

Évolutions démographiques et défis en matière de logement : le cas de la Wallonie

J.-M. Halleux – 16 décembre 2014

Après-midi d'études du PMC BMP

Producteurs Belges de Matériaux de Construction /
Belgische Bouwmaterialen Producenten

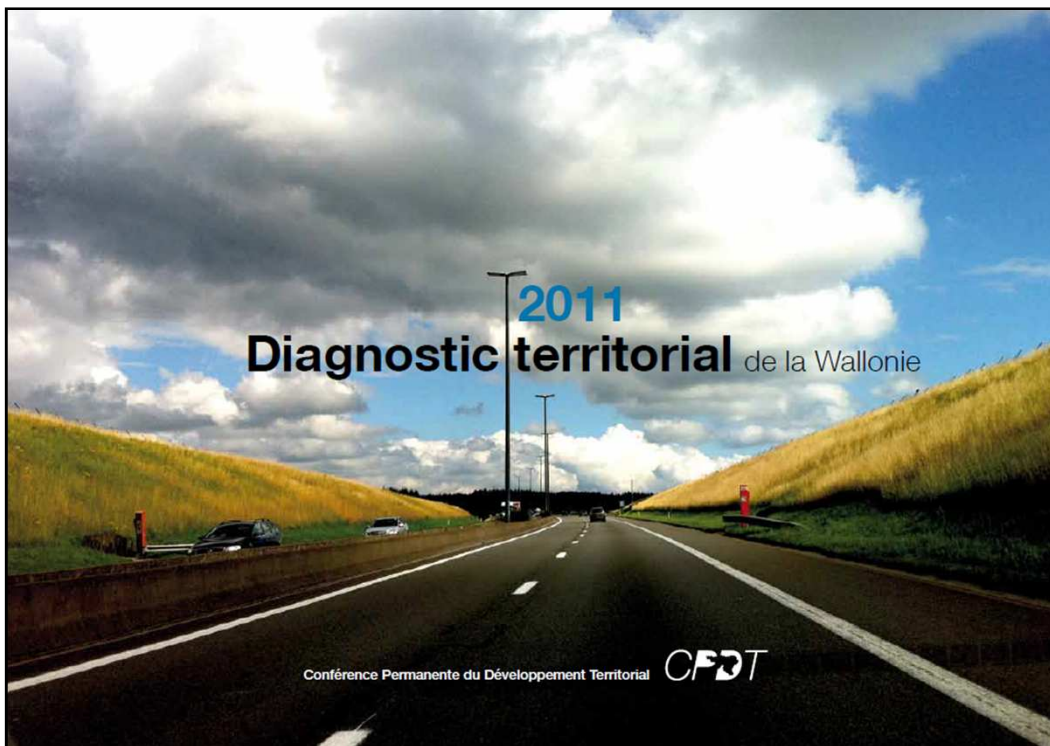
Bruxelles – KBC Auditorium

Structure de l'intervention

- 1. État des lieux sur les besoins**
- 2. La réaction des marchés immobiliers**
- 3. La rareté foncière et l'accessibilité au marché**

État des lieux sur les besoins

Un « bref » état des lieux : deux sources principales



CPDT (Conférence Permanente du Développement Territorial), 2011, *Diagnostic territorial de la Wallonie*.

