

PRODUCTION DE NOUVEAUX LOGEMENTS

Dernière mise à jour : 23 avril 2019

À partir des données relatives aux permis de bâtir, il est possible de mettre en évidence les tendances en matière de construction neuve de logements. D'une façon générale, les immeubles à appartements ont un impact environnemental plus faible que les maisons unifamiliales, particulièrement en raison de leur moindre consommation en ressource foncière. Le niveau de performance énergétique des bâtiments (PEB) influence lui aussi l'impact environnemental de tout nouveau logement.

En construction neuve, presque autant d'appartements que de maisons unifamiliales en 2017

En 2017, 10 988 nouveaux logements étaient autorisés dans de nouvelles constructions^[1] en Wallonie, soit une réduction de 23,0 % par rapport à 2005 (14 269 nouveaux logements autorisés). Cette diminution s'explique principalement par la chute du nombre de maisons unifamiliales 4 façades autorisées, qui sont passées de 6 556 en 2005 (45,9 % des nouveaux logements autorisés) à 3 531 en 2017 (32,1 % des nouveaux logements autorisés). Le nombre de permis délivrés pour des maisons unifamiliales 2 et 3 façades en 2017 s'élevait quant à lui respectivement à 632 (5,8 % des nouveaux logements autorisés) et 1 443 (13,1 % des nouveaux logements autorisés). Ces chiffres étaient proches de la moyenne observée sur la période 2005 - 2017 (661 pour les maisons 2 façades et 1 380 pour les maisons 3 façades). Le nombre total de maisons unifamiliales autorisées en 2017 atteignait ainsi 5 606, soit 51 % des nouveaux logements. Le solde était constitué d'appartements (5 382 appartements autorisés en construction neuve). Sur la période 2005 - 2017, le nombre de permis délivrés pour des appartements est resté globalement stable. La part de ceux-ci dans la production totale de nouveaux logements s'est donc accrue (49,0 % en 2017 *versus* 41,8 % en 2005). Cette tendance peut s'expliquer par différents facteurs tels que l'augmentation des coûts fonciers, la diminution du potentiel foncier en zones d'habitat ou l'augmentation du nombre de ménages de petite taille^[2].

De fortes disparités entre les communes wallonnes

Sur la période 2013 - 2017, plusieurs communes urbaines telles que Liège et Mons se caractérisaient par une production de nouveaux logements orientée majoritairement sur la construction d'appartements (respectivement 85,5 % et 79,2 % d'appartements dans la production totale de nouveaux logements). Cela était également le cas au sein de certaines communes de la périphérie liégeoise telles qu'Esneux (92,1 %), Ans (85,9 %) et Saint-Nicolas (84,8 %), ainsi que dans certaines communes proches du Grand-Duché de Luxembourg comme Arlon (79,3 %) et Aubange (81,0 %). Des communes

ÉVALUATION

État : Évaluation non réalisable

Pas de référentiel


Tendance : En amélioration

Le nombre total de nouvelles constructions autorisées est passé de 9 012 en 2005 à 6 339 en 2017, principalement en raison de la réduction du nombre de maisons 4 façades autorisées. La part des appartements et des maisons 2 et 3 façades (considérés comme moins impactants d'un point de vue environnemental) dans la production de nouveaux logements s'est donc accrue. Par ailleurs, le niveau de performance énergétique des nouveaux logements s'est amélioré entre 2012 et 2018, avec davantage de logements caractérisés par un label A.


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

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Références bibliographiques

(a) Léonard *et al.*, 2011. L'habitat et les services. Notes de Recherche de la CPDT, 27. 

Ressources utiles

- Indicateur "Permis de bâtir". Statbel (SPF Économie - DG Statistique). 

urbaines telles que Namur ou Charleroi présentaient des taux plus faibles (respectivement 59,2 % et 61,5 %). Dans de nombreuses communes rurales, la part des permis délivrés pour des appartements restait faible.

Les performances énergétiques des logements neufs^[3] en amélioration

En 2018^[4], 69,4 % des logements neufs finalisés présentaient un niveau de PEB équivalent à un label B^[5]. Le solde était presque exclusivement constitué de logements caractérisés par des performances énergétiques supérieures : 26,7 % de logements avec un label A, 3,2 % avec un label A+ et 0,6 % avec un label A++. À titre indicatif, le parc immobilier résidentiel wallon d'avant mai 2010 présenterait seulement 1 % de logements avec un label A, A+ ou A++, 9 % avec un label B, 14 % avec un label C, 16 % avec un label D, 16 % avec un label E, 14 % avec un label F et 30 % avec un label G^[6].

Entre 2012 et 2018, le niveau de PEB des logements neufs s'est amélioré, avec une diminution de la part des logements B principalement au profit des logements A, qui sont passés de 13,2 % en 2012 à 26,7 % en 2018^[4]. La part de logements neufs A+ et A++ est quant à elle restée relativement stable sur la période. La consommation spécifique d'énergie primaire (E_{spec}) moyenne des logements neufs est ainsi passée de 117 kWh/(m².an) en 2012 à 98 kWh/(m².an) en 2018^[4].

