

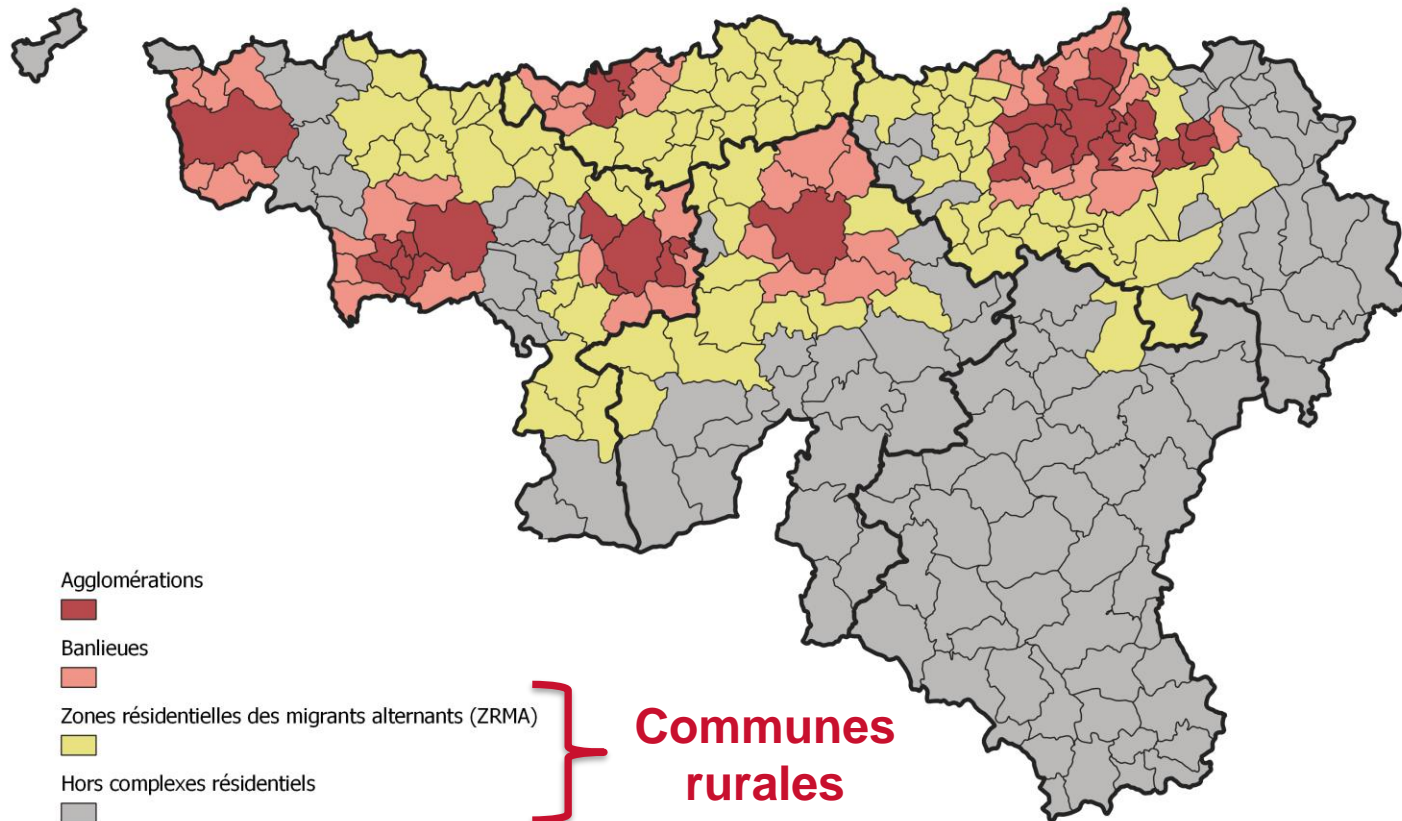


Wallonie
logement
CEHD

**LE LOGEMENT DANS LES
COMMUNES RURALES DE
WALLONIE**

Les communes rurales en Wallonie

- Qu'est-ce qu'une commune rurale ?
 - Classification des communes urbaines en Belgique, Lieve Vanderstraten et Etienne Van Hecke, Belgeo 1-2019

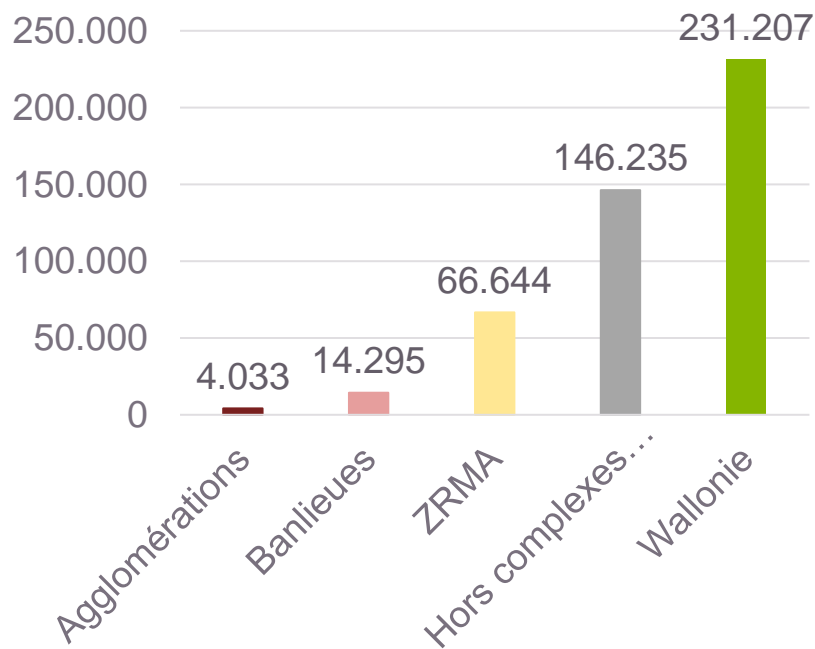


Les besoins en logements

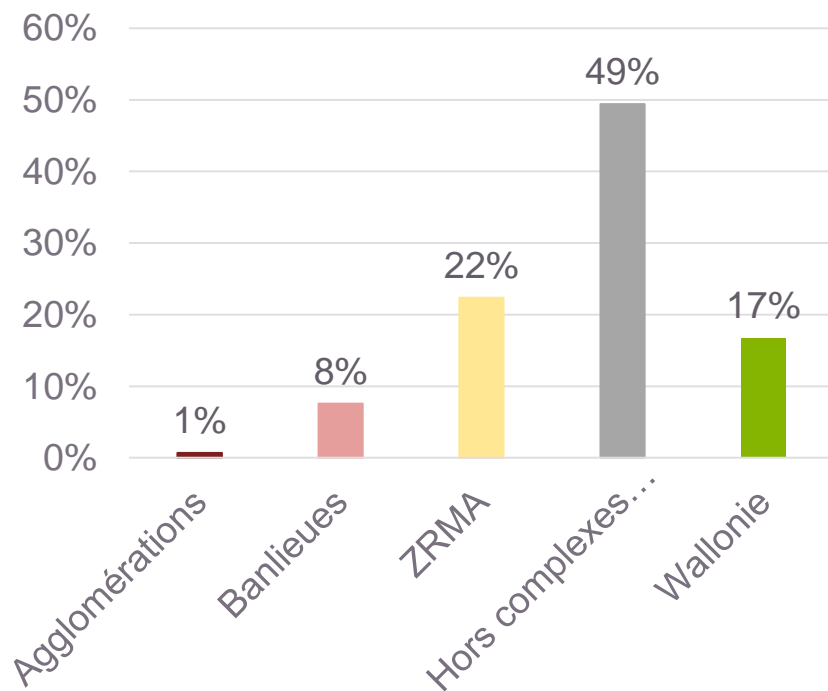
Evolution des ménages

- Augmentation du nombre de **ménages** s'effectue essentiellement dans les zones rurales
- Augmentation plus marquée dans les communes hors complexes résidentiels (**+50%** en 10 ans) que dans les ZRMA (+22%)

