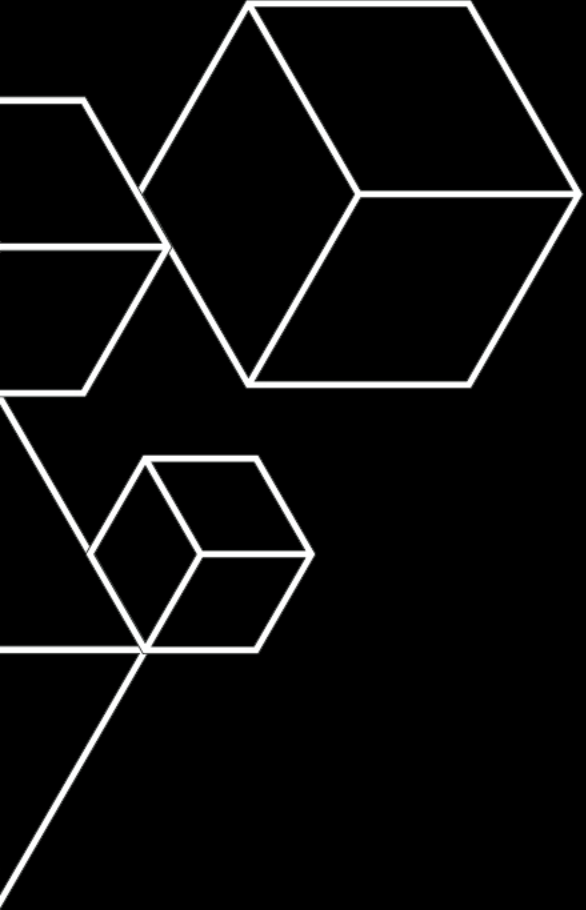
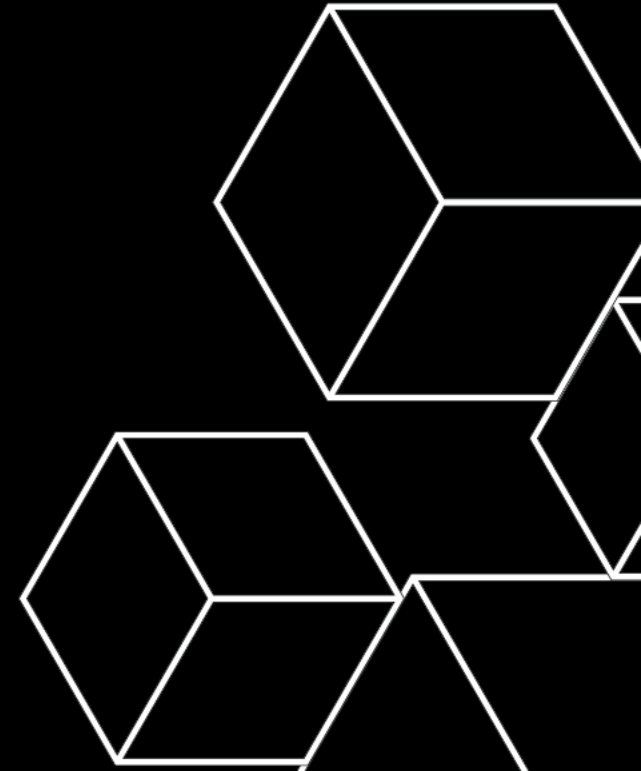

CONFÉRENCE

*« Tendances et perspectives
de l'immobilier neuf en Wallonie »*

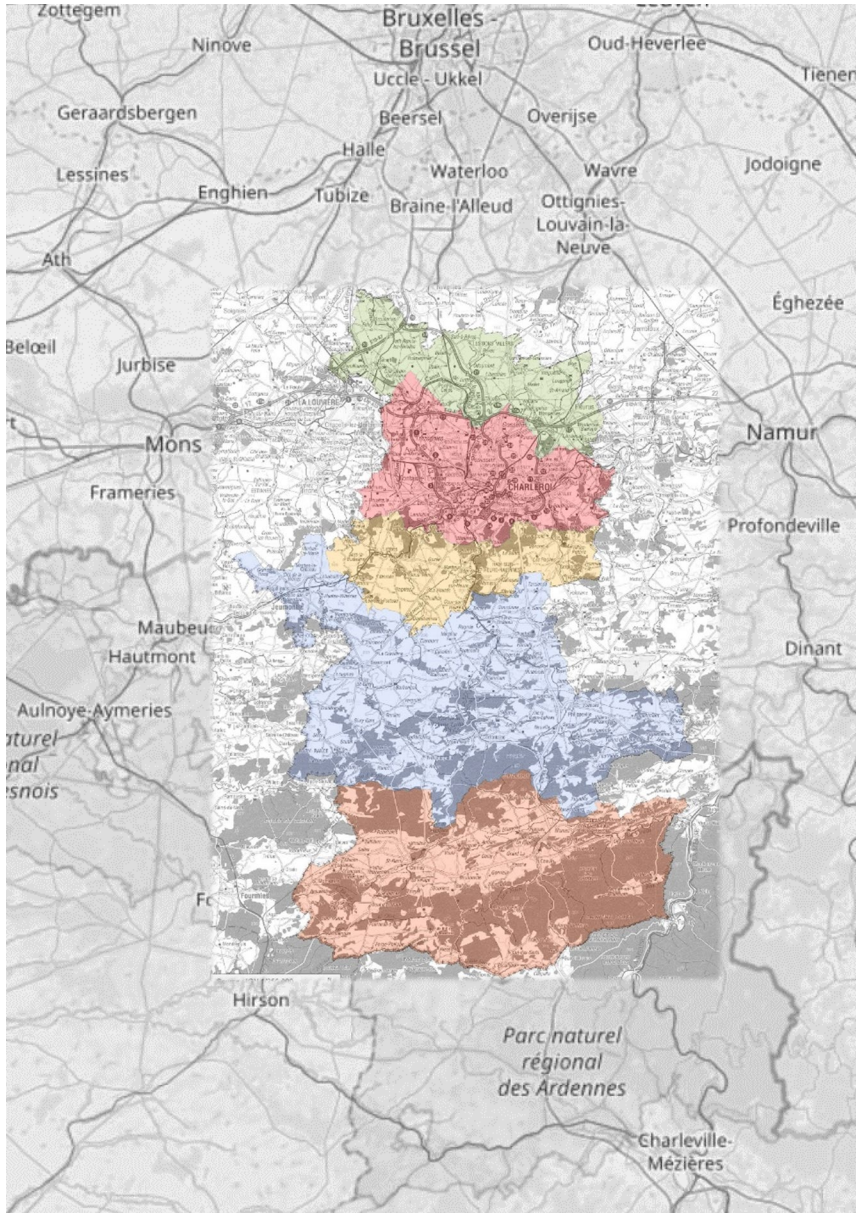
Trends-Tendances – Cercle de Wallonie



YVES HANIN
UCLouvain



0. Le territoire de Charleroi métropole



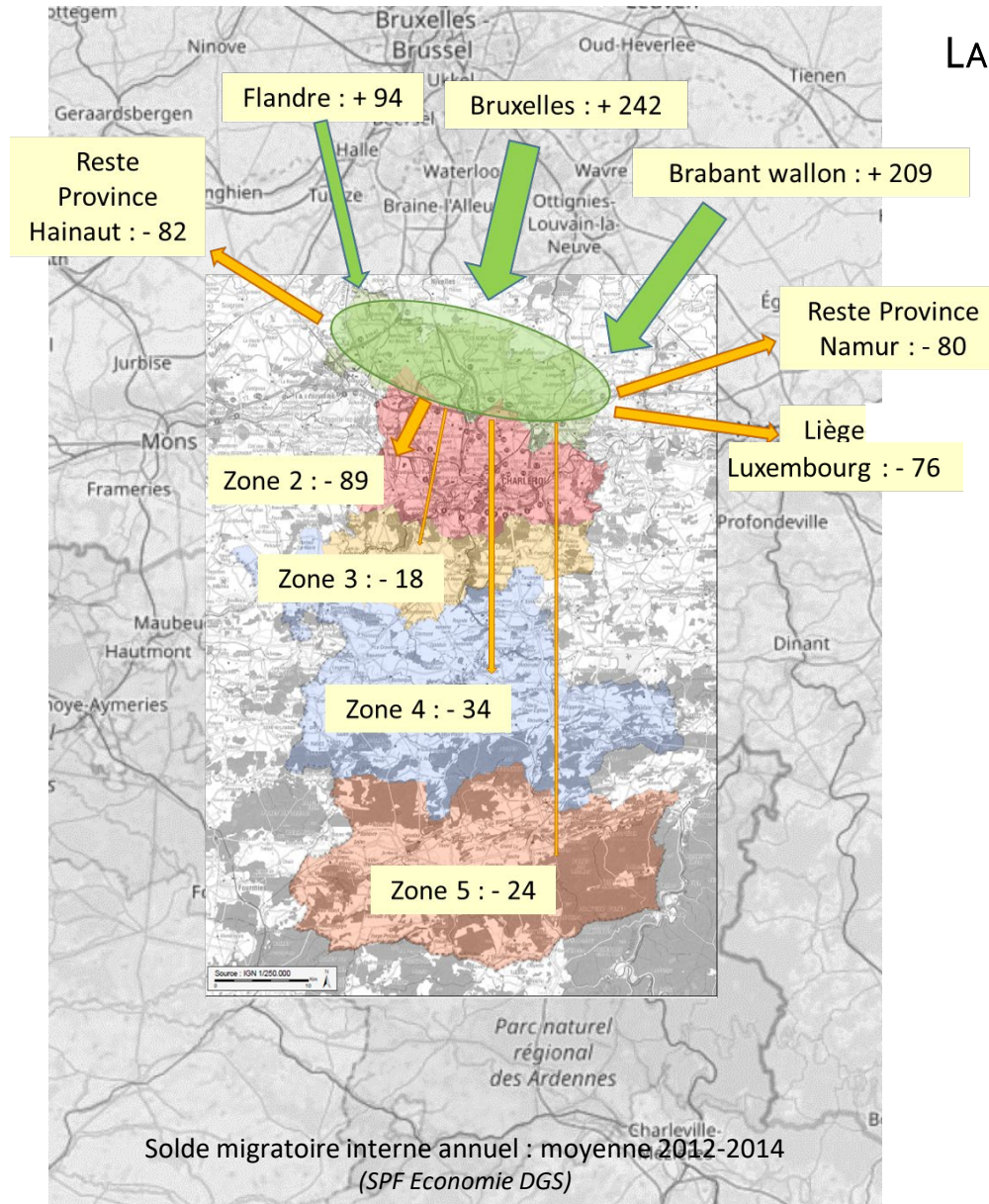
0. LE TERRITOIRE...

