

# Le logement est-il encore accessible ?

Comité des Habitants  
du Quartier de Saint-Léonard

Liège, le 2.12.2025

maison de  
l'urbanité  
asbl

## Ordre du jour

- Etat des lieux
- Enjeux
- Perspectives

# Etat des lieux

## ▪ Historique de construction

- Constructions au XXème siècle, art nouveau, art déco, nouveaux matériaux, mouvement moderniste, grands ensembles, architecture postmoderne, mouvement organique...



## ▪ Contextes de développement

- Reconstructions post 1ère et 2ème guerres mondiales, grandes destructions, besoin de reconstruction rapide

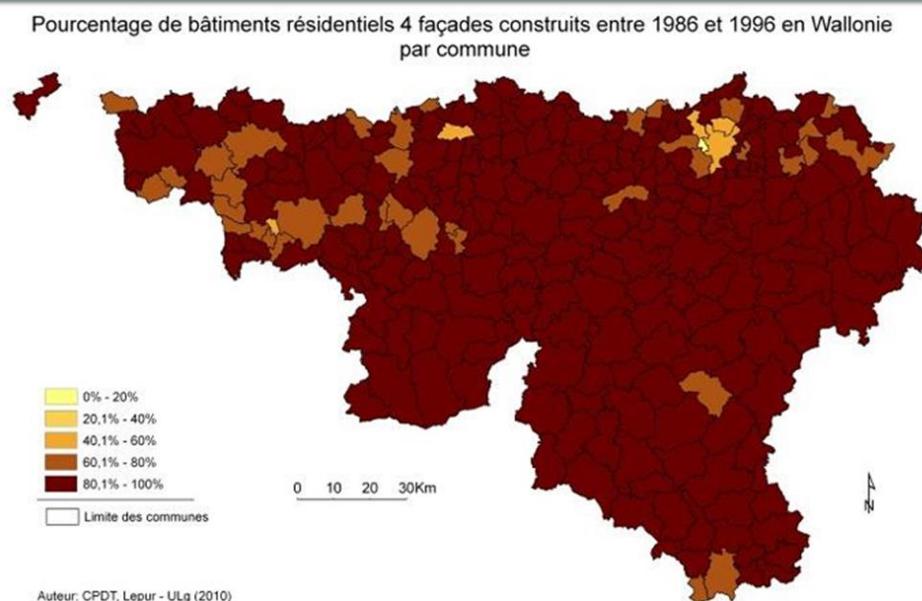
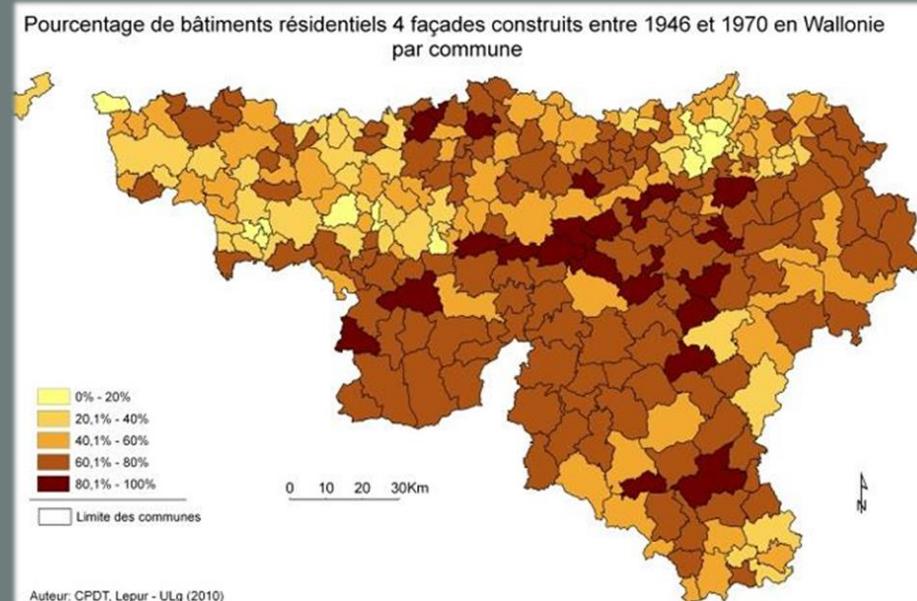
## ▪ Typologie

- 1.394.779 logements en Wallonie soit 30% du Royaume (4.649.265 unités; 16% de bâtiments et 31% de logements en plus depuis 1995) et 17% d'augmentation du patrimoine bâti entre 1995 et 2024

# Etat des lieux

## ■ Vieillissement des logements et de la population

- 30% du parc résidentiel wallon date d'avant 1900, en 2024; 80% des logements sont des maisons
- En 2050, 1 personne sur 4 aura plus de 65 ans
- Mobilité des aînés
- Effet sur la typologie des logements (adaptabilité, services, ...)
- Sous-occupation des logements (60% de la population)