Evolution du nombre de ménages privés 2012-2022 (effectifs)



Evolution du nombre de ménages privés 2012-2022 (%)

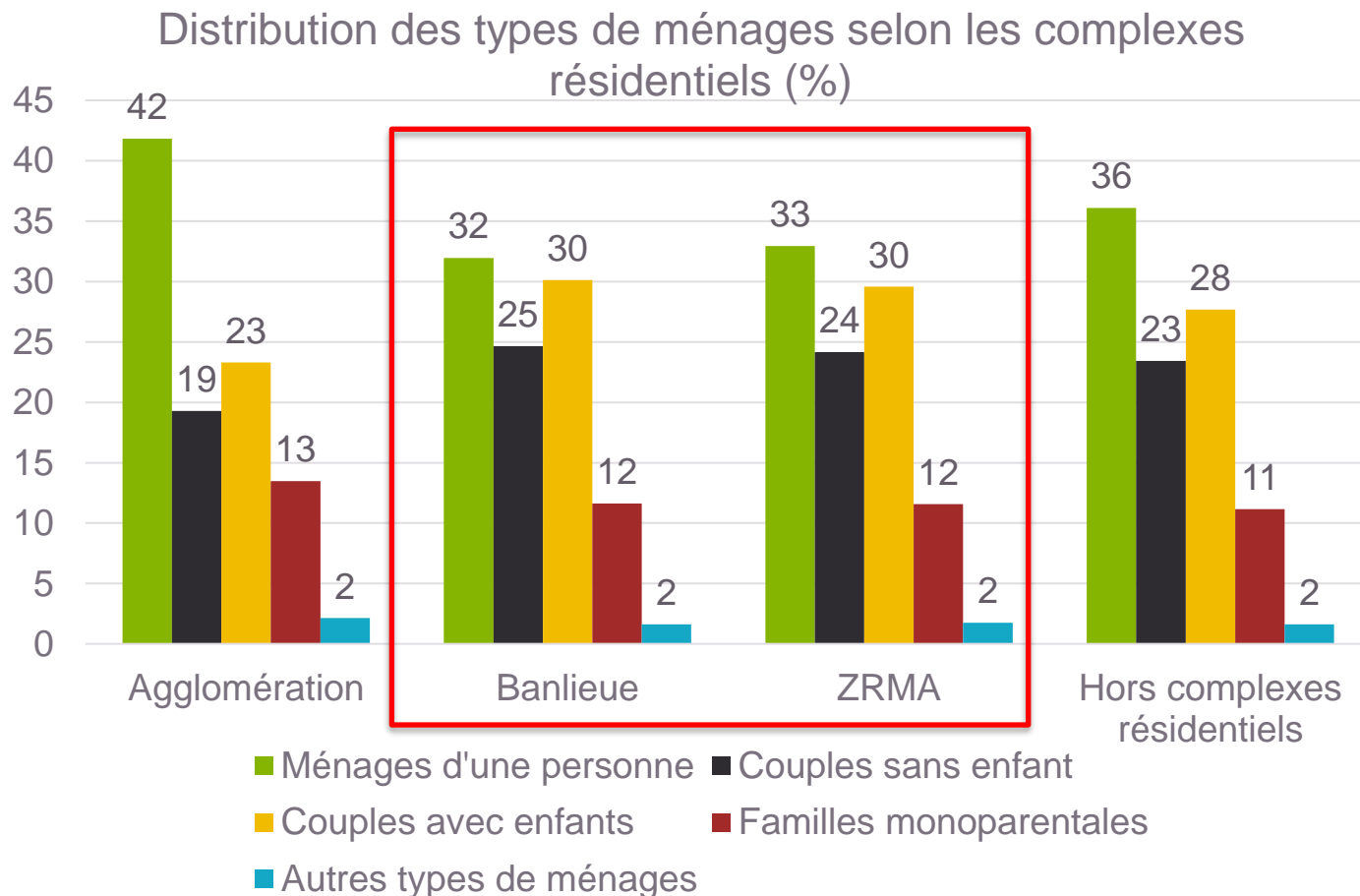


Evolution des ménages

- Augmentation de **tous** les types de ménages
 - Y compris des plus fragiles face au logement (isolés, monoparentaux)
 - Développement de nouvelles formes de cohabitations (« Autres types de ménages »)

EVOLUTION 2012-2022 du nombre de ménages	Ménages d'une personne	Couples sans enfant	Couples avec enfants	Familles monoparentales	Autres types de ménages
Agglomérations	3%	-4%	0%	1%	21%
Banlieues	16%	7%	0%	6%	13%
ZRMA	34%	20%	12%	25%	28%
Hors complexes résidentiels	63%	45%	35%	58%	69%
Wallonie	22%	14%	11%	17%	30%

- Grande similarité des zones en termes de distribution des types de ménages



Besoins en logements publics

- Candidatures au logement public = **2 à 3%** des ménages privés en 2023 quelle que soit la zone concernée

Distribution des candidatures au logement public selon le type de complexe résidentiel - 2023

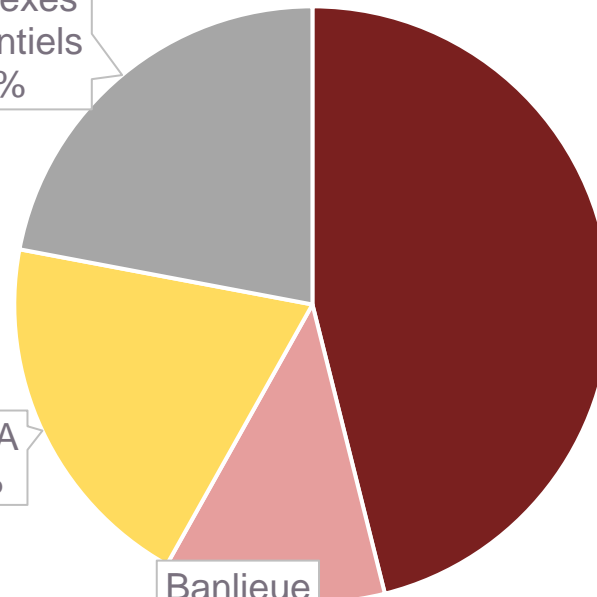
Zones rurales
= 44 % des
candidatures
en Wallonie

