

● ● ● **CLIMAT ET LOGEMENT**  
PLAIDOYER POUR UNE APPROCHE SYSTÉMIQUE

Pour une rénovation structurelle, profonde  
et «en une fois» du bâti

● ● ● **CLIMAT ET LOGEMENT**  
PLAIDOYER POUR UNE APPROCHE SYSTÉMIQUE

Pour une rénovation structurelle, profonde  
et "en une fois" du bâti

Rédaction :  
**Arnaud Collignon**  
Coordination et relecture :  
**Alain Geerts**  
Mise en page :  
**Isabelle Gillard**

Editeur responsable :  
Christophe Schoune,  
98 rue Nanon, 5000 Namur

Imprimé avec des encres végétales  
sur papier 100% recyclé  
et blanchi sans chlore

© Fédération Inter-Environnement  
Wallonie, 2018

Avec le soutien  
de la Fédération Wallonie-Bruxelles  
et le soutien de la Wallonie



## ●●● TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION .....	5
<b>UNE VISION PARTIELLE DE L'IMPACT CLIMATIQUE DU LOGEMENT .....</b>	<b>7</b>
ALLER AU DELÀ DES ÉMISSIONS DE GES DU SECTEUR RÉSIDENTIEL .....	7
L'ISOLATION DES BÂTIMENTS .....	9
LA TAILLE DU LOGEMENT PAR HABITANT .....	9
LA DISPERSION DES LOGEMENTS SUR LE TERRITOIRE ET LA « MIXITÉ TERRITORIALE » .....	10
L'ÉNERGIE GRISE DES BÂTIMENTS .....	12
<b>UN LOGEMENT INADAPTE AUX ÉVOLUTIONS DEMOGRAPHIQUES DE LA WALLONIE .....</b>	<b>15</b>
DES MÉNAGES DE PLUS EN PLUS AGÉS ET PETITS .....	15
UN LOGEMENT WALLON INADAPTÉ AUX ÉVOLUTIONS DÉMOGRAPHIQUES ...	17
DES LOGEMENTS TRÈS GRANDS .....	19
DES LOGEMENTS SOUS-OCCUPÉS .....	24
DES LOGEMENTS SOUVENT INOCCUPÉS .....	27
Y-A-T IL UNE CRISE DU LOGEMENT EN WALLONIE ? .....	27
<b>POUR UNE RÉNOVATION RAPIDE, STRUCTURELLE ET PROFONDE .....</b>	<b>31</b>
ACCÉLÉRER LA RÉNOVATION .....	31
POUR UNE RÉNOVATION STRUCTURELLE :	
CRÉER NOTRE LOGEMENT SUR LE LOGEMENT EXISTANT .....	33
PRIVILÉGIER UNE RÉNOVATION EN UNE FOIS .....	37
<b>QUELQUES AXES DE TRAVAIL POUR PROMOUVOIR UNE RÉNOVATION RAPIDE, PROFONDE ET STRUCTURELLE .....</b>	<b>41</b>
EVALUER LES RÉNOVATIONS PLUS LARGEMENT QU'AVEC LE SEUL PEB .....	41
UNE FEUILLE DE ROUTE BÂTIMENT +++ .....	41
ADAPTER LES MESURES DE SOUTIEN À LA RÉNOVATION EXISTANTES .....	43
AGIR SUR LES RÈGLES D'URBANISME .....	43
FAVORISER LA MOBILITÉ RÉSIDENTIELLE .....	45
LUTTER CONTRE LES LOGEMENTS INOCCUPÉS .....	46
TRAVAILLER SUR LE FREINS CULTURELS .....	47
DÉVELOPPER UNE FILIÈRE « RÉNOVATION PROFONDE » .....	47
<b>CONCLUSION .....</b>	<b>49</b>



## ●●● INTRODUCTION

Aurons-nous réussi, en 2050, à réduire à zéro les émissions de CO<sub>2</sub> en Wallonie ? Le défi est gigantesque et implique la transformation de tous les secteurs : l'industrie, le transport, l'agriculture et le logement. Nous allons, dans ce dossier, nous intéresser plus particulièrement à ce dernier. Dans son scénario Wallonie bas carbone 2050, le centre d'étude Climact estime entre 95 et 100% la réduction de gaz à effet de serre (GES) que nous devons atteindre d'ici 2050 dans le secteur du bâtiment.

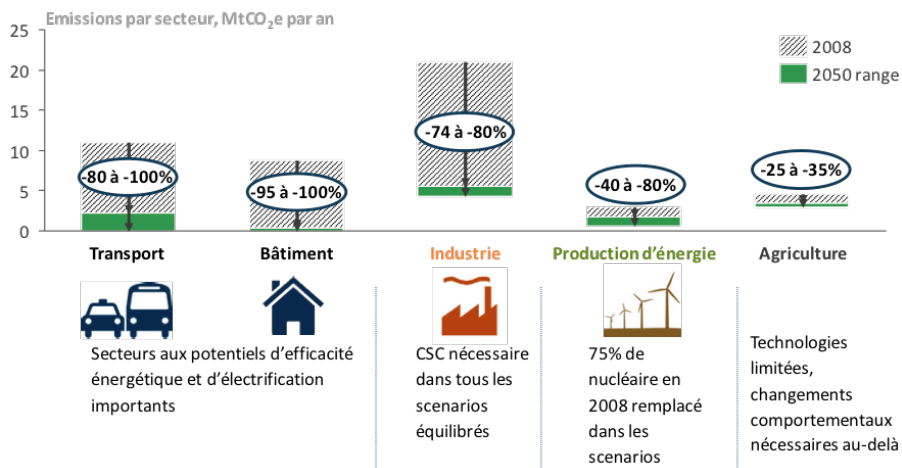


Figure 1 : Vers une Wallonie bas carbone en 2050, estimation des réductions nécessaires par secteur

Quel est le meilleur chemin pour évoluer de la passoire énergétique que constitue aujourd'hui une bonne partie du bâti wallon à un secteur du logement quasi neutre en carbone ?

Ce dossier se donne pour objectif de mettre en lumière la nécessité de développer une approche intégrée de l'impact climatique du logement, soit une approche qui va bien au-delà de la « simple » isolation en prenant par exemple en compte la localisation, l'énergie nécessaire à la construction ou encore la nouvelle donne démographique.

Construire le logement futur sur le logement existant, voilà l'enjeu !

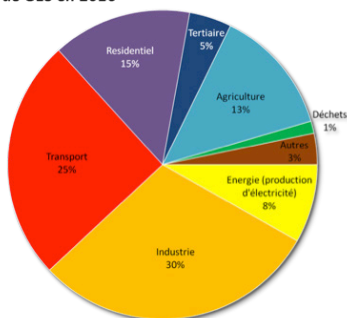


# UNE VISION PARTIELLE DE L'IMPACT CLIMATIQUE DU LOGEMENT

## ALLER AU DELÀ DES ÉMISSIONS DE GES DU SECTEUR RÉSIDENTIEL

Par convention, dans les comptabilités CO<sub>2</sub> nationales, on limite les émissions de GES du logement aux seules émissions du secteur résidentiel. Or<sup>1</sup>, le spectre de ces émissions est bien plus large comme le soulignait dernièrement la Plateforme wallonne pour le climat.

*Répartition sectorielle des émissions wallonnes de GES en 2016*



*Evolution des émissions entre 1990 et 2016 (en kt CO2e)*

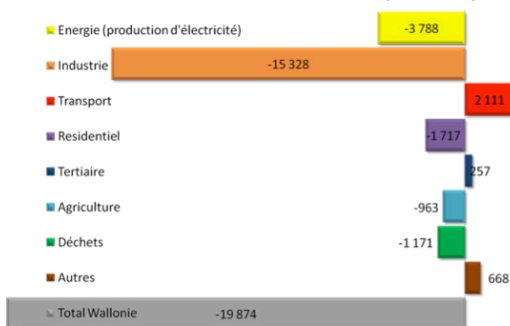


Figure 2 : émissions de GES sectorielles selon une comptabilité carbone officielle.

## Les émissions liées au secteur sont de 4 ordres

1. **Emissions émises directement par les bâtiments**, c'est-à-dire principalement liées à l'énergie nécessaire au chauffage. La quantité d'émissions de CO<sub>2</sub> émise pour ce poste varie selon la quantité d'énergie consommée mais aussi selon le type de combustible utilisé. Elles figurent dans le bilan carbone de la Wallonie en tant que « émissions du secteur résidentiel ». Selon cette clé de répartition, en 2017, le secteur résidentiel était responsable de 15% des émissions de GES régionales.

Mais en vérité le secteur résidentiel est directement responsable d'autres émissions de gaz à effet de serre qui ne sont pas prises en compte dans les calculs des autorités, et donc souvent oubliées des politiques climatiques mises en place dans ce secteur. Cette distorsion comptable ne serait pas grave si elle n'influçait directement la manière dont sont conçues les politiques « climatiques » du logement.

1 Plateforme Wallonne pour le GIEC, Lettre N°10 "réconcilier habitat et climat", aout 2018



## 2. Emissions indirectes liées à la consommation d'énergie dans le bâtiment.

Il s'agit principalement des émissions attachées à la consommation d'électricité dans le bâtiment. Celles-ci apparaissent dans le bilan carbone wallon (voir figure 1) dans la catégorie *Energie (production d'électricité)*. La quantité de GES liée à nos consommations électriques dépend à la fois de la quantité d'électricité utilisée dans le bâti mais aussi de la manière dont cette électricité est produite (renouvelable ? nucléaire ? charbon ?).

En Wallonie, la prééminence de la production d'électricité nucléaire implique une faible empreinte carbone pour ces émissions indirectes. Mais au niveau mondial, ces émissions sont pratiquement équivalentes à celles liées au chauffage... Nous n'aborderons pas ces émissions de GES dans le cadre de ce dossier.

## 3. Emissions de GES liées à l'énergie grise, c'est-à-dire l'énergie qui a servi à produire les matériaux et à construire le logement (la fabrication et le transport des briques, de la menuiserie...).

## 4. Emissions de GES entraînées par la localisation géographique du logement.

Cette dernière partie est la plus complexe à calculer. Ces émissions sont comptabilisées dans le « secteur du transport ».

Une politique du logement efficace d'un point de vue climatique doit reposer sur une vision globale de ces différentes émissions. Dans le cas contraire, elle pourrait même avoir un impact contre-productif. Ce serait par exemple le cas d'une politique qui privilégierait la construction de logements neufs bien isolés mais situés dans des zones périurbaines nécessitant des transports individuels importants pour ses habitants. Bien que l'impact d'une telle politique sur les émissions de CO<sub>2</sub> du secteur résidentiel serait positif, globalement, ce choix entraînerait une augmentation des émissions de GES à l'échelle régionale.

## Une politique climatique qui prend en compte toutes les variables

De manière générale, les émissions de GES reprises dans les différents secteurs sont influencées par de nombreuses variables qui offrent autant de leviers pour une politique climatique efficace.

La difficulté pour le décideur est de mieux appréhender les liens existants entre ces différents leviers.

Dans le graphique ci-dessous, nous reprenons les variables et leviers principaux ayant un impact sur les émissions de GES du logement ainsi que leur lien avec les différents secteurs repris dans une comptabilité carbone traditionnelle.

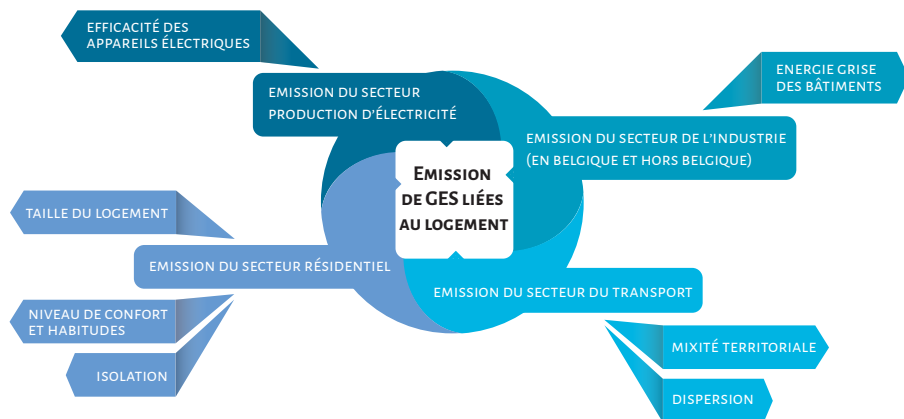


Figure 3 : Schématisation des liens entre émissions de GES du logement. Les facteurs déterminants de l'impact climat sont bien plus larges que la seule isolation.

Les principales variables influençant les émissions de GES du secteur du logement sont donc :

## L'ISOLATION DES BÂTIMENTS

C'est la variable principale sur laquelle se construisent la plupart des politiques logement comme par exemple la Stratégie rénovation de la Wallonie 2050. Cette variable est fondamentale pour déterminer la consommation d'énergie et donc les émissions de GES qui y sont liées. Elle est matérialisée par le certificat PEB et exprimée en KWh d'énergie consommée par surface et par an.

## LA TAILLE DU LOGEMENT PAR HABITANT

Comme nous venons de le voir le certificat PEB s'exprime en KWh/M<sup>2</sup>. La surface du logement intervient donc dans sa consommation d'énergie globale.

**Réduire la surface de logement occupée par chaque habitant d'une région devient un élément central d'une politique logement intégrée comme le souligne notamment le GIEC<sup>2</sup>. Pourtant, peu de scénarios bas carbone proposent une vision en matière de réduction de la taille des logements. Notons toutefois le scénario Négawatt, qui fixe un objectif en termes de taux de cohabitation, c'est-à-dire de nombre moyen de personnes par logement<sup>3</sup>. In**

<sup>2</sup> GIEC; 5<sup>e</sup> rapport d'évaluation ; Groupe de travail III; Chapitre 9.4.1

<sup>3</sup> Le scénario négawatt reste très conservateur et table sur une stabilisation du taux de cohabitation.