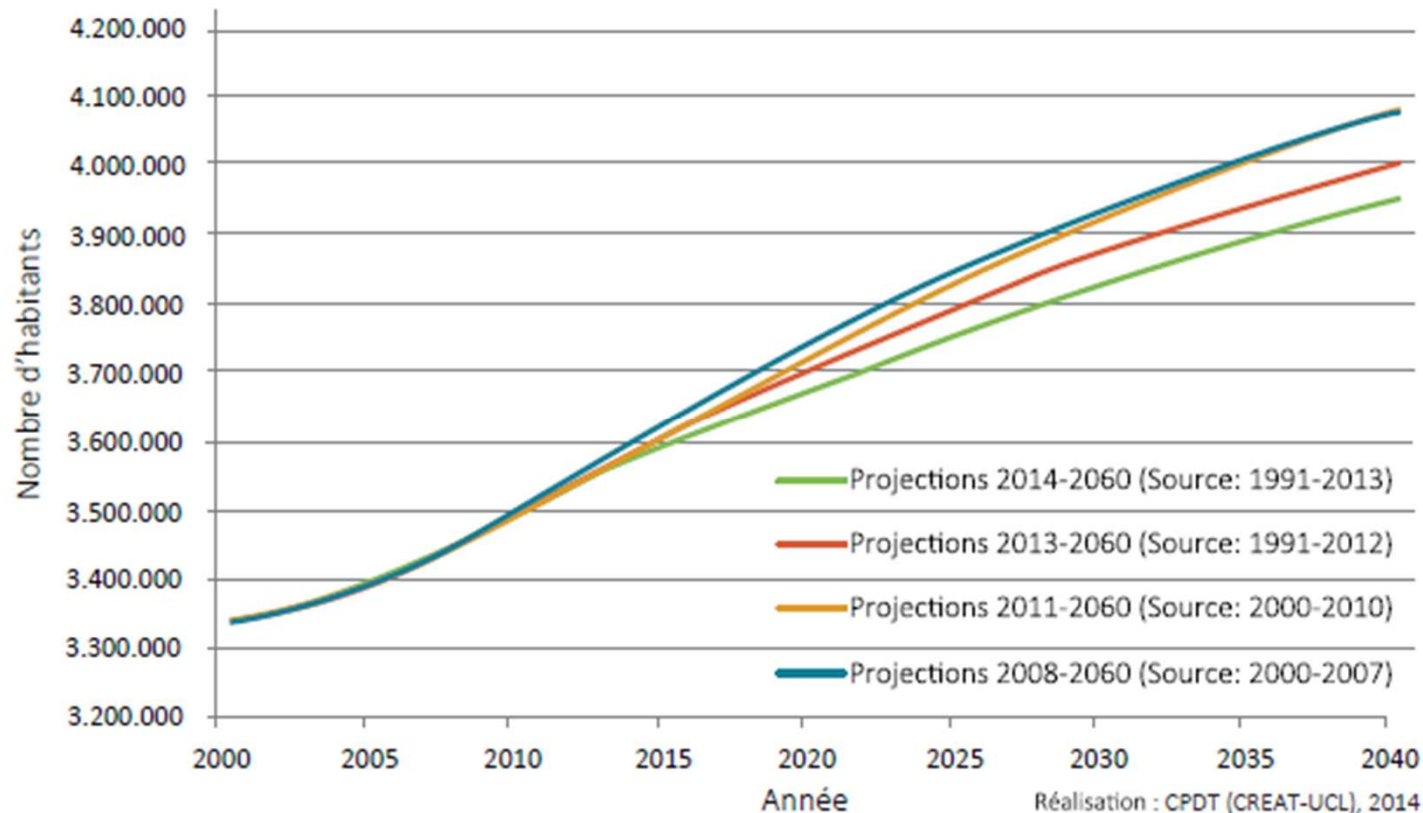


V. Bottieau, P. Neri et Y. Hanin, 2014, *Perspectives démographiques et production de logements en Wallonie. Le point sur les chiffres*, Notes de recherches de la CPDT, n°46.

État des lieux sur les besoins

Population en croissance (en forte croissance)

