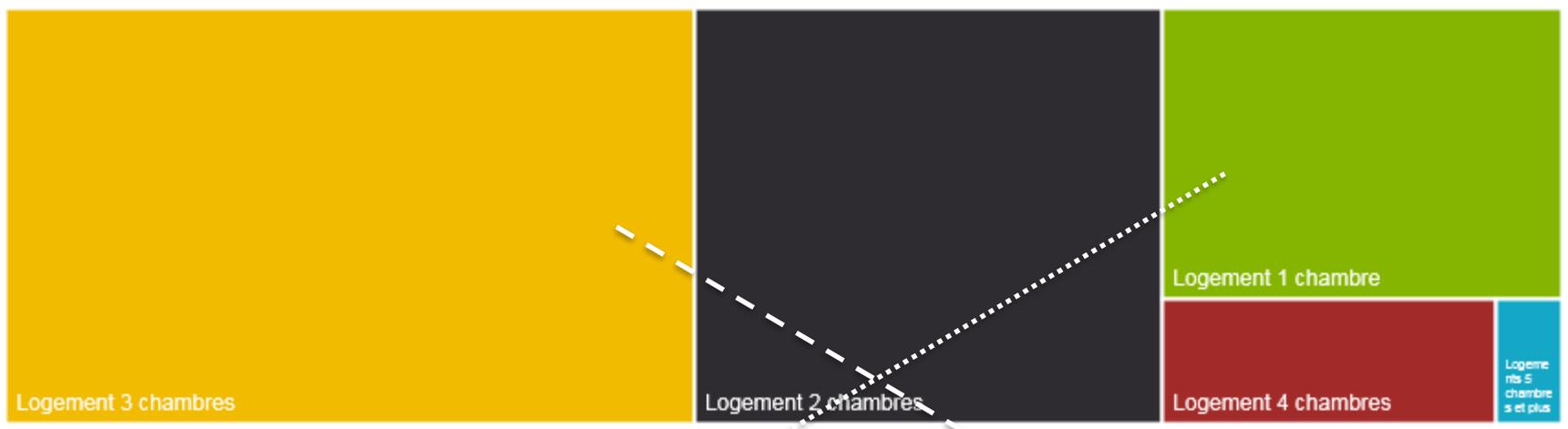


Source : SWL / Calcul : CEHD

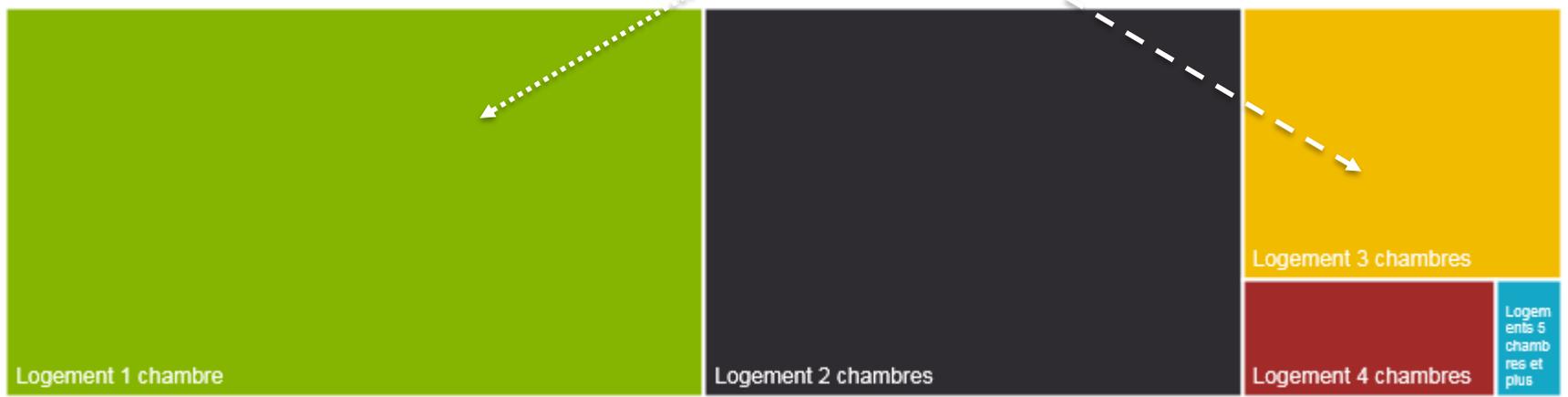
# Parc public : inadéquation aux mutations familiales

## PARC EXISTANT

■ Logement 1 chambre ■ Logement 2 chambres ■ Logement 3 chambres ■ Logement 4 chambres ■ Logements 5 chambres et plus



## CANDIDATURES



- Le CEHD a créé un indice pour mesurer l'adéquation de l'offre et de la demande en tenant compte du facteur « taille »