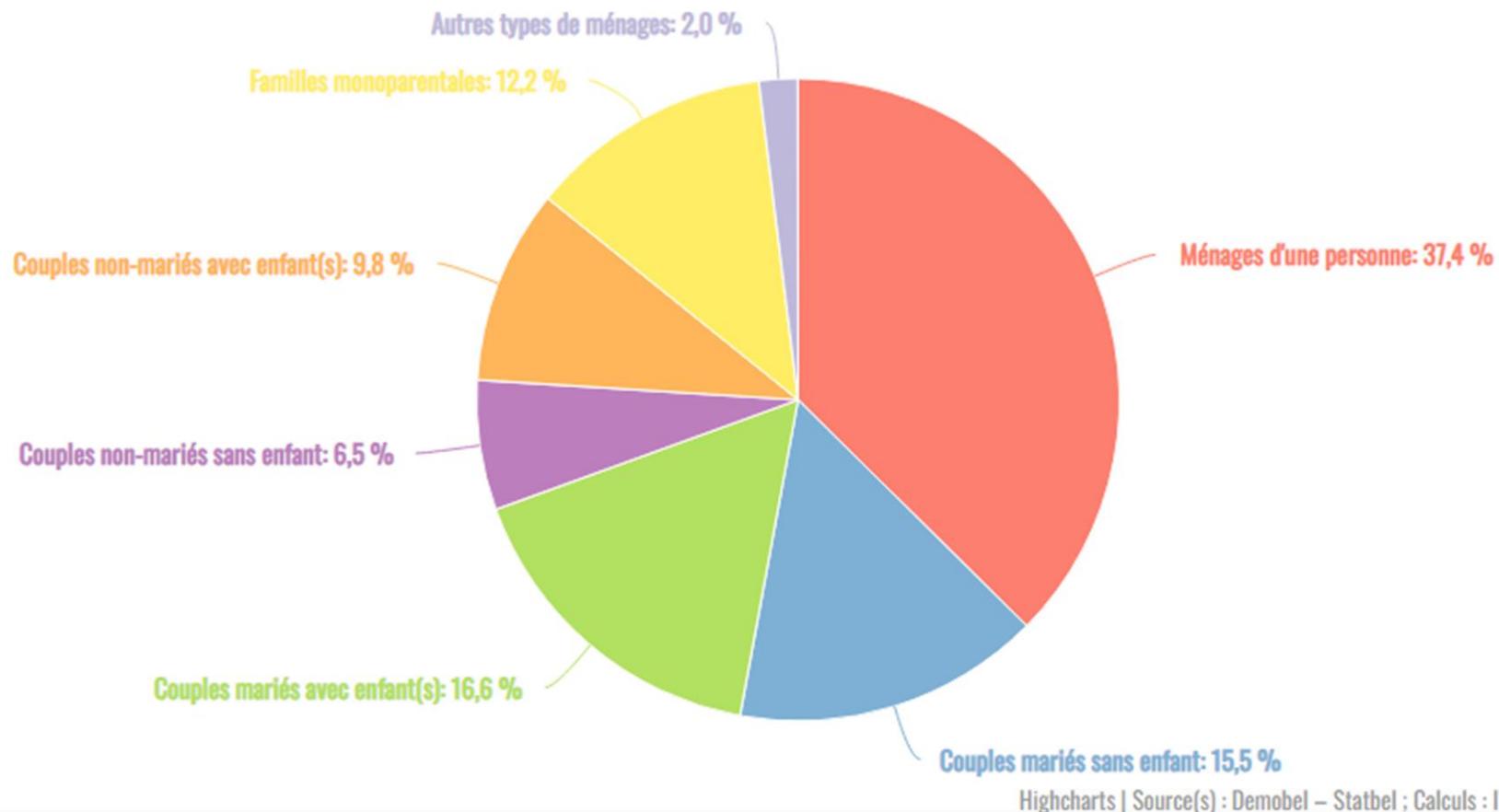


# Etat des lieux

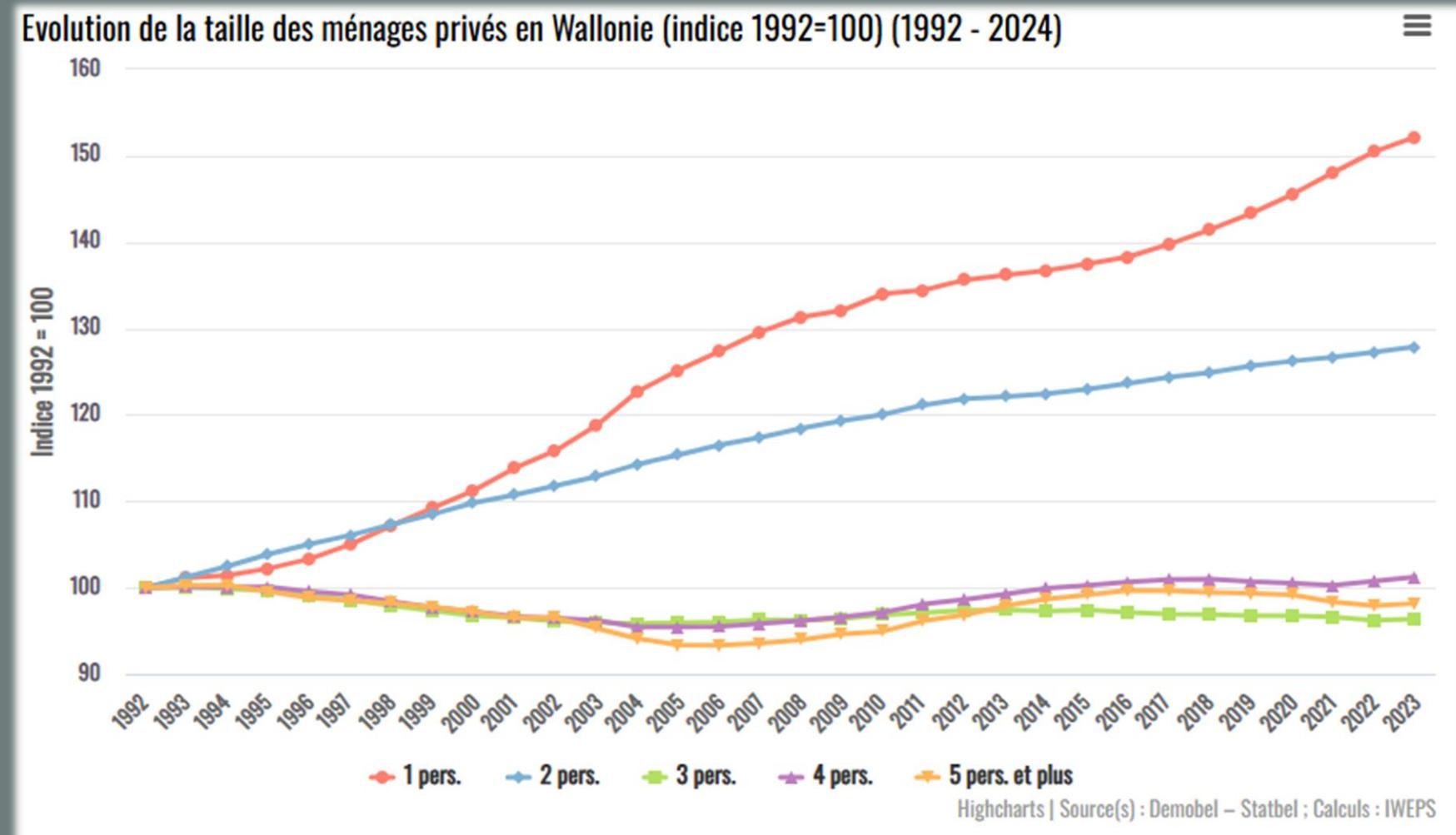
## Répartition des ménages en Wallonie

En Wallonie, en 2024, le nombre moyen de personnes dans un ménage privé est de 2,2 individus

Répartition des ménages privés wallons selon le type (1er janvier 2024)