Hors
complexes
résidentiels
22%

ZRMA
20%

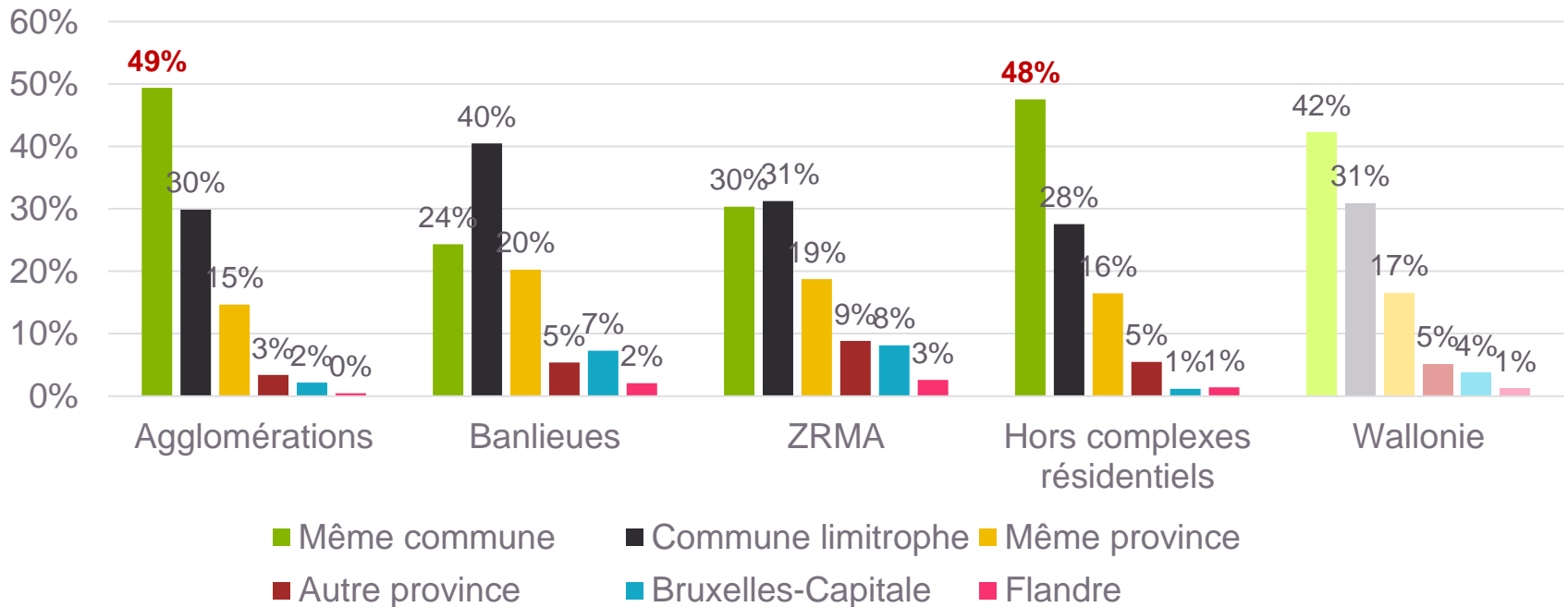
Banlieue
12%

Agglomération
46%



- La demande en logements publics est très locale
 - Agglomérations et communes hors complexes résidentiels : **près de 50% de la demande est issue de la commune demandée en premier choix**
 - Banlieues et ZRMA : forte proportion de la demande en provenance des communes limitrophes

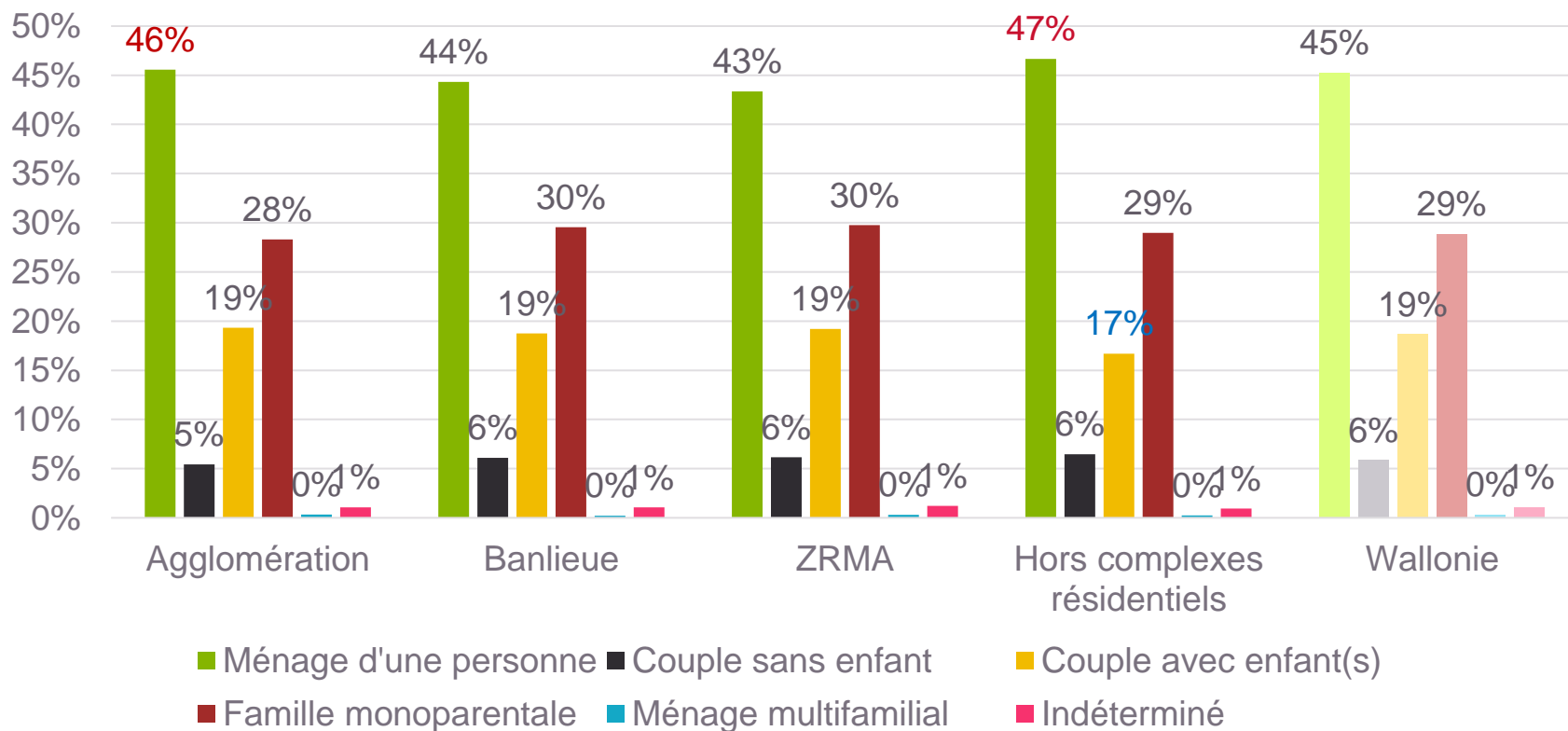
Provenance des candidats au logement public



Besoins en logement public

- Pas de réelle différence entre les zones du point de vue des **types de ménages candidats**

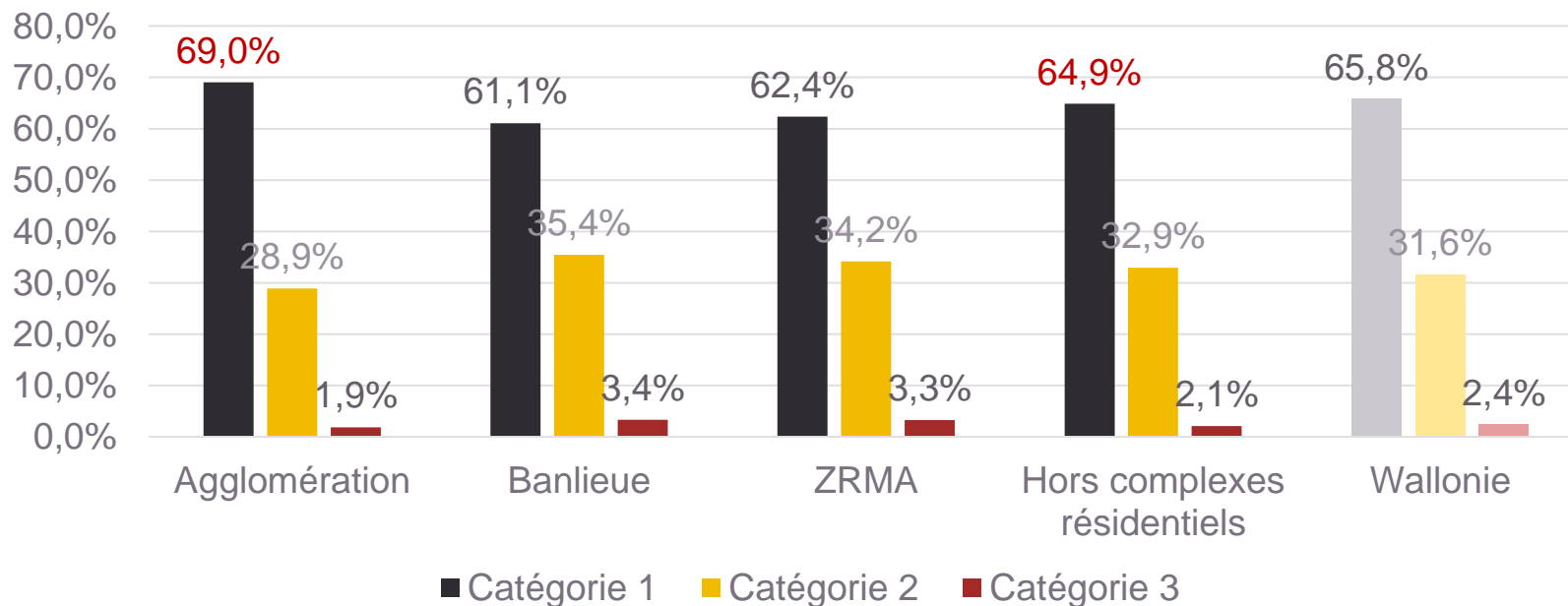
Candidatures au logement public selon types de ménages - 2023