80 KM DU NORD AU SUD ET 20-40 KM D'EST EN OUEST
550.570 HABITANTS, 29 COMMUNES, 2.006 KM²
 (15 % de la population wallonne et 12 % de la Wallonie)

- Zone 1 Plateau Hesbignon brabançon**
 11 % de la population – 11 % superficie – 275 Hab/km²
 Seneffe - Les bons Villers – Fleurus - Pont-à-Celles
- Zone 2 Charleroi & Bassin**
 63 % de la population – 14 % superficie – 1.200 Hab/km²
 Farciennes - Aisneau Presles – Charleroi – Chatelet - Chapelle lez Herlaimont - Montigny le tilleul – Anderlues - Fontaine l'Evêque – Courcelles
- Zone 3 Plateau du Condroz**
 8,5 % de la population – 10 % superficie – 232 Hab/km²
 Lobbes – Thuin - Ham sur Heure Nalinne - Gerpinnes
- Zone 4 Botte du Hainaut Fagne**
 11,5 % de la population – 34 % superficie – 92 Hab/km²
 Merbes le Château - Erquelinnes - Beaumont - Walcourt - Sivry Rance - Froidchapelle - Cerfontaine - Philippeville
- Zone 5 Botte du Hainaut Ardenne**
 6 % de la population – 30 % superficie – 57 Hab/km²
 Momignies – Chimay – Couvin – Viroinval

1. LA DYNAMIQUE DÉMOGRAPHIQUE
2. LA DYNAMIQUE IMMOBILIÈRE
3. LA DYNAMIQUE DE PRODUCTION
4. L'OFFRE FONCIÈRE

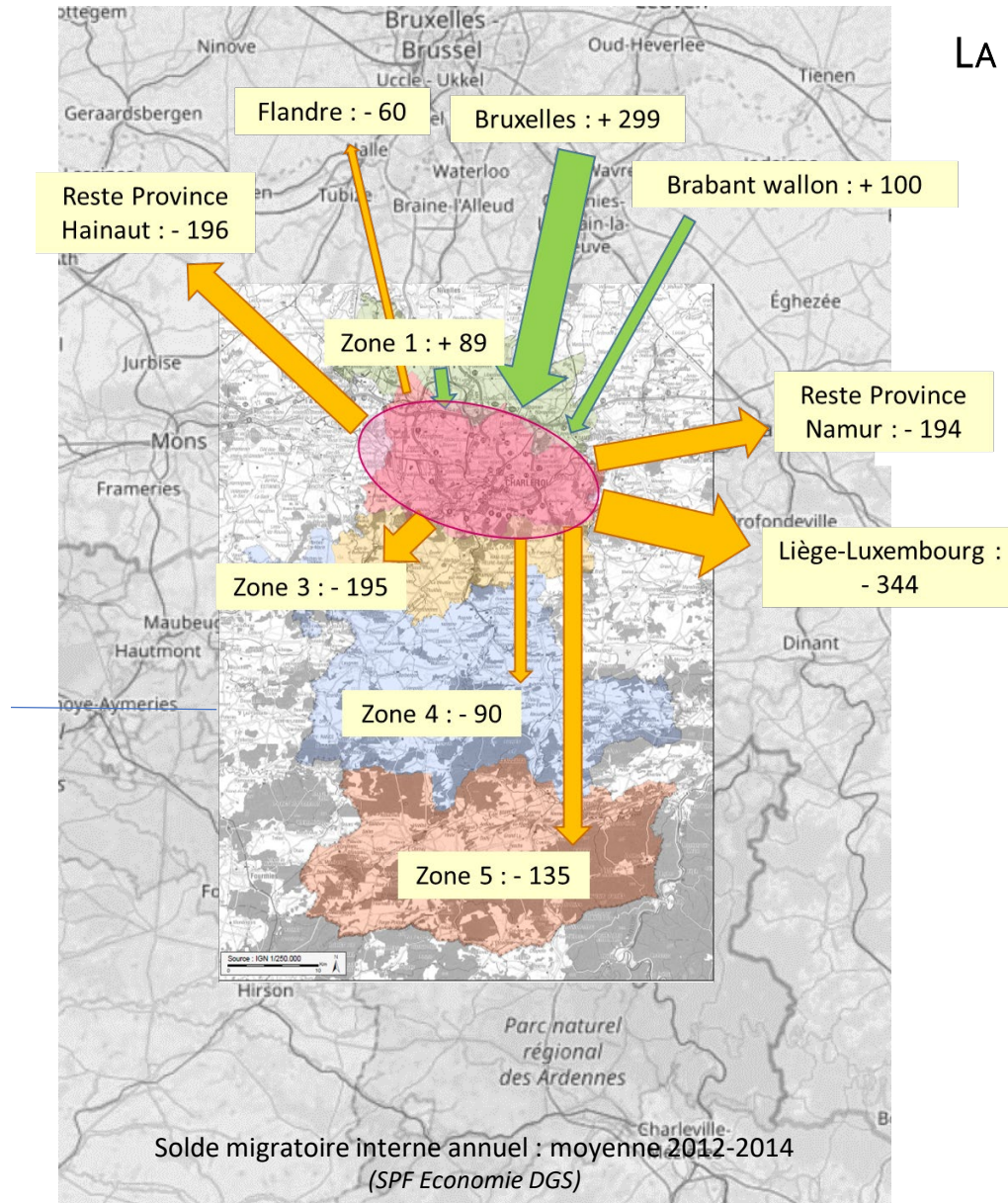
1. Dynamique démographique Charleroi métropole



LA POPULATION DU BAS PLATEAU HESBIGNON-BRABANÇON

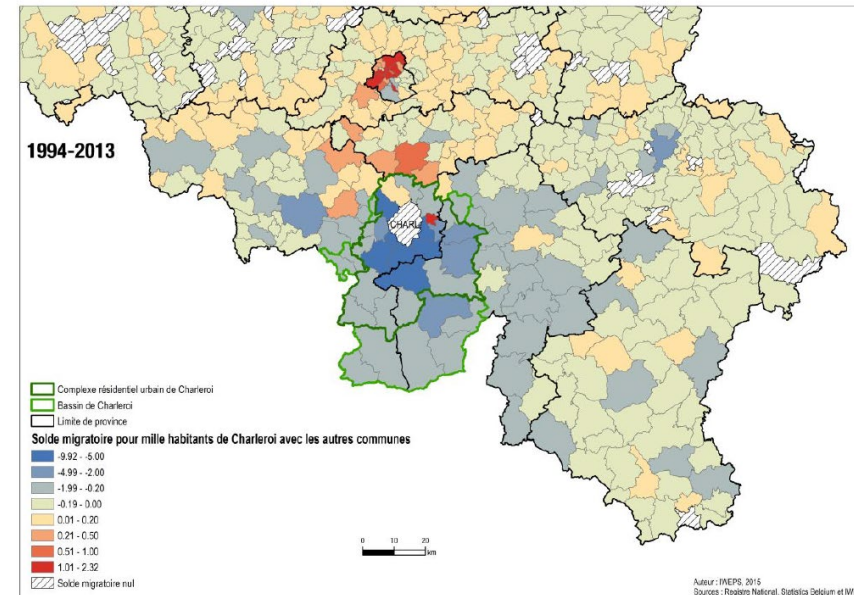
- **Attrait très important de population de Bruxelles et du Brabant wallon, et plus faiblement de la Flandre**
- **Départ vers les zones sud et les autres provinces wallonnes (en compris BW)**
- Forte présence des couples avec enfants (22,5%)
- Prédominance des ménages de personne isolée mais moins qu'ailleurs (29%)
- Sous-représentation nette des jeunes de 20 à 29 ans
- Surreprésentation des personnes de 40 à 69 ans
- **Revenus légèrement supérieurs à moyenne wallonne**
- Prix des logements le plus élevé de Charleroi métropole mais 30% de moins qu'en BW
appartements neufs ~ 2.200 euros/m²
- **A l'horizon 2035, vieillissement de la population liée à l'augmentation de couples sans enfants et personnes isolées**
- A l'horizon 2035, forte croissance
 ~ 4.000 personnes soit ~ 200 par an
 ~ 2.400 ménages soit ~ **205 logements par an**