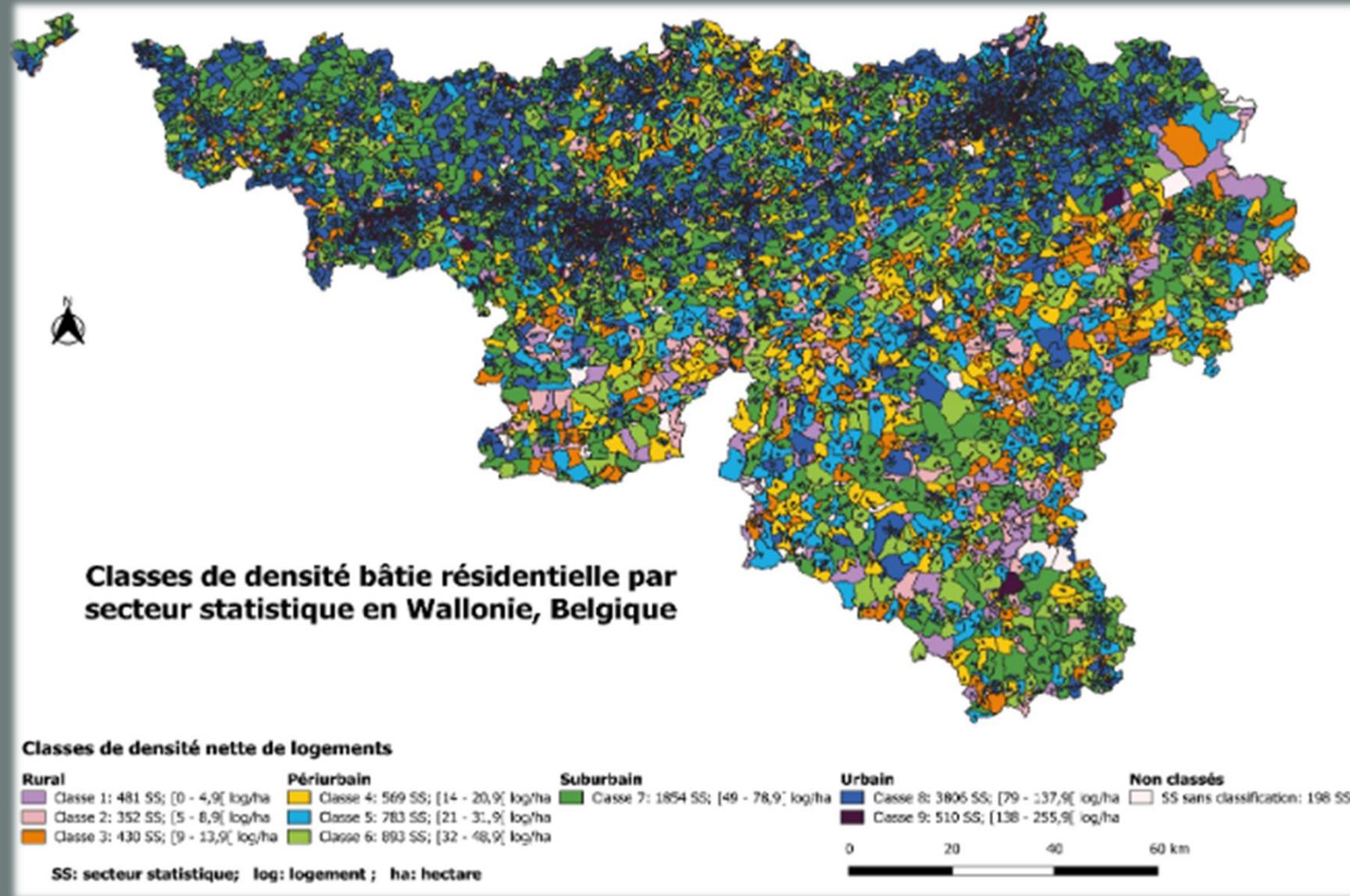


## ▪ Adaptabilité des logements / des demandes



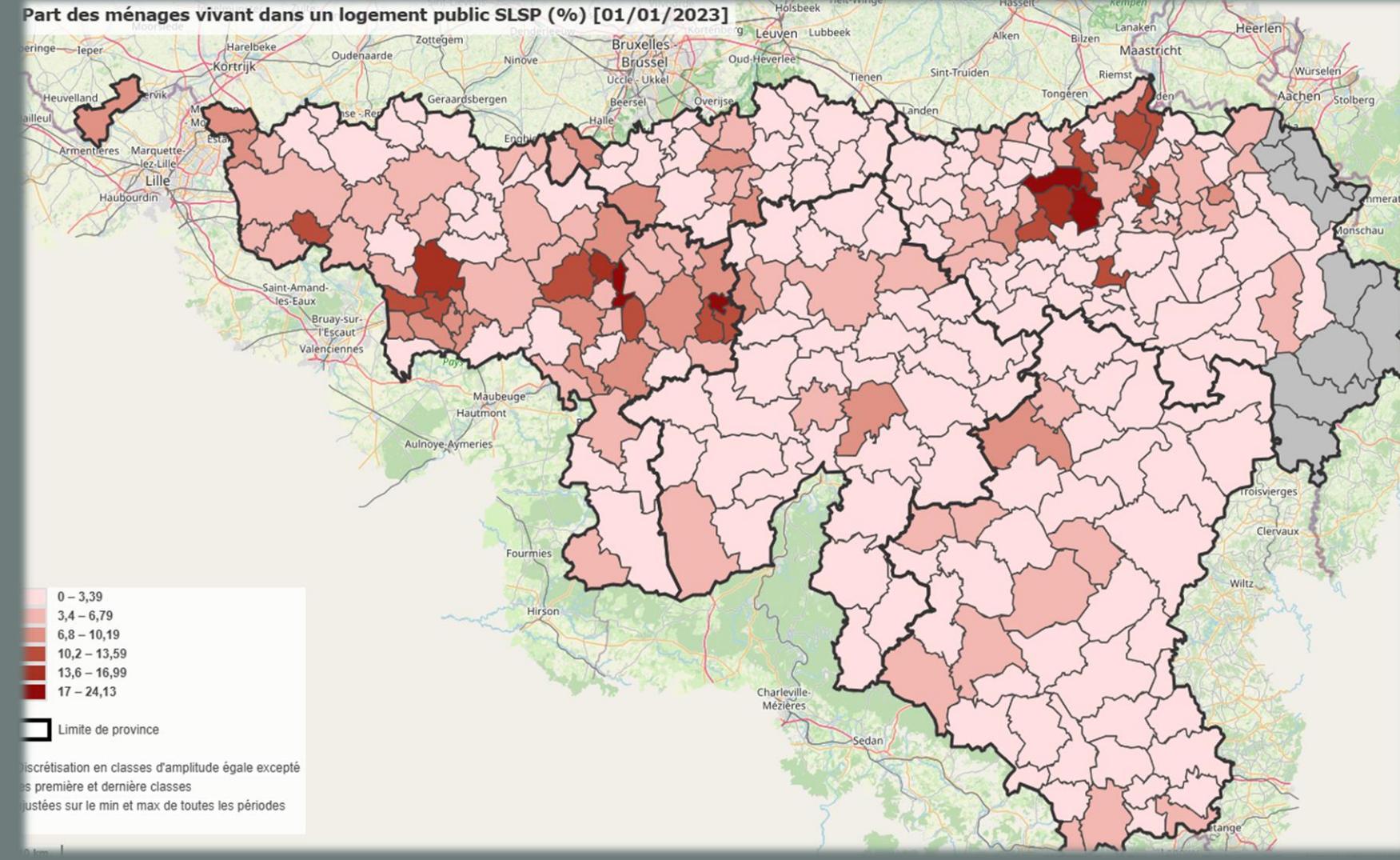
# Etat des lieux

## ■ Urbanisation



# Etat des lieux

## ■ Urbanisation

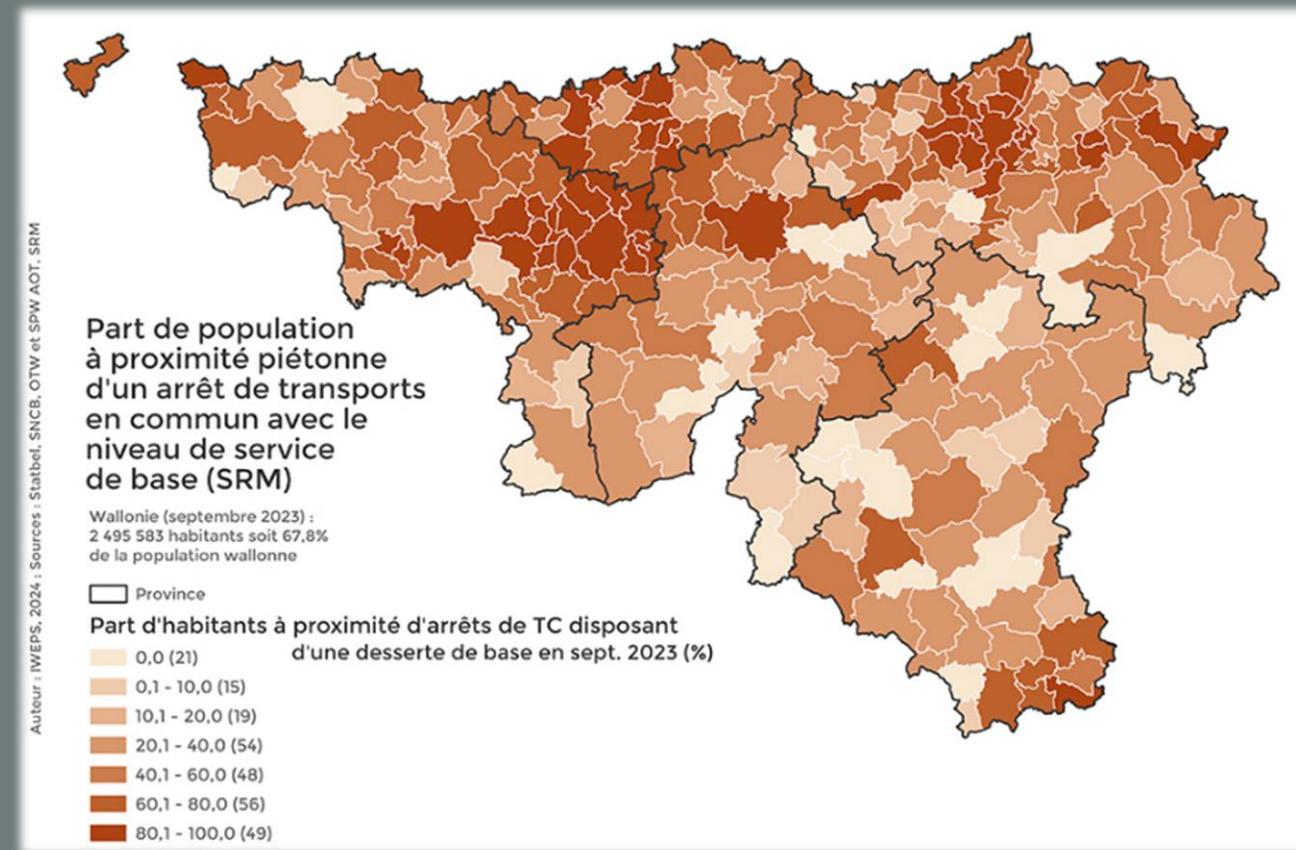


## Démographie

### Évolution 2013-2050 >< 2025-2050

- 2013: 200.000 ménages en plus (Plan Horizon 2022)
- 2024: La population wallonne devrait continuer à croître jusqu'en 2047 (source Iweps). Mais, entre 2040 et 2047, la croissance devrait retomber en moyenne à **+0,11 %.** à partir de 2047