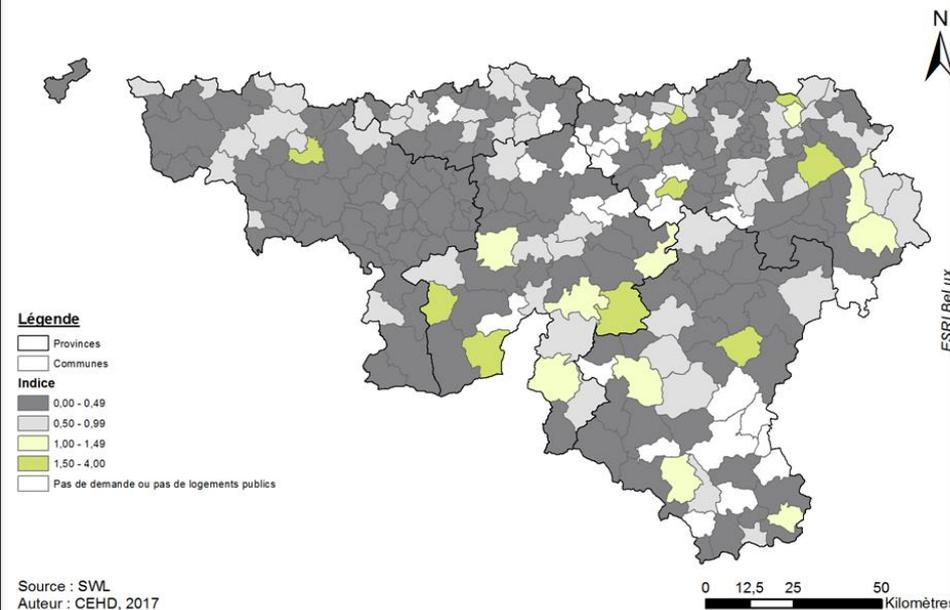
$$\frac{(\text{Nombre de logements de } n \text{ chambres} / \text{Nombre de logements publics})}{(\text{Nombre de logements de } n \text{ chambres demandés} / \text{Nombre de demandes})}$$

- Permet de voir si, **du point de vue de l'offre**, tous les ménages ont **une égalité de chances** de voir leur candidature aboutir

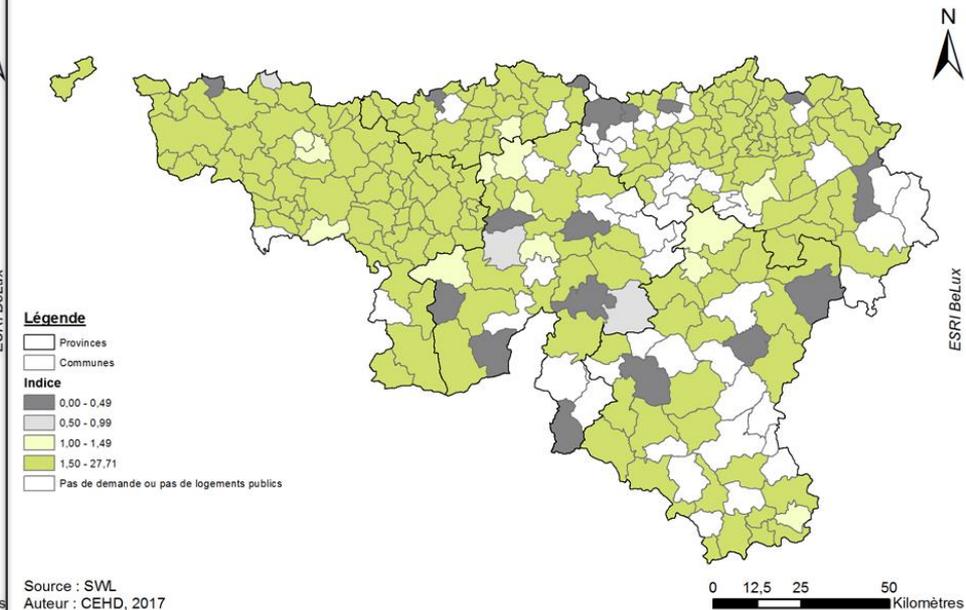
# Il manque de petits logements

- Situation très contrastée selon la taille
- Logements 1 chambre : une catégorie en déficit
- Logements 3 chambres : suroffre fréquente