Les différentes projections du BFP pour la Wallonie



Perspectives BFP
2014-2060

2010 : 3'498'384

2020 : 3'678'940

2030 : 3'834'189

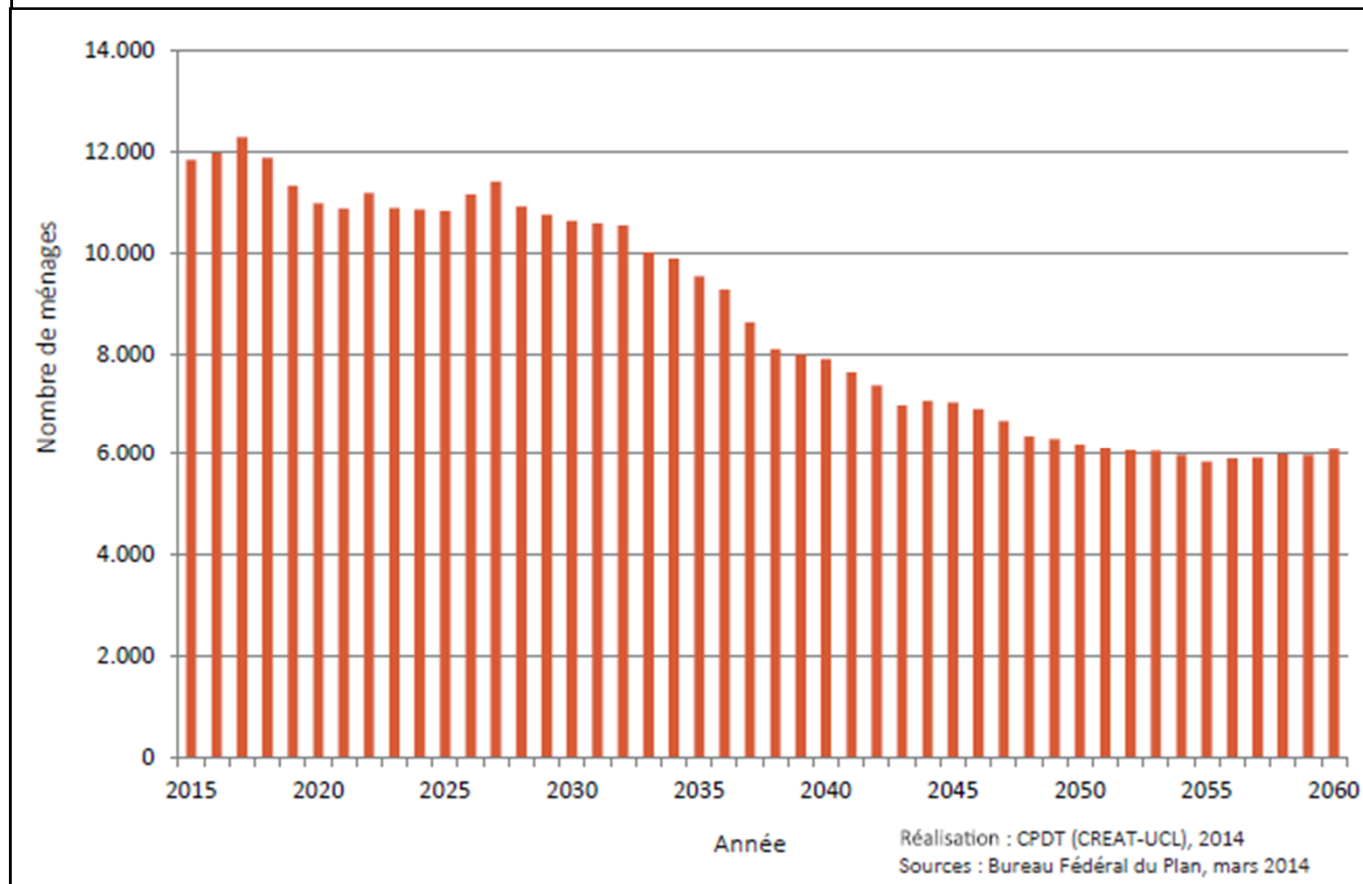
2040 : 3'955'758

Source : V. Bottieau et al., 2014, p. 9.

État des lieux sur les besoins

Population en croissance (en forte croissance)

Croissance attendue du nombre de ménages par année

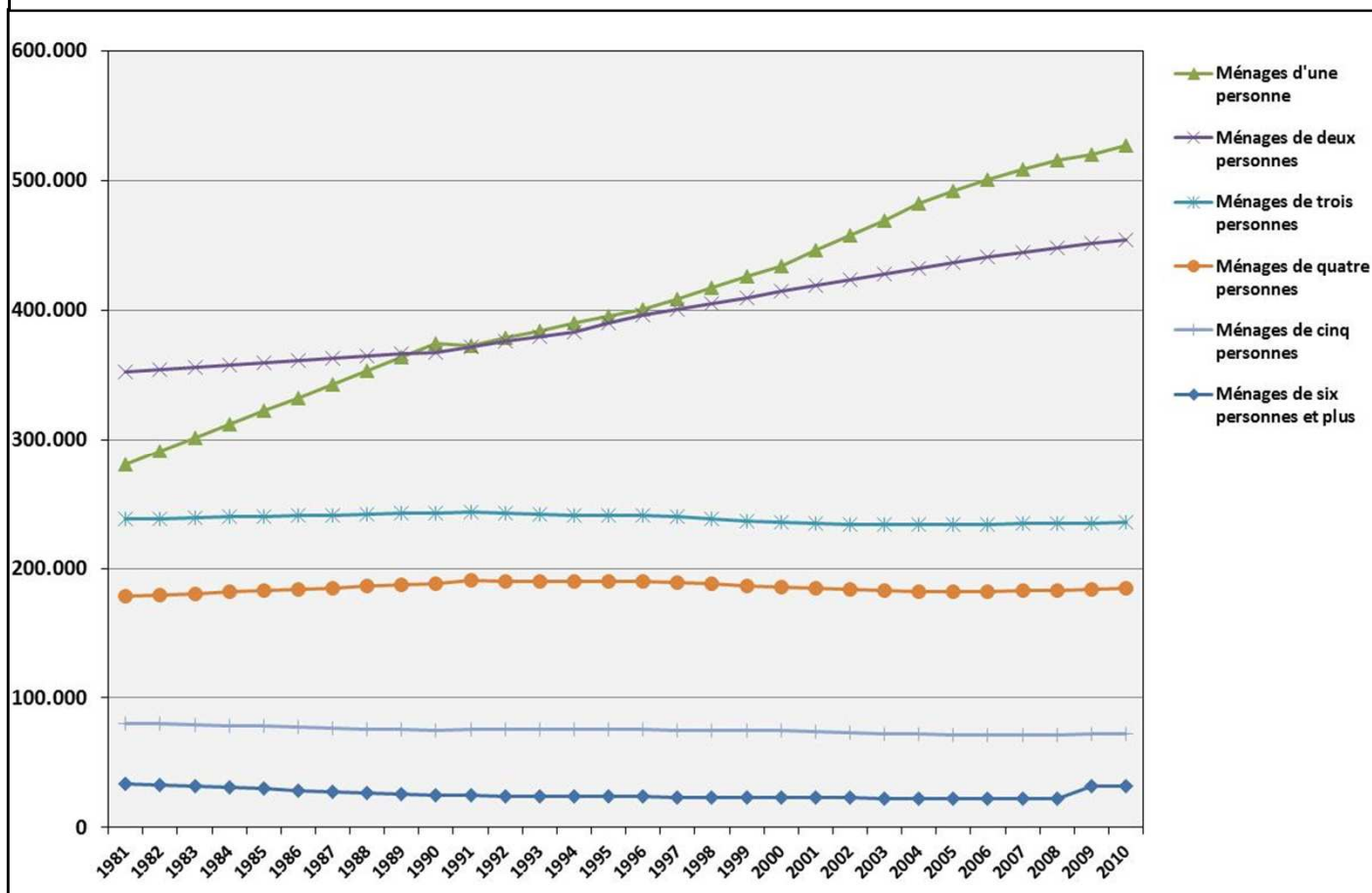


Source : V. Bottieau et al., 2014, p. 8.

