

Production de logements neufs

Dernière mise à jour : 16 mai 2023

● Évaluation de l'état non réalisable et tendance globalement stable

Bien que les logements neufs soient de plus en plus performants d'un point de vue énergétique , leur production exerce des pressions sur l'environnement, notamment *via* la consommation en sol, une ressource non renouvelable. Ainsi, les appartements ont généralement un impact plus faible que les maisons unifamiliales et au sein de celles-ci, l'impact augmente des maisons 2 façades aux maisons 3 puis 4 façades.

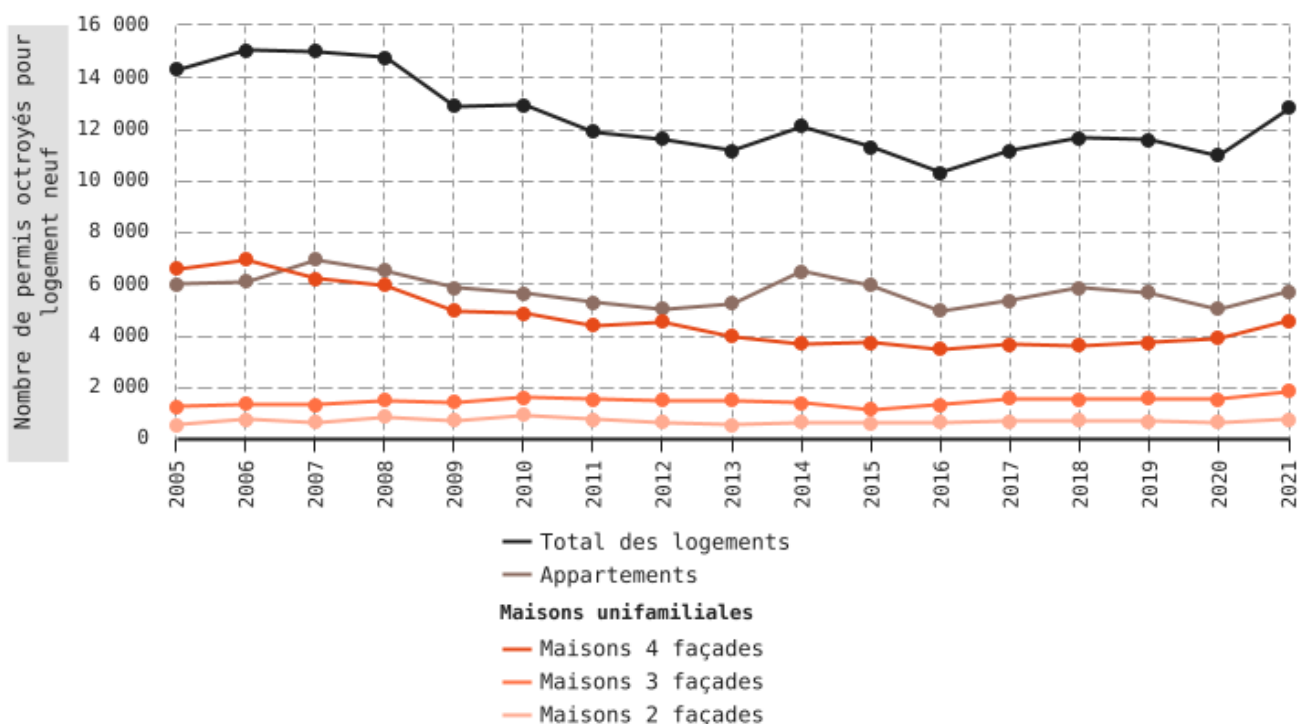
En construction neuve, plus de maisons unifamiliales que d'appartements en 2021

En 2021, 12 795 nouveaux logements ont été autorisés dans des constructions neuves^{[1] [2]} en Wallonie, dont 4 565 maisons unifamiliales 4 façades (35,7 % des nouveaux logements), 1 828 maisons unifamiliales 3 façades (14,3 %), 736 maisons unifamiliales 2 façades (5,8 %) et 5 666 appartements (44,3 %). Les maisons unifamiliales (4, 3 et 2 façades) représentaient donc 55,7 % des nouveaux logements autorisés.