1. Dynamique démographique Charleroi métropole

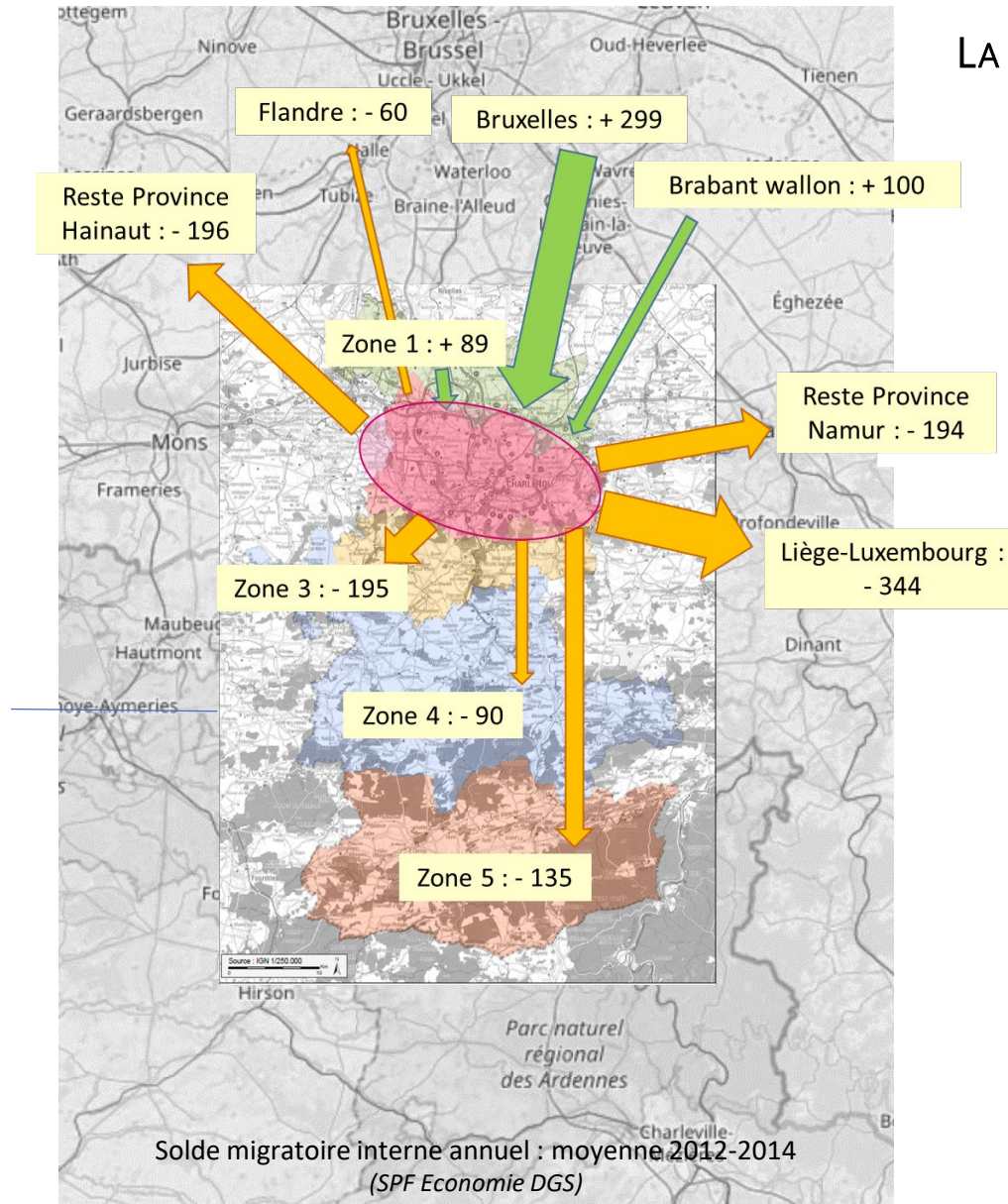


LA POPULATION DE CHARLEROI ET SON BASSIN

- Attrait très important de population de Bruxelles et plus faiblement du Brabant wallon + zone 1
- Départ les plus élevés et plus importants que les arrivées vers les zones sud et les autres provinces wallonnes (sauf le BW)



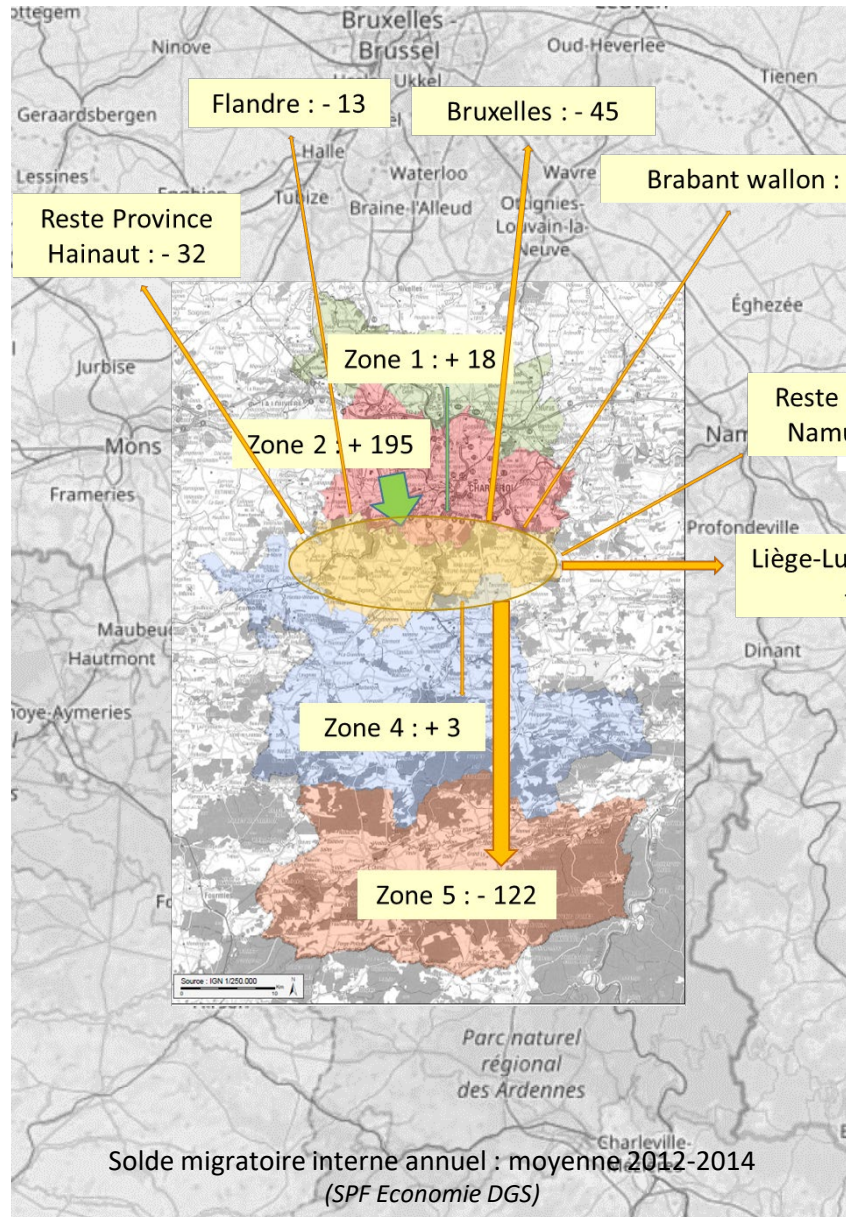
1. Dynamique démographique Charleroi métropole



LA POPULATION DE CHARLEROI ET SON BASSIN

- Attrait très important de population de Bruxelles et plus faiblement du Brabant wallon + zone 1
- Départ les plus élevés et plus importants que les arrivées vers les zones sud et les autres provinces wallonnes (sauf le BW)
- Très forte prédominance de personnes isolées (40%)
- Présence de familles monoparentales plus qu'ailleurs (15%)
- Sous-représentation faible des jeunes de 20 à 24 ans
- Sous-représentation faible des 45 à 59 ans
- Revenus 15% de moins que la moyenne wallonne
- Forte disparité des prix entre 100.000 et 250.000 euros appartements neufs ~ 1.600 euros/m²
- A l'horizon 2035, tendance spécifique au rajeunissement grâce à la migration de jeunes ménages et forte natalité (25 % de - 20 ans)
- A l'horizon 2035, proportionnellement la croissance est la plus faible (+ 3 %) de ~ 22.000 personnes soit ~ 1.200 par an de ~ 4.800 ménages soit ~ **604 logements par an**