État des lieux sur les besoins

Des besoins croissants pour de petits logements

Croissance du nombre de ménages par taille de ménage



Croissance du nombre de ménages

TOTAL : + 341'469 (100 %)
1 personne : + 246'742 (72,3 %)
2 personnes : + 101'823 (29,8 %)
3 et 4 personnes : + 3'444 (1,0 %)
5 personnes et plus : - 10'540 (- 3,1 %)

Sources : recensements
INS et registre national

La réaction des marchés immobiliers

Une pénurie d'offre vis-à-vis de la demande ?

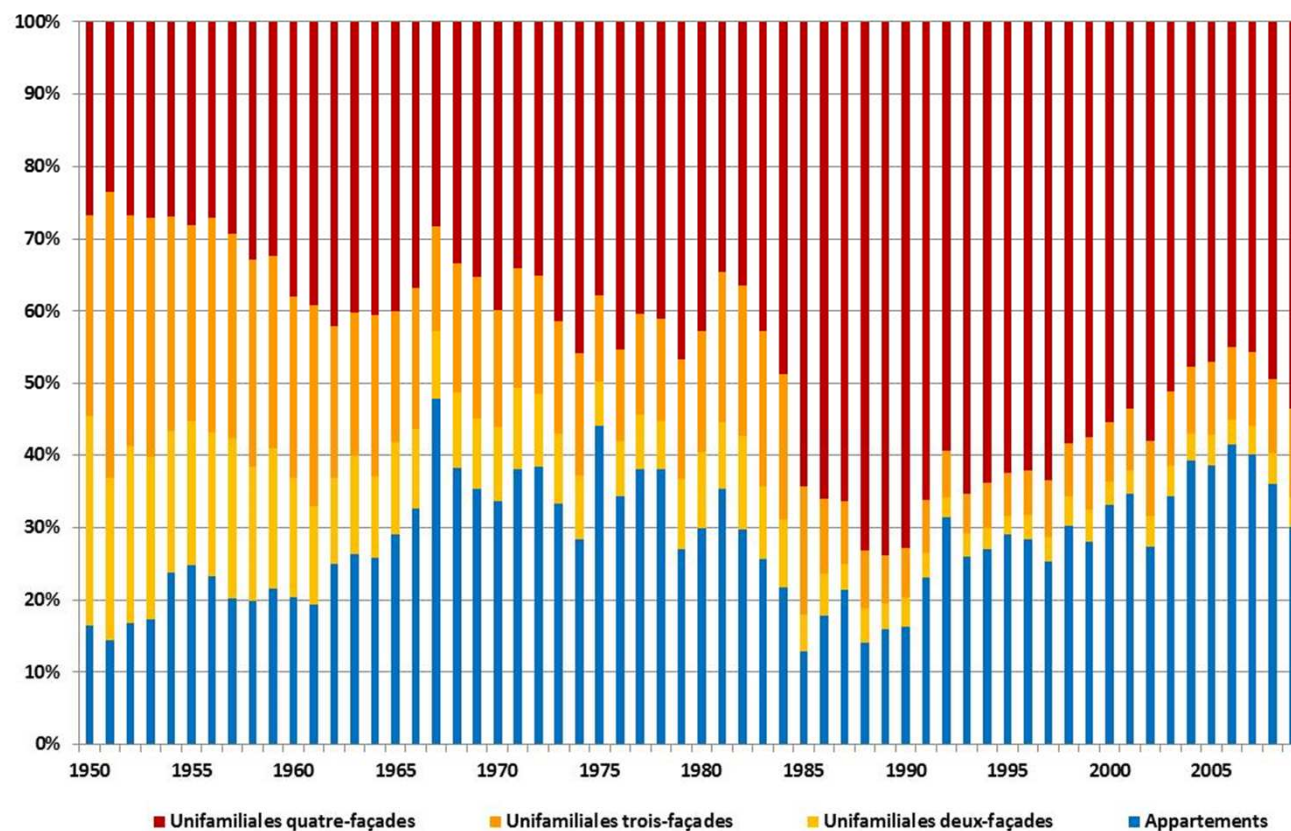
Comme on le voit, les constats du diagnostic territorial du SDER selon lesquels il y avait un déficit annuel de l'ordre de 1.000 à 2.000 logements, basés sur l'observation de la période 2000-2008, ne sont absolument plus d'actualité. Le marché de l'immobilier a réagi très vite à la demande et la production de logements s'est accrue de manière considérable alors que l'augmentation du nombre de ménages s'est assez sensiblement ralentie. On peut même dire qu'on se trouve dans un scénario inverse de risque de surproduction de logements.