Sur la période 2005 - 2021, la production de logements neufs a fluctué en Wallonie, que ce soit en termes de nombre de logements ou de type de logements. Ainsi, après une période de relative stagnation entre 2005 et 2008, le nombre de permis octroyés pour logement neuf a globalement diminué jusqu'en 2016, passant de 14 753 (2008) à 10 283 (2016). C'est la réduction du nombre de permis octroyés pour des maisons 4 façades entre 2006 et 2016 qui explique cette tendance (au cours de cette période, le nombre de permis octroyés pour ce type de logements n'a cessé de diminuer, passant de 6 905 à 3 439), de même que la réduction du nombre de permis octroyés pour des appartements entre 2007 et 2012 (6 925 *versus* 4 998). De 2016 à 2018, la production de logements neufs est légèrement repartie à la hausse (11 617 permis octroyés en 2018), principalement en raison d'une augmentation de la production d'appartements, alors que la production des maisons 4 façades est restée stable. Après une année de quasi *statut quo* en 2019, une diminution de la production de logements neufs a été observée en 2020 (10 952 permis octroyés), une baisse s'expliquant en grande partie par la crise sanitaire liée à la COVID-19 et la réduction du nombre de permis octroyés pour des appartements^[3], alors que la production de maisons 4 façades était en hausse (3 862 permis octroyés). L'année 2021 a été marquée par une production de logements neufs en forte augmentation (12 795 permis octroyés, + 16,8 % par rapport à 2020), due à une hausse pour tous les types de logements, moins élevée pour les appartements (+ 13,4 %) que pour les maisons unifamiliales (respectivement + 18,2 %, + 22,7 % et + 21,9 % pour les maisons 4, 3 et 2 façades). Cette hausse s'explique vraisemblablement par un effet de rattrapage lié à la crise sanitaire de la COVID-19 et par un regain d'intérêt pour les maisons unifamiliales suite au confinement. Concernant les maisons unifamiliales 3 et 2 façades,

le nombre de permis octroyés annuellement a oscillé au cours de la période 2005 - 2021 dans une fourchette allant de 1 100 à 1 800 pour les maisons 3 façades et de 500 à 900 pour les maisons 2 façades.

Production de logements neufs* en Wallonie



* La production de logements neufs est analysée sur base du nombre de permis octroyés pour la construction neuve de logements, hors transformation/rénovation (mais éventuellement après démolition et reconstruction). À noter que tous les projets autorisés ne se concrétisent pas systématiquement. Selon une estimation de la CPDT réalisée en 2014, 15 % des projets autorisés ne seraient pas réalisés^(a).

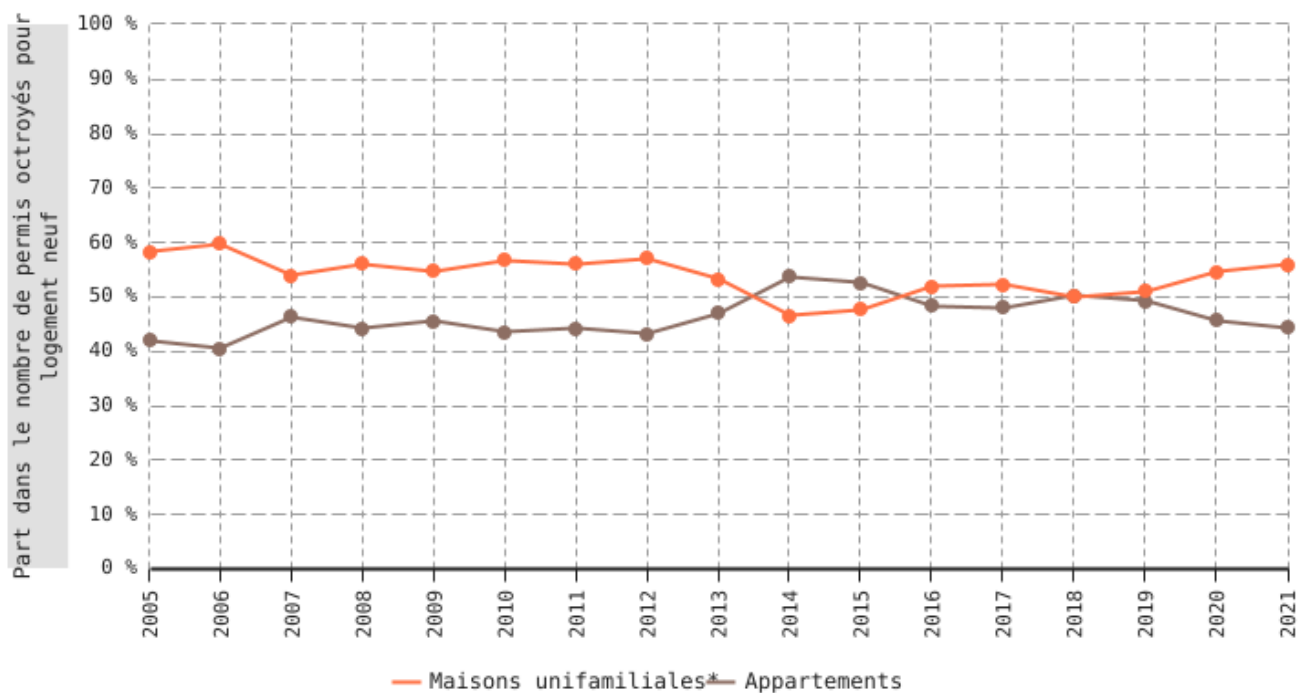
État de l'environnement wallon – Source : Statbel (Office belge de statistique)