Besoins en logement public

- Pas de réelle différence entre les zones du point de vue des **revenus des candidats**

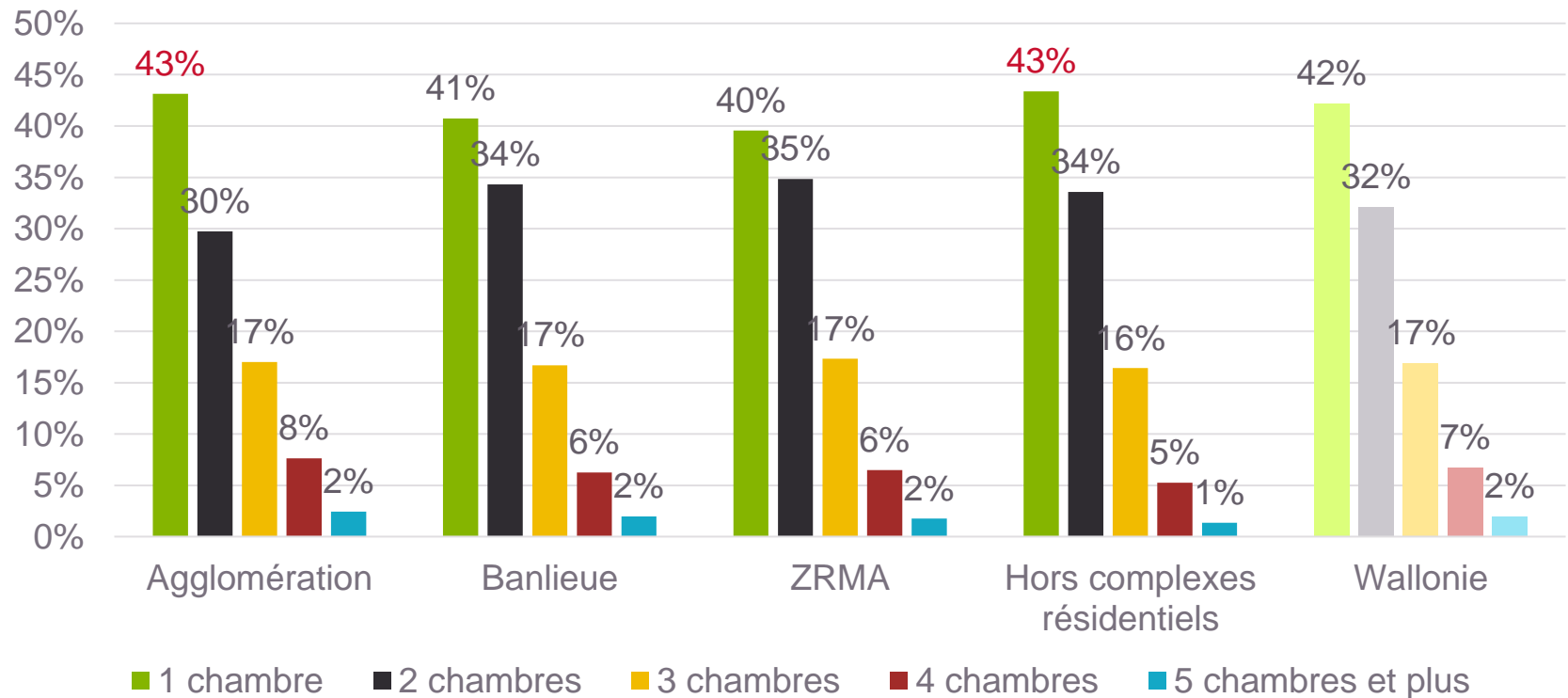
Candidatures au logement public selon la catégorie de revenus - 2023



Besoins en logement public

- Pas de réelle différence entre les zones du point de vue des types de logements nécessaires

Candidatures au logement public selon la taille de logement nécessaire



■ Conclusions

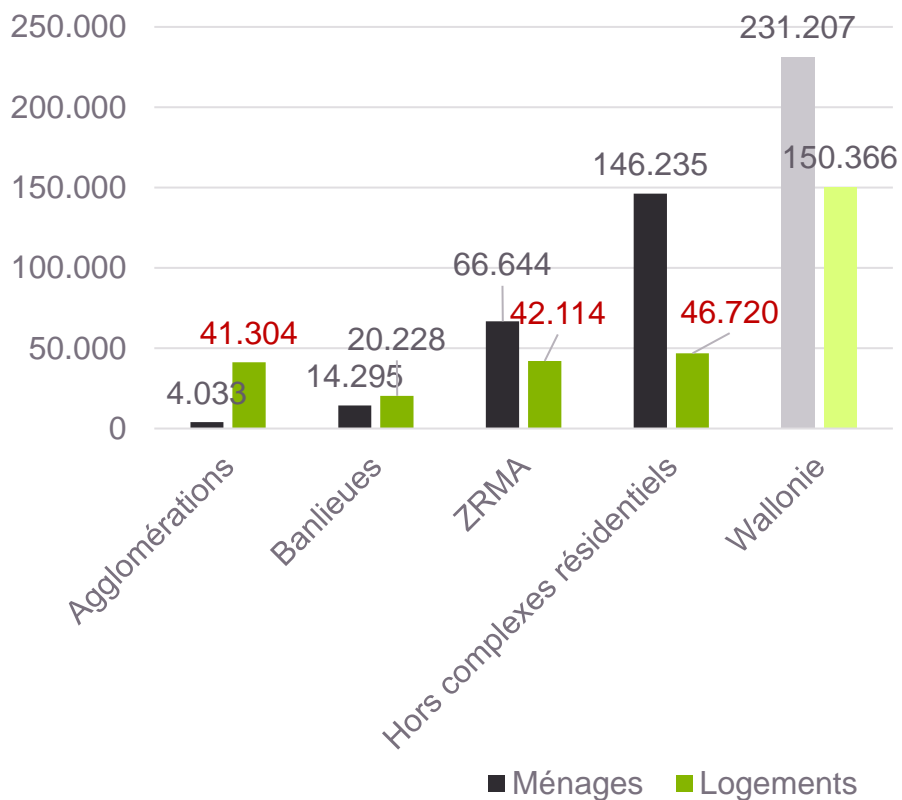
- Les communes rurales absorbent l'essentiel de la croissance du nombre de ménages en Wallonie
 - **Accroissement de la demande en logement dans les communes rurales**
- Les communes rurales sont de plus en plus confrontées aux mêmes problématiques en matière de logements que les communes urbaines
 - Augmentation du nombre d'isolés → Logements adaptés en termes de taille + logements personnes âgées
 - Augmentation des ménages présentant une fragilité face au logement → besoins en logements sociaux