Source : V. Bottieau et al., 2014, p. 22.

La réaction des marchés immobiliers

Les marchés ne s'adaptent pas automatiquement à la demande en petits logements

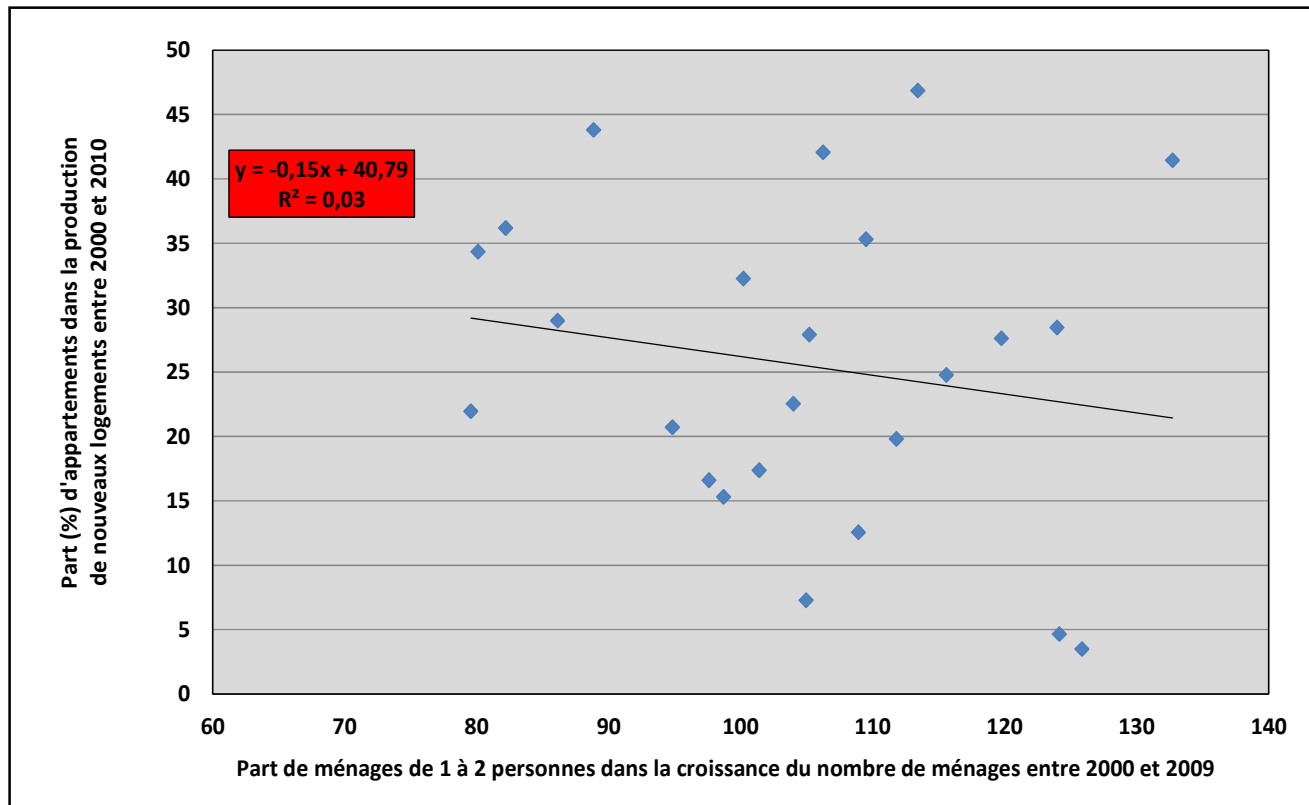
Part des types morphologiques dans la production du logement



Source : cadmap

La réaction des marchés immobiliers

Les marchés ne s'adaptent pas automatiquement à la demande en petits logements



La croissance du nombre de ménages de petites tailles n'est pas une condition suffisante au développement de la production de petits logements

Autre condition nécessaire : des effets de rareté foncière

Sources : cadmap et registre national

La rareté foncière et l'accessibilité au marché

Recherche CPDT : Production de l'habitat et enjeux territoriaux (2011-2014)