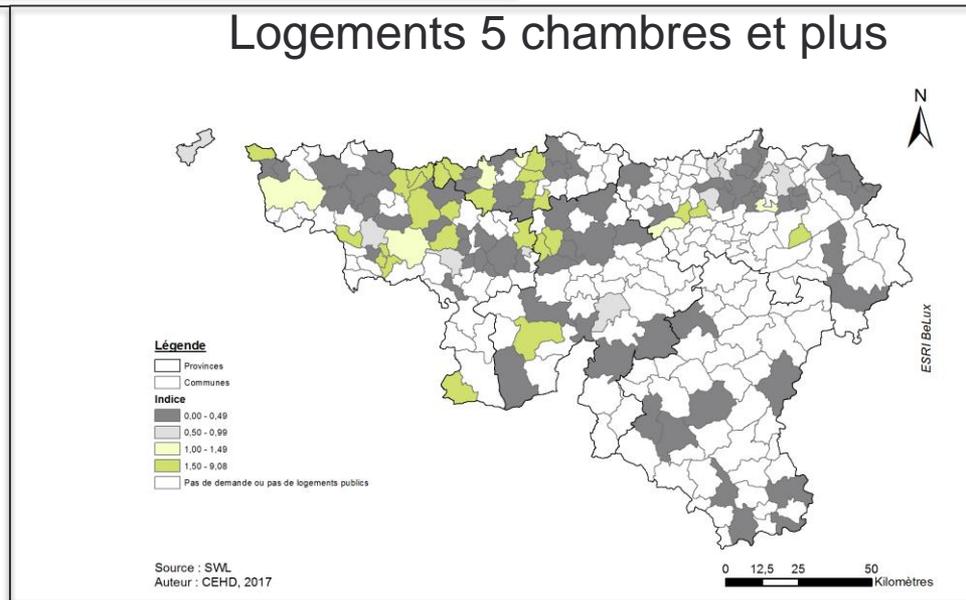
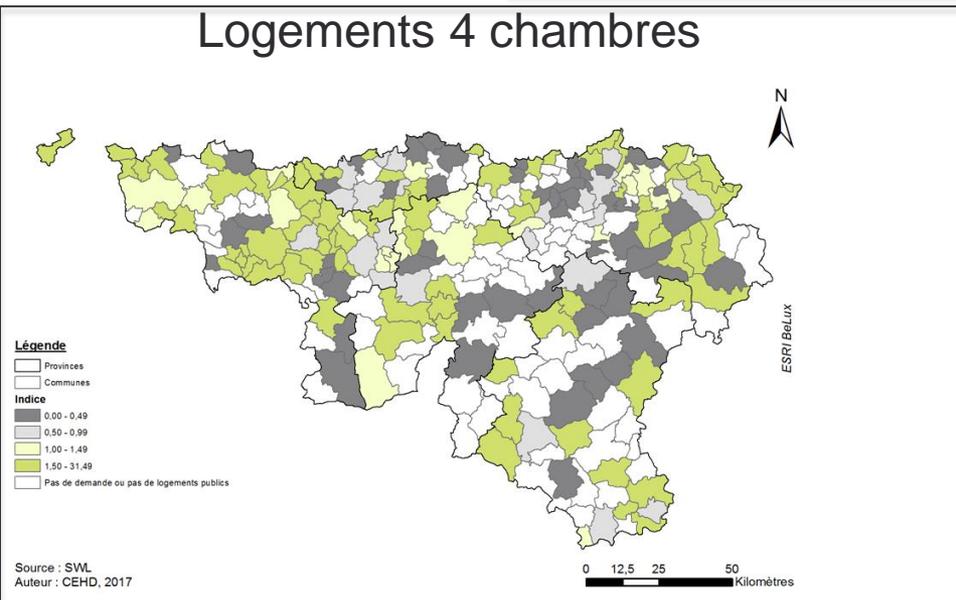
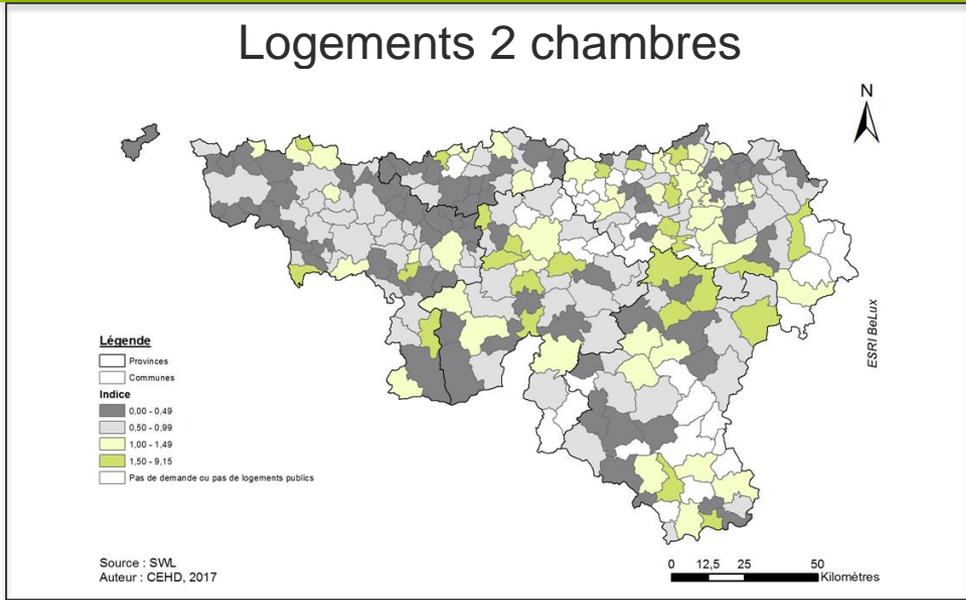
## Studios et logements 1 chambre