## Mobilité

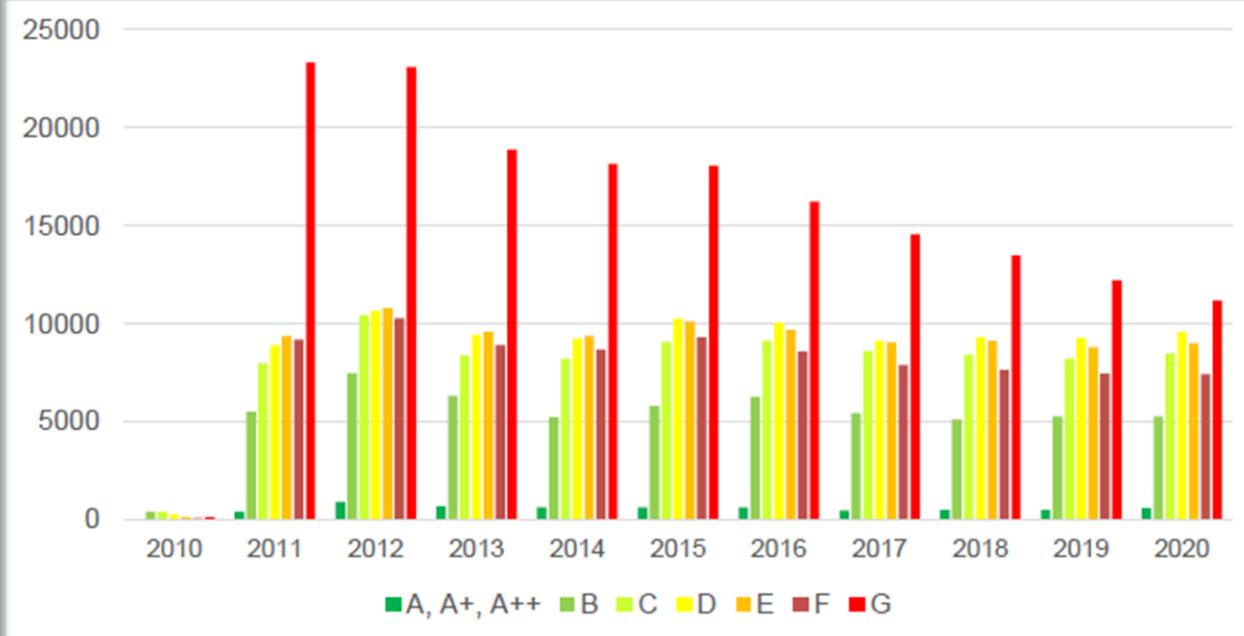


# Enjeux

## ■ Précarité énergétique

- Disparité de l'offre de logement, rapport loyer/PEB/équipement, diminution des aides privées et publiques

Graphique 99 : Nombre de certificats énergétiques par année et par label.