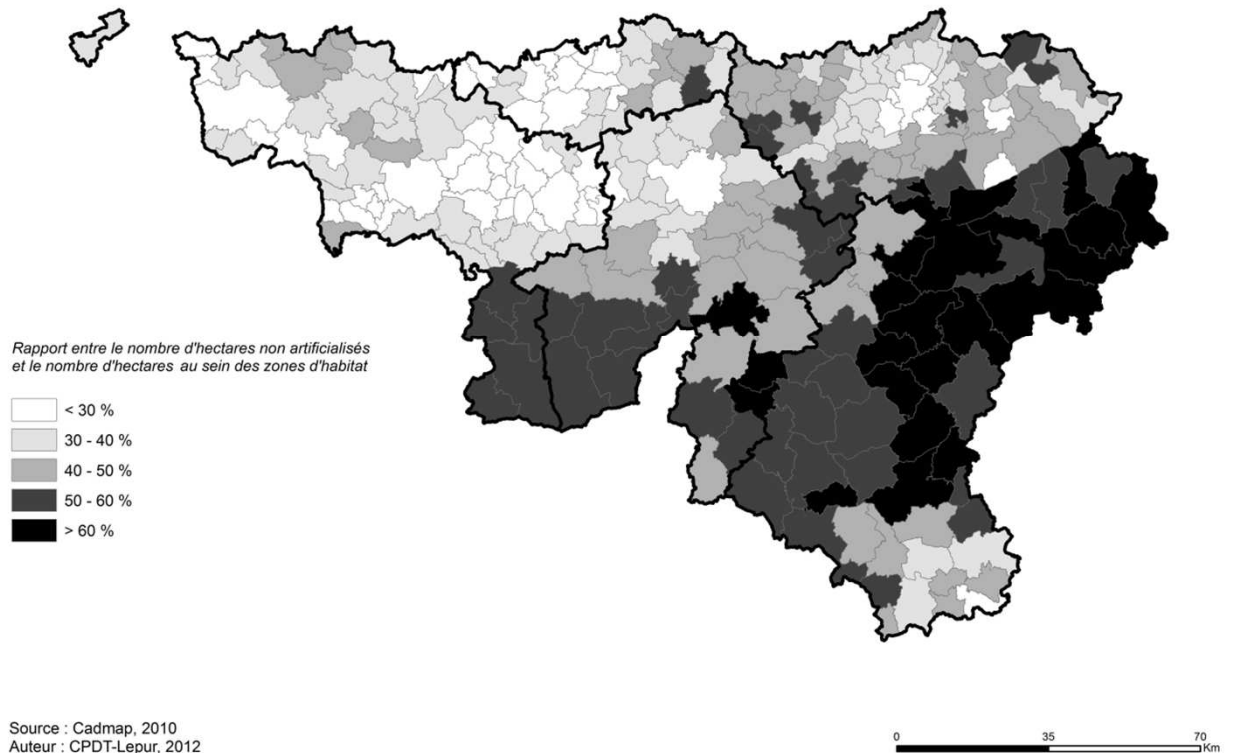
Trois rapports techniques

- Halleux J.-M. et Strée J., 2012, *Production de l'habitat et enjeux territoriaux. Partie 1 : les modes de production*, RI5 : Contribution au rapport final de la subvention 2011-2012, CPDT. Disponible à l'adresse suivante : <http://orbi.ulg.ac.be/handle/2268/144127>
- Strée J. et Halleux J.-M., 2013, *Production de l'habitat et enjeux territoriaux. Partie 2 : les modes d'habiter*, RI5 : Contribution au rapport final de la subvention 2012-2013, CPDT. Disponible à l'adresse suivante : <http://orbi.ulg.ac.be/handle/2268/157451>
- Dethier P. et Halleux J.-M., 2014, *Production de l'habitat et enjeux territoriaux. Partie 3 : les modes de gestion*, RI5 : Contribution au rapport final de la subvention 2013-2014, CPDT. Disponible à l'adresse suivante : <http://orbi.ulg.ac.be/handle/2268/175048>

La rareté foncière et l'accessibilité au marché

1. Certaines parties de la Wallonie se caractérisent par des effets de rareté foncière qui se traduisent par une hausse des valeurs foncières et immobilières