## Logements 3 chambres



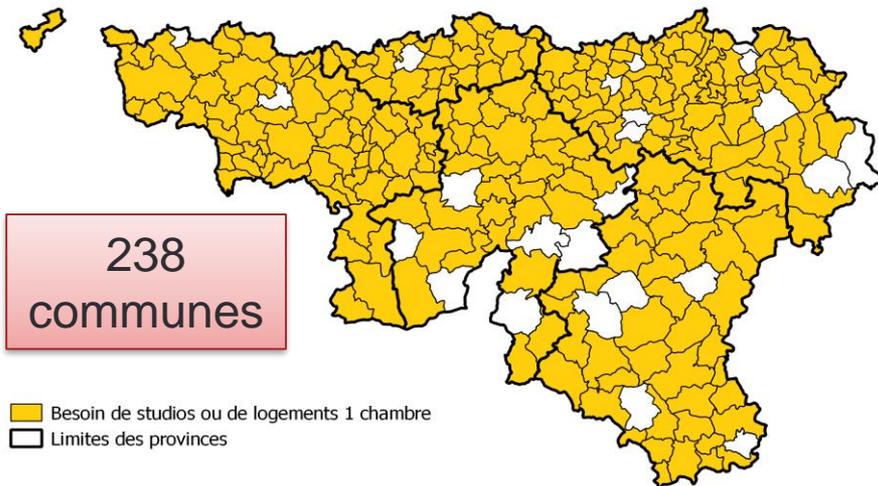
# Toutes les communes confrontées à des inadéquations de leurs parcs face à la demande actuelle



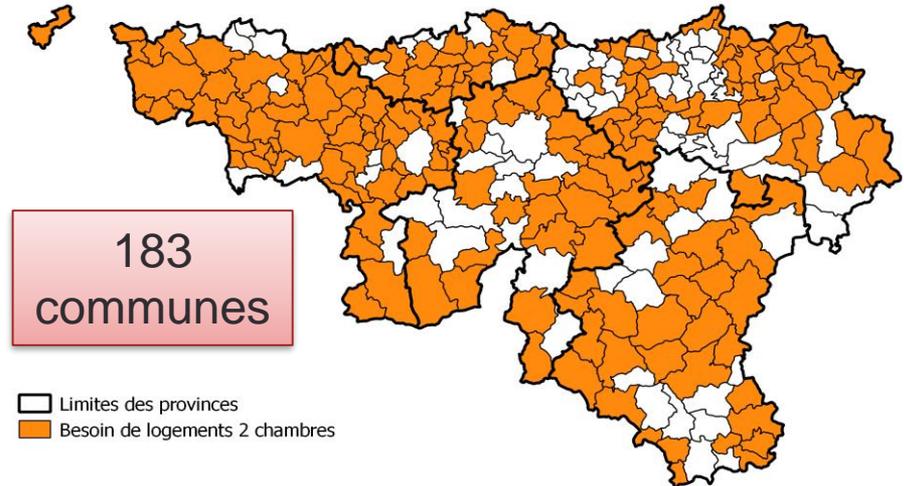
# Logements à construire pour résorber les déficits de l'offre et rétablir l'égalité des chances entre candidats

- Il faut créer des logements 1 chambre quasiment partout (dans 238 communes sur 262)
- Et des logements 2 chambres dans 183 communes

## Studios et logements 1 chambre

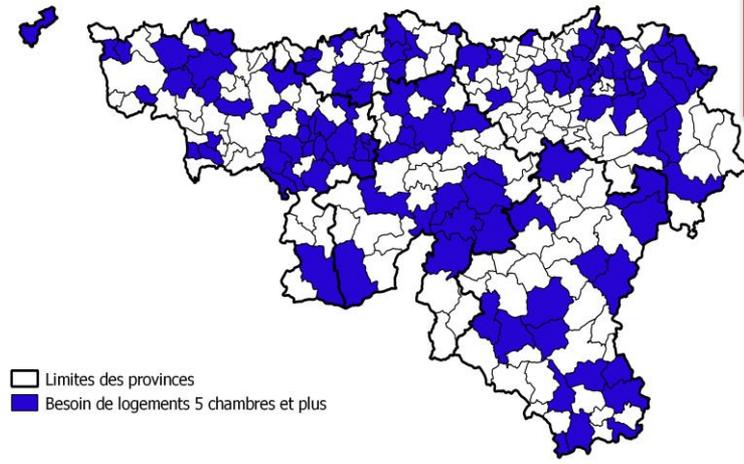


## Logements 2 chambres



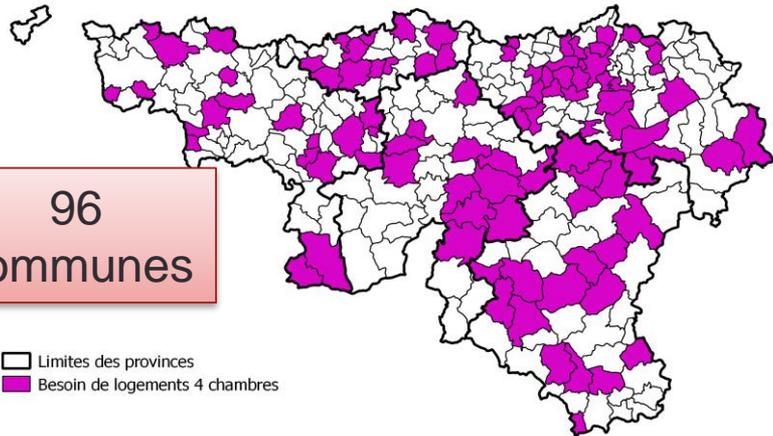
Toutes les communes confrontées à des inadéquations de leurs parcs face à la demande actuelle