*fine*, ce manque de prise en compte dans les visions long terme se répercute sur les politiques logement qui ignorent la plupart du temps cette variable clé.

## LA DISPERSION DES LOGEMENTS SUR LE TERRITOIRE ET LA « MIXITÉ TERRITORIALE »

C'est bien la manière dont nous occupons notre territoire qui détermine en grande partie nos besoins de transport et donc les émissions de GES associées au secteur du transport. Notre logement se situe-t-il à proximité de nos lieux de vie (de loisirs, de courses...) ou de notre travail ? Cette variable est cruciale dans le cadre d'une politique climat-logement efficace. Selon la Conférence Permanente pour le Développement Territorial (CPDT) « la croissance démographique attendue, les défis énergétiques et climatiques et l'évolution des ménages imposent de réévaluer les besoins en matière de logement et leur localisation.<sup>4</sup>

Il est également crucial de considérer la **superficie de territoire** que chacun d'entre nous occupe pour son logement. Utilise-t-on une grande partie de notre territoire pour nos maisons (et nos jardins ?) ou laisse-t-on davantage de place pour l'agriculture ou la nature ? Il est évident que cela a un impact sur nos émissions de GES mais aussi sur la possibilité de développer une agriculture locale et durable ou de laisser de l'espace pour le développement d'une biodiversité riche.

Toute la difficulté est de trouver un indicateur fiable reflétant la complexité du lien entre territoire, climat et logement.

- La part de la **population vivant dans une région urbaine**<sup>5</sup> reflète en partie l'évolution de cette variable. Depuis les années 80, la Wallonie s'est péri-urbanisée, voire dispersée sur le territoire. *In fine*, la moitié des quartiers wallons peuvent être considérés comme « péri-urbains » c'est-à-dire peu denses, mono-fonctionnels et éparpillés.<sup>6</sup>
- Mais cette variable est imparfaite. Depuis longtemps la CPDT notamment a tenté d'objectiver l'impact environnemental de la « désurbanisation »<sup>7</sup>. Notons également les travaux de Jaques Teller et son équipe<sup>8</sup> qui ont tenté par exemple d'établir une corrélation chiffrée entre les émissions de GES et la localisation d'un logement sur le territoire wallon. La figure ci-dessous montre par exemple le lien qui existe entre le lieu de logement

4 Yve Hanin et al. ; Habiter en Wallonie : évolution, tendances et prévisions à l'horizon 2040 ; Les Cahiers nouveaux N° 84 82 ; Décembre 2012 ; [https://cpdt.wallonie.be/sites/default/files/C301\\_Hanin\\_0.pdf](https://cpdt.wallonie.be/sites/default/files/C301_Hanin_0.pdf)

5 Etat de l'environnement wallon ; 2017 ; Indicateur : « part de régions urbaines » ; <https://www.iwepts.be/indicateur-statistique/regions-urbaines/>

6 S Reiter et al. ; "Une mobilité résidentielle durable est-elle possible ? Pratiques de déplacement, modèles urbains et et choix de localisation de populations résidents en Wallonie"; Acte du colloque Aperau; 2014

7 Marie Laurence de Keersmaecker et al. ; Les coûts de la désurbanisation; dossier de la CPDT, 2001

8 Voir supra

et les besoins de transports pour se rendre sur son lieu de travail. Nous estimons que cette sphère de recherche devrait être développée et étendue à d'autres motifs de déplacement (école, loisir, courses...).

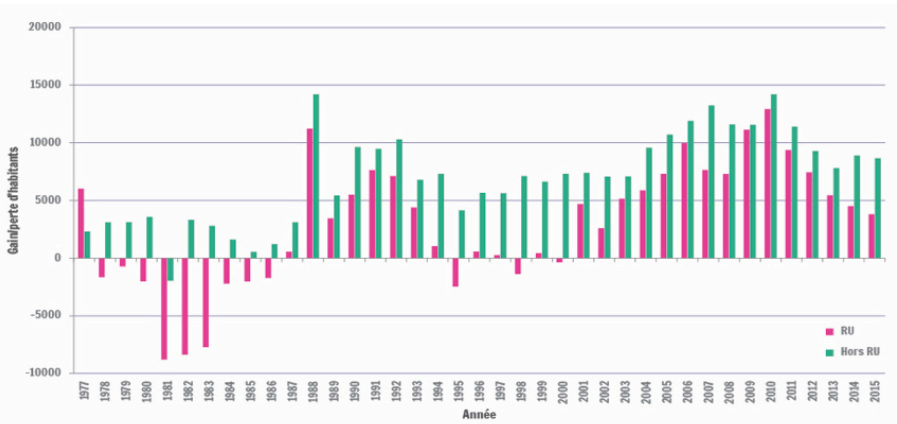
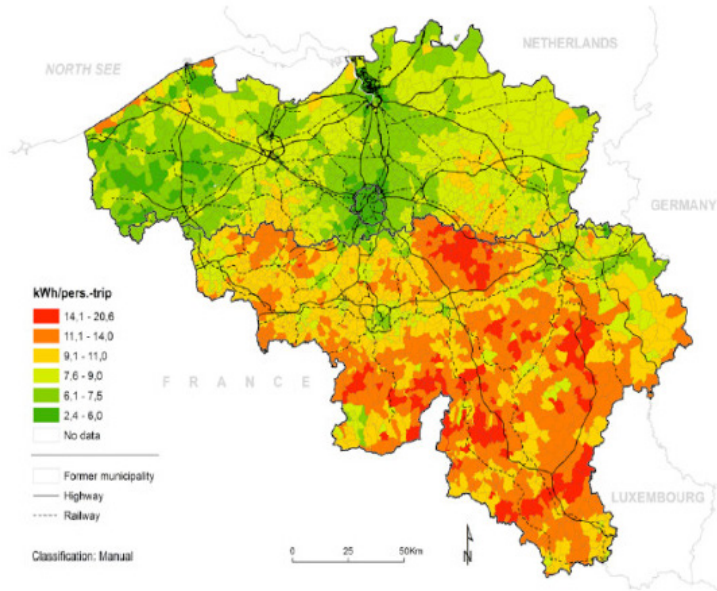


Figure 4 : Evolution du nombre d'habitants en région urbaine (RU en rouge) et hors région urbaine (en vert) en Wallonie. On voit clairement que la part de la population hors région urbaine est systématiquement plus importante ce qui illustre un exode urbain jusqu'aux années 2000. Depuis le phénomène s'est calmé.



Jacques Teller, LEMA ULg • 15/06/2012

Figure 5 : Du rouge au vert, les besoins en énergie pour le transport vers le lieu de travail selon l'endroit où l'on habite. Les zones rouges, principalement en Wallonie, correspondent aux zones rurales reculées.

- Depuis les années 50, la **superficie résidentielle par habitant** soit le rapport entre la superficie des terrains utilisés par la fonction résidentielle et le nombre d'habitants a été multipliée par 3 même si cette augmentation est moins forte depuis la fin des années 90.

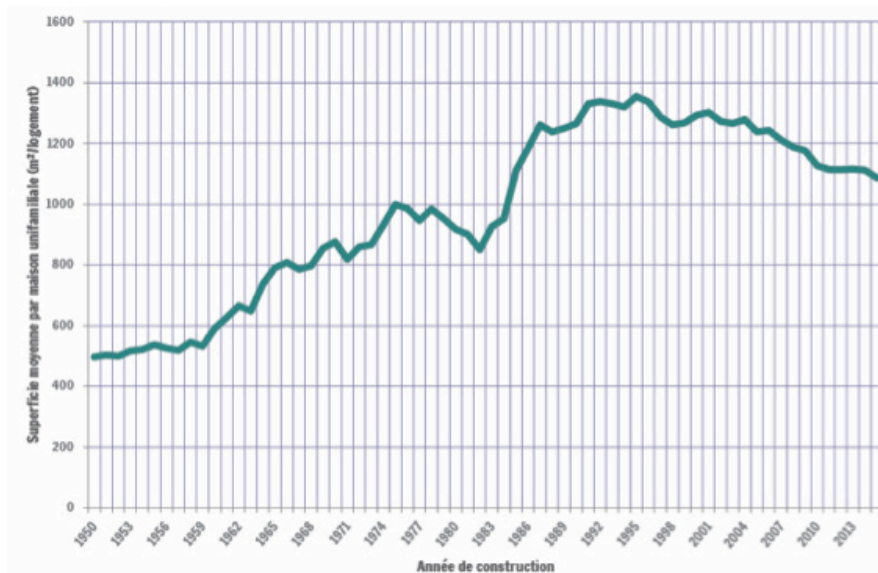


Figure 6 : Evolution de l’empreinte au sol des maisons unifamiliales construites en Wallonie<sup>9</sup>. Là encore, on observe que depuis 1990 la tendance à construire plus large s’est stabilisée voire a légèrement baissé.

Si l’impact climatique de la dispersion est difficile à mesurer, son importance ne fait plus aucun doute pour le monde académique. Si nous voulons réduire nos émissions de GES du logement, nous devons donc réduire substantiellement notre dispersion sur le territoire.

Les autorités reconnaissent d’ailleurs l’importance du problème. Ainsi la Wallonie se dote actuellement d’un nouvel outil encadrant l’usage du territoire wallon : le schéma de Développement Territorial (SDT) qui se fixe notamment comme objectif de limiter cet étalement. Mais, on en reste jusqu’ici aux déclarations d’intention.

## L’ÉNERGIE GRISE DES BÂTIMENTS

L’énergie grise liée au logement est celle qui a été nécessaire à la fabrication et au traitement des matériaux utilisés pour sa construction et/ou sa rénovation. La production de ciment par exemple est responsable à elle

<sup>9</sup> Etat de l’environnement wallon ; 2017 ; indicateur : « consommation résidentielle du territoire »

seule de 4% des émissions de GES belges en 2005<sup>10</sup>. Cette énergie grise n'est jamais prise en compte dans le bilan carbone d'un projet de destruction/reconstruction. Son impact peut pourtant être très important comme le montre certaines études à l'étranger<sup>11</sup>. La Plateforme wallonne pour le GIEC précisait ainsi que « rénover (...) permet d'économiser au moins la moitié des émissions liées aux matériaux par rapport à une construction neuve<sup>12</sup> ».

Mieux comprendre ces émissions de GES est crucial dans le débat sur l'opportunité de rénover notre parc de logement plutôt que de le détruire/reconstruire. Mais il y a un déficit de données disponibles pour appréhender cette problématique.

Au delà de ces émissions de GES « grises », d'autres facteurs tel la valeur patrimoniale du bien détruit sont rarement internalisés dans l'analyse coût/bénéfice d'une rénovation vs une destruction. Une réflexion préalable à toute intervention est absolument nécessaire, ce qui est aujourd'hui trop peu le cas. « Trop souvent, du fait d'un manque d'informations, on ne fait pas de rénovation alors qu'elle est l'option à privilégier d'un point de vue environnemental », soulignait Hélène Ancion, chargée de mission aménagement du territoire chez IEW, dans un article récent<sup>13</sup>.

Malheureusement, les politiques climatiques de la Région restent souvent favorables à la destruction/reconstruction. A ce titre, certaines propositions de la stratégie rénovation sont préoccupantes comme celle qui préconise de baisser la TVA pour les travaux de démolition/reconstruction « quand celle-ci apparaît plus rentable que la rénovation profonde » (mesure 33). La seule rentabilité semble insuffisante pour décider de l'opportunité d'une démolition.

L'évaluation des politiques climatiques en matière de logement ne peut uniquement tenir compte des seules émissions attribuées au secteur résidentiel dans les comptabilités carbone.

Une politique climatique logement qui tient compte de l'impact climatique réel doit agir sur l'ensemble des leviers technologiques, structurels et comportementaux. Pour diminuer les émissions de GES du secteur, une attention plus grande doit être donnée à :

10 La contribution de l'industrie cimentière à la réduction des émissions de CO2 ; Febelcem ; 2005

11 Article « Renovation vs construction, which is greener ? » ; 2012 ; <https://www.buildings.com/article-details/articleid/14014/title/new-construction-vs-renovation-which-is-greener>

12 Plateforme wallonne pour le GIEC; Lettre N°10; Reconcilier habitat et climat; Aout 2018

13 Niews IEW " Tu bâtis, je rénove - tu lotis, je divise " ; <http://www.iewonline.be/tu-batis-je-renove-tu-lotis-je-divise>

- la taille du logement/habitant,
- l'aménagement du territoire,
- la densification de l'habitat, leviers essentiels des émissions de GES wallonnes.

Tous ces éléments amènent IEW à préconiser une politique du logement qui n'augmente pas la surface territoriale consacrée à l'habitat et qui favorise la création de logements sur le logement existant.

# UN LOGEMENT INADAPTÉ AUX ÉVOLUTIONS DÉMOGRAPHIQUES DE LA WALLONIE

## DES MÉNAGES DE PLUS EN PLUS ÂGÉS ET PETITS

Parallèlement à la crise climatique, la Wallonie, comme les autres régions d'Europe, doit faire face à de profonds bouleversements démographiques caractérisés par quelques évolutions marquantes.

La population wallonne passera, selon les projections officielles du Bureau fédéral du plan, de 3,6 millions à 4,2 millions d'habitants en 2050. Surtout, la part de la **population âgée** entre 67 et 84 ans augmentera significativement jusque 2030 avant de se stabiliser, tandis que la part des 85+ prendra alors le relais, doublant pratiquement entre 2030 et 2050 (arrivée des baby-boomers dans cette tranche d'âges). Ainsi, les personnes âgées de plus de 67 ans représenteront 40% de la population wallonne en 2050 contre à peine 25% aujourd'hui.