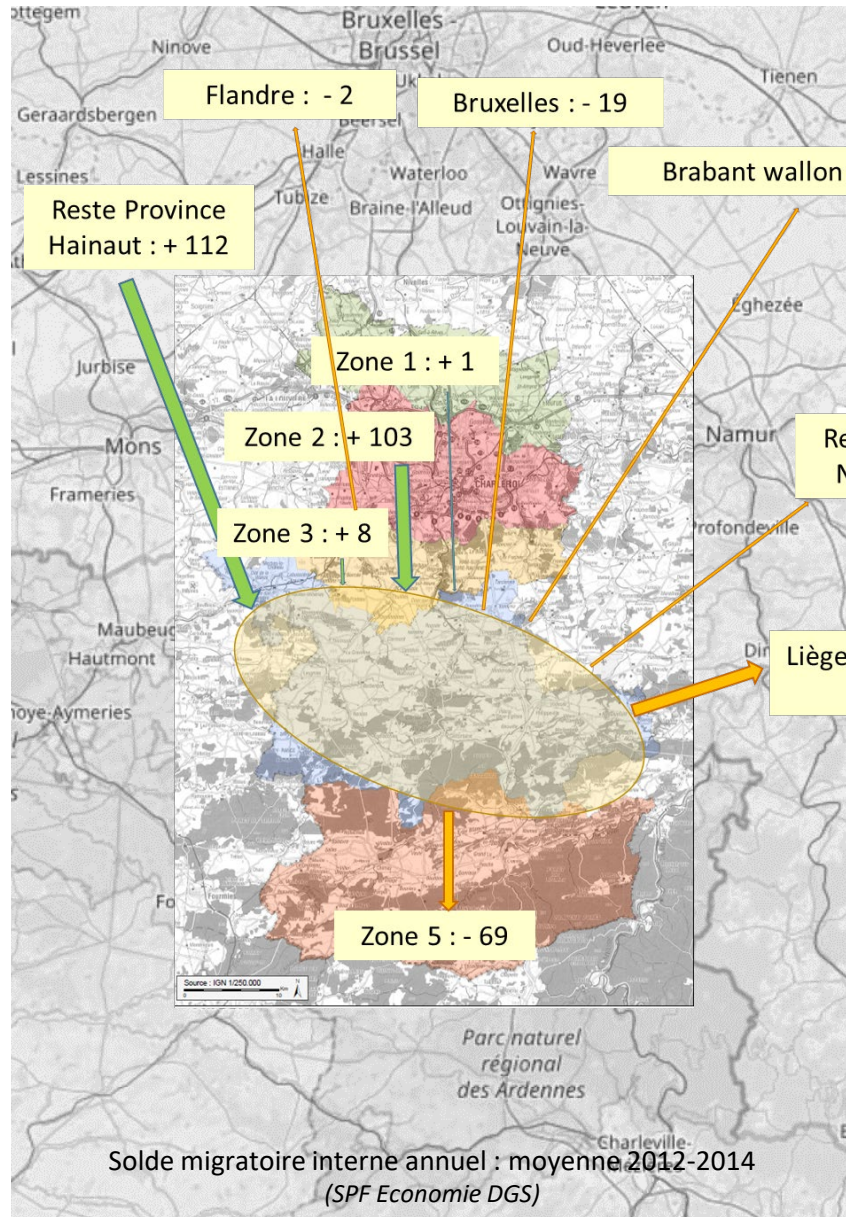
1. Dynamique démographique Charleroi métropole



LA POPULATION DE PLATEAU DU CONDROZ

- **Attrait de population de zone 2 et zone 1**
- **Départs vers les communes éloignées zone 5 et hors Charleroi métropole**
- Très forte prédominance de couples sans enfants (28%) signe d'un vieillissement significatif des ménages
- Sur-représentation des plus de 50 ans dont une part significative de plus de 80 ans
- Sous-représentation très marquée des moins de 40 ans
- **Revenus les plus élevés de Charleroi métropole et supérieurs de 20% à la moyenne wallonne**
- Prix le plus élevé de Charleroi métropole mais stagne alors qu'ailleurs en Wallonie augmentation **appartements neufs ~ 2.000 euros/m²**
- A l'horizon 2035, tendance au vieillissement très importante car + de 30 % aura plus de 65 ans
- **A l'horizon 2035, remplacement progressif par des jeunes ménages sans enfants mais faible croissance (+6%)**
 de ~ 440 personnes soit ~ 22 par an
 de ~ 1.200 ménages soit ~ 105 logements par an

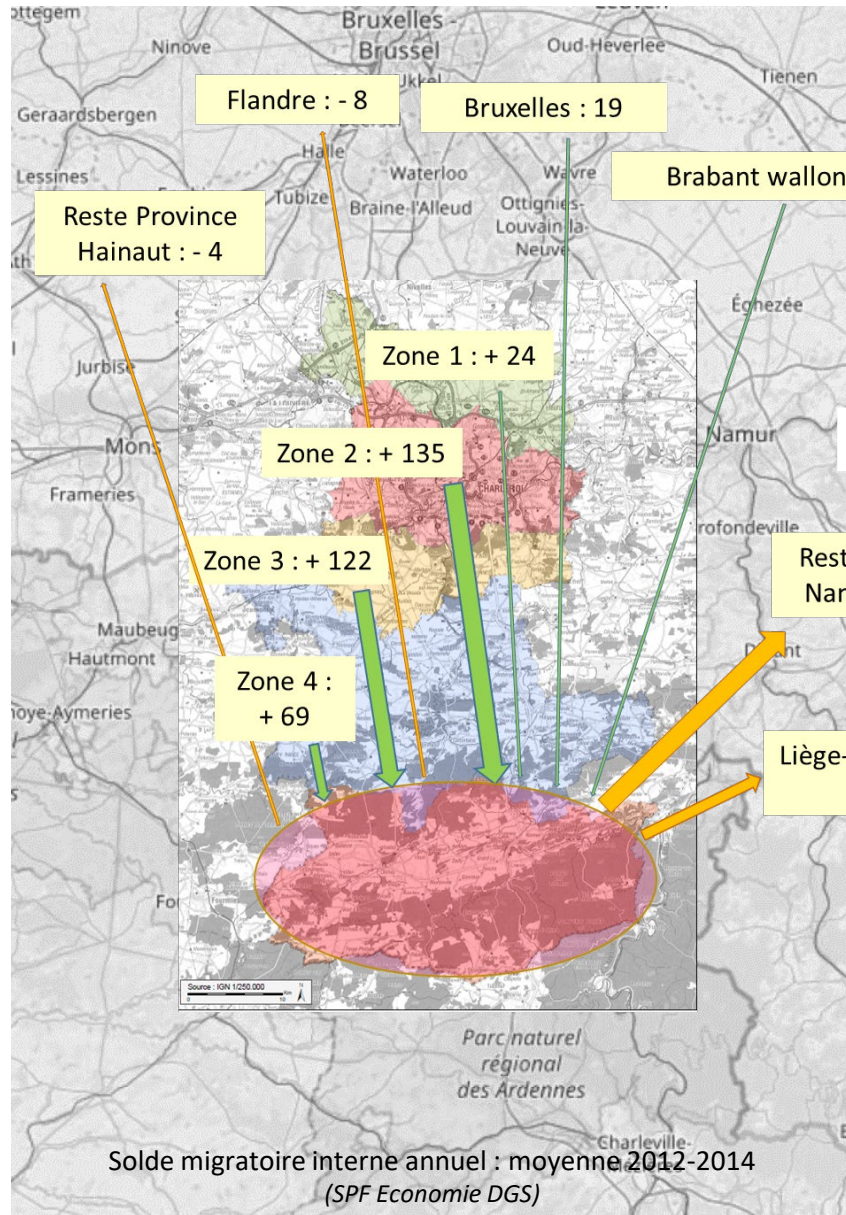
1. Dynamique démographique Charleroi métropole



LA POPULATION DE LA BOTTE HAINAUT-FAGNE

- **Attrait de population de zone 2 et du Hainaut**
- **Départs vers les communes zone 5 et autres provinces wallonnes**
- Structure assez conventionnelle des ménages plutôt âgés avec moins de familles monoparentales
- Sur-représentation des 45-69 ans
- Sous-représentation des 20-40 ans
- **Revenus légèrement inférieurs au revenu moyenne wallon mais s'en rapprochent**
- Très forte disparité proximité-éloignement axe N5 et zone 3 entre 100.000 et 250.000 euros appartements neufs ~ 1.900 euros/m²
- A l'horizon 2035, tendance au vieillissement comme ailleurs en Wallonie
- **A l'horizon 2035, croissance soutenue de la population et encore plus des ménages car augmentation très forte des petits ménages + 22%**
 - ~ 5.600 personnes soit ~ 280 par an
 - ~ 3.400 ménages soit ~ 176 logements par an