L'offre en logements

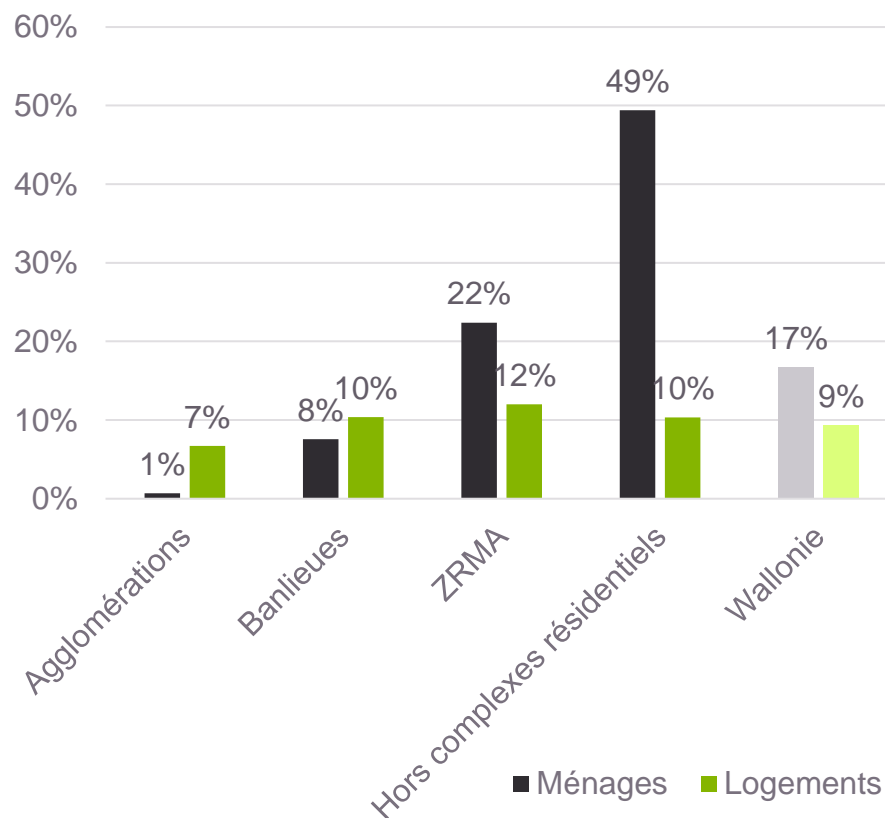
Evolution du nombre de logements

- Augmentation du nombre de logements bien inférieure à celles des ménages dans les zones rurales
 - Remise sur le marché de logements vides

Evolution du nombre de ménages et de logements 2012-2022 (effectifs)



Evolution du nombre de ménages et de logements 2012-2022 (%)



- Les communes rurales représentent près de **la moitié** du marché acquisitif

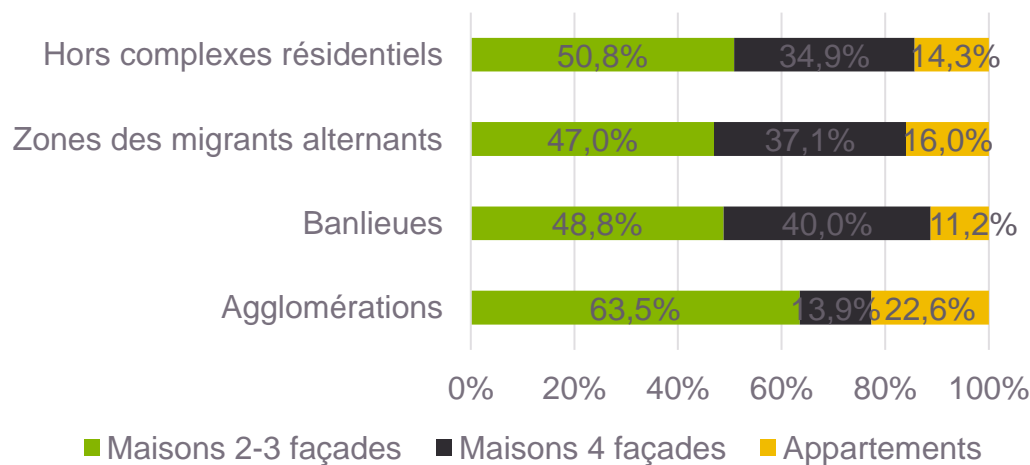
39.933 ventes
en Wallonie
en 2022

49,7%

50,3%



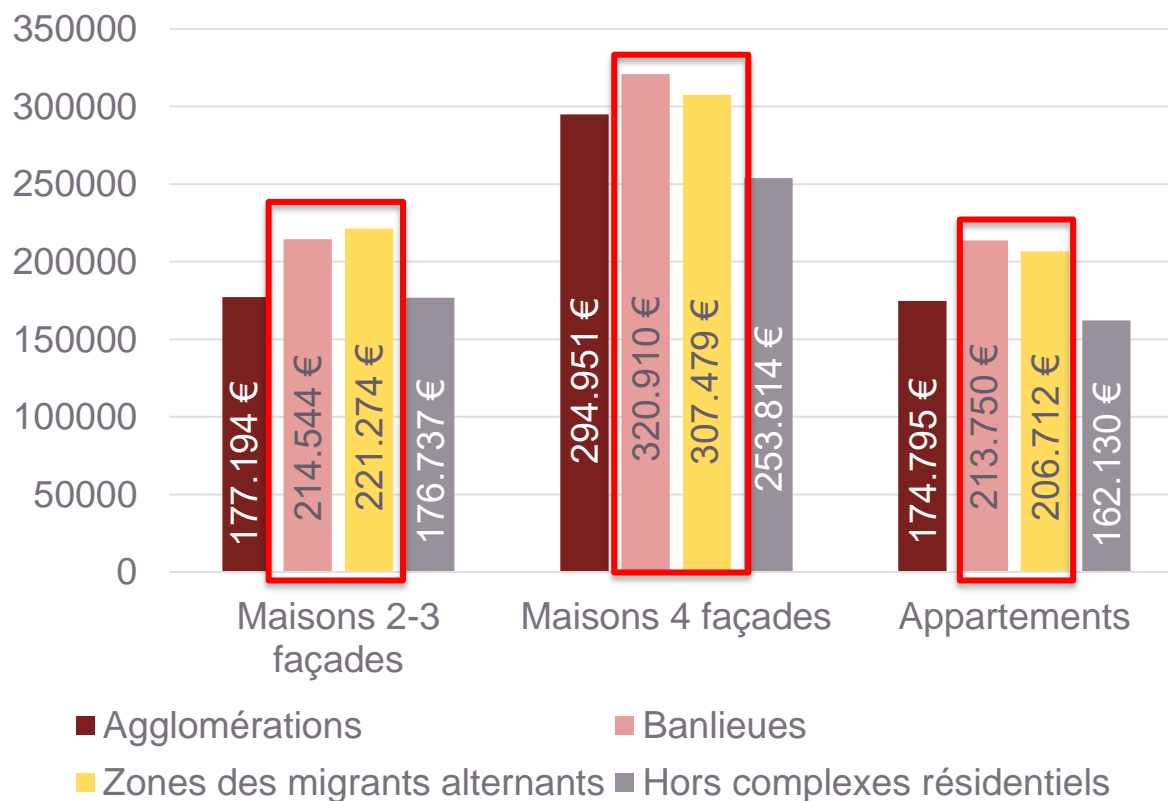
Nombre de ventes en 2022 (Statbel)



Marché acquisitif dans les communes rurales

- Des prix qui restent attractifs hors complexes résidentiels
- Les ZRMA se rapprochent des prix des banlieues

Prix médians des ventes en 2022



Prix médians

- ZRMA : prix comparables aux banlieues
- Hors complexes résidentiels : prix les plus bas