Tableau 12 Région wallonne - effectifs de population, structure d'âge et mouvements de population  
Population et soldes en milliers

	Effectifs au 01/01	Répartition par âge					Coefficient de dépendance des âgés 67+/18-66	Solde naturel	Solde migratoire international	Solde migratoire interne
		0-17	18-29	30-66	67-84	85+				
1991	3258,8	22,7%	17,7%	46,6%	11,7%	1,4%	20,3%	5,5	4,7	6,8
2000	3339,5	22,2%	15,4%	47,5%	13,1%	1,8%	23,6%	2,2	1,2	3,5
2010	3498,4	21,4%	15,1%	49,0%	12,4%	2,2%	22,8%	3,4	15,6	6,1
2016	3602,2	21,0%	15,1%	48,5%	12,9%	2,6%	24,4%	0,2	10,7	5,6
2020	3662,9	20,8%	14,8%	48,0%	13,8%	2,7%	26,2%	3,8	5,6	5,4
2030	3803,9	20,5%	14,2%	45,8%	16,8%	2,7%	32,5%	3,0	4,7	5,5
2040	3924,0	20,4%	13,8%	44,0%	17,7%	4,1%	37,7%	-0,9	5,0	5,9
2050	4013,3	20,2%	14,1%	43,6%	16,9%	5,2%	38,5%	-2,3	4,8	6,2
2060	4105,2	20,2%	13,8%	43,3%	17,0%	5,7%	39,9%	-1,2	4,6	6,5

Source : 1991-2016 : observations, RN-DGS, 2017-2060 : Perspectives démographiques 2016-2060, BFP-DGS.

Figure 7 : Evolution de la population wallonne à l'horizon 2050 selon le Bureau fédéral du plan.

Il est intéressant de noter que selon les projections réalisées par l'IWEPS<sup>1</sup> cette population âgée serait majoritairement concentrée dans des communes plus rurales en 2035. Ces projections sont bien sûr indicatives et ne doivent pas être prises par les autorités comme une fatalité. Un enjeu majeur devra être de favoriser l'installation de ces populations âgées dans des zones suffisamment denses pour permettre le développement de services à la population (magasins, transports, soins de santé, ...).

<sup>1</sup> Perspectives de population et de ménages pour les communes wallonnes ; IWEPS ; Mars 2017



Une autre évolution démographique est à prendre en compte : l'augmentation du nombre de **familles monoparentales** qui correspond à une augmentation du nombre de ménages plus que proportionnelle à la hausse de la population. En Wallonie le nombre de ménages va ainsi passer, entre 2018 et 2050, de 1,5 millions à 1,8 millions.

**La taille moyenne des ménages** diminuera en conséquence et passera à 2,1 personnes par ménage en 2050 pour 2,3 aujourd'hui. Au final, **les 300.000 nouveaux ménages attendus d'ici 2050 seront presque exclusivement composés d'une seule personne**. À l'horizon 2040, plus de 80% des Wallons seront des personnes isolées et des couples monoparentaux ; moins 40% des couples avec enfants et plus 30% des couples sans enfant<sup>2</sup>.

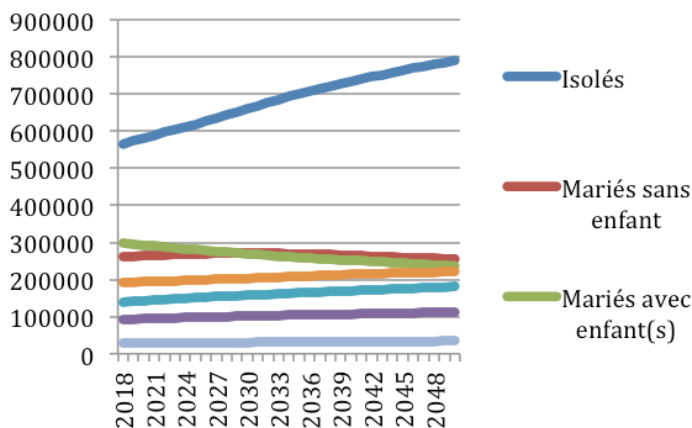


Figure 8 : Augmentation du nombre de ménages selon leur structure (chiffres du BFP compilés par IEW). Les nouveaux ménages seront quasi des ménages isolés.

Notons encore que selon le Bureau du plan, la diminution de la taille des ménages sera plus marquée dans des zones « rurales », caractérisées par un logement de grande taille et peu densément peuplées comme la province du Luxembourg.

*In fine*, cette augmentation du nombre de ménages devrait se traduire en une augmentation proportionnelle du nombre de logements nécessaires. Nous reprenons ici les projections par décennies réalisées par le Bureau fédéral du plan.

<sup>2</sup> Conférence permanente du développement territorial ; Atlas des dynamiques territoriales ; Projection démographique 2010 – 2040

	2010-2020	2020-2030	2030-2040	2040-2050
<b>Nombre de logements supplémentaires nécessaires /an</b>	<b>13.000</b>	<b>11.000</b>	<b>10.000</b>	<b>7000</b>

Figure 9 : Estimation du nombre de logements additionnels nécessaires selon les projections démographiques du Bureau du plan. Les besoins en logement devraient diminuer d'ici 2050.

La Wallonie doit prévoir une augmentation du nombre de logements nécessaires à sa population d'ici à 2050. Surtout, ces logements supplémentaires devront être adaptés à une population vieillissante et très majoritairement isolée. Tendanciellement, cette population isolée serait de plus en plus située dans les zones périurbaines et rurales ce qui posera des questions liées à l'accessibilité des services.

## UN LOGEMENT WALLON INADAPTÉ AUX ÉVOLUTIONS DÉMOGRAPHIQUES

### Types de logement en Wallonie

Au regard des évolutions démographiques mises en lumière dans la section précédente, le logement wallon semble particulièrement inadapté aux besoins.

La Wallonie possède 1,7 millions de logements en 2017 dont 1,4 millions de maisons individuelles et seulement 250.000 appartements.

Le logement en Belgique demeure **caractérisé par une part importante de maisons individuelles de type unifamiliales** (79% du parc) dont une grande partie sont les 4 façades devenues emblématiques de notre habitat (pratiquement 1/3 des logements wallons<sup>3</sup>). A contrario, les appartements ne représentent qu'une vingtaine de pourcents de l'ensemble du parc des logements belge, là où il couvre jusque 70% du parc dans d'autres pays européens comme l'Espagne.

3 Stabel ; Etude Census ; 2011 ; [http://www.census2011.be/data/fresult/buildingsoneplace\\_fr.html](http://www.census2011.be/data/fresult/buildingsoneplace_fr.html) %

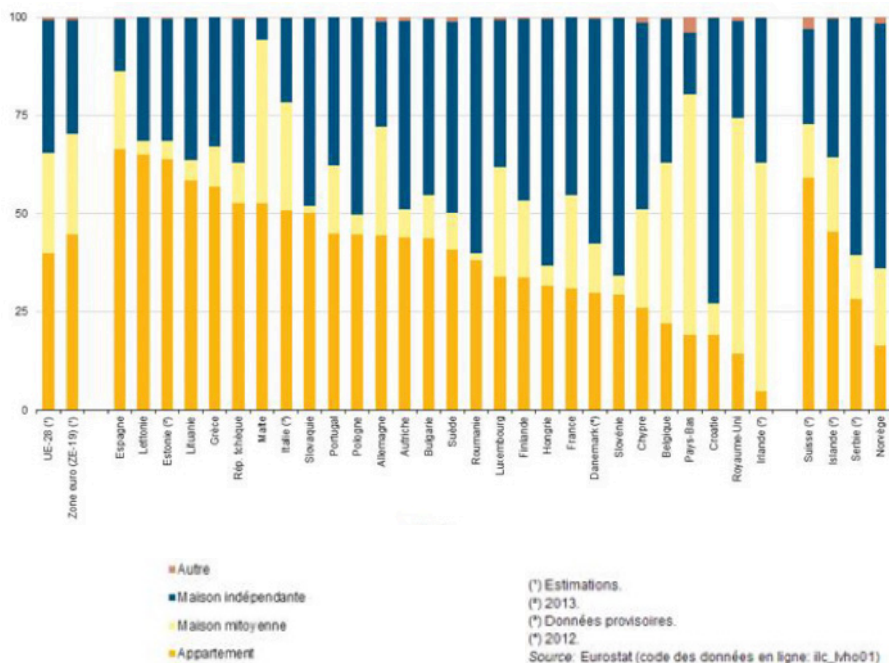


Figure 11 : La part des appartements dans les pays européens passe de près de 70% en Espagne contre un petit 25% en Belgique, qui se retrouve dès lors parmi les champions de la maison...

## Plaidoyer pour une meilleure connaissance de notre parc de logement

Les données relatives au logement au niveau wallon sont trop imprécises pour permettre la mise en place d'une politique du logement efficace. C'est clairement un des constats partagés par tous les observateurs du logement wallon avec lesquels nous avons pu discuter dans le cadre de la préparation de ce dossier.

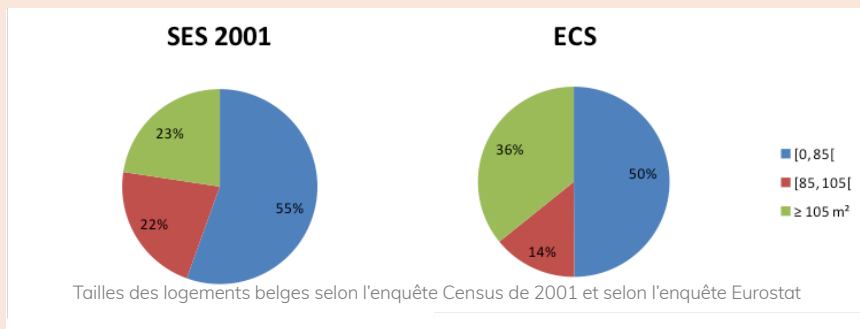
Comme le soulignent les chercheurs de la CPDT, **les données du cadastre et des permis d'urbanisme semblent souvent incomplètes**. Il y a en outre un décalage entre les deux sets de données, lesquelles ne regroupent qu'un nombre de données limitées.

De même le remplacement du recensement par des enquêtes a entraîné une baisse de la précision de certaines données disponibles. Plutôt qu'une analyse in situ par un expert, les données sont aujourd'hui uniquement collectées via des questionnaires adressés aux habitants. Ce qui pose question car on a introduit une part de subjectivité dans les réponses.

Nous faisons nôtre une des recommandations de la stratégie rénovation : « améliorer la connaissance du parc de bâtiments » (mesure 3). Nous pointons ici certaines données qui semblent particulièrement faire défaut :

### 1. La surface habitable par logement.

Certaines différences existent entre les différents sets de données disponibles. Comme on peut le voir dans le graphe ci-dessous, les grands logements (>105M2) représentent 36% pour l'enquête Eurostat 2012 et seulement 23% dans l'enquête Censur 2001. Cela doit en partie tenir à la difficulté des personnes interrogées de déterminer la surface de leur logement.



### 2. Nous manquons de données sur la création de logements

(notamment par division).

Ce type d'informations devrait être repris sur les permis d'urbanisme.

### 3. Une meilleure collecte des données de consommation énergétique

est nécessaire. Cela devrait permettre de mieux appréhender la part de logements inoccupés.

### 4. Les données relatives aux transferts de propriété

soit par vente soit par succession.

5. ....

## DES LOGEMENTS TRÈS GRANDS

Cette structure particulière du parc immobilier, correspond à un logement de taille assez importante.

On dispose de relativement peu de données récentes sur la taille des logements après 2001, date du dernier recensement<sup>4</sup>. Mais étant donné la lenteur avec laquelle la structure du parc immobilier wallon évolue, ce recensement reste pertinent.

<sup>4</sup> Enquête socio-économique ; Monographie 2 : le logement en Belgique ; 2001

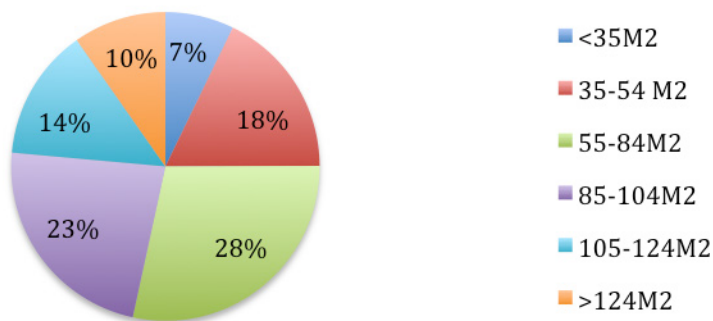


Figure 12 : Taille des logements wallons selon le dernier recensement réalisé en 2001.

Si on se penche sur **la taille des logements en fonction du type de maison**, on observe que, sans surprise, les maisons 4 facades sont tendanciellement les plus grandes. Notons tout de même que selon l'enquête socio économique de 2001, les maisons mitoyennes qui sont par essence majoritairement situées dans les zones densément bâties peuvent également être de grande voire de très grande taille (35% des maisons mitoyennes et 55% des maisons jumelées faisaient plus de 85m<sup>2</sup>.)

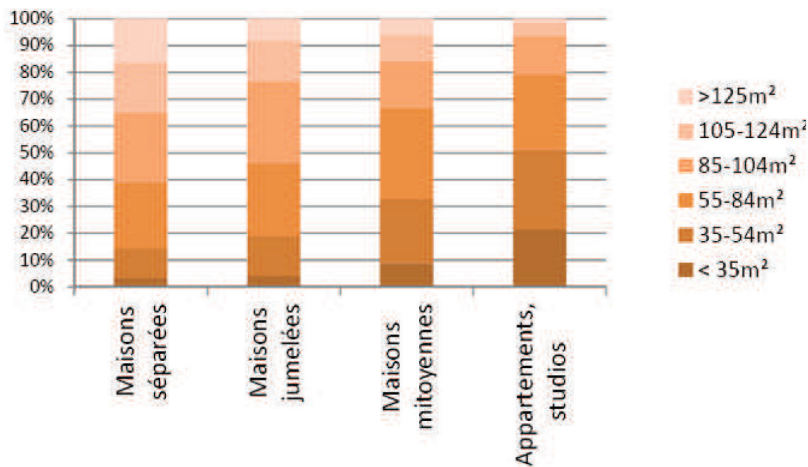


Figure 13 : Taille des logements en fonction du type d'habitation (Source : Enquête socio-économique de 2001, Reprise de la stratégie rénovation).