1. Dynamique démographique Charleroi métropole

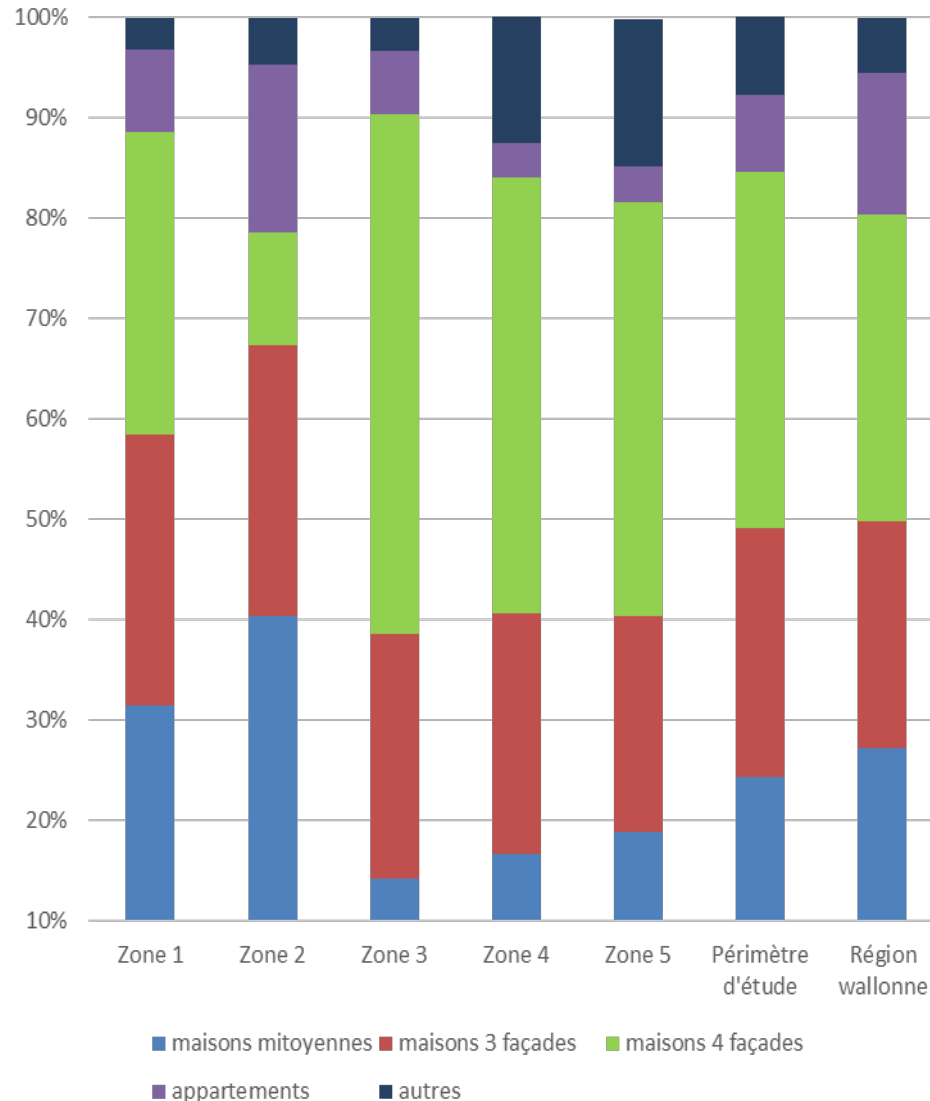


LA POPULATION DE LA BOTTE HAINAUT-ARDENNE

- **Attrait de population** des autres zones de Charleroi métropole et plus faiblement de Bruxelles et Brabant wallon
- **Départs vers les autres provinces wallonnes** surtout vers Namur
- Structure peu conventionnelle des ménages (40 % âgés d'isolés et familles monoparentales)
- Peu de couples avec enfants
- Sous-représentation des 30-40 ans et des enfants de moins de 10 ans
- Sur-représentation des plus de 50 ans
- **Revenus les plus faibles de Charleroi métropole** et 20% sous la moyenne wallonne
- Prix les plus faibles en légère augmentation mais plus prononcée que l'accroissement des revenus **appartements neufs ~ 1.200 euros/m²**
- A l'horizon 2035, tendance au vieillissement plus marqué qu'ailleurs en Wallonie
- **A l'horizon 2035, accentuation de la tendance actuelle de la prédominance des ménages d'isolés (+21%).** Croissance faible
 ~ 1.300 personnes soit ~ 65 par an
 ~ 1.300 ménages soit ~ 20 logements par an

2. Dynamique immobilière de Charleroi métropole

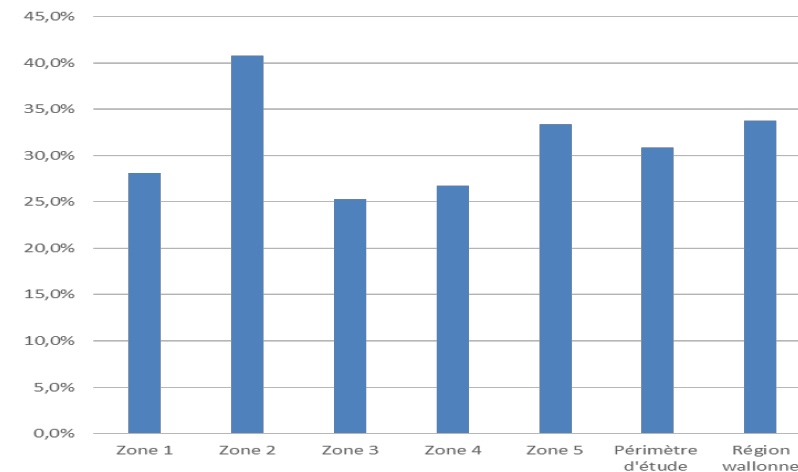
Structure du parc de logements en 2015
 Statbel



PARC IMMOBILIER NBR PAR TYPE DE LOGEMENTS

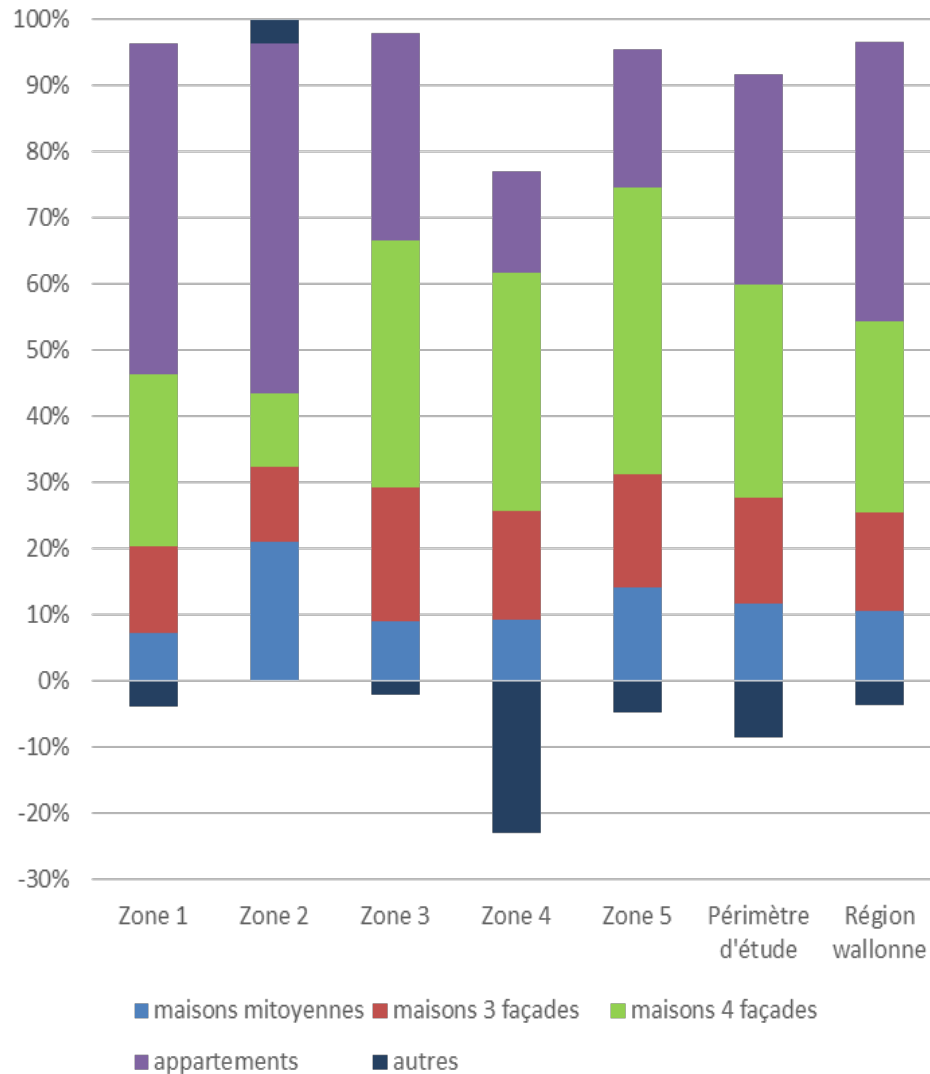
- Zones 1-3 : 88 % unifamiliales (4-3-2) + 6% appart.
- Zone 2 : 80 % unifamiliales (2-3-4) + 15% appart.
- Zones 4-5 : 82 % unifamiliales (4-3-2) + 3% appart. + 12 % habitat permanent.
- Plus de 50 % construit avant 1919 (sauf zone 3)
- Sauf en zone 2 moins d'appartements qu'en Wallonie
- Sauf en zones 2-5 moins de locataires qu'en Wallonie

Pourcentage de logements en location
 Source : Censur 2011



2. Dynamique immobilière de Charleroi métropole

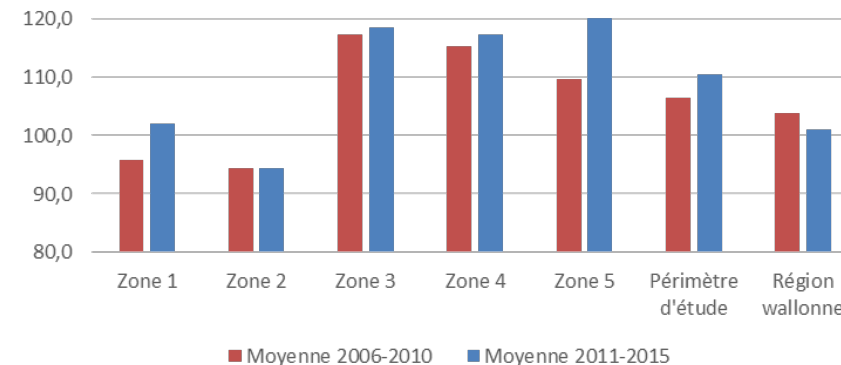
Structure de l'évolution du parc de logements
entre 2005 et 2015
Statbel



PRODUCTION IMMOBILIÈRE NBR PAR TYPE DE LOGEMENTS

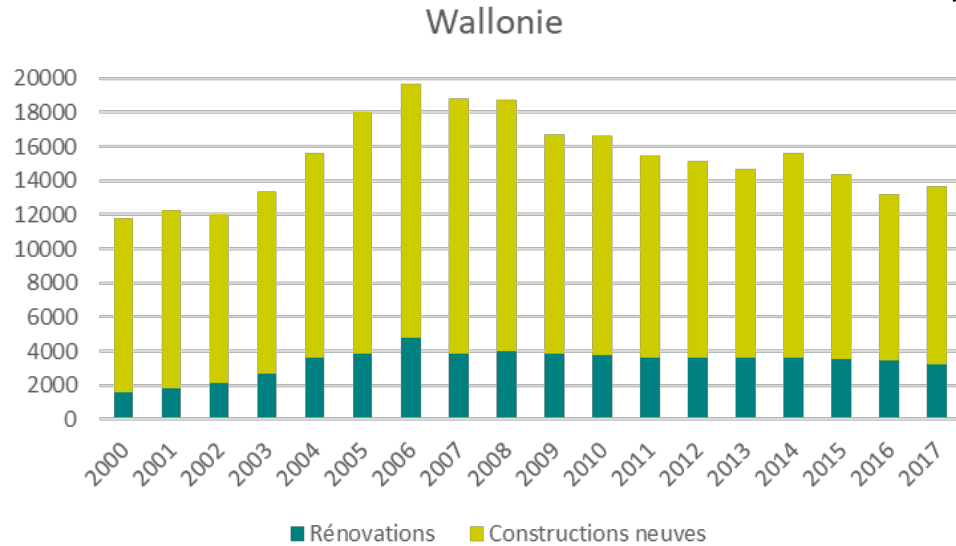
- Production de 2.400 logements par an
- Forte progression de la production d'appartements
- Désormais les appartements majoritaires en zones 1 et 2
- Maintien des 4 façades en zones 3-4-5
- Transformation de l'habitat permanent en zones 4-5
- Taille des logements augmente (sauf zone 2) alors que la tendance en Wallonie est à la réduction