© SPW - 2023

En termes relatifs, les appartements concernaient moins de la moitié des permis octroyés pour logement neuf au cours de la période 2005 - 2013, avec des valeurs oscillant entre 40,4 % et 46,8 %. En 2014, les chiffres se sont inversés, la part des appartements devenant supérieure à celle des maisons unifamiliales (4, 3 et 2 façades), avec 53,6 % et 46,4 % respectivement. La période 2015 - 2019 a été caractérisée par une répartition proche du 50 % pour les deux catégories. Les facteurs permettant d'expliquer la part accrue des appartements sont multiples : vieillissement de la population et diminution de la taille des ménages^[4], durcissement des conditions d'accès aux crédits hypothécaires... Pour certaines communes plus que pour d'autres, s'ajoutent l'augmentation du coût du foncier et la diminution du potentiel foncier en zones d'habitat.... L'année 2020, et plus encore l'année 2021, ont été marquées par une hausse de la

part des maisons unifamiliales : 54,4 % des logements neufs en 2020 et 55,7 % en 2021 (soit des niveaux équivalents à ceux observés au cours de la période 2005 - 2013), une situation vraisemblablement due à la crise sanitaire de la COVID-19.

Part des appartements et des maisons unifamiliales* dans la production de logements neufs** en Wallonie



* Les maisons unifamiliales comprennent les maisons 4 façades, 3 façades et 2 façades.

** La production de logements neufs est analysée sur base du nombre de permis octroyés pour la construction neuve de logements, hors transformation/rénovation (mais éventuellement après démolition et reconstruction). À noter que tous les projets autorisés ne se concrétisent pas systématiquement. Selon une estimation de la CPDT réalisée en 2014, 15 % des projets autorisés ne seraient pas réalisés^(a).

État de l'environnement wallon Source : Statbel (Office belge de statistique)

© SPW - 2023

Des dynamiques différentes en milieu urbain et rural

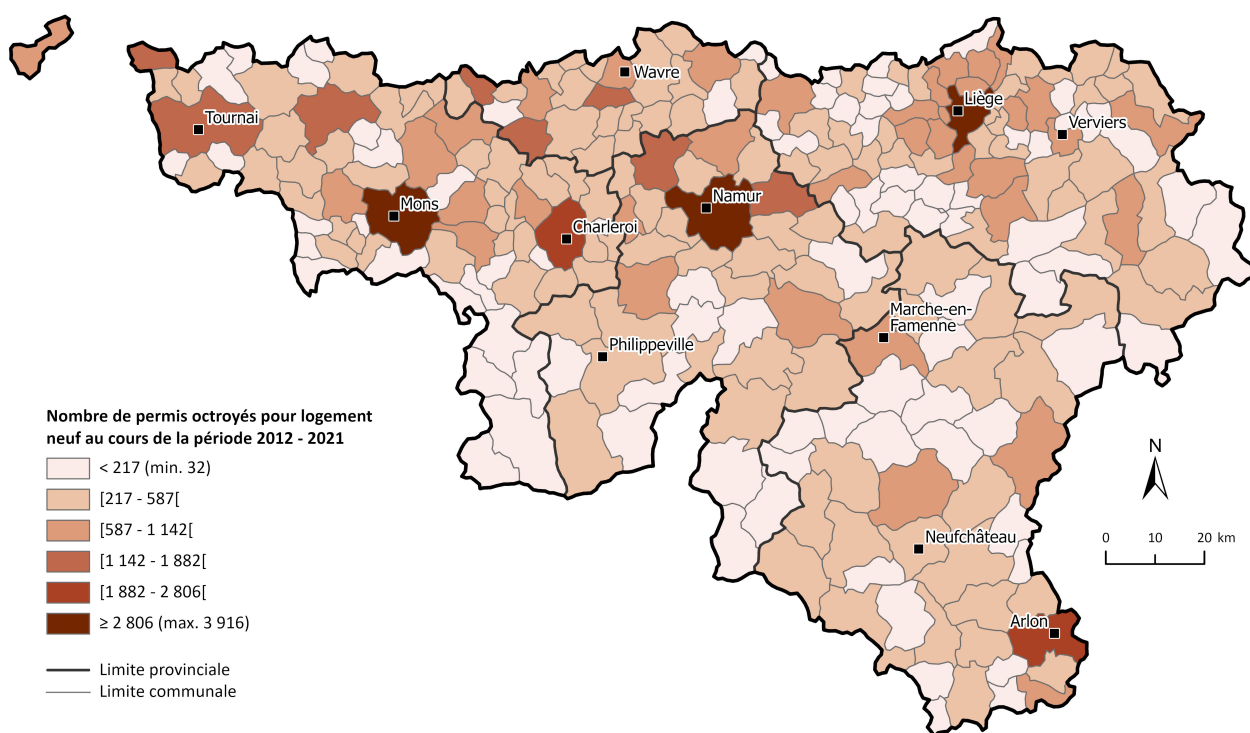
La production de logements neufs n'est pas répartie de façon uniforme sur le territoire wallon, de fortes différences étant observées entre les communes urbaines et rurales tant en termes de nombre de logements que de types de logements.