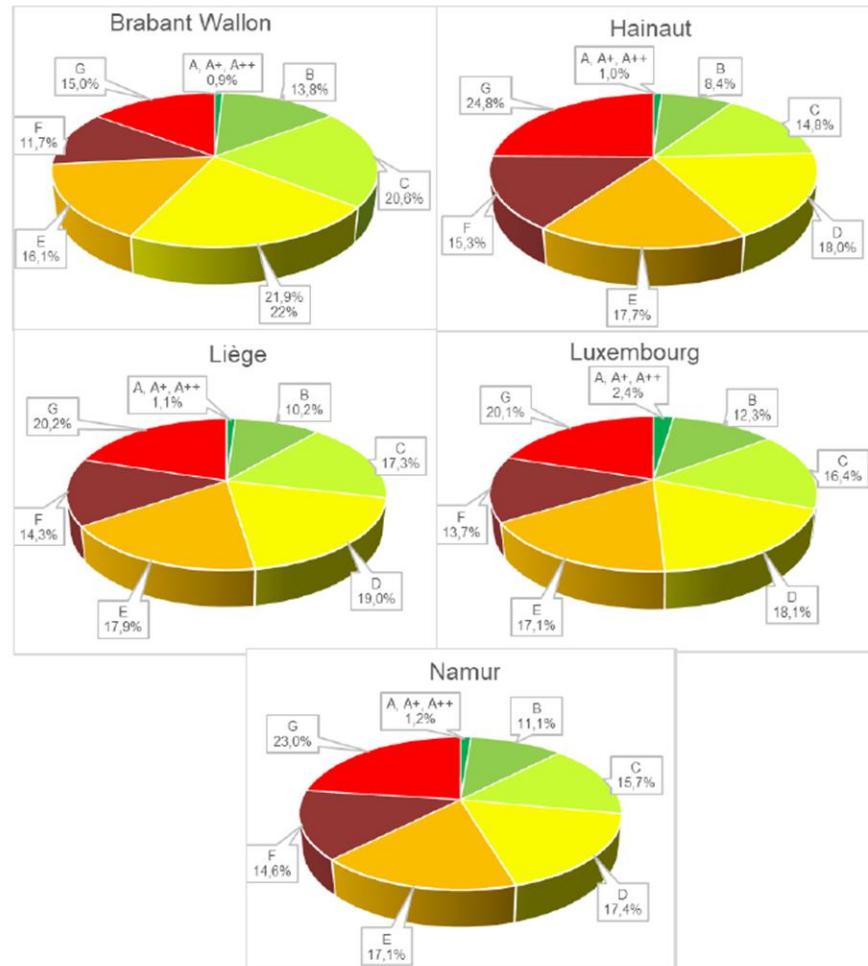


Source: SPW Territoire, Logement, Patrimoine, Énergie – Département de l’Énergie et du Bâtiment durable

Graphique : CEHD