### Logements 5 chambres et plus



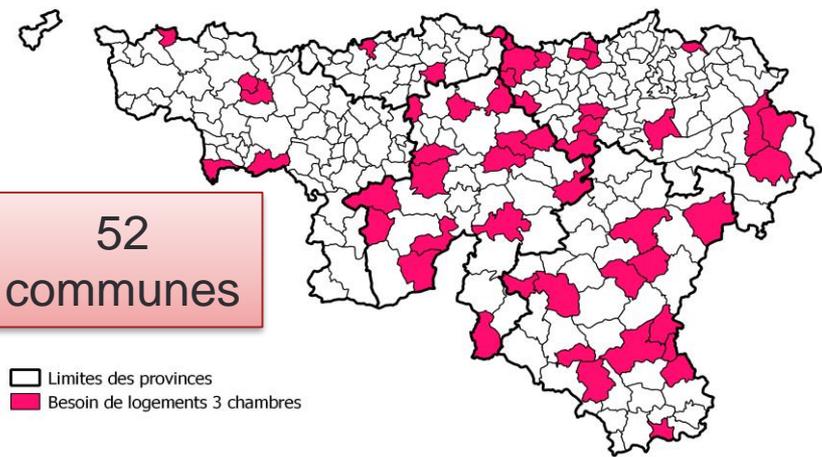
111  
communes

### Logements 4 chambres



96  
communes

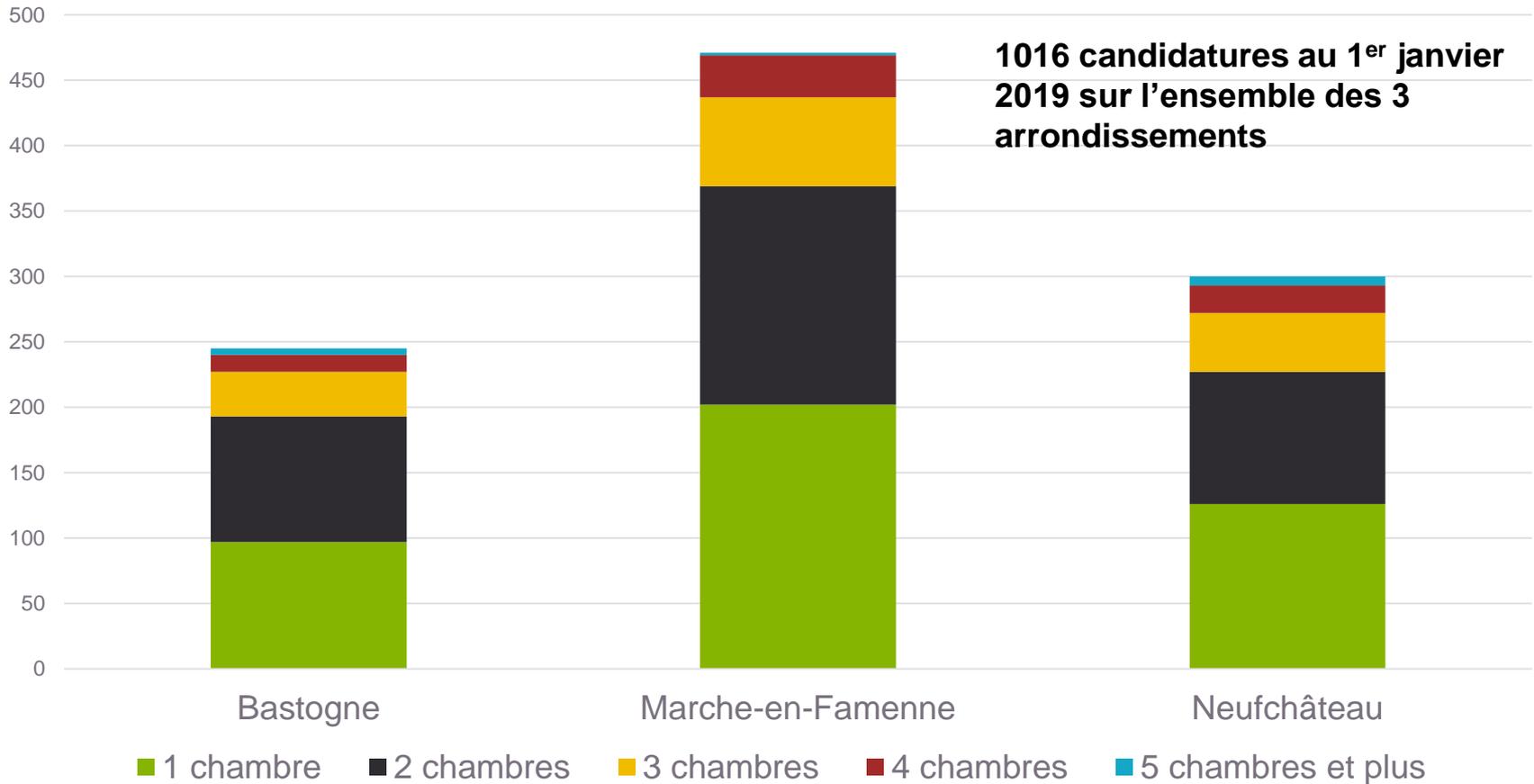
### Logements 3 chambres



52  
communes

# Le logement public dans les arrondissements de Bastogne, Marche