Le tableau ci-dessous permet d'évaluer la taille des logements selon leur localisation. Contre-intuitivement, la répartition des logements selon leur localisation (banlieue, agglomération, centre ville) et selon leur taille est relativement homogène sur le territoire. Ainsi en est-il des logements de

plus grande taille (entre 19% et 28% des logements font plus de 104M<sup>2</sup> selon leur localisation).

Notons toutefois quelques tendances marquantes :

1. Les **plus grands logements** sont majoritairement situés dans des zones de banlieue de grandes villes où le potentiel de création de logements sur le logement est donc le plus élevé. Par création de logements sur le logement, nous entendons ici toutes démarches visant à augmenter la densité d'habitants sur un territoire déjà consacré à cette finalité.
2. Les **logements de petite tailles** sont proportionnellement plus nombreux dans les « cœurs de ville » là où on a déjà observé une tendance à la division de logement.

		< 55m <sup>2</sup>	55-84 m <sup>2</sup>	85-104 m <sup>2</sup>	< 104 m <sup>2</sup>	Total	Nombre moyen pièces de d'habitation
Agglomérations des grandes villes et villes régionales	1991	26,8%	33,3%	18,1%	21,8%	100%	4,8
	2001	31,8%	28,6%	20,6%	19,1%	100%	
	% évolution	+5,0%	-4,7%	+2,4%	-2,7%		
Banlieues	1991	14,7%	30,5%	22,0%	32,8%	100%	5,3
	2001	22,1%	26,4%	23,5%	28,0%	100%	
	% évolution	+7,4%	-4,2%	+1,5%	-4,8%		
Zones résidentielles des migrants alternants	1991	16,7%	32,2%	22,0%	29,1%	100%	5,2
	2001	26,3%	26,6%	22,7%	24,4%	100%	
	% évolution	+9,6%	-5,6%	+0,7%	-4,7%		
Petites villes en zone rurale (sans région urbaine)	1991	16,8%	32,6%	21,6%	29,0%	100%	5,1
	2001	26,9%	27,0%	22,5%	23,6%	100%	
	% évolution	+10,1%	-5,6%	+1,0%	-5,4%		
Zone rurale	1991	14,0%	30,8%	23,5%	31,6%	100%	5,3
	2001	24,2%	26,5%	23,6%	25,8%	100%	
	% évolution	+10,2%	-4,4%	0,0%	-5,8%		

(Monographie du logement, 2001)

Figure 14 : Evolution de la taille des logements selon leur situation entre 1991 et 2001. On voit clairement que la tendance est à la création de petits logements principalement des appartements neufs, en zone rurale. En part relative, le logement de grande taille diminue donc en Wallonie.

En conclusion, les logements se créent davantage en zone rurale et péri-urbaine, principalement avec du neuf dont une part significative d'immeubles à appartements. Dans ce sens, le marché immobilier a donc pris en compte les évolutions démographiques et le besoin en petits logements. Toutefois, ces petits logements continuent à être construits principalement en zone péri-urbaine moins dense.

Ces chiffres sont confirmés par des analyses plus fines réalisées par la CPDT<sup>5</sup>. Les 3/4 des logements créés en Wallonie sont issus de nouvelles

5 Q. Jungers, A. Leclercq, P. Neri, J. Radoux, F. Waldner ; Vers un plan de secteur durable, offre en logement: approche méthodologique ; CPDT ; Direction générale de l'Aménagement du territoire

constructions principalement construites sur des terres agricoles même si la tendance s'est ralentie ces dernières années.

Action	Objet	Total	Part (partiel)	Part (total)
Construire	Immeuble à logements multiples	15.198	36%	27%
	Maison 2 façades	3.726	9%	7%
	Maison 3 façades	6.988	16%	12%
	Maison 4 façades	16.360	39%	29%
	Résidence collective	0	0%	0%
	Résidence occasionnelle d'élèves ou d'étudiants	195	0%	0%
<b>Total des logements créés dans des constructions neuves</b>		<b>42.467</b>	<b>100%</b>	<b>74%</b>
Modifier	dans un immeuble à logements multiples	5.696	39%	10%
	dans une maison 2 façades	2.871	20%	5%
	dans une maison 3 façades	2.458	17%	4%
	dans une maison 4 façades	3.433	23%	6%
	dans une résidence collective	0	0%	0%
	dans une résidence occasionnelle d'élèves ou d'étudiants	255	2%	0%
<b>Total des logements créés dans des habitations déjà existantes</b>		<b>14.713</b>	<b>100%</b>	<b>26%</b>
<b>Total général</b>		<b>57.180</b>		<b>100%</b>

Figure 15 : Nombre de logements créés par construction et par rénovation. 26% sont dans la catégorie « modifier » c'est à dire ce que nous appelons la création de logements sur le logement.

En pratique, on observe donc que seul 26% des biens sont issus de la **création de logement sur le logement à l'heure actuelle**. Selon la CPDT, cette création de logements sur le logement se passe de manière relativement homogène sur le territoire wallon, que l'on se trouve dans des grands centres urbains ou des petites communes rurales, dans des communes disposant de beaucoup ou de peu de stocks fonciers, ou encore dans des communes où le prix du M<sup>2</sup> à bâtir est bas ou élevé.

Par contre, le tableau ci-dessus montre également que la création de logements dans des maisons unifamiliales demeure rare en Wallonie. Seul 6% des créations de logements viennent d'une division de maisons 4 facades alors qu'il s'agit du logement le plus grand et qu'il représente 1/3 de notre parc immobilier.

On peut donc clairement dire que le potentiel de création de logements sur base des maisons unifamiliales est largement inexploité en Wallonie et qu'il constitue un gisement pour la création de logements futurs et ce, de manière relativement homogène sur le territoire wallon.

Dans le cadre d'une exercice prospectif, nous avons tenté d'imaginer vers quel type de logements nous nous dirigerions en 2050 à « tendance inchangée ».

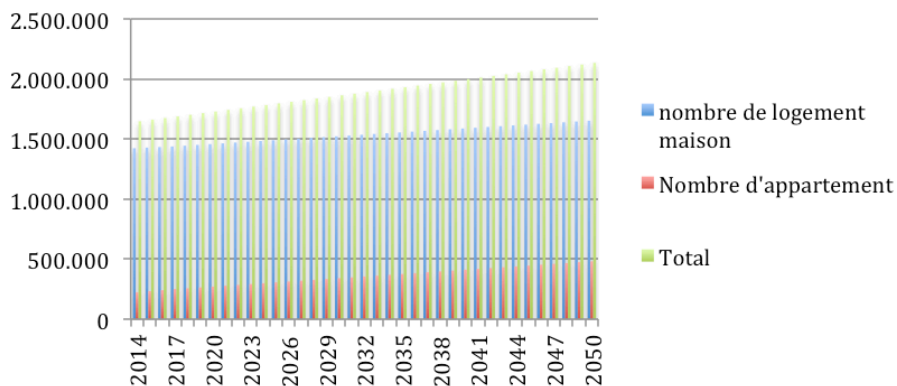


Figure 16 : Evolution du parc de logements en Wallonie dans un scénario à tendance inchangée (calcul IEW). On voit clairement que le nombre d'appartements restera faible (25%) par rapport au nombre de logements (maisons) .

Cet exercice « à la grosse louche » confirme l'impression que le nombre de logements devrait rester suffisant par rapport au nombre de ménages, mais l'offre d'appartements demeurera par contre très largement insuffisante par rapport au nombre d'isolés. Le parc de logements wallon augmenterait de 20% pour arriver à plus ou moins 2,1 millions de logements en 2050. **Notons encore que dans un tel scénario les appartements seraient principalement construits en dehors des zones centrales ce qui rentre clairement en opposition avec les objectifs climatiques énumérés plus haut.**

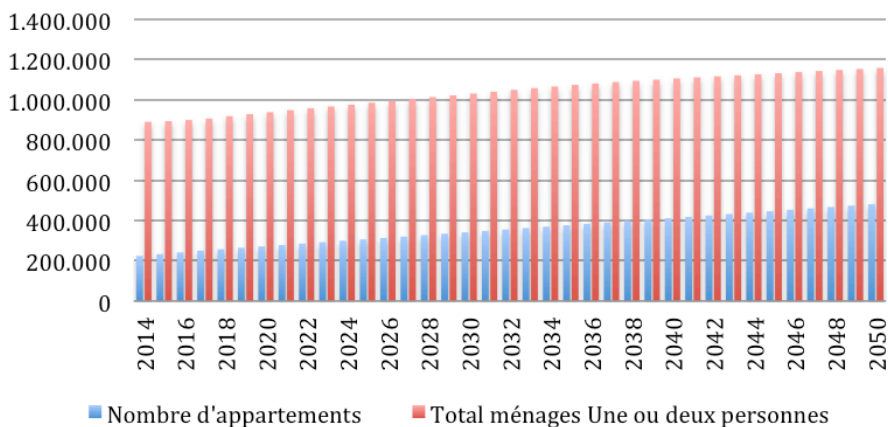


Figure 17 : Dans notre scénario « à tendance inchangée », nous observons que la disponibilité d'appartements restera très en dessous du nombre de ménages de petite taille ; la grande majorité de ceux-ci occuperont donc toujours une maison de type unifamiliale.



## DES LOGEMENTS SOUS-OCCUPÉS

Un autre indicateur développé par Eurostat sur base du nombre de pièces d'une habitation et de la taille des ménages permet d'analyser le niveau d'occupation des logements.

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
<b>En fonction du statut d'occupation</b>							
Propriétaire	76,2 %	78,1 %	79,3 %	82,2 %	82,4 %	82,2 %	80,6 %
Locataire	42,7 %	44 %	45,4 %	46,1 %	45,6 %	44,1 %	42 %
<b>En fonction du seuil de pauvreté</b>							
En-dessous du seuil de pauvreté	52,8 %	51,9 %	49,9 %	48,5 %	46,6 %	44,6 %	43,5 %
Au-dessus du seuil de pauvreté	70 %	72 %	73,9 %	76,9 %	77,3 %	76,8 %	74,9 %
<b>En fonction de l'âge</b>							
Moins de 65 ans	64,8 %	66,2 %	67,4 %	69,8 %	69,7 %	68,7 %	66,5 %
65 ans et plus	80,6 %	82,7 %	84,2 %	86,1 %	86,5 %	87,1 %	86,3 %
<b>En fonction du type de ménage</b>							
Personne seule avec enfants dépendants	45 %	47,4 %	50,1 %	50,6 %	50,7 %	48,4 %	45,9 %
Ménages sans enfants dépendants	76,3 %	78,2 %	79,7 %	81,2 %	81,5 %	81,4 %	79,6 %
Ménages avec enfants dépendants	59,3 %	60,6 %	61,7 %	64,9 %	64,7 %	63,5 %	61,4 %
<b>Total</b>							
<b>Total</b>	<b>67,5 %</b>	<b>69 %</b>	<b>70,3 %</b>	<b>72,6 %</b>	<b>72,6 %</b>	<b>72 %</b>	<b>70,1 %</b>

Figure 18 : Evaluation du % de personnes vivant dans des logements inoccupés réalisée par l'Institut pour un développement durable.

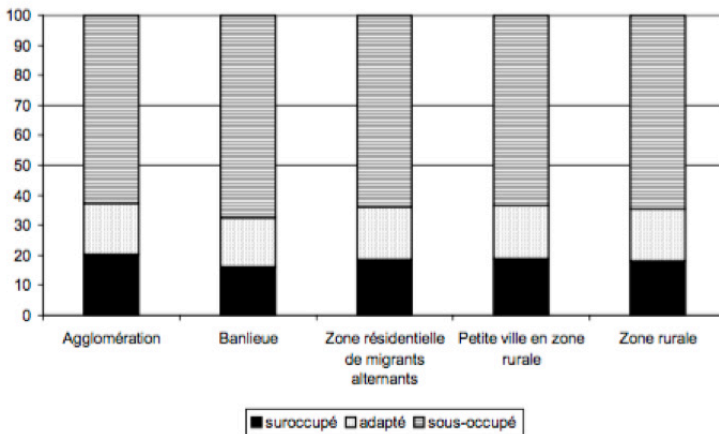
Source : SILC - EUROSTAT - Calculs : IDD

## Qu'est-ce qu'un logement sous-occupé ?

Une personne est considérée comme vivant dans un logement sous-occupé si ce dernier dispose de plus de pièces que le nombre minimal de pièces ainsi défini :

- une pièce par ménage ;
- une pièce par couple composant le ménage ;
- une pièce pour chaque personne célibataire âgée de 18 ans ou plus ;
- une pièce pour chaque paire de personnes célibataires de même sexe âgées de 12 à 17 ans ;
- une pièce pour chaque personne célibataire âgée de 12 à 17 ans non incluse dans la catégorie précédente ;
- une pièce par paire d'enfants âgés de moins de 12 ans.

Les conclusions sont sans appel et confirment l'analyse faite sur la taille des logements. Selon, ces chiffres Eurostat, 70% des logements wallons sont considérés comme sous-occupés. A ce titre, la Belgique dans son ensemble se distingue véritablement des autres pays européens où la tendance à la sur-occupation est plus marquée. Alors qu'en Belgique seulement 3% des logements sont considérés comme sur-occupés, on atteint des chiffres proches de 70% dans certains pays en Europe de l'Est<sup>6</sup>.