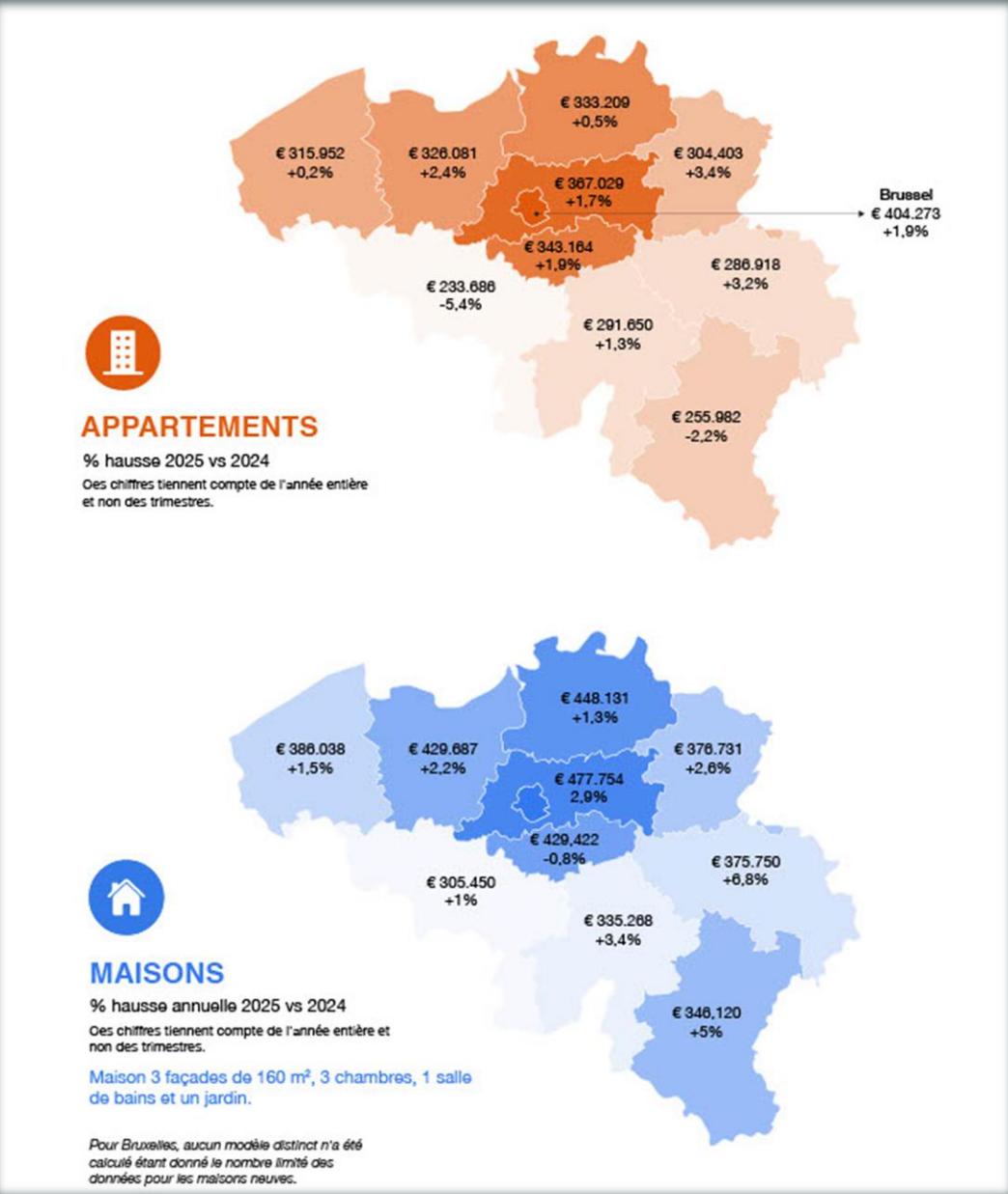
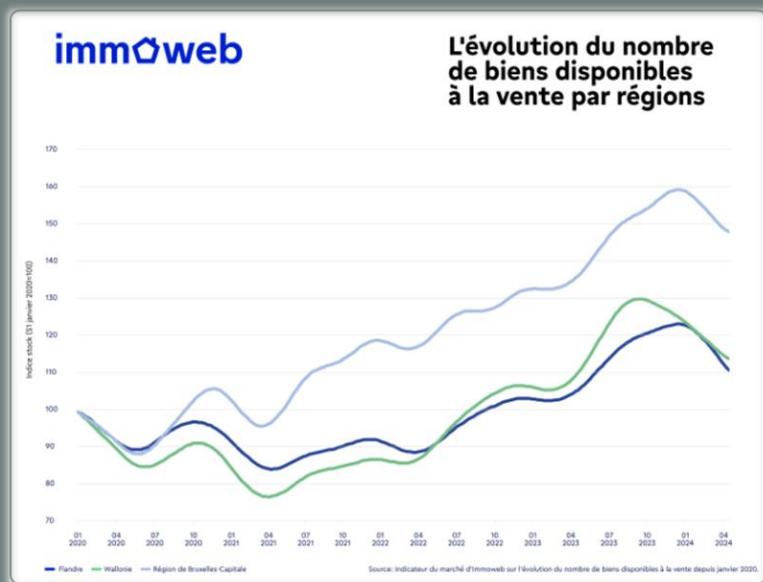
Champ : ensemble des certificats énergétiques résidentiels délivrés entre 2010 et 2020.