et Neufchâteau

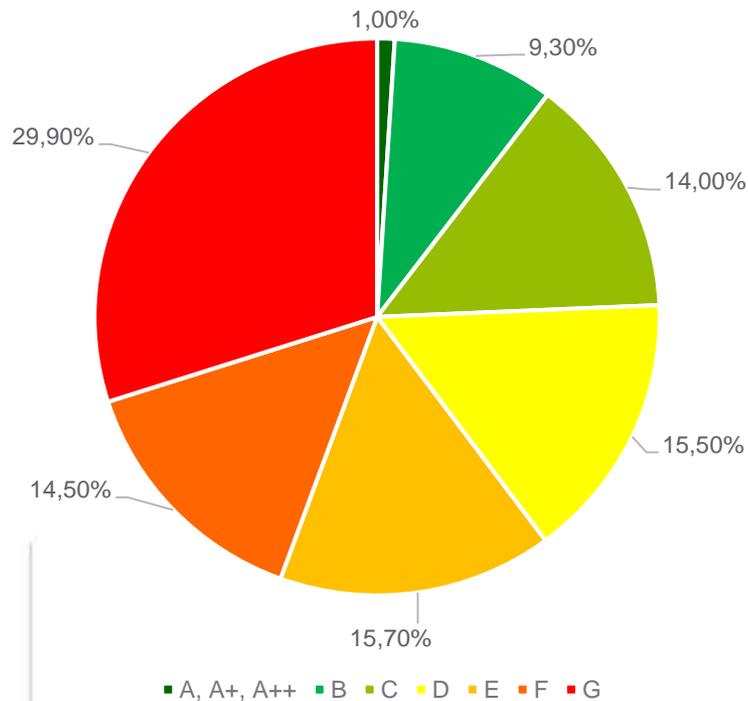
## Candidatures au logement public selon la taille du logement nécessaire



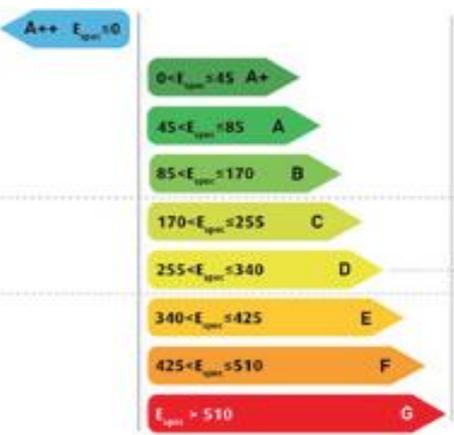
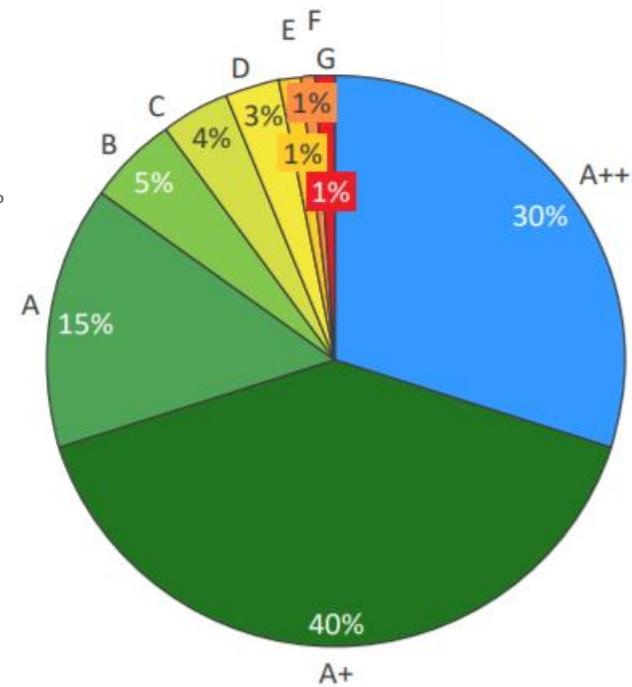
Comment adapter le parc existant  
au défi énergétique ?