**Figure IV.15: Occupation des logements selon le degré d'urbanisation, parc immobilier 2001 (en %)**

Total = 100% = logements particuliers occupés, sans les non-réponses

Source: RPL 1991 & ESE 2001. Analyse: Géographie KULeuven & UCL

Figure 19 : Analyse du taux d'occupation des logements selon leur localisation (Graphe tiré du recensement 2001 ; p.72)

<sup>6</sup> Eurostat ; statistiques logements ; : [https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Housing\\_statistics](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Housing_statistics)

Selon le recensement de 2001, les logements sous-occupés sont répartis de manière homogène sur le territoire. Ce qui laisse à penser que le potentiel de « création de logements sur le logement » concerne bel et bien la totalité du territoire que ce soit en zone urbaine, en zone péri-urbaine ou en zone rurale. Mais aussi que si la division de logement est souvent envisagée dans les zones urbaines, elle reste marginale en zone rurale.

En termes de population, les logements sous-occupés sont, sans surprise, très largement occupés par des propriétaires et des gens âgés de plus de 65 ans.

**Au delà d'un pur indicateur statistique, il est crucial de se poser la question du ressenti des habitants.** Le Wallons ont-ils l'impression de vivre dans un logement sur-dimensionné par rapport à leurs besoins ? L'enquête immoweb de 2011<sup>7</sup> apporte à ce titre un éclairage intéressant. Notamment, que **58% des plus de 60 ans déclarent vouloir vivre dans une habitation plus petite dans le futur.**

**En fait, l'enquête montre combien les Belges aspirent à un logement qui soit mieux adapté et évolutif par rapport aux besoins spécifiques liés à leur âge et à la période de leur vie.** Ainsi, les plus jeunes (souvent dans des projets de familles) aspirent à vivre dans un logement plus grand. Cette enquête et les chiffres de sous-occupation amènent à se poser la question de la « mauvaise répartition » des logements et plaident pour une plus grande flexibilité ou en tout cas pour une répartition plus efficace des logements en fonction de leur taille.

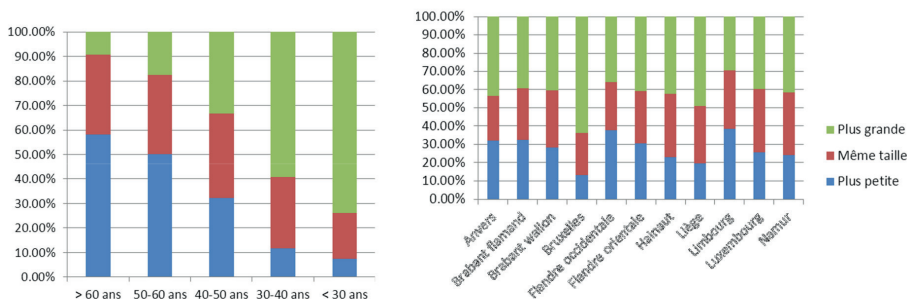


Figure 20 : Plus de la moitié des plus de 60 ans aspirent à un logement plus petit (graphe de gauche) et de manière générale, le désir d'un logement plus petit est plus marqué dans les provinces campagnardes... (graphe tiré de l'enquête immoweb « les belges et le logement »)

**Ces chiffres de sous-occupation doivent être pris avec prudence, tant la sur-occupation ou la sous-occupation d'un logement demeure un sentiment difficile à limiter à une statistique. Nous savons également combien**

7 Enquête « Les belges et le logement »; Immoweb; 2011

la dimension émotionnelle du logement est importante et rend ce débat sensible. Au final, chacun doit rester maître du choix de son logement. **Toutefois, nous estimons que les autorités publiques peuvent inciter et faciliter une plus grande flexibilité dans l'aménagement de logements qui permettrait à chacun de disposer d'un logement en fonction des besoins spécifiques à différentes étapes de sa vie.**

Nous rejoignons donc les conclusions de l'Institut pour un développement durable quand il dit : « *Au vu du nombre de logements sous-occupés, ne doit-on pas réfléchir au moins autant à des politiques visant à améliorer l'adéquation du logement aux besoins qu'aux politiques qui visent à augmenter le parc de logements* »<sup>8</sup>.

## DES LOGEMENTS SOUVENT INOCCUPÉS

Comme toute l'Europe, la Wallonie se caractérise également par un grand nombre de logements vides. Les données sur leurs nombres et leurs caractéristiques sont très parcellaires aujourd'hui ce qui montre une fois encore la faiblesse des bases de données « logement » dans notre région.

Selon des estimations collectées par la CPDT, il y a en Wallonie 12.825 logements inoccupés. Ces logements inoccupés sont inégalement répartis sur le territoire wallon. La très grande majorité (6716 logements) se situe dans les seules provinces du Hainaut et de Liège (3555 logements)<sup>9</sup>. Ces statistiques sont d'autant plus imprécises qu'une part de ces logements inoccupés le sont à titre précaire.

## Y-A-T-IL UNE CRISE DU LOGEMENT EN WALLONIE ?

Sur base des données cadastrales, le nombre de logements suffit à couvrir la demande. Par exemple, il s'est créé en 2017, 17.284 logements alors que dans un même temps la Wallonie gagnait à peu près 5000 ménages par an. **En d'autres termes, il se crée plus de logements que de ménages et le nombre de logements créés ne représente pas l'enjeu principal dans les années à venir.**

Ce constat est partagé par des observateurs du marché immobilier tel Philippe Defeyt qui constate que « *les tensions sur le marché immobilier au moins sur certains segments, sont en train de diminuer* »<sup>10</sup>. La CPDT ar-  
8 Menages et logements, évolution 1995-2017, Belgique, régions et communes; Institut pour un développement durable; Philippe Defeyt; Avril 2018  
9 cfr CPDT; Vers un plan des secteurs durables; source : Population, ménages et logements inoccupés par province en 2010 (SPF Économie DGSIE & SPW-DGO4)  
10 IDD, cfr supra; P.10

rive à la même conclusion : « 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. »<sup>11</sup>

Il faut toutefois prendre du recul par rapport à ces chiffres. Plusieurs éléments contredisent cette « sur-disponibilité » de logements :

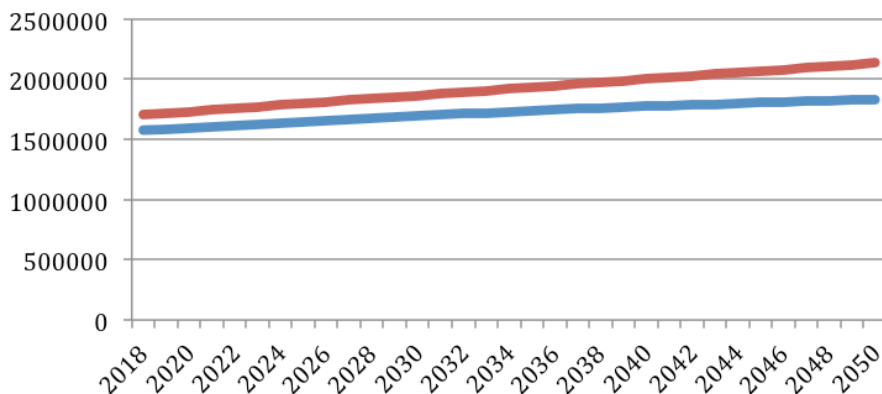


Figure 21 : Estimation de l'évolution du nombre de logements (en rouge) au rythme de croissance actuelle et évolution du nombre de ménages (en bleu). (Calcul : IEW)

1. Comme nous l'avons vu, il existe une certaine incertitude autour des chiffres du logement (voir cadre plus haut).
2. Les statistiques officielles sur les résidences secondaires sont peu précises. Mais l'enquête réalisée par immoweb en 2011<sup>12</sup> signalait que 9% des propriétaires disposaient également d'une résidence secondaire qui n'était mise en location que dans 30% des cas.

*A priori*, le delta vient remplir le parc wallon de logements non occupés soit parce qu'ils sont en location, soit parce qu'ils sont inaptes à l'occupation ou ne répondent pas aux critères du marché (notamment en terme de localisation).

### **Mais il est crucial de regarder la réalité sociale derrière la réalité statistique.**

Le fait que sur le papier il y ait certainement assez de logements n'enlève rien au fait que des milliers de Wallons peinent aujourd'hui à trouver un logement adapté, accessible et surtout correspondant à leurs moyens financiers.

<sup>11</sup> Perspective démographique et production de logements en Wallonie; CPDT; juillet 2014; P.22

<sup>12</sup> Les belges et le logement; Immoweb; 2011

La situation de nombreux Wallons est de plus en plus difficile. La part relative du logement dans les dépenses totales des ménages est ainsi passée de 28% à 32% entre 2012 et 2016<sup>13</sup>. De même, l'enquête immoweb 2011 estimait qu'un Belge sur sept paie un loyer supérieur à la moitié de ses revenus<sup>14</sup>.

En outre il est évident que l'accès au logement reste problématique pour une série de Wallons et particulièrement pour les personnes seules comme le montre le tableau ci-dessous.

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Personne seule	26,9 %	25,4 %	26,6 %	28,3 %	28,7 %	28,4 %	28 %
Personne seule avec enfants dépendants	22,3 %	23,2 %	25,6 %	26,7 %	24,6 %	21,8 %	22,4 %
Deux adultes avec un enfant dépendant	6,5 %	5,7 %	7 %	7,7 %	8,2 %	7,2 %	7,2 %
Deux adultes avec deux enfants dépendants	4,7 %	4,6 %	4,5 %	3,9 %	3,7 %	3,7 %	3,9 %
Deux adultes avec trois enfants dépendants ou plus	4,9 %	4,9 %	5,3 %	5,9 %	5,9 %	5,4 %	5,1 %
Ménage sans enfants dépendants	13 %	12 %	13 %	13,3 %	13,2 %	12,7 %	12,8 %
Ménage avec enfants dépendants	7,4 %	7,1 %	7,7 %	7,8 %	7,8 %	7,2 %	7,1 %
<b>Tous les ménages</b>	<b>10 %</b>	<b>9,4 %</b>	<b>10,2 %</b>	<b>10,4 %</b>	<b>10,4 %</b>	<b>9,8 %</b>	<b>9,8 %</b>

Figure 22 : Un bon quart des personnes seules dépense plus de 40% de leurs revenus pour leur logement. (Source : Institut pour un développement durable)

Ajoutons que la disponibilité de logements varie fortement d'une région à l'autre. Certaines régions comme le Brabant wallon par exemple souffrent d'une tension accrue sur le marché due à une insuffisance de l'offre par rapport à la demande.

13 Etude « Budget des ménages : l'évolution des dépenses de logement et de loyer 2012-2014-2016 » ; réalisée pour le Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires ; 2018  
<https://www.snpc-nems.be/fr/content/budget-des-m%C3%A9nages-l%C3%A9volution-des-d%C3%A9penses-de-logement-et-de-loyer-2012-2014-2016-actu>  
 14 cfr supra "Les belges et le logement"

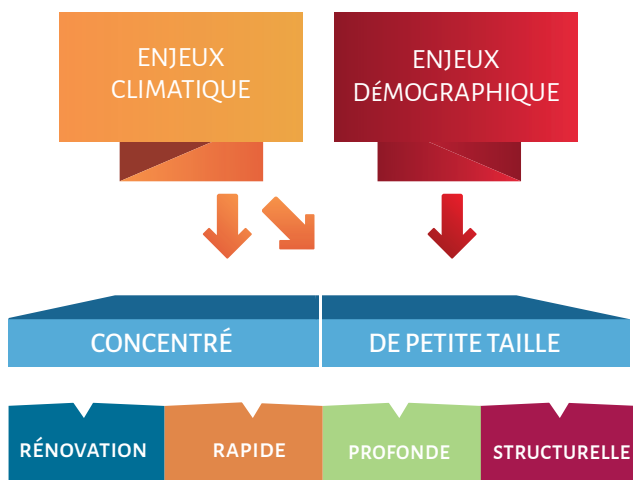
La Wallonie se caractérise donc par une abondance de logements de grande taille de type familiaux souvent inadaptés à la taille et à l'âge. Ils représentent un potentiel gigantesque de logements pour le futur.

L'enjeu consiste davantage dans le type de logements qui sera ajouté sur le marché d'ici 2050. Il devra être de plus petite taille et être adapté à une population vieillissante. Les évolutions récentes montrent que si la création de petits logements a déjà augmenté pour faire face à l'enjeu démographique, elle demeure insuffisante et continue à s'inscrire dans une logique d'étalement urbain.

# POUR UNE RÉNOVATION RAPIDE, STRUCTURELLE ET PROFONDE

Créer du logement d'ici 2050... Mais pour répondre à la fois au défi climatique et au défi démographique de la Wallonie, ce logement doit être plus petit, idéalement situé sur les zones déjà consacrées à l'habitat et être adapté à une population vieillissante c'est-à-dire notamment se situer à proximité des commodités (magasins, santé, cultures...).

Tous ces éléments concourent à réévaluer la manière dont nous pensons la création de logements en Wallonie. Le potentiel de création de logement sur le parc existant plaide pour la RENOVIATION, tandis que l'urgence climatique nous pousse à rénover de manière plus RAPIDE mais aussi plus PROFONDE que ce que nous faisons aujourd'hui. Enfin, les évolutions de la démographie nous obligent à réaliser des modifications STRUCTURELLES que ce soit via la division ou l'extension du bâti.



## ACCÉLÉRER LA RÉNOVIATION...

Depuis plusieurs années, les autorités wallonnes ont pris conscience de l'urgence de rénover notre parc immobilier vieillissant à un rythme plus soutenu pour des raisons environnementales (l'urgence de réduire nos consommations d'énergie), mais aussi pour le potentiel de redéploiement économique de notre région.



La rénovation du parc de bâtiments existants est d'autant plus urgente **que celui-ci représentera encore la grande majorité des bâtiments destinés au logement en 2050,** ( 70-80%) et ce, même si la Wallonie se lance dans une politique de construction de logements neufs avec des taux comparables à ceux observés au coeur des années 60 en plein boom des 30 glorieuses (+1,3% bâtiments neufs/an) En d'autres mots, le logement de 2050 existe déjà en très grande partie.