Taux de disponibilité des zones d'habitat en 2008

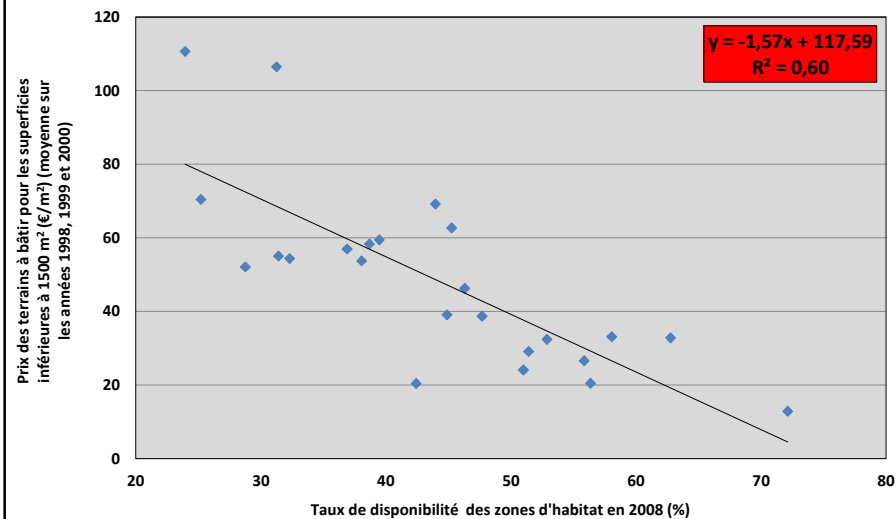
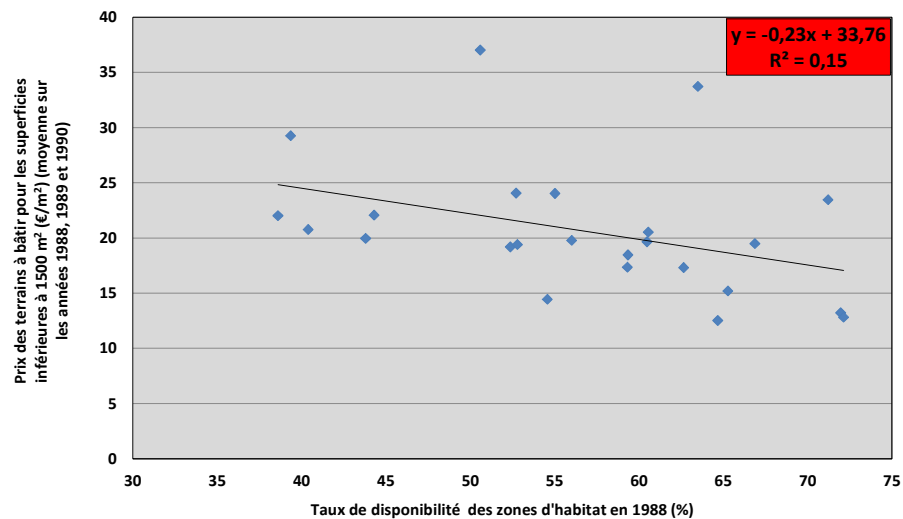


Rareté en offre effective mais pas en offre potentielle !

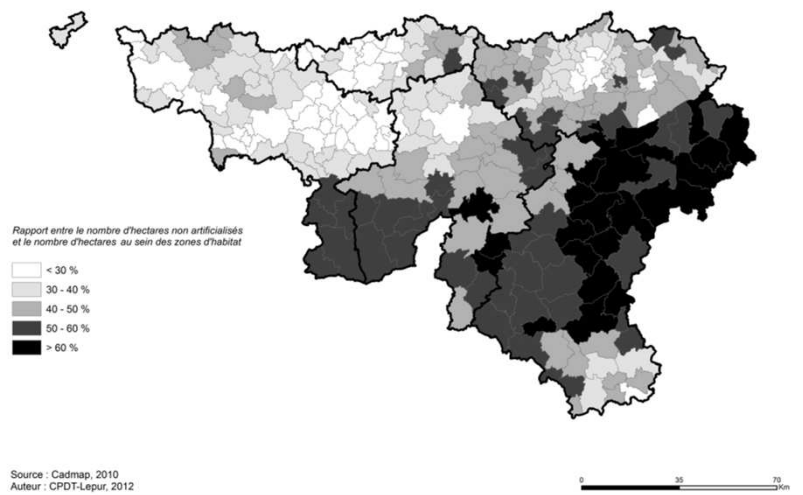
Les relations entre la disponibilité en zones d'habitat et les valeurs foncières

Fin décennie 1980 : $R^2 = 15 \%$

Fin décennie 2000 : $R^2 = 60 \%$



Taux de disponibilité des zones d'habitat en 2008



La rareté foncière et l'accessibilité au marché

- 1. Certaines parties de la Wallonie se caractérisent par des effets de rareté foncière qui se traduisent par une hausse des valeurs foncières et immobilières**
- 2. La hausse des valeurs foncières permet aux développements qui limitent la consommation d'espace de s'imposer : maisons jointives et immeubles à appartements**