# Défi énergétique

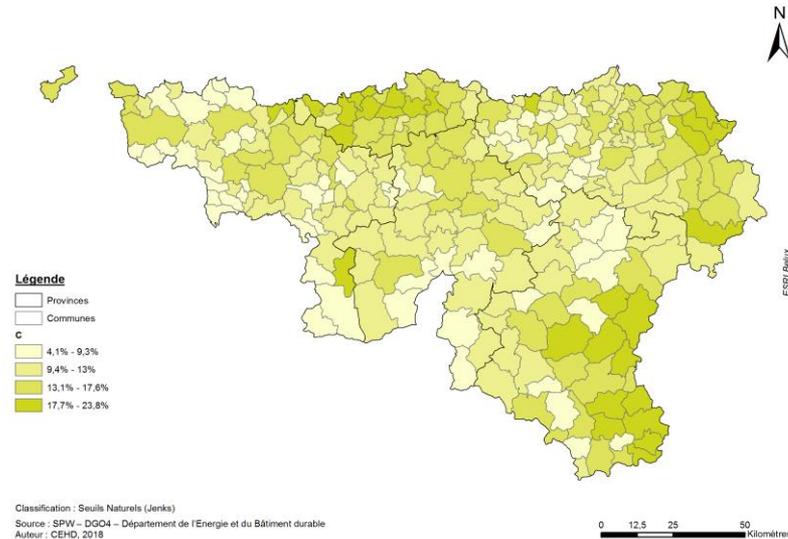
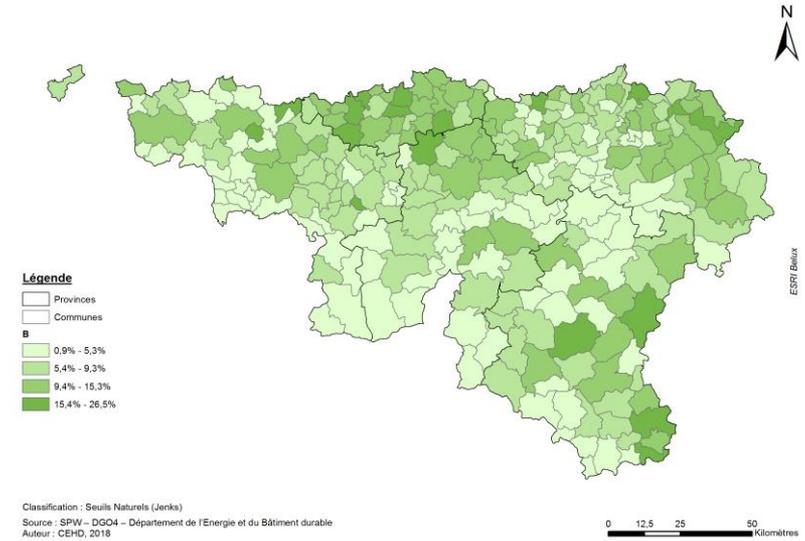
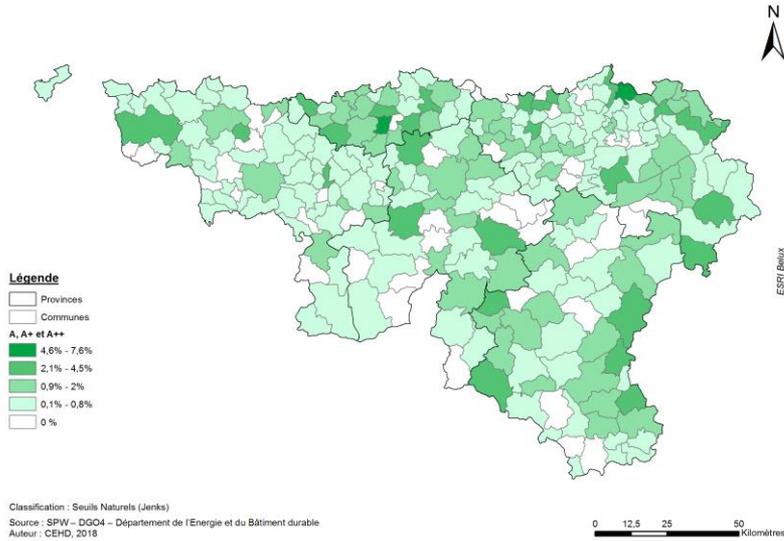
Performance énergétique du parc résidentiel Wallon en 2018