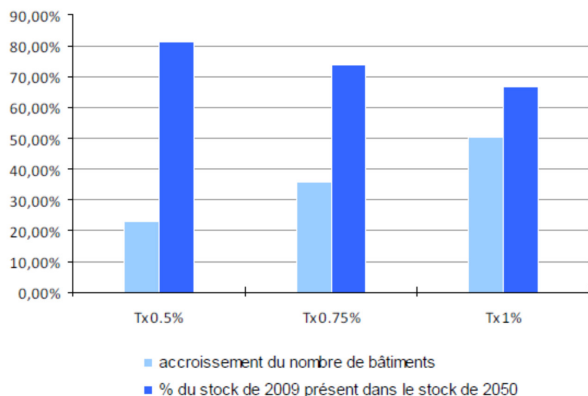


Figure 23 : Accroissement du parc de bâtiments entre 2009 et 2050, suivant les 3 hypothèses de taux d'accroissement, et proportion des bâtiments déjà construits dans le stock projeté de 2050. (Source : Extrait de la présentation "rendez-vous de l'énergie" : Jaque Teller ; Février 2018)

Depuis plusieurs années, les différents gouvernements ont mis en place une série de mesures regroupée sous la coupole des alliances « emploi environnement » successives.

Mais jusqu'ici, ces politiques ont peiné à enclencher une dynamique de rénovation suffisante par rapport à l'état du parc immobilier. Aujourd'hui, seul 1% de notre parc est rénové chaque année. Et la tendance ne semble pas vouloir s'accélérer comme on peut le voir sur la figure 24.

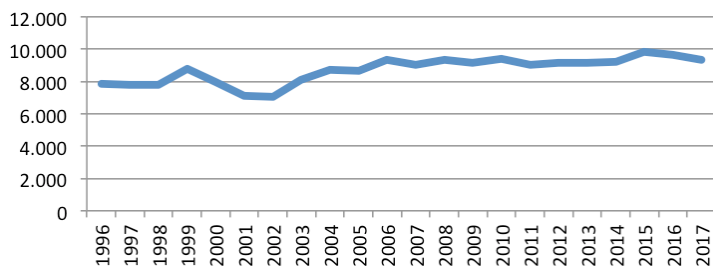


Figure 24 : Evolution du nombre de permis d'urbanisme octroyés pour une rénovation du bâtiment existant. (Chiffres Confédération construction)

Début 2017, le Gouvernement wallon a adopté une nouvelle stratégie « rénovation » visant à accélérer le rythme. Fruit du travail de plusieurs centres de recherche et de l'administration, ainsi que de la concertation avec le secteur, elle vise à réenclencher une dynamique de rénovation plus ambitieuse. Cette **stratégie « rénovation 2050 »** s'inscrit dans l'objectif de réduire les émissions de GES du secteur résidentiel de 95-100% en 2050 tel que préconisé dans l'étude « Wallonie bas-carbone ».

Pour ce faire, elle se fixe comme objectif :

- D'atteindre un PEB A moyen pour le parc résidentiel (85,5KWH/M2/an) soit un parc immobilier wallon presque passif en 2050. Aujourd'hui, le PEB moyen des logements wallons étant PEB F (266KWH/M2/an en 2014), le chemin sera très ardu !
- De viser à un taux de rénovation **profonde** de 3% par an en 2050, contre 1% aujourd'hui.

Notons tout d'abord, que malgré l'ambition de la « stratégie rénovation », ses objectifs pourraient s'avérer insuffisants par rapport à l'objectif climatique. Selon certains experts, pour atteindre une diminution des émissions de GES du secteur de 95-100%, c'est un taux de 5% soit la rénovation de 50.000 - 70.000 logements/an, qu'il serait nécessaire d'atteindre<sup>1</sup>.

La stratégie rénovation 2050 développe un cahier de mesures à mettre en œuvre assorti d'un timing. C'est en quelque sorte un catalogue intégré des mesures qui devront être implémentées dans les prochaines années par les autorités publiques. Elle établit en outre un phasage idéal des rénovations à réaliser mettant l'accent sur les logements les plus anciens non rénovés.

Pour atteindre ses objectifs, la stratégie rénovation insiste sur la nécessité de rénover le parc de logement de manière PROFONDE. Par « rénovation profonde », la stratégie entend : *l'ensemble des travaux basés sur une réflexion globale du bâtiment et une approche intégrée mettant en œuvre les solutions techniques les plus adaptées et les plus **performantes pour réduire significativement (de 75% à 100%) la consommation d'énergie.*** Il s'agit donc d'une définition qui se base sur les objectifs plus que sur les moyens.

## **POUR UNE RÉNOVATION STRUCTURELLE : CRÉER NOTRE LOGEMENT SUR LE LOGEMENT EXISTANT**

Comme nous l'avons vu, pour créer les logements dont la Wallonie aura besoin d'ici 2050, nous devons davantage privilégier le parc de logements

<sup>1</sup> in présentation Jacques Tellers cfr supra

existants. Etant donné sa taille et son taux d'occupation très faible, le parc de logements offre un stock de logements supplémentaires gigantesque. Comme le dit notamment Gaëtan Doquire, directeur général de l'Union wallonne des architectes. « Le bâti existant est très mal exploité »<sup>2</sup>.

Cette **création de logements sur le logement existant peut se faire soit via la re-occupation** d'un logement préalablement inoccupé, et rénové, **soit via la modification structurelle** de logements existants, (division ou agrandissement).

Pour créer le logement futur sur le logement existant, il existe une multitude de moyens synthétisés dans le tableau ci-contre réalisé par la CPDT<sup>3</sup>.

Le **remplacement** (destruction et reconstruction) du bâtiment existant, que ce soit la destruction de logements existants pour reconstruire du nouveau logement ou la réaffectation de bâtiments préalablement destinés à un autre usage (bâtiments industriels...), peut être intéressant à condition de considérer son intérêt patrimonial et d'effectuer une analyse de cycle de vie (LCA) globale pour intégrer l'ensemble des émissions de gaz à effet de serre, y compris celles liées à l'énergie grise.

**La Création de logements par la densification** des surfaces déjà affectées au logement comme par exemple la construction en arrière de maison aussi connue sous le vocable Bimby, Build in my backyard, ou le comblement des « dents creuses » entre 2 maisons. Ce type de projet doit s'appréhender au cas par cas et s'intégrer dans une réflexion sur le cadre de vie des habitants et la structure territoriale et paysagère.

Le comblement des « dents creuses » doit s'entendre dans un optique de densification. Les règles actuelles de comblement des " dents creuses " sont bien trop larges et permettent d'accentuer l'éparpillement urbain plutôt que de respecter une logique de densification<sup>4</sup>.

Le **BIMBY** ou « Build In My Back Yard » est, comme son intitulé ne l'indique pas, un projet français. Il s'attache à définir une nouvelle filière de production de la ville, capable d'intervenir au cœur des surfaces urbanisées. Cette filière s'appuierait sur la capacité des acteurs de l'urbain (habitants, techniciens, élus) à mobiliser le foncier des tissus pavillonnaires pour financer le renouvellement et la densification progressive de ces quartiers. Les animateurs de ce mouvement ont pu observer que l'intérêt des individus peut aller dans le sens des

2 Cité dans "La fin des maisons 4 façades en Wallonie" ; article Trends tendance le vif ; Novembre 2017

3 Le Fort, Leonard, Meuris; Densité et densification, proposition d'un lexique pour les tissus urbanisés en Wallonie; CPDT; Novembre 2012

4 Voir notamment les articles <https://www.iew.be/On-ne-peut-pas-combler-tous-les-desirs> et <https://www.iew.be/regle-du-comblement-la-dent-creuse-a-du-bon>





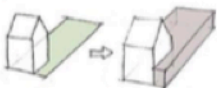

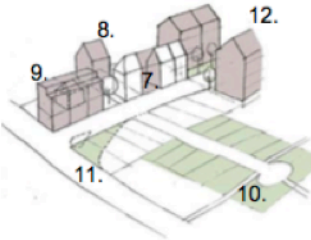
Les leviers physiques de la densification	
Objet d'intervention	Type d'action
<b>Bâti</b>	0. Rénovation (agir sur la salubrité, l'hygiène ou l'équipement)
	1. Extension horizontale 
	2. Extension verticale 
	3. Réorganisation de la distribution intérieure d'une ou plusieurs unités de logements contigus : a. Subdivision en unités de logement plus petites (augmentation du nombre d'occupants) b. Unification d'unités en un nombre mineur d'unités de logement répondant mieux aux besoins actuels (taille, confort, salubrité) 
	4. Démolition et reconstruction d'une forme plus dense 
	5. Saturation de l'espace au sol de parcelles bâties
<b>Parcelle</b>	6. Division de parcelle 
	7. Construction sur les friches et les dents creuses
<b>Front bâti</b>	8. Construction en cœur d'îlot/fond de parcelle 
	9. Démolition et reconstruction d'une forme plus dense
	10a. Création de voiries distribuant de nouvelles parcelles (rues et/ou venelles) 10b. Mise en réseau de systèmes d'espaces publics existants ou potentiels (accessibilité et continuité piétonne)
	11. Suppression d'espaces publics par reprofilage de voiries, et gain de nouveaux espaces constructibles privés
<b>Espace public</b>	12. Elargissement de voirie pour permettre de plus grands gabarits.

Figure 25 : Synthèse des différents moyens de construire du logement sur le logement (source CPDT)

intérêts de la collectivité. Par exemple, diviser un terrain pour mieux valoriser son bien sur le marché immobilier permet de proposer une offre diversifiée de logements individuels sur un territoire, sans engendrer d'étalement urbain. Cette option offre donc des possibilités de création de logements importantes particulièrement dans les zones péri-urbaines dans lesquelles le bâti est trop peu dense pour favoriser le développement de services collectifs (commerces, soins de santé) à condition de se faire en concertation avec les habitants. En effet « la densification par division parcellaire ou par construction de logements collectifs apparaît comme une perte de qualité de vie pour les habitants. »<sup>5</sup>

Attention aussi que le BIMBY ne répond que partiellement à l'enjeu climatique en n'apportant pas de solution au problème des logements trop grands. En outre comme le souligne Mathilde Dumas dans son très intéressant mémoire sur la question : « *l'acceptabilité est plus grande que ce soit de la part des habitants comme de l'administration communale et régionale* » pour ce qui concerne la division de logement. Y compris dans ces zones péri-urbaines, la division semble dès lors l'option à envisager le plus souvent pour densifier.

Mais en fonction des caractéristiques urbanistiques d'une région, d'un village ou d'une zone péri-urbaine, le choix d'une création de logements via le bimby pourrait parfois s'avérer plus intéressant pour créer du logement sans étendre les zones d'habitat.

Il est urgent de promouvoir les initiatives qui améliorent l'acceptation sociale. Notamment, depuis quelques années, fleurissent en Europe des initiatives proposant aux personnes plus âgées vivant dans des logements sous-occupés de diviser leur habitation. L'avantage de formules telles que **le co-logement, l'habitat groupé inter-générationnel ou l'habitat kangourou** est de permettre à des personnes seules de vivre de manière indépendante, tout en étant entourées de « voisins » avec qui partager certains espaces et certains moments. En Wallonie, des associations comme « A toi Mon toit<sup>6</sup> » assurent l'accompagnement individuel et collectif de ces projets, en fonction des besoins. Ces nouveaux modes de logement ont également un avantage financier important pour les personnes âgées qui divisent leur logement et s'assurent une source de revenus supplémentaires, ce qui peut s'avérer crucial.

Etant donné le potentiel wallon de logements sur le logement, nous estimons que cette option doit être promue par les autorités pour répondre aux besoins de logements. En tout état de cause cette option est largement sous-exploitée en Wallonie.

<sup>5</sup> L'acceptabilité sociale de la densification dans les lotissements périurbains; Mathilde Dumas; ULG; 2015

<sup>6</sup> Voir leur site internet [www.atoimontoit.be](http://www.atoimontoit.be)

## PRIVILÉGIER UNE RÉNOVATION EN UNE FOIS

Au-delà du taux de rénovation trop faible, les rénovations demeurent la plupart du temps bien trop **superficielles**.

En pratique, aujourd'hui, les propriétaires ciblent logiquement en priorité les « low hanging fruit » (remplacement des fenêtres et châssis, et isolation du toit par l'intérieur) c'est-à-dire les placements rentables à court terme, quitte à remettre sine die les rénovations plus structurelles en fonction de la disponibilité future de fonds. L'isolation des planchers, des parois et l'amélioration des systèmes de ventilation dans les bâtiments existant demeurent rares. Même si tous les experts s'accordent à dire que la rénovation profonde reste rare, nous regrettons le manque de données sur la profondeur des rénovations qui sont réalisées en Wallonie.

Pour atteindre une rénovation profonde, c'est-à-dire tendant vers le standard passif, les mesures proposées par la « **stratégie rénovation** » s'avèreront insuffisantes. La principale mesure de la stratégie est d'« *assurer que tout projet de rénovation s'inscrit dans une réflexion globale et long terme pour éviter les effets de verrouillage* » principalement via l'instauration d'une feuille de route<sup>7</sup> censée envisager la vie future du bâtiment. L'idée est donc d'informer le propriétaire des options de rénovation futures pour optimiser les séquences de rénovation et éviter les effets lock in. Par verrouillage ou « effet lock in » il faut entendre que les travaux réalisés empêchent ou compliquent les travaux de rénovation ultérieurs. Par exemple, des châssis de fenêtre qui ne sont pas dimensionnés en fonction de l'épaisseur de l'isolant installé par la suite devront souvent être changés à nouveau quand l'on procèdera à la rénovation des murs.