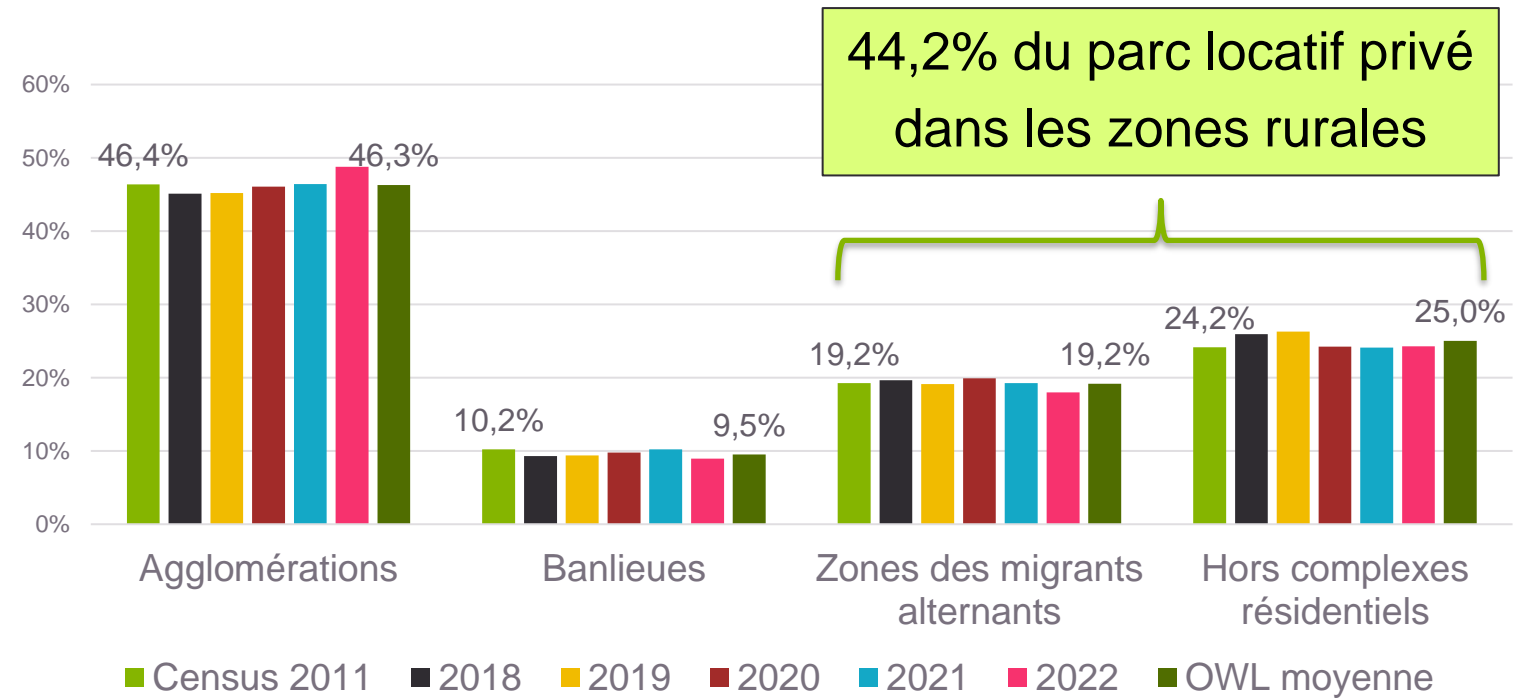
Marché acquisitif dans les communes rurales

- En banlieues et en zones rurales, ce sont toujours les 4 façades qui sont prisées
- Les appartements sont prisés dans les zones les plus urbaines → urbanisation renforcée des banlieues et ZRMA

Évolution des prix 2010-2022	Maisons 2-3 façades	Maisons 4 façades	Appartements
Agglomérations	44,6%	38,9%	45,8%
Banlieues	43,0%	48,3%	64,4%
Zones des migrants alternants	42,9%	45,2%	49,4%
Hors complexes résidentiels	45,0%	48,5%	32,4%