Sur la période 2012 - 2021, les communes présentant la production de logements neufs la plus élevée (> 1 882 permis octroyés pour logement neuf) étaient celles de Liège, Mons, Namur et Charleroi, soit des communes relativement peuplées, faisant partie des six grandes villes wallonnes

[5], ainsi qu'Arlon, une petite ville. La production d'appartements y était en outre relativement importante : 83,4 % d'appartements à Liège, 78,7 % à Arlon, 72,4 % à Mons, 65,4 % à Charleroi et 55,6 % à Namur.

Dans de nombreuses communes rurales, la production de logements neufs était souvent plus réduite, mais avec une faible proportion de permis octroyés pour des appartements, la production de logements neufs étant majoritairement orientée vers la construction de maisons unifamiliales. Un grand nombre de ces communes se caractérisaient d'ailleurs par une progression importante de leur superficie résidentielle [6] [7]. Comme la construction de maisons unifamiliales se fait le plus souvent sur des terrains non encore artificialisés [8], ce processus tend à renforcer l'étalement urbain [9].

Production de logements neufs* en Wallonie (2012 - 2021)

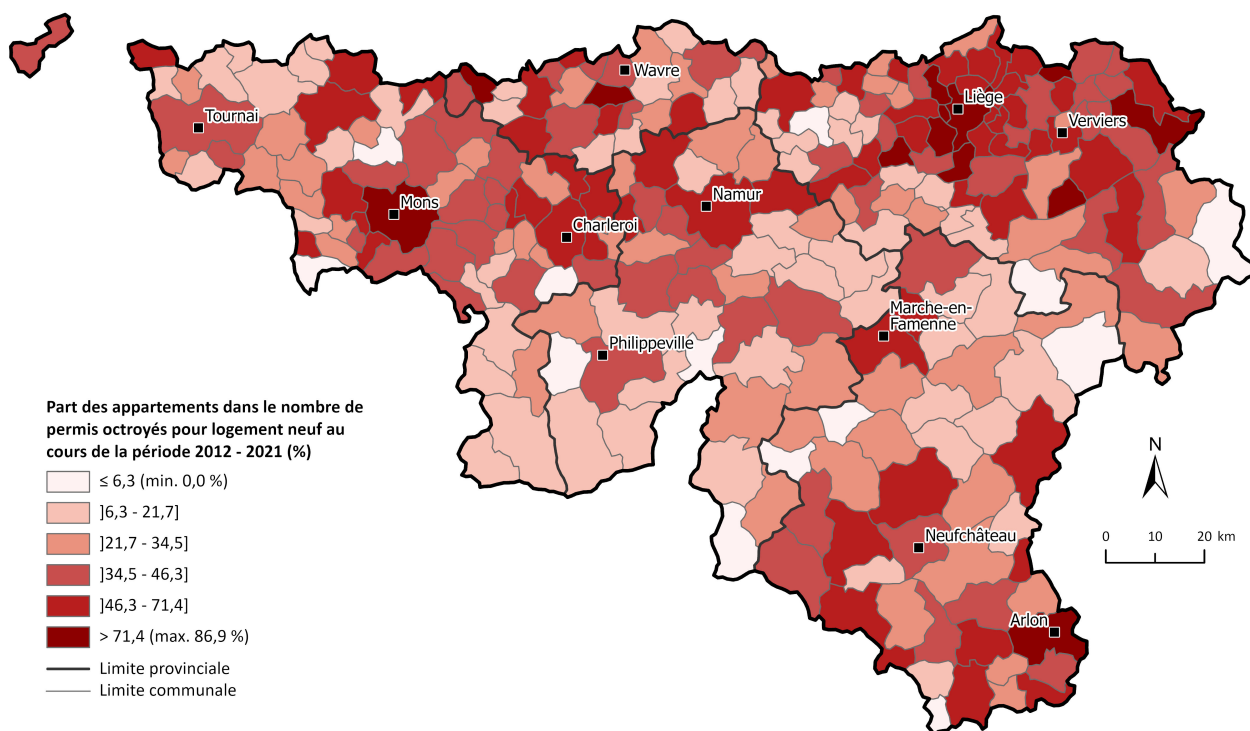


* La production de logements neufs est analysée sur base du nombre de permis octroyés pour la construction neuve de logements, hors transformation/rénovation (mais éventuellement après démolition et reconstruction). À noter que tous les projets autorisés ne se concrétisent pas systématiquement. Selon une estimation de la CPDT réalisée en 2014, 15 % des projets autorisés ne seraient pas réalisés [10].

État de l'environnement wallon – Source : Statbel (Office belge de statistique)

© SPW - 2023

Part des appartements dans la production de logements neufs* en Wallonie (2012 - 2021)



* La production de logements neufs est analysée sur base du nombre de permis octroyés pour la construction neuve de logements, hors transformation/rénovation (mais éventuellement après démolition et reconstruction). À noter que tous les projets autorisés ne se concrétisent pas systématiquement. Selon une estimation de la CPDT réalisée en 2014, 15 % des projets autorisés ne seraient pas réalisés^(a).

État de l'environnement wallon Source : Statbel (Office belge de statistique)

© SPW - 2023