Graphique 101 : Parts des différents labels énergétiques par province en 2020



# Enjeux

- Coûts construction  
+45% depuis 2019, chute des demandes de PU, rapport invest/capacité des ménages



## ■ Accessibilité

- Evolution des prix de vente des logements wallons
- Disparité loyers privés vs loyers sociaux
- Disponibilité des logements
- Ralentissement de la construction de logements neufs et de la rénovation des bâtiments existants >< amélioration thermique du parc
- Augmentation sévère des demandes de LUP
- Accessibilité à l'acquisition difficile pour les primo-acquéreurs

# Perspectives

- *Supracommunalité – développement de bassins de vie*
- *Politique urbanistiques concertées à long termes*
- *Logements anciens vs nouveaux logements*
- *PPP qualitatifs, quantitatifs et équilibrés*
- *Nouveau modèle sociétal*

# Perspectives

- **Supracommunalité – développement de bassins de vie**
  - Définition de 14 bassins de vie en Wallonie
  - Engagement politique dépassant les contraintes locales pour embrasser une zone d'activité et de réforme urbanistique concertée
  - Mutualisation des ressources
  - Réponses plus précises et complètes par rapport à des groupes de population plus larges
  - Vision à long terme et définition d'une instance subrégionale avec des compétences réelles

# Perspectives

- **Politique urbanistiques concertées à long termes**
  - Réduction des délais de traitement dans le cadre de l'obtention d'un PU
  - Plus grande prise en compte des difficultés liées à la mise en œuvre
  - Capacité de réduction de précompte immobilier en cas de délais anormalement longs
  - Définition de charges d'urbanisme mieux définies (concertation commune – région)
  - Prise en compte d'obligations sociétales pour équilibrer les construction/rénovation de grands ensembles

# Perspectives

- **Logements anciens vs nouveaux logements**
  - Contraintes de la PEB4
  - Investissement (prêt) intergénérationnel
  - Diversité des aides publiques (>< actualité)
  - Accompagnement des investisseurs privés et publics
  - Revalorisation du cadre bâti existant et promotion

# Perspectives

- PPP qualitatifs, quantitatifs et équilibrés
  - Réduction des marges bénéficiaires des investisseurs privés
  - Mise à disposition d'un foncier public mieux valorisé
  - Conventionnement préalable et tenable financièrement
  - Contraintes environnementales et évolutives en fonction des besoins (intergénérationnel par ex.)
  - Accord équilibré sous l'égide d'un projet sociétal supporté par les pouvoirs publics
  - Obligations de résultats non pas à l'achèvement du projet mais à moyens termes (validations des objectifs)

# Perspectives

- Nouveau modèle sociétal
  - Modèle Viennois
    - 60% de logements publics
    - Arsenal législatif, achats immobiliers, anti-spéculation
    - Financement pérenne et solidaire
    - PPP
    - Mixité intégrée initialement
    - Architecture de qualité
    - Priorisation politique



Je vous remercie  
pour votre attention

Michel Deffet, Directeur-gérant du Foyer de la région de Fléron