Inflation (IPC
2010-2022) =
32,5%

■ Zones rurales = 44% du parc locatif privé

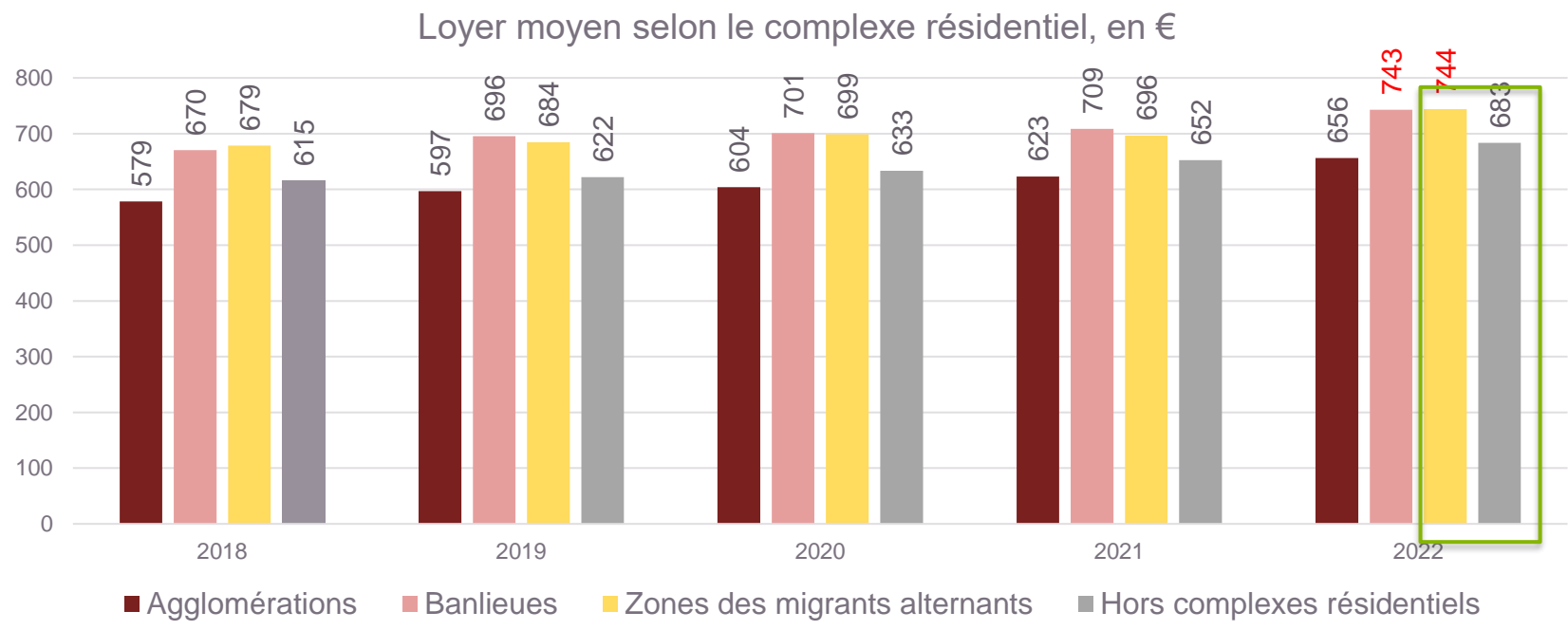


Marché locatif dans les communes rurales

Loyer moyen dans les zones rurales

- plus élevé que dans les agglomérations
- comparable avec les banlieues

Wallonie 2022 : loyer moyen=686 €



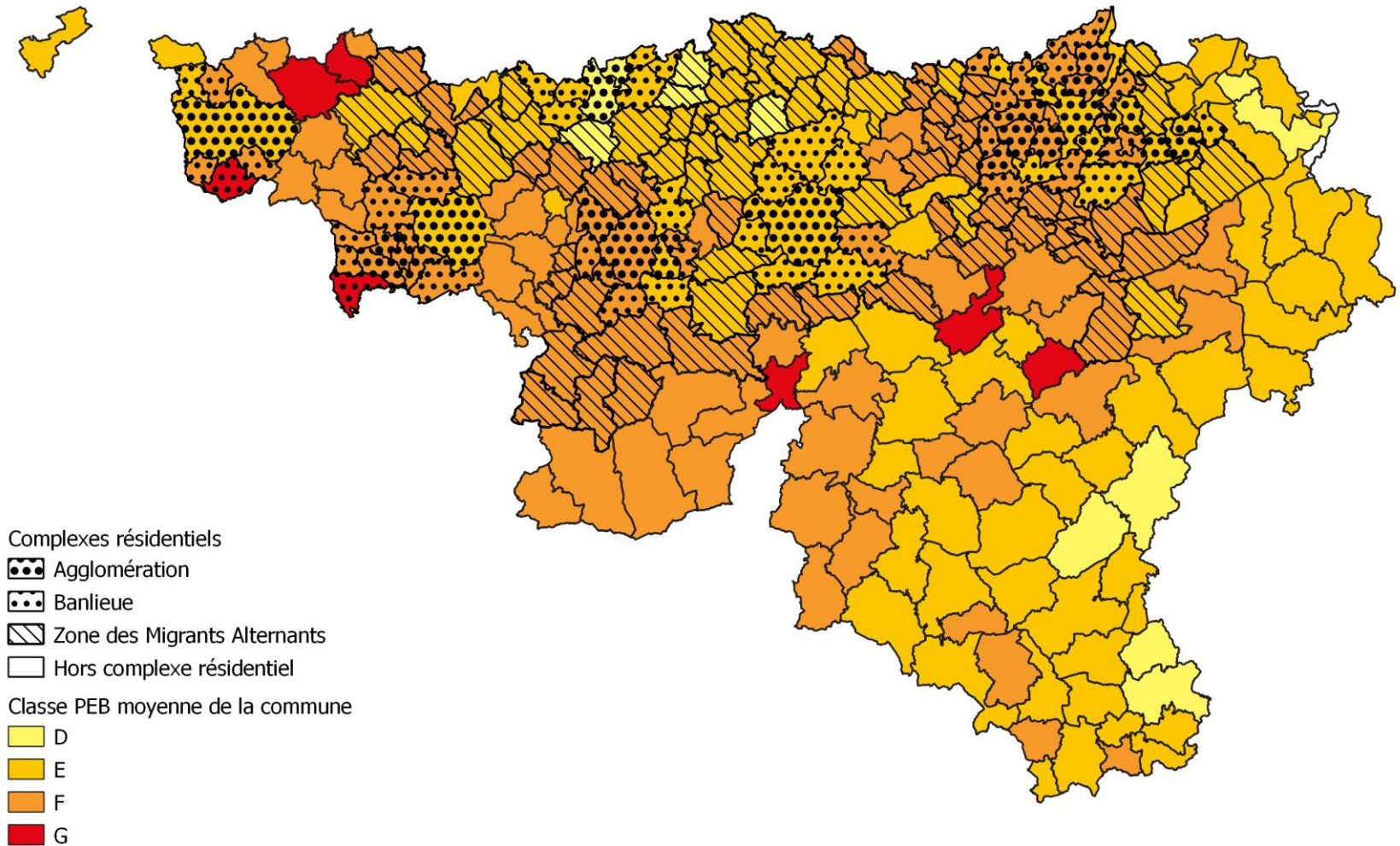
■ Conclusions

- Le marché immobilier des communes rurales est caractérisé par un fort dynamisme, tant pour les ventes que pour les locations
- En termes de prix, la pression immobilière se ressent surtout dans les ZRMA dont les prix sont très similaires aux banlieues → risque de gentrification ?
- Pour les communes hors complexes résidentiels, les prix sont moins un frein à l'accès au logement, mais il existe éventuellement une concurrence des résidences secondaires

- Note de recherche CPDT n°80 – Septembre 2021
 - Résidences secondaires très présentes dans les communes touristiques des provinces de Luxembourg, Namur et Liège
 - Rendeux, Vresse-sur-Semois, Erezée, La Roche-en-Ardenne, Tellin et Viroinval : part des résidences secondaires $\geq 13\%$
 - Crise du Covid a entraîné un engouement pour les résidences secondaires
 - Possible que ce mouvement perdure en raison du vieillissement de la population
 - Concurrence accrue pour l'accès au logement dans les zones touristiques à l'avenir ?

Performance énergétique du parc

■ Classe PEB moyenne par commune

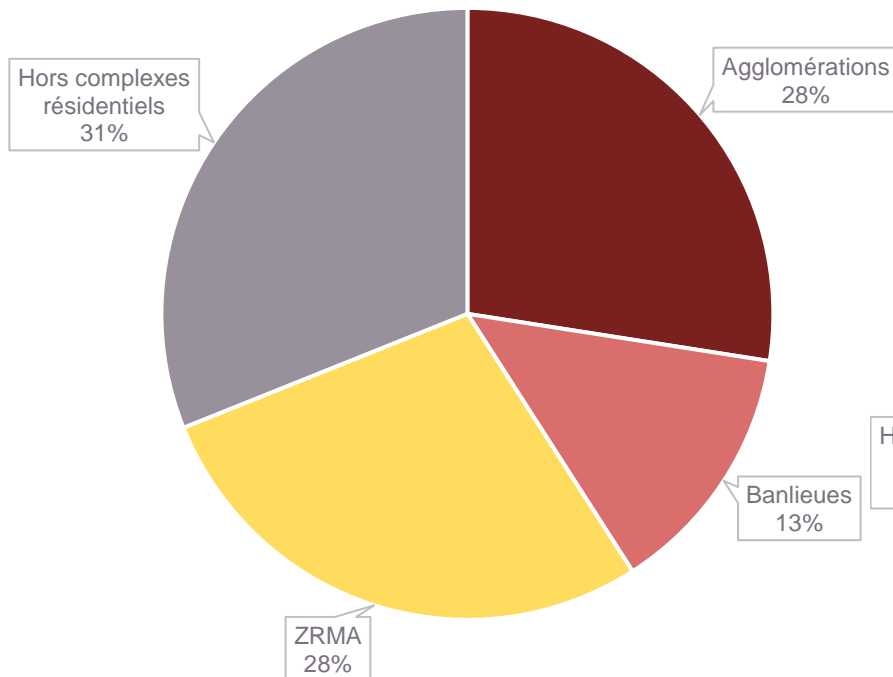


Merci de votre attention

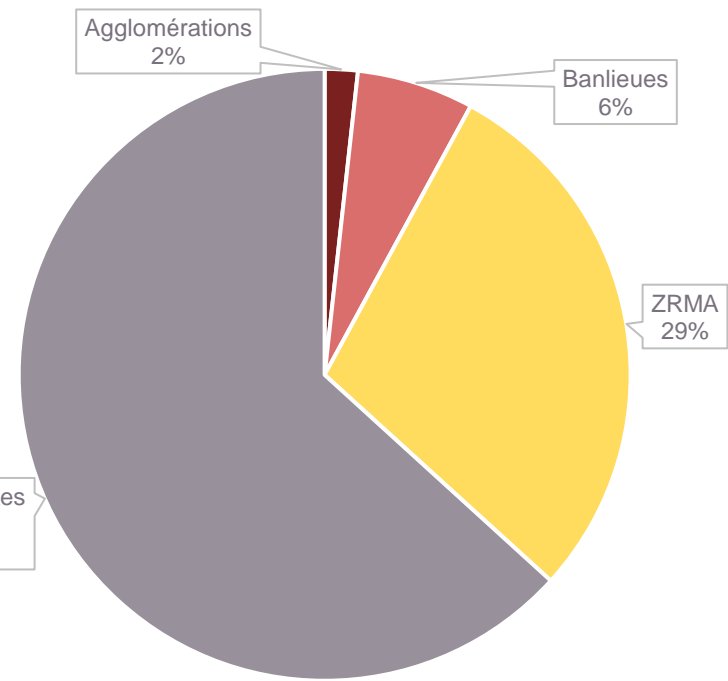
Evolution du nombre de logements

- La production de logements dans les agglomérations est disproportionnée par rapport à l'accroissement du nombre de ménages