Vers une production de logements plus économe en ressource foncière

En 2011, la Commission européenne s'est fixé comme objectif d'ici 2050 d'atteindre le *no net land take*, c'est-à-dire de supprimer toute augmentation nette de la surface des terres artificialisées ^(g). Elle a également invité les États membres à adopter des objectifs chiffrés contraignants de consommation en sol^(f). En Wallonie, l'outil de planification définissant la stratégie territoriale est le Schéma de développement du territoire (SDT) adopté en 1999^(h), en cours de révision (à la date

du 15/05/2023). Le soutien à une urbanisation et à des modes de production économes en ressources font partie des priorités retenues. Des mesures de gestion et de programmation permettant d'atteindre ces objectifs sont attendues.

[1] Dans cette fiche d'indicateurs, la production de logements neufs est analysée sur base du nombre de permis de bâtir octroyés pour la construction neuve de logements, hors transformation/rénovation (mais éventuellement après démolition et reconstruction). La fiche présente donc les données relatives aux logements autorisés. Il est à noter que tous les projets autorisés ne se concrétisent pas systématiquement. Selon une estimation de la CPDT réalisée en 2014, 15 % des projets autorisés ne seraient pas réalisés^(a).

[2] Les constructions neuves du secteur résidentiel comprennent les maisons unifamiliales (4, 3 ou 2 façades) et les immeubles à appartements. Le nombre total de nouveaux logements est déterminé en additionnant le nombre de maisons unifamiliales et le nombre d'appartements.

[3] La production d'appartements est majoritairement le fruit de projets portés par le secteur immobilier professionnel^(b). Selon la Confédération construction, avec la crise sanitaire liée à la COVID-19, ces projets ont été reportés, notamment parce que les promoteurs craignaient de ne pas trouver acquéreurs ou parce qu'ils ont été confrontés à des retards dans la délivrance des permis .

[4] Un lien est souvent établi entre la demande en appartements et la diminution de la taille des ménages ou le vieillissement de la population. Selon la CPDT^(b), il s'agit toutefois d'une hypothèse relativement simplificatrice, qui ne tient pas compte de la complexité des choix résidentiels des individus et des ménages.