Cette mesure est directement inspirée des « *woning pas* » flamands ou du *passport efficacité énergétique* en France et en Allemagne dans lesquels les autorités visaient à atteindre les mêmes objectifs.

Mais cette mesure purement informative pourrait se montrer largement insuffisante pour inciter à la rénovation profonde d'autant que les autres mesures proposées comme les primes par travaux continueront de pousser le propriétaire à privilégier une **rénovation par étapes**.

Récemment, l'institut négawatt a publié une analyse détaillée des faiblesses et des risques d'une rénovation par étapes par rapport à une rénovation « en une fois ». **Elle arrive à la conclusion que « la stratégie actuelle de rénovation « par étapes » ne permettra pas d'atteindre la**

<sup>7</sup> Stratégie rénovation 2050; P. 4

## performance du parc bâti en 2050.

Nous craignons qu'une conclusion semblable puisse être tirée pour la Wallonie.

Atteindre le standard passif dans une maison rénovée requiert de travailler à la fois, et de manière coordonnée, sur l'enveloppe du logement (isolation, étanchéité à l'air, continuité de l'isolation) et sur l'efficacité des systèmes de chauffage et de ventilation.

En outre, pour atteindre le standard passif, l'étanchéité globale des parois est cruciale. Il faut éviter la création de ponts thermiques entre les différents éléments rénovés ce qui s'avère difficile quand les rénovations sont étalées dans le temps.

En théorie, des mesures comme la mise en place de la « feuille de route bâtiment » peuvent permettre d'améliorer l'intégration des différents travaux. Mais en pratique, étant donné le nombre de variables, il est difficile d'imaginer une intégration suffisante des travaux. Au final, le PEB maximal atteignable au cours d'une rénovation par étape sera bien plus faible que celui obtenu suite à une rénovation en une fois.

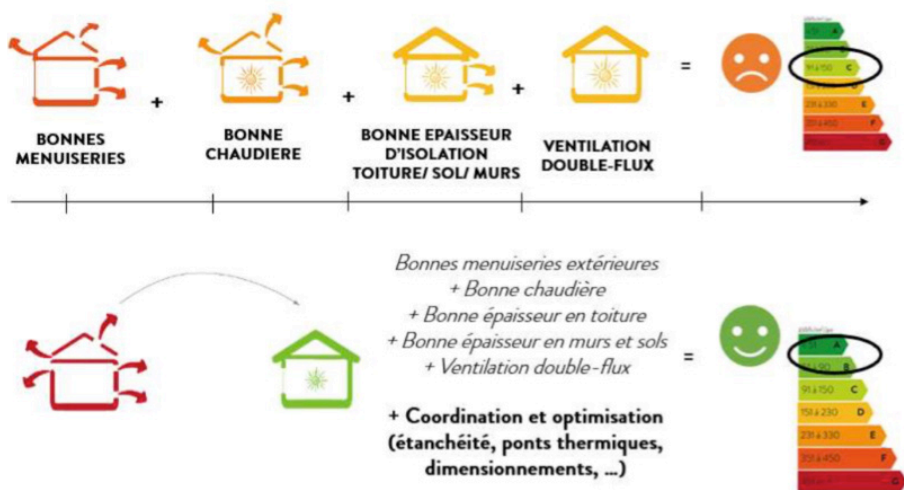


Figure 26: L'illustration montre les limites d'une rénovation par étapes (partie du dessus) en terme de PEB maximal que l'on peut atteindre par rapport à une rénovation en une fois (partie du dessous). (Illustration tirée de l'étude Negawatt)

En conséquence, **le coût financier** global des travaux dans une rénovation par étapes risque d'être bien plus élevé pour le propriétaire du bien mais également pour la collectivité.

Un troisième risque lié à une rénovation par étape est la dégradation de la qualité de vie à l'intérieur du bâtiment. Souvent les travaux de rénovation qui s'attèlent à améliorer l'isolation et l'étanchéité d'un bien doivent s'accompagner et s'intégrer dans des travaux visant à assurer une circulation d'air mieux gérée.

Une réflexion est urgente pour évaluer dans quelle mesure la rénovation profonde du parc résidentiel wallon est atteignable dans le cadre d'une rénovation par étapes. Les mesures de soutien comme les primes, les prêts ou les autres mécanismes de soutien envisagés par la stratégie rénovation doivent davantage pousser à la rénovation « en une fois » ou en tous cas, à ce que les propriétaires effectuent des bouquets de travaux. IEW développe plus loin une série de mesures concrètes pour y arriver.





# AXES DE TRAVAIL POUR PROMOUVOIR UNE RÉNOVATION RAPIDE, PROFONDE ET STRUCTURELLE

Au final, une rénovation structurelle du parc de logements dépendra avant tout des citoyens. Mais les autorités publiques aux niveaux régional et communal disposent d'outils pour lancer le mouvement. Aujourd'hui, la rénovation profonde d'un logement n'est poussée ni au niveau réglementaire ni au niveau des soutiens qui sont mis en place. Quant à la création de logements sur le logement existant, elle est carrément freinée par les communes... Les pouvoirs publics doivent reprendre la main pour pousser les acteurs dans la direction souhaitable. Comme le disait le Bureau fédéral du plan dès 2001 : « *Il apparaît dans un premier temps que l'évolution du parc immobilier accuse parfois un retard par rapport à l'évolution sociale et qu'une anticipation est conseillée afin que le marché du logement puisse répondre à temps aux besoins de la population.* »<sup>1</sup>

## EVALUER LES RÉNOVATIONS PLUS LARGEMENT QU'AVEC LE SEUL PEB

Comme nous l'avons vu, la réduction de la consommation d'énergie du parc de logements dépend de bien d'autres facteurs que la seule efficacité thermique de l'enveloppe des bâtiments, exprimée par le PEB. Or, les politiques régionales de rénovation évaluent principalement leur efficacité en fonction de ce seul critère. C'est le cas de la « stratégie rénovation » qui se fixe comme objectif d'atteindre un PEB moyen A.

Pour mettre en place une vraie politique de rénovation intégrée, la Wallonie doit donc se fixer des balises qui vont au-delà du seul objectif PEB. Notamment, il faudrait intégrer davantage à la « stratégie rénovation » des objectifs en terme de **densification**, de **sous-occupation** et de **non-occupation, ou de taux d'occupation (nombre d'habitants/m<sup>2</sup>)**. Ces objectifs doivent permettre de mieux appréhender les différents facteurs qui influent sur la consommation énergétique du logement.

## UNE FEUILLE DE ROUTE BÂTIMENT +++

Comme nous l'avons vu, la feuille de route mise en place par la « stratégie rénovation » pourrait s'avérer insuffisante pour atteindre les standards de rénovation profonde de manière optimale. Elle doit donc s'accompagner

1 Stratégie rénovation 2050 ; P192

d'une véritable politique de promotion de la rénovation « en une fois ».

Par contre, la feuille de route « bâtiment » pourrait atteindre un autre objectif à condition d'être réalisée à cet effet... **Ce serait l'outil idéal pour pousser les propriétaires à envisager davantage des modifications structurelles de leur logement**, c'est-à-dire en envisager la division ou l'agrandissement, comme nous l'avons vu dans la partie de ce dossier « vers une rénovation structurelle ».

Notre proposition est novatrice car aucun des pays ayant développé ce genre d'outil ne l'a intégrée. Elle doit donc faire l'objet d'une réflexion avec les acteurs du secteur y compris les auditeurs qui auront à jouer un rôle déterminant.

Selon le timing de la « stratégie rénovation » cette feuille de route devrait être mise en place par le gouvernement à partir de 2019, puis promue via des outils de sensibilisation mis à disposition du public tel le guide *renover pour consommer moins d'énergie*<sup>2</sup>. A terme, la « stratégie rénovation » propose de conditionnaliser l'octroi de certaines aides à l'existence d'une feuille de route qui devrait donc se généraliser à l'ensemble du parc immobilier.

Sans remettre en cause ce timing, **nous plaillons pour qu'y soit ajouté au plus tôt un module spécifique consacré à l'évolution structurelle possible/souhaitable du bâtiment en plus des scénarios de travaux d'isolation du bâtiment.**

L'objectif de cette feuille de route +++ serait principalement pédagogique. Il doit permettre de nourrir la réflexion des propriétaires sur le potentiel de leur bâtiment. S'il s'agit d'une maison unifamiliale de grande taille, un des scénarios développé dans la feuille de route devra définitivement envisager la division du logement pour ouvrir le champ des possibles.

Sans entrer dans les détails d'une mesure qui devra être mise en place avec les acteurs du secteur, nous proposons quelques principes clés pour la réussite de cette mesure. Ces principes se basent notamment sur l'évaluation des systèmes de type « feuille de route bâtiment » réalisés par le Buildings Performance Institute Europe (BPIE) en novembre 2016<sup>3</sup> :

- **L'intégration des propriétaires** dans le processus. Il est crucial de prendre en compte le contexte personnel du propriétaire de l'im-

<sup>2</sup> <https://energie.wallonie.be/fr/guide-pratique-renover-pour-consommer-moins-d-energie.html?IDC=6024&IDD=81592>

<sup>3</sup> Building renovation passport, customised roadmap towards deep renovation and better home; Building performance Institute Europe; Marriangoli Fabbri, Maarten De Groote, Oliver Rapf; Novembre 2016

meuble, ses aspirations et ses besoins et de l'inclure dans la réalisation de la feuille de route. Les scénarios d'évolution du bâtiment proposés doivent être crédibles par rapport à ses préoccupations.

- **La formation pédagogique** des auditeurs : l'auditeur devrait jouer un rôle de d'accompagnateur du propriétaire, rôle qui nécessite non seulement une formation pédagogique mais aussi la mise à disposition d'outils permettant l'explication des enjeux. L'enjeu relatif à l'amélioration du confort lié à un logement non seulement mieux isolé, mais aussi adapté aux besoins, doit être mis en avant.
- Les propositions de modification structurelle doivent, en tout cas dans un premier temps être **indicatives**.

## ADAPTER LES MESURES DE SOUTIEN À LA RÉNOVATION EXISTANTES

Certaines mesures publiques de soutien à la rénovation comme les primes « énergie » ou les prêts à taux préférentiels ne poussent pas les propriétaires à entreprendre des bouquets de travaux, et encore moins à réaliser une rénovation « en une fois ». La récente révision des primes « rénovation » passées en première lecture au Gouvernement wallon en juillet 2018 ne semble pas devoir changer la donne.

Comme cela se fait notamment en Allemagne, il est nécessaire de corréliser le montant de l'aide avec le niveau de performance énergétique réalisé après travaux. Plus le projet est ambitieux, plus il recevra de subventions. Ce principe a deux avantages majeurs. D'une part, il permet de tirer le marché vers le haut, en rendant plus attractives les rénovations très ambitieuses. D'autre part, en fixant le standard minimal d'éligibilité au niveau de performance, il est cohérent avec l'objectif de long terme et évite de « tuer » le gisement d'économies d'énergie par une démarche trop partielle ou incohérente sur le plan technique ou économique.

Nous plaçons pour qu'une table-ronde sur la manière d'optimiser les aides aux rénovations « en une fois » soit rapidement organisée avec le secteur.

## AGIR SUR LES RÈGLES D'URBANISME

Les règles d'urbanisme mises en place par les communes sont aujourd'hui un des principaux freins à la création de logements sur le logement existant.

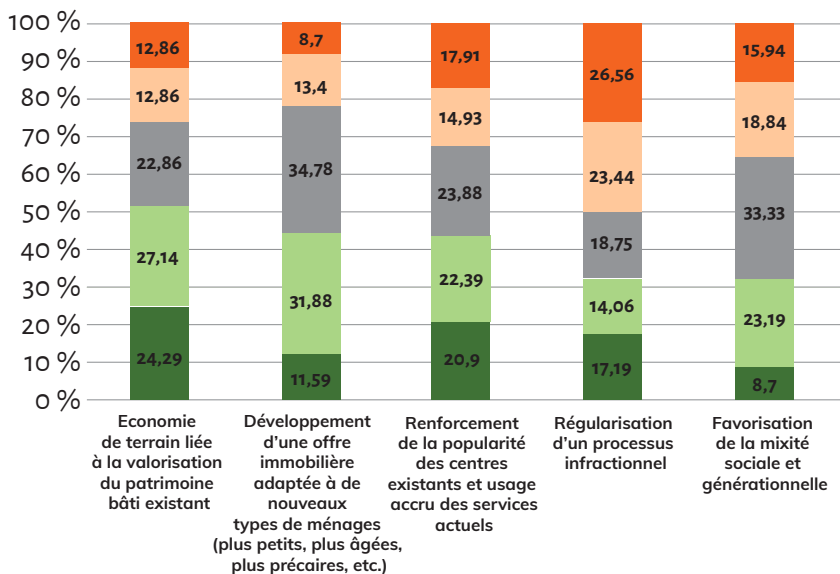
Les communes sont encore réfractaires face aux demandes de ceux qui souhaiteraient diviser leur logement ou permettre la construction d'un logement supplémentaire dans le fond de leur parcelle. Nous voulons par-

ticulièrement attirer l'attention sur les guides communaux d'urbanisme (GCU) qui interdisent souvent purement et simplement la création de volumes annexes dans le jardin. Parmi les mesures freinantes, on trouve par exemple des obligations d'avoir un entrée propre pour le nouveau logement (ce qui empêche des modèles comme le co-logement) ou encore l'exigence de tailles minimales requises trop conséquentes.

Les communes craignent en fait que la division de logement n'entraîne une paupérisation et ne nuise à l'attractivité de leur territoire. C'est le premier frein identifié par les communes.

La main revient clairement aux communes. Un travail des associations locales vers les décideurs est donc requis. Mais la Région peut jouer un rôle d'éducation des communes notamment via le guide régional d'urbanisme. En outre, une table-ronde de la rénovation avec les communes mentionnées notamment par la stratégie rénovation devrait intégrer cette question.