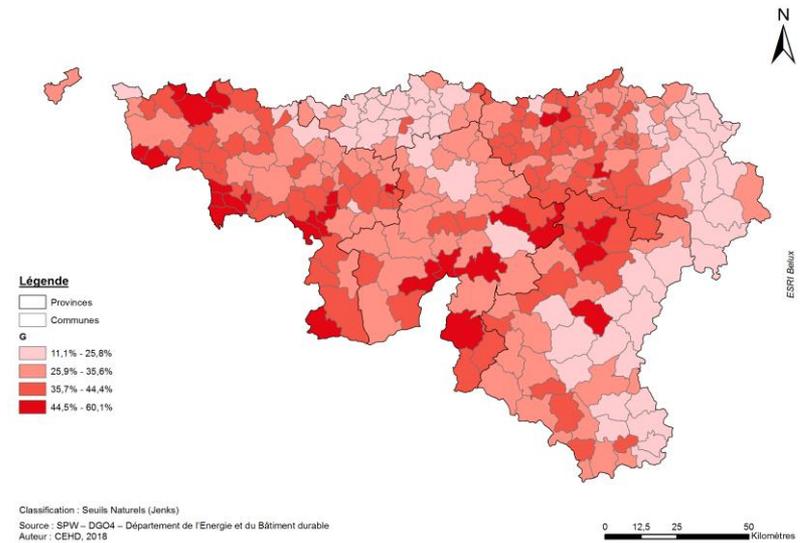
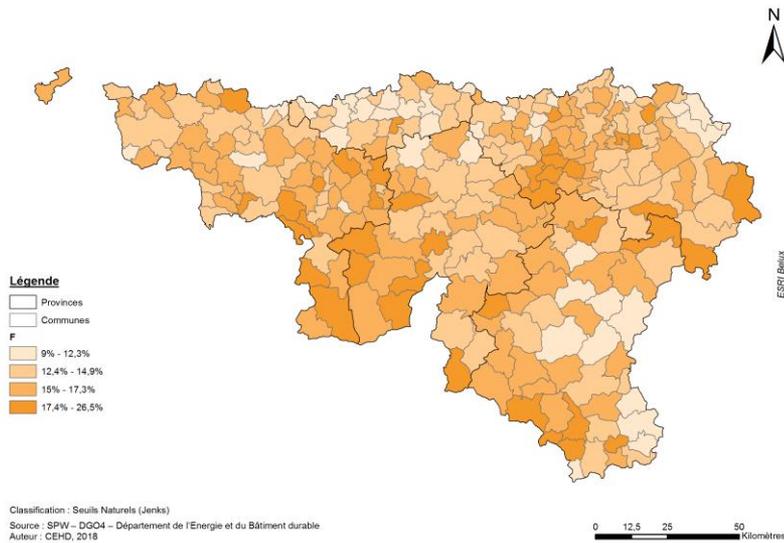
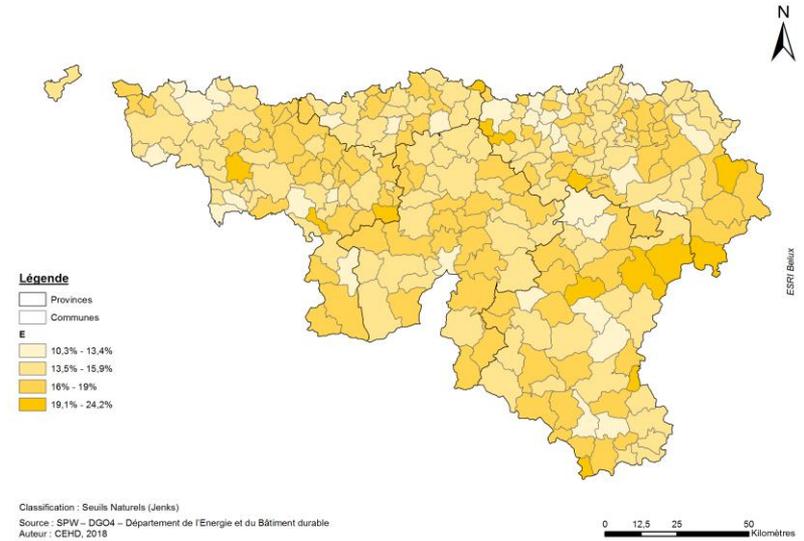
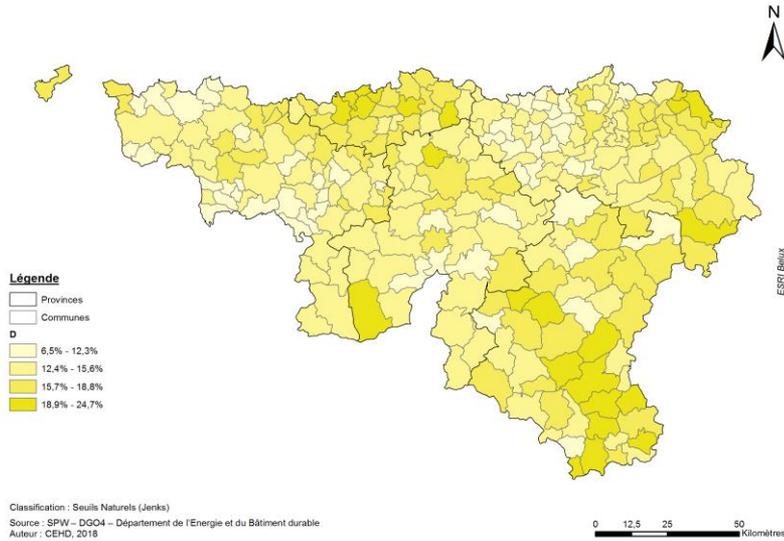
2050



# Défi énergétique



# Défi énergétique



Consultez notre site internet pour  
obtenir les rapports et les statistiques

[www.cehd.be](http://www.cehd.be)

# La situation sur les arrondissements de Marche-en-Famenne, Bastogne et Neufchâteau

## Evolution du nombre de ménages de 2010 à 2017

## Evolution de la population de 2010 à 2017