[5] Les six grandes villes wallonnes sont Liège, Charleroi, Mons, Namur, Tournai et Verviers. Pour plus d'informations, consulter l'indicateur "Régions urbaines" sur le site internet de l'IWEPS .

[6] Superficie dédiée aux terrains résidentiels, c'est-à-dire les parcelles qui accueillent les logements, mais aussi leurs annexes bâties et non bâties^(c).

[7] À noter que dans une étude récente^(d), l'IWEPS a analysé la production de logements à l'échelle infra-communale, et plus précisément par rapport au concept de "polarités", c'est-à-dire des lieux du territoire combinant une concentration suffisante en logements et en services de base à la population, parmi lesquels des arrêts de transport en commun bien desservis^(e). Sur base de la définition du concept la plus exigeante, entre 2012 et 2021, la production de logements s'est réalisée majoritairement via la construction de maisons en dehors des polarités (37,0 %) et via la production d'immeubles à appartements au sein des polarités (36,8 %).

[8] Appelé "Schéma de développement de l'espace régional" (SDER)  avant l'entrée en vigueur en 2017 du Code du développement territorial .

Évaluation

- Évaluation de l'état non réalisable et tendance globalement stable

État : Évaluation non réalisable

Il n'existe pas de référentiel.

Tendance : Globalement stable

Entre 2011 et 2016, le nombre de permis octroyés annuellement pour des maisons 4 façades (considérées comme le type de logement le plus impactant d'un point de vue environnemental) a globalement diminué, passant de 4 384 à 3 439. Après une période de relative stabilité entre 2016 et 2018, il est reparti à la hausse, pour atteindre 4 565 en 2021. Malgré des variations interannuelles, le nombre de permis octroyés pour des maisons 3 et 2 façades et des appartements est quant à lui resté globalement stable entre 2011 et 2021.

[En savoir plus sur la méthode d'évaluation](#)

Informations complémentaires

Références bibliographiques

- (a) Bottieau & Neri, 2014. Perspectives démographiques et production de logements en Wallonie. Le point sur les chiffres. Notes de recherche de la CPDT, 46. [!\[\]\(9063468a59e93f469b71000ac5796bc3_img.jpg\)](#)
- (b) Bottieau *et al.*, 2021. La production de logements à l'échelle régionale. Tendances et perspectives. Notes de Recherche de la CPDT, 80. [!\[\]\(1db6320223680ab4bd04b0d269ab6c8a_img.jpg\)](#)
- (c) Charlier & Reginster, 2017. Artificialisation et utilisation résidentielle du sol en Wallonie : quelles tendances récentes (2000 - 2015) ? Dynamiques régionales, 5, 52-69. [!\[\]\(cd69309a3e813d8c682e56d54a0f4a01_img.jpg\)](#)
- (d) IWEPS, 2022. Étalement urbain (et périurbanisation), quelques indicateurs. Le développement territorial en fiches, fiche 4. [!\[\]\(10da5836d64f6bfda0e81f64eb06c09d_img.jpg\)](#)
- (e) Charlier & Reginster, 2021. Les polarités de base. Des balises pour identifier des centralités urbaines et rurales en Wallonie. Working Paper de l'IWEPS, 32. [!\[\]\(64ffe1f7747b0ebf9d3de05413a827ba_img.jpg\)](#)
- (f) CE - DG ENV, 2012. Lignes directrices concernant les meilleures pratiques pour limiter, atténuer ou compenser l'imperméabilisation des sols. Office des publications de l'Union européenne : Luxembourg, Grand-Duché de Luxembourg. [!\[\]\(48ca033094687ae35179967b129920cd_img.jpg\)](#)

Ressources utiles

- Indicateur "Permis de bâtir". Statbel (Office belge de statistique). [!\[\]\(48a7667d09d5a06397e047ee4537bb6f_img.jpg\)](#)
- Indicateur "Part d'appartements parmi les logements autorisés (nouvelles constructions)". IWEPS. [!\[\]\(3df135a685d1b545c4fa64a5f3516545_img.jpg\)](#)
- Bottieau *et al.*, 2021. La production de logements à l'échelle régionale. Tendances et perspectives. Notes de Recherche de la CPDT, 80. [!\[\]\(de62294faded52808857591d246c2e7a_img.jpg\)](#)
- Charlier & Reginster, 2014. Estimation des processus de reconstruction de la ville sur la ville en Wallonie - Quels apports de la statistique "permis de bâtir" ? Working Paper de l'IWEPS, 18. [!\[\]\(632b91ede65784e1fc241c52ebe20c23_img.jpg\)](#)