Surface moyenne des logements en m²
(permis délivrés)
Statbel



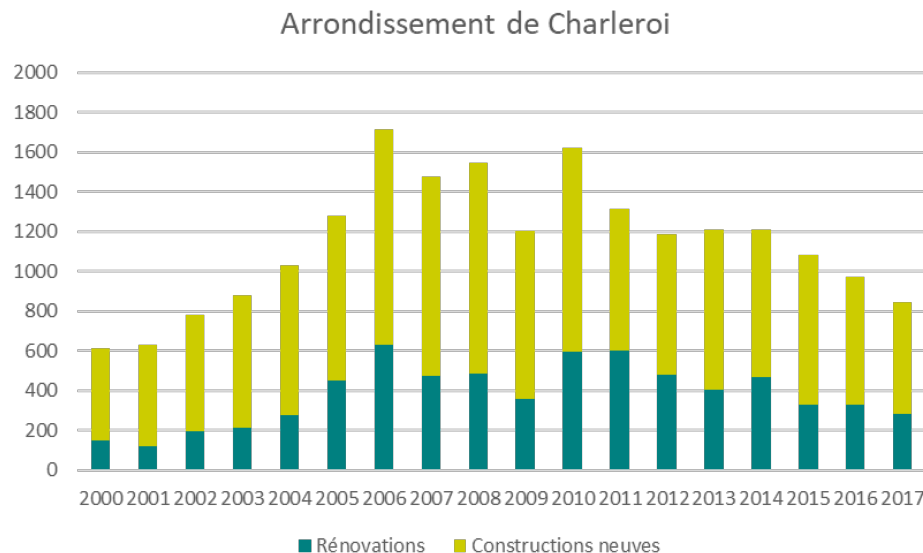
3. Dynamique de production immobilière de Charleroi métropole

PRODUCTION IMMOBILIÈRE NEUVE/RÉNOVATION NBR PAR TYPE DE LOGEMENTS



Evolution de la production en Wallonie (2000-2017)

- 2000 production de 10.000 log neufs + 1.800 réno
- 2010 production de 11.000 log neufs + 3.800 réno
- Depuis 2010 réduction de la production
10.000 log neufs + 3.800 log /an
- Depuis 2010 rénovation plafonne à ~ 3.800 log/an
Moins de 1/3 de la production par rénovation

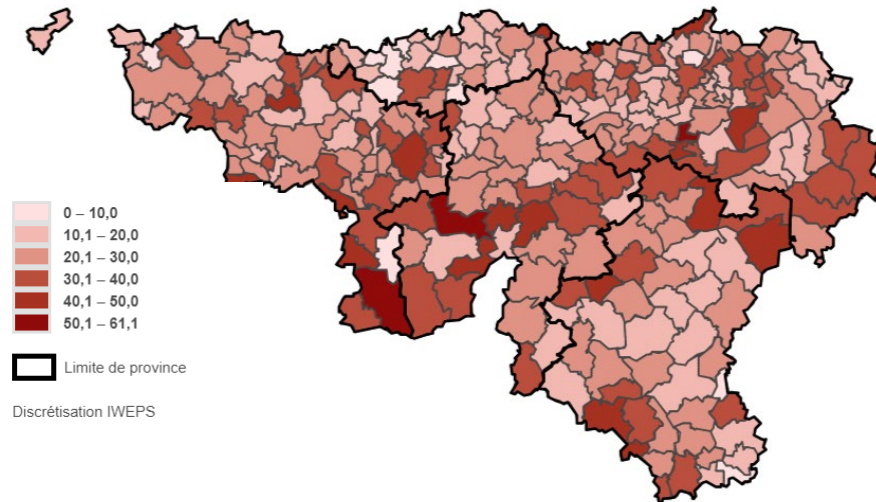


Evolution de la production arrondissement Charleroi (2000-2017)

- 2000 production de 450 log neufs + 150 rénovations
- 2010 production de 1.000 log neufs + 600 rénovations
- Depuis 2010 réduction de la production
600 log neufs + 250 rénovations
- Forte variation de la production par rénovation
Mais tendance vers moins de 1/3 de la production par rénovation

3. Dynamique de production immobilière de Charleroi métropole

Part de rénovation dans la production immobilière (2011-2015)



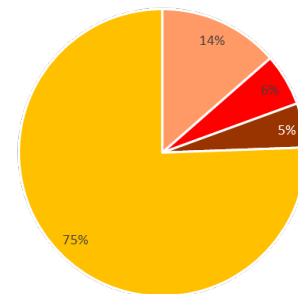
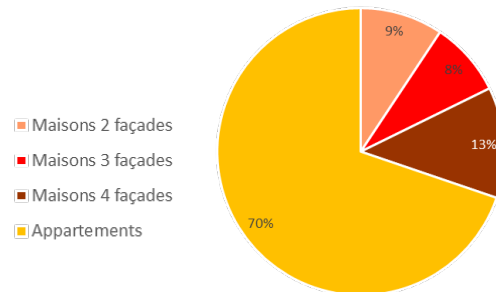
PRODUCTION IMMOBILIÈRE NEUVE/RÉNOVATION NBR PAR TYPE DE LOGEMENTS

Rénovation en Wallonie

- ~ 25 % de la production en Wallonie
- ~ 30 % de la production en Hainaut
- ~ 35 % de la production Charleroi métropole
- ~ 50 % de la production à Charleroi

Wallonie

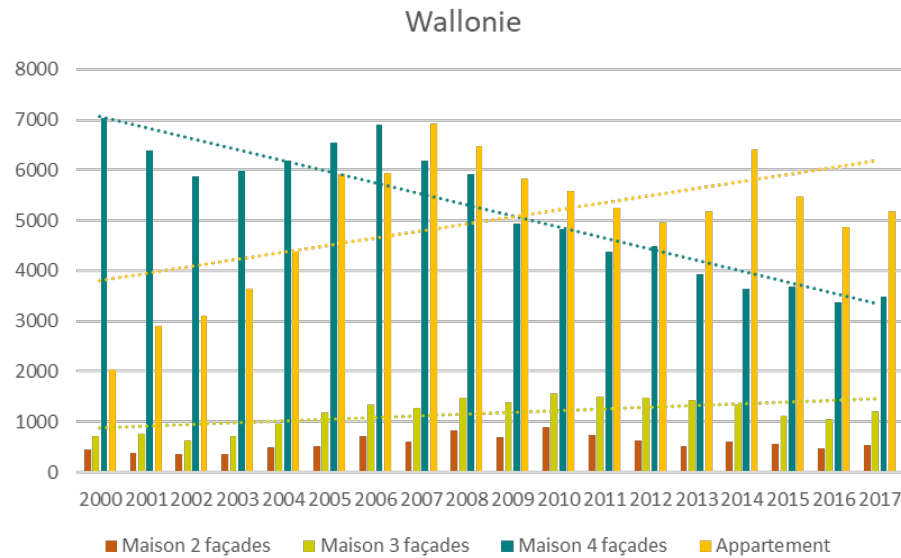
Arrondissement de Charleroi



Rénovation en Wallonie et arrondissement de Charleroi (type de biens produits par la rénovation)

- ¾ des rénovations créés des appartements
- d'avantage de logements créés par rénovations dans les maisons 2 façades dans l'arrondissement
- très peu de subdivision dans les 4 façades

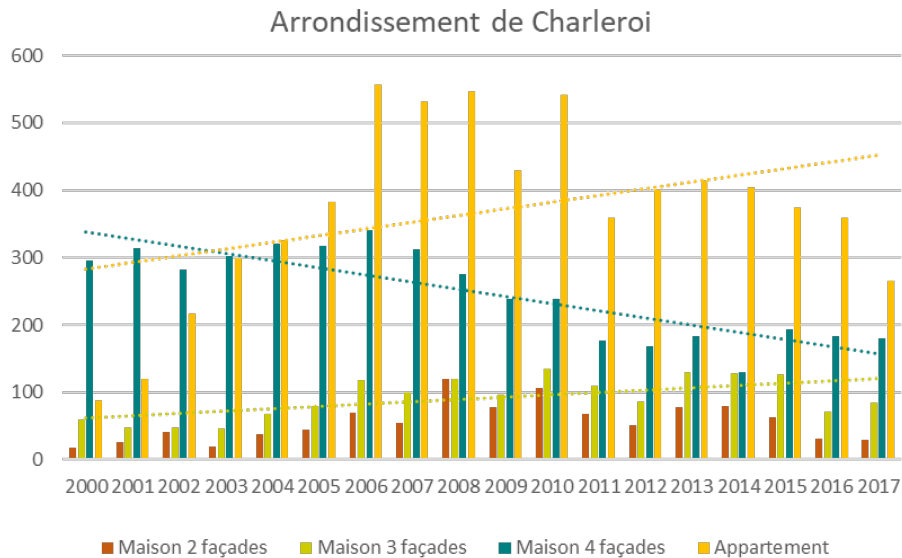
3. Dynamique de production immobilière de Charleroi métropole