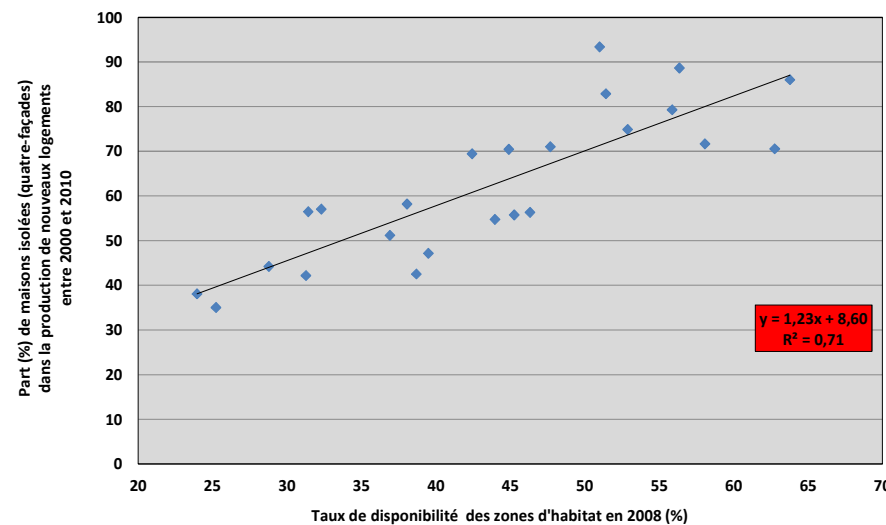
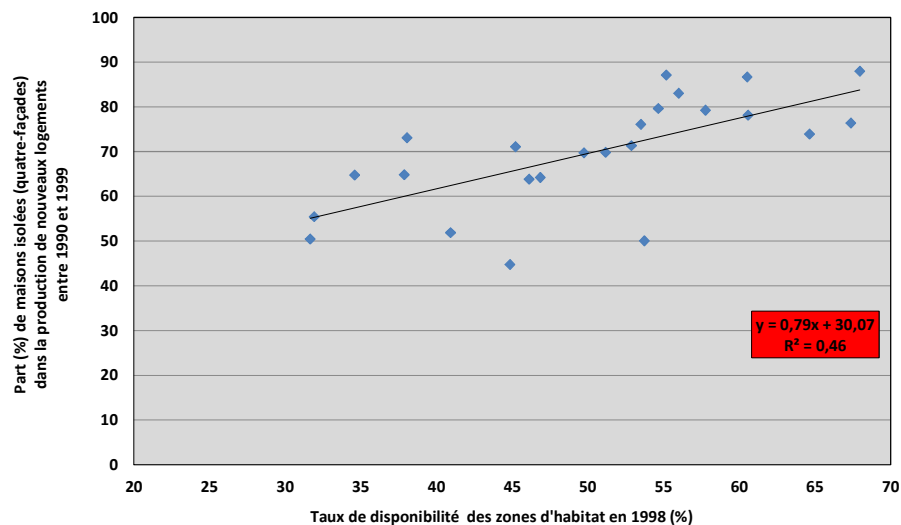
Le système de production s'adapte aux évolutions démographiques lorsque la croissance du nombre de petits ménages se conjugue à la rareté foncière



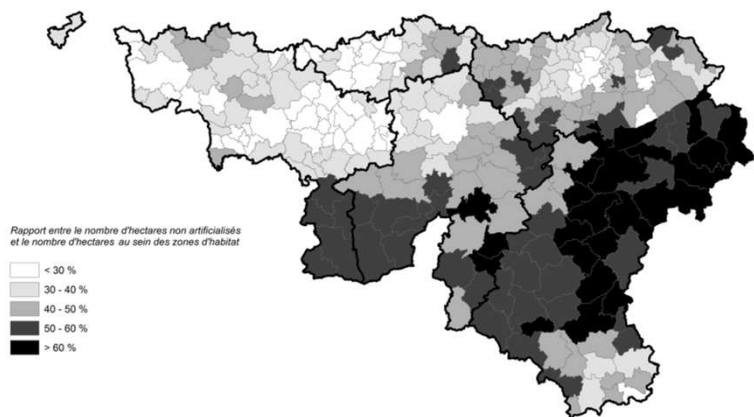
Les relations entre la disponibilité en zones d'habitat et les maisons isolées

Fin décennie 1990 : $R^2 = 46 \%$

Fin décennie 2000 : $R^2 = 71 \%$



Taux de disponibilité des zones d'habitat en 2008



Source : Cadmap, 2010
Auteur : CPDT-Lepur, 2012

La rareté foncière et l'accessibilité au marché

- 1. Certaines parties de la Wallonie se caractérisent par des effets de rareté foncière qui se traduisent par une hausse des valeurs foncières et immobilières**
- 2. La hausse des valeurs foncières permet aux développements qui limitent la consommation d'espace de s'imposer : maisons jointives et immeubles à appartements**
Le système de production s'adapte aux évolutions démographiques lorsque la croissance du nombre de petits ménages se conjugue à la rareté foncière
- 3. Les effets spatiaux de la rareté foncière sont positifs (densification et moindre consommation d'espace) mais les effets sociaux sont problématiques (moindre accessibilité aux marchés du logement)**

En conclusion

Comment concilier la limitation de la consommation d'espace et l'accessibilité aux marchés du logement ?

Deux scénarios

- ❶ **Scénario tendanciel : densification mais tensions croissantes sur les marchés et risque de pénurie en logements**
- ❷ **Scénario volontariste : politique foncière et immobilière active visant à concilier les objectifs sociaux et spatiaux**

Deux stratégies possibles et complémentaires pour les autorités publiques

- ❶ **Stratégie interventionniste sur des marchés fonciers peu efficaces : limitation de la rétention et mobilisation foncière**
- ❷ **Profiter des dynamiques du marché immobilier par le zonage inclusif**
⇒ **Concertation entre les autorités régionales et le secteur de la construction**

Évolutions démographiques et défis en matière de logement : le cas de la Wallonie

Merci pour votre attention...