## UN RÉELLE OPPORTUNITÉ POUR DÉVELOPPER DURABLEMENT SA COMMUNE...



... MAIS QUI ENGENDRE UNE PAUPÉRISATION DE LA COMMUNE NON SOUHAITÉE  
AINSI QU'UNE GESTION PLUS COMPLEXE DE LA DENSIFICATION

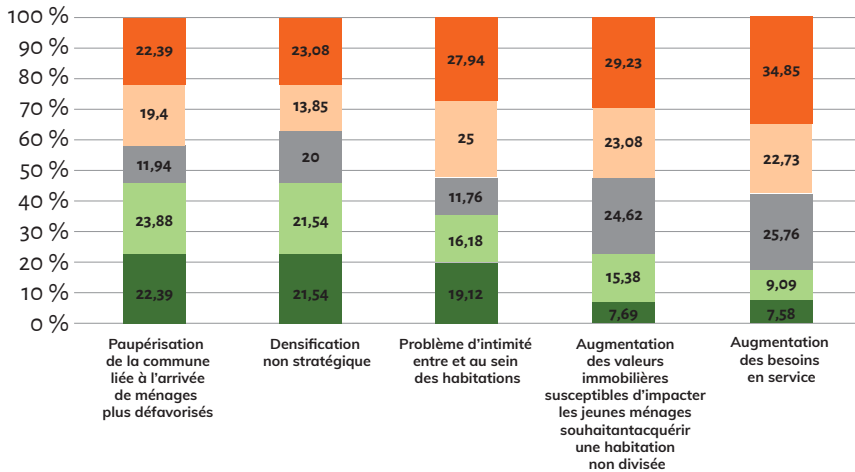


Figure 27 : Ce graphique présenté par Jaques Teller lors d'une table-ronde d'IEW (Lemonier 2015) identifie par ordre d'importance les avantages puis les freins à la division de logement. Si l'économie de terrain est clairement identifiée comme un avantage par une majorité de commune (en vert) la paupérisation est bien la première crainte.

## FAVORISER LA MOBILITÉ RÉSIDENIELLE

Réaliser une rénovation profonde structurelle et « en une fois » ne peut se faire qu'à des moments précis dans la vie d'un bâtiment comme le souligne d'ailleurs la stratégie « rénovation »<sup>4</sup> (legs, vente voir changement de locataire).

Hélas ces moments sont trop rares ! Par exemple, les Belges déménagent tous les 12 ans, et il existe une forte disparité selon que l'on soit propriétaire occupant du bien ou locataire. Par ailleurs, les locataires déménagent tous les 5 ans<sup>5</sup> en moyenne. Notons encore que cette durée moyenne entre deux déménagements varie en fonction de la province et de l'âge. Ainsi, nous constatons qu'à Liège les locataires sont particulièrement fidèles à leur habitation louée (avec 6 ans de moyenne), contre seulement 3 ans pour les Luxembourgeois.

Un changement de propriétaire est un moment clé pour entamer une rénovation profonde et structurelle. Nous n'avons pas trouvé, au niveau wallon, de chiffres estimant la durée moyenne entre deux changements de pro-

4 Stratégie rénovation 2050 ; P114

5 Enquête immoweb; Les belges et leur maison ; 2011

préaires, ni, de manière générale de données plus précises sur cette question qui mérite une attention particulière. C'est assurément des données qui doivent être mieux connues des autorités.

**Pour accélérer le rythme des rénovations, les autorités doivent absolument augmenter la mobilité résidentielle wallonne :**

- Elle augmente le nombre des momentum (transfert de propriété) où la rénovation structurelle « en une fois » d'un bâtiment est possible.
- Elle est le signe d'un logement mieux adapté aux besoins (proximité du travail, étape de la vie, nombre de personnes dans le ménage) de ces occupants.

Une mesure concrète pour y arriver, soutenue par IEW, est l'introduction d'une **portabilité des droits d'enregistrement** qui serait un moyen simple de favoriser la mobilité résidentielle. Aujourd'hui les droits d'enregistrement sont attachés au bâtiment, ce qui veut dire qu'ils doivent être payés à chaque transfert de propriété. Ces droits d'enregistrement pourraient être attachés à la personne du propriétaire qui désire vendre son logement pour en acquérir un plus adapté à ses besoins. Dans ce cas, il ne serait plus tenu de s'en acquitter. Cette mesure est d'ailleurs proposée dans la stratégie « rénovation » (action 35.1) qui prévoit de favoriser la transposition des droits d'enregistrement.

A plus long terme, nous estimons que les autorités **doivent se poser la question du soutien systématique qui est apporté à la propriété**. En Wallonie, la déduction fiscale sur les emprunts hypothécaires et d'autres mesures poussent les citoyens vers la propriété vue comme le matelas social à privilégier. Cette politique désavantage fortement la location, les loyers ne pouvant en aucun cas être déduits, et surtout elle implique une très faible mobilité résidentielle.

Ce n'est pas une fatalité. Dans bien d'autres pays européens comme les Pays-bas ou la Suisse, la propriété est nettement moins favorisée ce qui améliore la mobilité résidentielle de ces pays.

## LUTTER CONTRE LES LOGEMENTS INOCCUPÉS

La lutte contre la non-occupation des logements principalement dans les centres urbains n'est pas neuve en Wallonie. En 2017, la réforme du code wallon du logement intégrait de nombreuses dispositions censées aider les communes à lutter contre ce qui apparaît comme une aberration environnementale et sociale. Notamment, et principalement d'ailleurs, le code permet la prise en gestion unilatérale d'un bien par l'agence immobilière publique.

Parallèlement, de nombreuses communes ont également instauré des taxes sur la non-occupation à destination des propriétaires.

Mais à l'heure actuelle, ces mesures sont rarement mises en application par les communes. Bien qu'on ne soit pas en état de chiffrer l'évolution du parc de logements inoccupés, il semble évident aux observateurs que la situation évolue peu en Wallonie.

Au delà d'une mauvaise volonté des communes, les raisons de ce manque d'évolution sont nombreuses. Un rapport des Equipes Populaires<sup>6</sup> synthétise dans l'ordre les moteurs de la non-occupation : l'âge des propriétaires (30% des cas selon une étude du LEPUR), une sur-évaluation de la valeur des biens empêchant la vente puis, dans une moindre mesure, des querelles entre multi-propriétaires ou encore le manque d'attractivité du quartier rendant les travaux non rentables.

Cette question de la non-occupation d'un logement est donc importante et doit, à ce titre, être reprise en main par les communes et la Région qui doivent au minimum mettre en œuvre l'arsenal réglementaire et juridique existant. Lutter contre la non-occupation de logements doit s'inscrire dans une politique générale de redynamisation des cœurs de villes et de villages.

## TRAVAILLER SUR LE FREINS CULTURELS

Nous avons bien conscience qu'un des principaux freins à la création de logements sur le logement et à la densification est d'ordre psychologique et social. Aujourd'hui, rénover structurellement son logement n'est toujours pas entré dans les mœurs des Wallons. Dans le cadre de ce dossier, nous n'abordons que très superficiellement cette question qui devrait à elle seule faire l'objet d'une étude à part. Mais il est évident qu'outre les freins réglementaires, urbanistiques et pratiques, un travail de sensibilisation doit suivre. Encore une fois, plusieurs mesures de la stratégie rénovation vont dans le bon sens telles que l'information donnée par les auditeurs ou le guichet unique qui sera mis sur place. Mais cette question complexe devra assurément être prise à bras le corps par les autorités, les acteurs sociaux et par le secteur du bâtiment.

## DÉVELOPPER UNE FILIÈRE « RÉNOVATION PROFONDE »

Enfin, si les enjeux climatique et démographique nous obligent à favoriser une rénovation profonde et structurelle (et donc surtout « en une fois »)

6 Chasse aux logements vides; Xavier Dubois; équipes populaires; décembre 2013



du parc de logements wallons, rien ne sera possible sans le secteur du bâtiment. Les opportunités économiques de ce défi « logements » sont immenses à condition que le secteur soit prêt à s'en saisir. Des estimations convergentes montrent que 100.000 € investis dans le domaine de la rénovation durable permettent de créer ou de maintenir un emploi durant une année<sup>7</sup>. **Mais, le secteur de la construction est davantage tourné vers la construction de logements neufs a fortiori pour les grands acteurs structurés en fédération sectorielle.**

De ce point de vue les mesures proposées par la stratégie « rénovation » (mesures 15-17) spécifiquement destinées à favoriser l'émergence d'une filière « rénovation profonde » doivent être implémentées rapidement.

---

<sup>7</sup> Voir notamment Étude prospective sur le développement des activités et des emplois dans les secteurs de l'efficacité énergétique et des énergies renouvelables en Ile-de-France (décembre 2006) [http://www.arenidf.org/medias/publications/Etude\\_prospective\\_sur\\_I3.pdf](http://www.arenidf.org/medias/publications/Etude_prospective_sur_I3.pdf) ET Marchés, emplois et enjeu énergétique des activités liées à l'amélioration de l'efficacité énergétique et aux énergies renouvelables. Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie Situation 2008-2009 – perspectives 2010. <http://www2.ademe.fr/servlet/getDoc?cid=96&m=3&id=74976&p1=02&p2=0205&ref=17597>

Par ailleurs, selon le Bureau du plan, le multiplicateur d'emplois simples de la construction, basé sur le tableau entrées-sorties de la Belgique pour l'année 2010, est de 9.73 emplois par million d'euros de demande finale adressée à la production intérieure.

## ●●● CONCLUSION

L'impact climatique de nos logements est bien plus étendu que les seules émissions de gaz à effet de serre liées à notre chauffage. Isoler ne sera donc pas suffisant pour atteindre nos objectifs climatiques. Il faudra aussi limiter l'extension de l'habitat sur le territoire et limiter la taille des logements (actuels et futurs).

Dans un même temps, la Wallonie fera face à de profondes évolutions démographiques qui l'obligeront à créer des nouveaux logements... Mais pas n'importe lesquels ! Ils devront être adaptés à un grand nombre de personnes seules et principalement âgées.

Pour faire face à ce double défi climatique et démographique, les nouveaux logements à créer doivent être trouvés dans le bâti existant... Notre parc de bâtiments résidentiels très grands et souvent sous-occupés, offre un potentiel important pour faire face à la croissance de la population wallonne, à condition de l'adapter. Construit pour une population jeune composée de familles nombreuses, il doit être adapté aux besoins d'une population vieillissante et isolée.

Cette transformation du logement doit évidemment se faire en même temps que son isolation. C'est ce que nous appelons la rénovation **profonde** et **structurelle** du bâti. Pour y arriver, une rénovation par étapes s'avèrerait inefficace et coûteuse... Nous devons donc privilégier une rénovation « **en une fois** ».

De nombreux freins aussi bien culturels que réglementaires font barrage aujourd'hui à cette nécessaire rénovation « profonde ». Si nous ne les levons pas, les Wallons continueront à s'orienter de préférence vers la construction neuve et les promesses de stopper l'éparpillement de l'habitat risquent de rester lettre morte. Ce dossier propose quelques pistes de réflexion pour avancer.

Ce programme de rénovation structurelle du bâti wallon sera intéressant économiquement pour les propriétaires - il permettra aux propriétaires souvent âgés de diversifier leurs revenus -, et socialement - en favorisant l'autonomie des personnes âgées, l'accès à un logement adapté pour les familles. La rénovation « en une fois » sera bénéfique pour les finances publiques en diminuant le soutien public nécessaire. Et, à condition d'adapter le business model du secteur du bâtiment, la rénovation profonde du parc sera créatrice d'emplois et de développement d'activités économiques pour la Région.

L'impact climatique de nos logements est bien plus étendu que les seules émissions de gaz à effet de serre liées à notre chauffage. Isoler ne sera donc pas suffisant pour atteindre nos objectifs climatiques. Il faudra aussi limiter l'extension de l'habitat sur le territoire et limiter la taille des logements (actuels et futurs).

Dans un même temps, la Wallonie fera face à de profondes évolutions démographiques qui l'obligeront à créer des nouveaux logements... Mais pas n'importe lesquels ! Ils devront être adaptés à un grand nombre de personnes seules et principalement âgées.

Pour faire face à ce double défi climatique et démographique, les nouveaux logements à créer doivent être trouvés dans le bâti existant... Notre parc de bâtiments résidentiels très grands et souvent sous-occupés, offre un potentiel important pour faire face à la croissance de la population wallonne, à condition de l'adapter. Construit pour une population jeune composée de familles nombreuses, il doit être adapté aux besoins d'une population vieillissante et isolée.

Cette transformation du logement doit évidemment se faire en même temps que son isolation. C'est ce que nous appelons la rénovation **profonde** et **structurale** du bâti. Pour y arriver, une rénovation par étapes s'avèrerait inefficace et coûteuse... Nous devons donc privilégier une rénovation « **en une fois** ».

De nombreux freins aussi bien culturels que réglementaires font barrage aujourd'hui à cette nécessaire rénovation « profonde ». Si nous ne les levons pas, les Wallons continueront à s'orienter de préférence vers la construction neuve et les promesses de stopper l'éparpillement de l'habitat risquent de rester lettre morte. Ce dossier propose quelques pistes de réflexion pour avancer.

Ce programme de rénovation structurelle du bâti wallon sera intéressant économiquement pour les propriétaires - il permettra aux propriétaires souvent âgés de diversifier leurs revenus -, et socialement - en favorisant l'autonomie des personnes âgées, l'accès à un logement adapté pour les familles. La rénovation « en une fois » sera bénéfique pour les finances publiques en diminuant le soutien public nécessaire. Et, à condition d'adapter le business model du secteur du bâtiment, la rénovation profonde du parc sera créatrice d'emplois et de développement d'activités économiques pour la Région.



FÉDÉRATION INTER-ENVIRONNEMENT WALLONIE  
RUE NANON, 98 - 5000 NAMUR  
T. 081 390 750 / WWW.IEW.BE