PRODUCTION IMMOBILIÈRE NEUVE NBR PAR TYPE DE LOGEMENTS

Pour la Wallonie (2000-2017)

- Depuis 2000 évolution du type de production
 2000 : 70 % de 4 façades
 2010 : 43 % d'appartements
 2016 : 48 % d'appartements

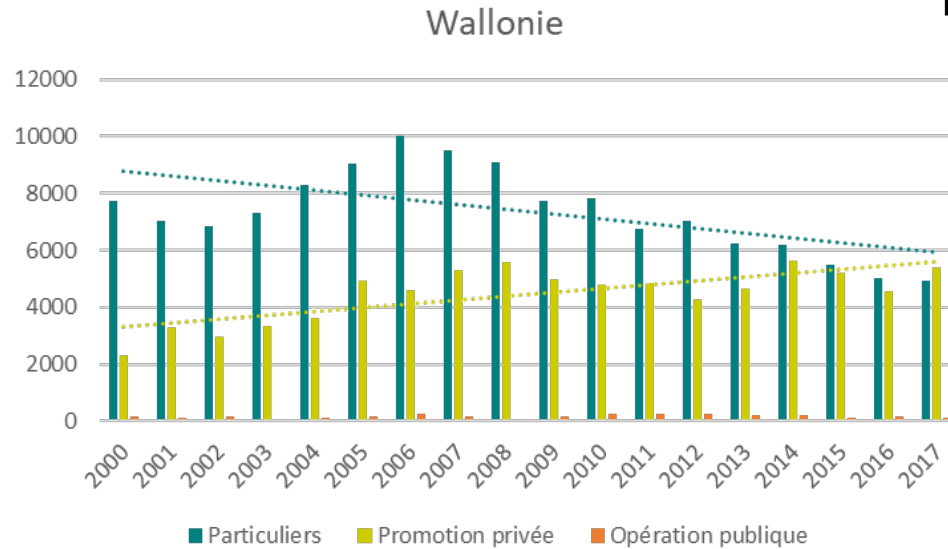


Pour l'arrondissement de Charleroi (2000-2017)

- Depuis 2000 évolution du type de production
 2000 : 67 % de 4 façades
 2010 : 55 % d'appartements
 2016 : 45 % d'appartements

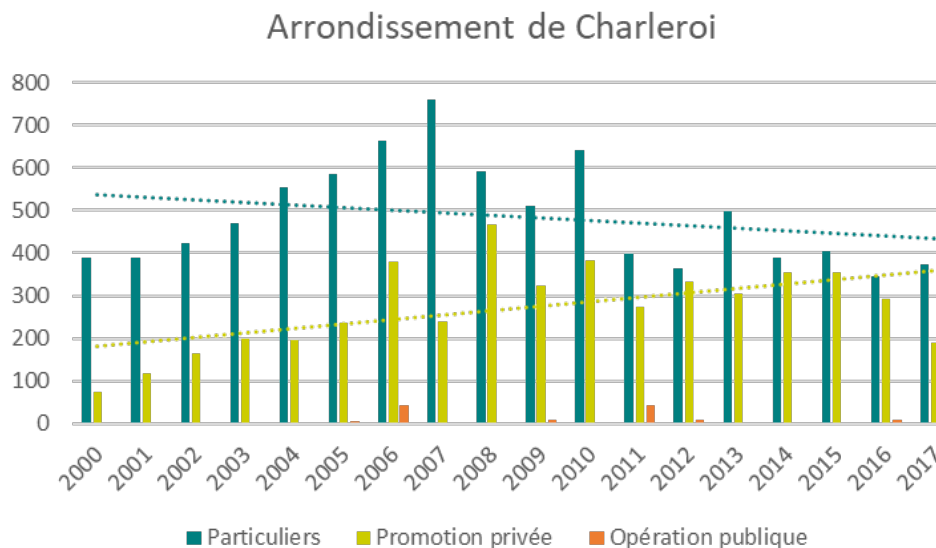
3. Dynamique de production immobilière de Charleroi métropole

PRODUCTION IMMOBILIÈRE NEUVE NBR PAR TYPE DE PORTEURS DE PROJET



Pour la Wallonie (2000-2017)

- Promotion publique pour mémoire.... ~ 1 %
- Révolution de la dynamique productive : vers la domination des sociétés de promotion ?
- Depuis 2000 évolution du type de porteurs de projet
2000 : 75 % d'autopromotion
2010 : 60 % d'autopromotion
2017 : 47 % d'autopromotion

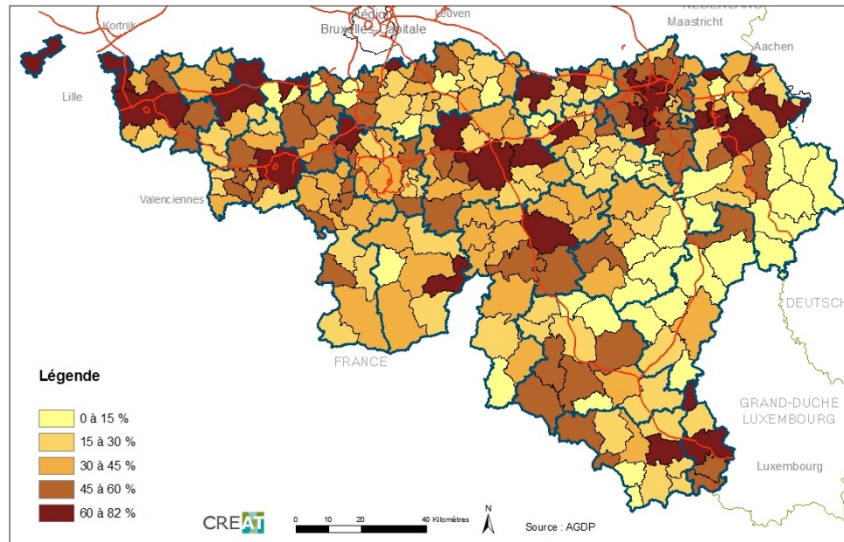


Pour l'arrondissement de Charleroi (2000-2017)

- Autopromotion en recul mais reste majoritaire
- Depuis 2000 évolution du type de production
2000 : 72 % d'autopromotion
2010 : 63 % d'autopromotion
2016 : 57 % d'autopromotion

3. Dynamique de production immobilière de Charleroi métropole

Proportion de logements neufs autorisés sur base des permis introduits par des sociétés privées - période 2013-2017

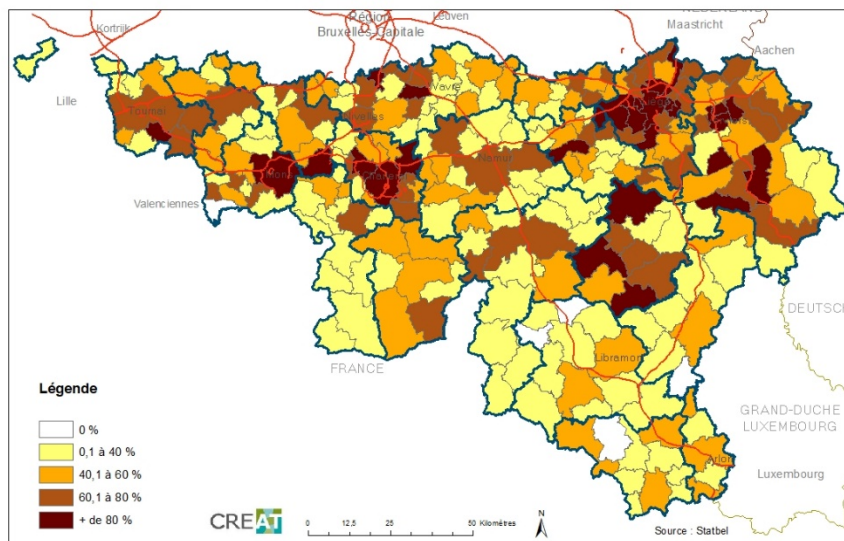


PRODUCTION IMMOBILIÈRE NEUVE NBR PAR TYPE DE PORTEURS DE PROJET

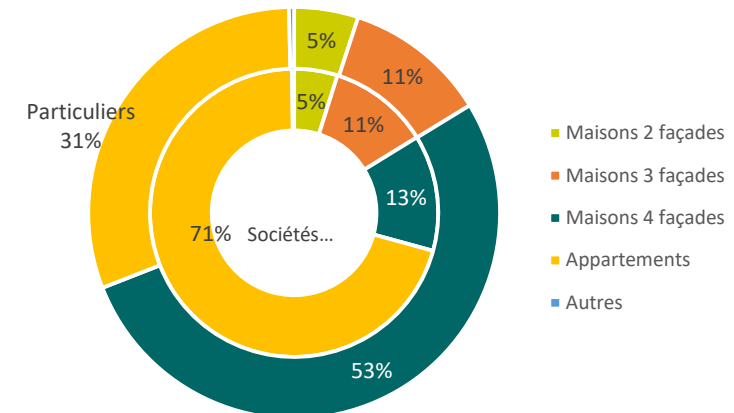
Pour la Wallonie (2013-2017)

- Plus de 65 % produits par des sociétés de promotion
 Namur-Liège-Mons
 Ath-Gembloux-Andenne-Huy-Spa-Waremme-Ciney
 Arlon...
- 55 % autopromotion arrondissement Charleroi
 75-100 % autopromotion en Zone 4
 55 % autopromotion en Zone 5
- 53 % de l'autopromotion est de la 4 façades
 71 % de la promotion par société est de l'appartement