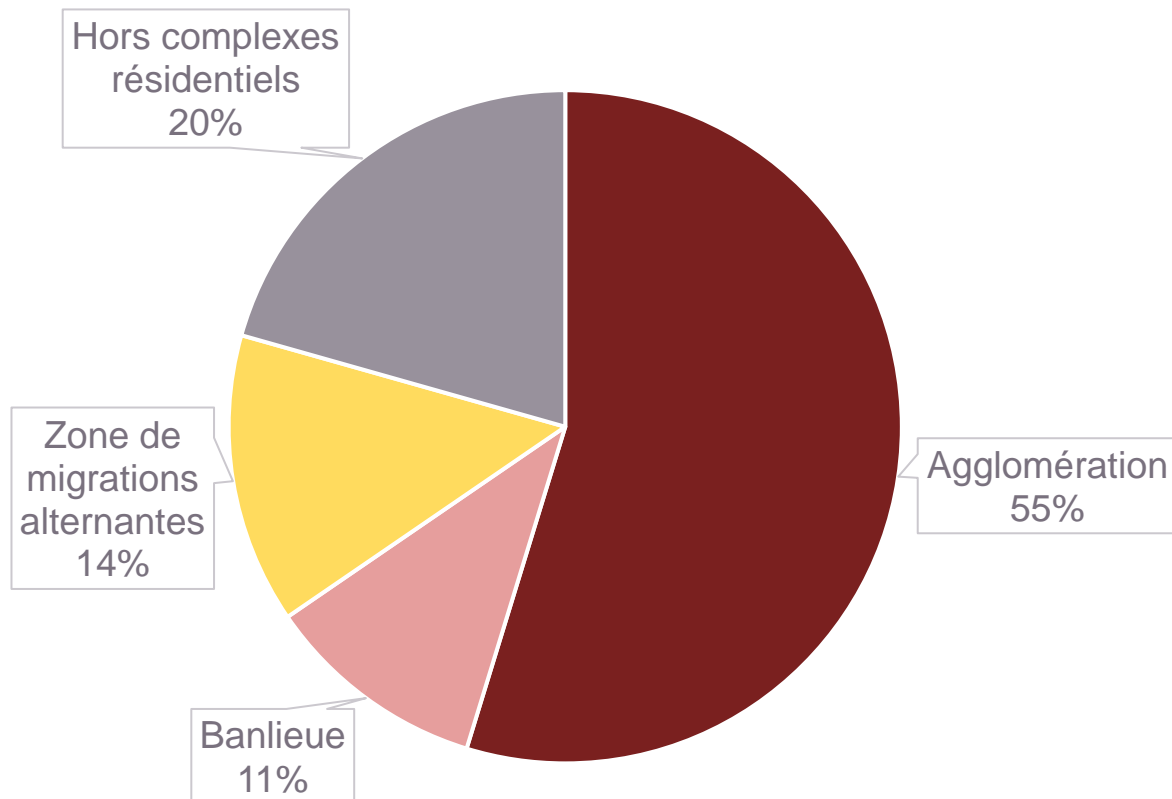
"Nouveaux" logements entre 2012-2022 par complexes résidentiels



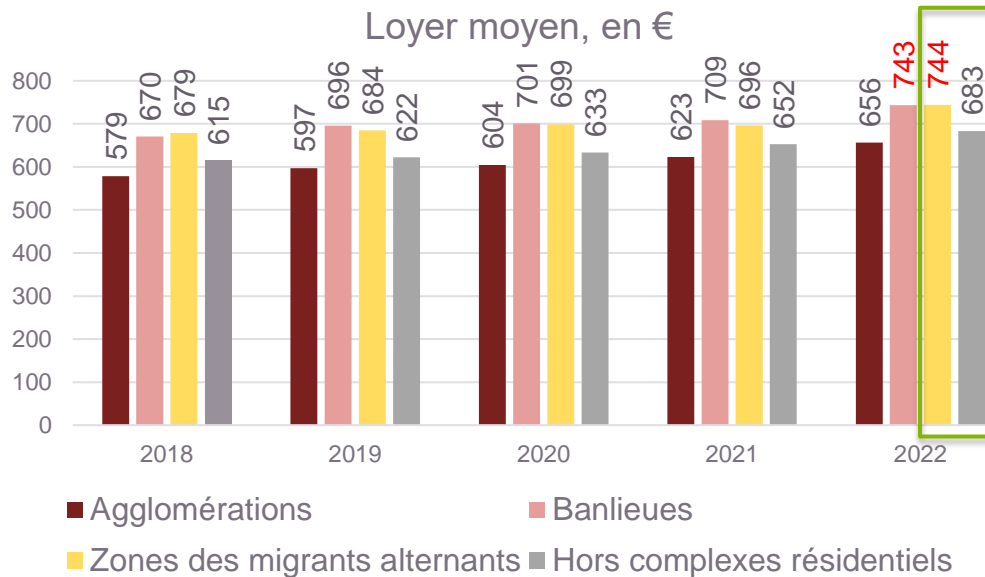
"Nouveaux" ménages entre 2012-2022 par complexes résidentiels



Distribution des logements publics par complexes résidentiels



Marché locatif dans les communes rurales



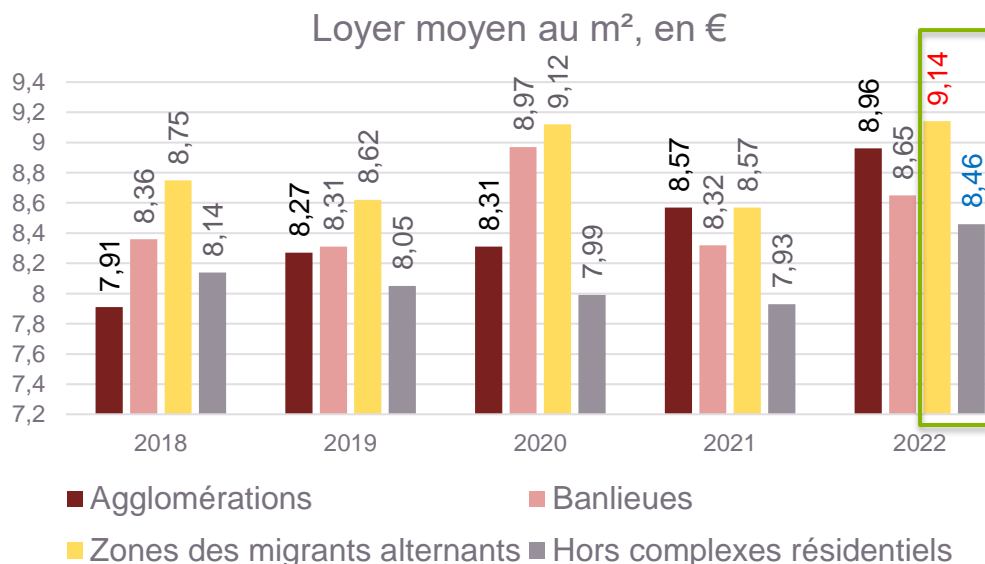
Wallonie 2022 : loyer moyen=686 €

Loyer moyen zones rurales

- plus élevé que dans les agglomérations
- comparable avec les banlieues

Superficie habitable moyenne 84 m²

- supérieure à celle des agglomérations (77 m²)
- identique à la taille de logement dans les banlieues (86 m²)



Loyer moyen au m²

- ZRMA : prix le plus élevé
- Hors complexes résidentiels : prix le plus bas

Wallonie 2022 : loyer moyen=8,84 €/m²