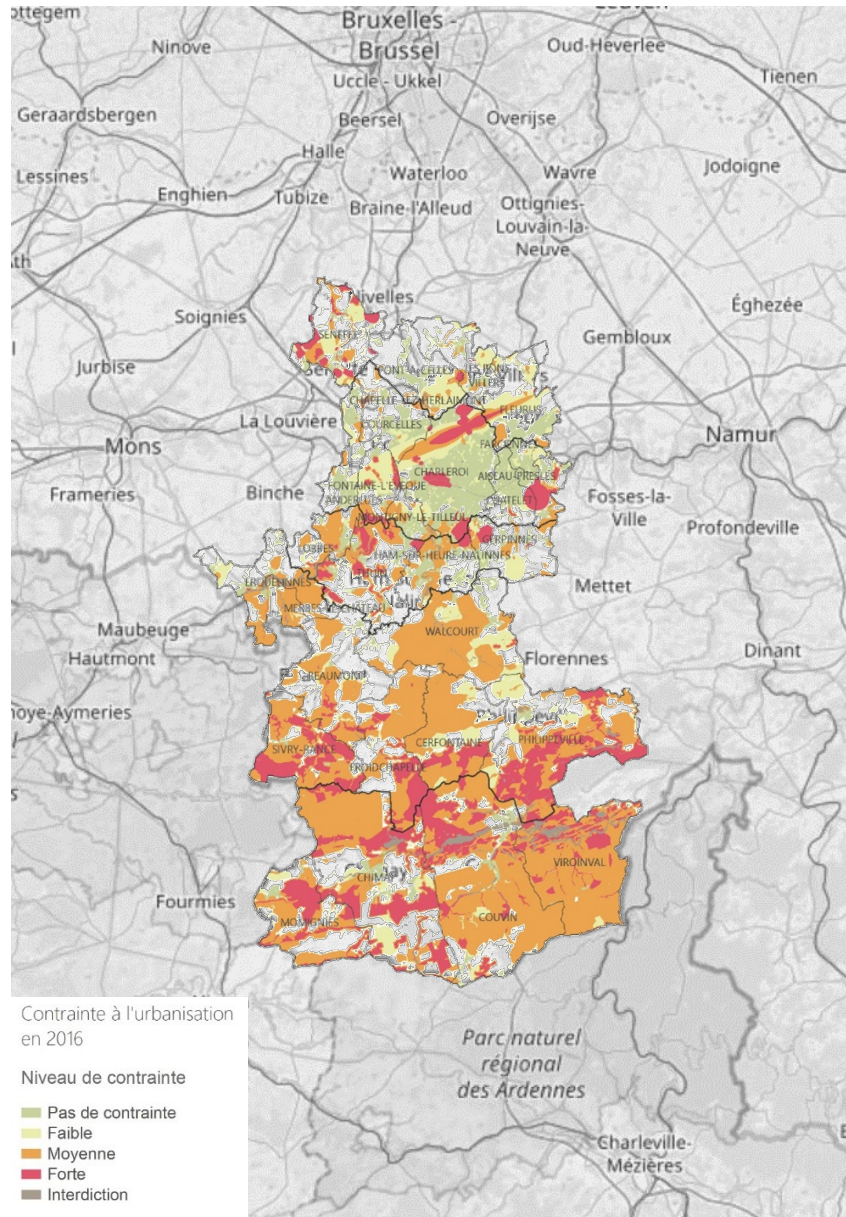
Proportion d'appartements dans les logements créés entre 2013 et 2018



Wallonie : Type de logement neuf créé selon le type de demandeur
 période 2013-2017
 Source : AGDP



4. Offre foncière potentielle de Charleroi métropole



DISPONIBILITÉ FONCIÈRE PLAN DE SECTEUR DURABLE

Plan de secteur pour les 5 zones de Charleroi métropole

	Offre foncière potentielle en ZH/ZHR (ha) 2016	Superficie des ZH/ZHR (ha)	Taux d'offre foncière potentielle en ZH/ZHR 2016	Consommation moyenne annuelle des ZH-ZHR (ha)	Nombre d'années pour urbaniser 70% du potentiel restant
Zone 1	534,8	2.346,6	22,8%	5,8	64,3
Zone 2	1.621,5	9.284,9	17,5%	13,0	87,1
Zone 3	782,7	2.688,4	29,1%	9,9	55,4
Zone 4	1.582,1	4.159,9	38,0%	11,8	94,0
Zone 5	1.213,1	2.755,0	44,0%	9,0	94,1
Total	5.734,2	21.234,8	27,0	49,5	81,0

Zone 1 Plateau Hesbignon brabançon

Le taux d'offre foncière est faible (22,8%) et la pression est assez marquée. Le taux de saturation foncière serait atteint à l'horizon 2026.

Zone 2 Charleroi & Bassin

1.600 hectares sont encore disponibles donc la zone peut être considérée comme saturée (17,5%) mais peu de contraintes et peu de pression foncière, il faut 87 années pour urbaniser les zones disponibles.

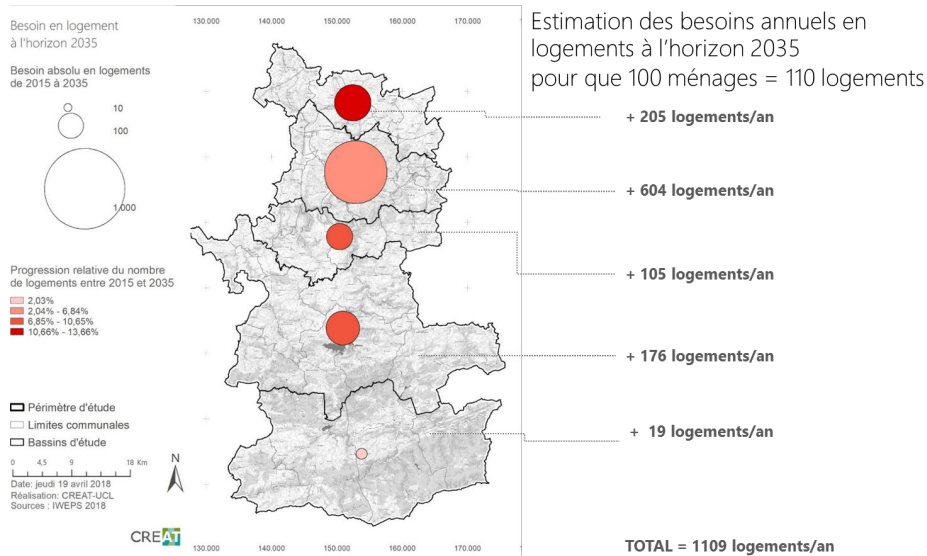
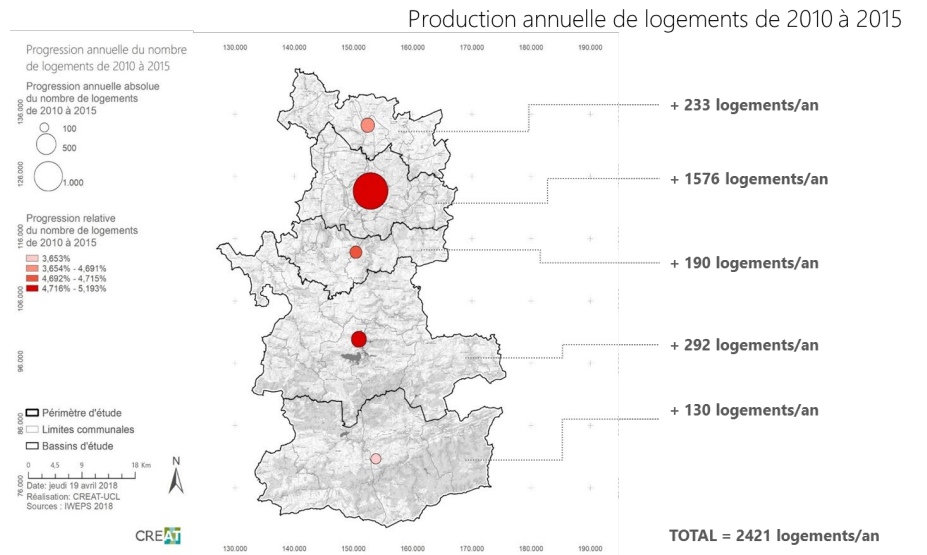
Zone 3 Plateau du Condroz

Le taux de saturation serait atteint à l'horizon 2040. L'offre foncière est dans la moyenne sans contraintes majeures mais la pression foncière y est la plus forte

Zones 4-5 Botte du Hainaut Fagne et Ardenne

Ces deux zones disposent d'une réserve foncière très importante mais des contraintes moyennes et majeures. Même en les appliquant les réserves suffisent pour 2050 en Zone 4 et pour 2060 pour la Zone 5 vu la pression immobilière

4. Conclusions pour Charleroi métropole



- Production de 2.400 logements par an
- Besoin de 1.100 logements par an
- La production s'est réduite mais reste trop élevée
- Comment garantir un renouvellement sans excès ?
- Revenus plus faibles que la moyenne wallonne
- Prix de sortie faibles sauf zones 1 et 3
- Faible présence des sociétés de promotion
- Capacité à produire à faible coûts ?
- Disponibilité foncière très importante et peu de demandes
- Quelles stratégies foncières vis-à-vis du plan de secteur ?
- Comment rendre attractif le territoire ?

Merci de votre attention

Yves Hanin

Professeur d'urbanisme et développement territorial

Sociologue urbaniste

Docteur en architecture

(au plus vite

yves.hanin@uclouvain.be