Le label A comme objectif à long terme

À l'avenir, l'amélioration des performances énergétiques des logements neufs devrait se poursuivre, étant donné le renforcement progressif des exigences en matière de PEB^[7]. Ainsi, le *nearly zero energy building* (NZEB) ou "bâtiment quasi zero énergie" (label A, c'est-à-dire une E_{spec} de 85 kWh/(m².an) maximum) sera d'application pour toute demande de permis d'urbanisme déposée à partir du 01/01/2021^[8]. Par ailleurs, concernant l'ensemble du parc immobilier résidentiel wallon, la Wallonie s'est engagée, à travers la Stratégie wallonne de rénovation énergétique à long terme du bâtiment^[9], à améliorer la performance énergétique des logements de sorte qu'ils tendent, en moyenne, vers le label A en 2050.

[1] Les nouvelles constructions du secteur résidentiel comprennent les bâtiments à 1 logement (maisons unifamiliales 2, 3 ou 4 façades) et les bâtiments à plusieurs logements (immeubles à appartements). De nouveaux logements peuvent aussi être créés par transformation et rénovation. Ils ne sont pas pris en compte pour la construction de la fiche d'indicateurs.

[2] D'après Léonard *et al.* (2011)^(a)

[3] Sur base de la "déclaration PEB finale"

[4] Données partielles, relatives au 1^{er} semestre 2018

- Indicateur "Part d'appartements parmi les logements autorisés (nouvelles constructions) (%)". IWEPS. [↗](#)

- Bottieau *et al.*, 2014. Perspectives démographiques et production de logements en Wallonie. Le point sur les chiffres. Notes de recherche de la CPDT, 46. [↗](#)

- 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. [↗](#)

- Portail énergie du Service public de Wallonie. [↗](#)

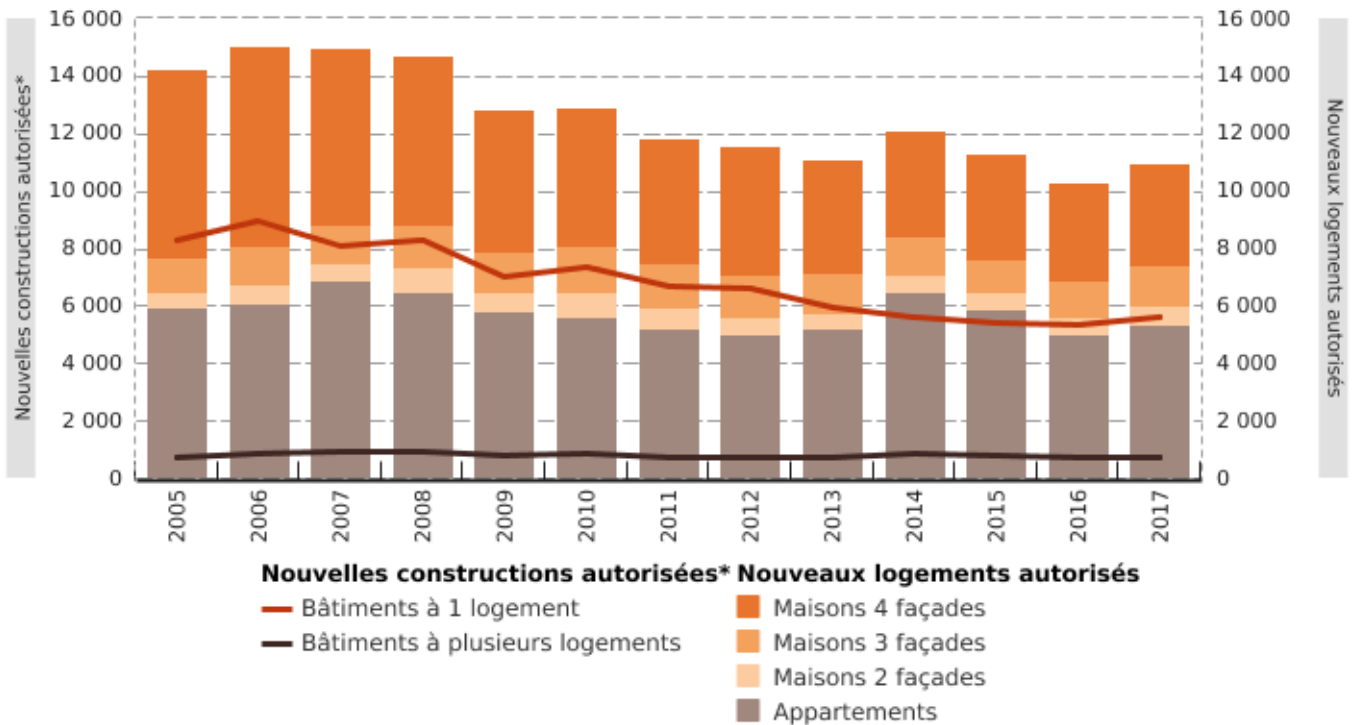
[5] À partir du 01/05/2010, une consommation spécifique d'énergie primaire ($E_{\text{spec}} < 170 \text{ kWh}/(\text{m}^2.\text{an})$) (soit un label B) est devenue obligatoire pour toute nouvelle demande de permis.

[6] Données au 19/11/2018, estimation réalisée par la Direction des bâtiments durables (SPW - DGO4 - DEBD) sur base des certificats PEB établis lors des transactions de vente et de location des logements pourvus d'un permis d'urbanisme antérieur à mai 2010. Étant donné le moment d'établissement du certificat et sa durée de validité (10 ans), les données présentées fournissent davantage une image de la performance énergétique passée du parc immobilier.

[7] Voir la directive 2010/31/UE [↗](#), le décret du 28/11/2013 [↗](#) et l'AGW du 15/05/2014 [↗](#)

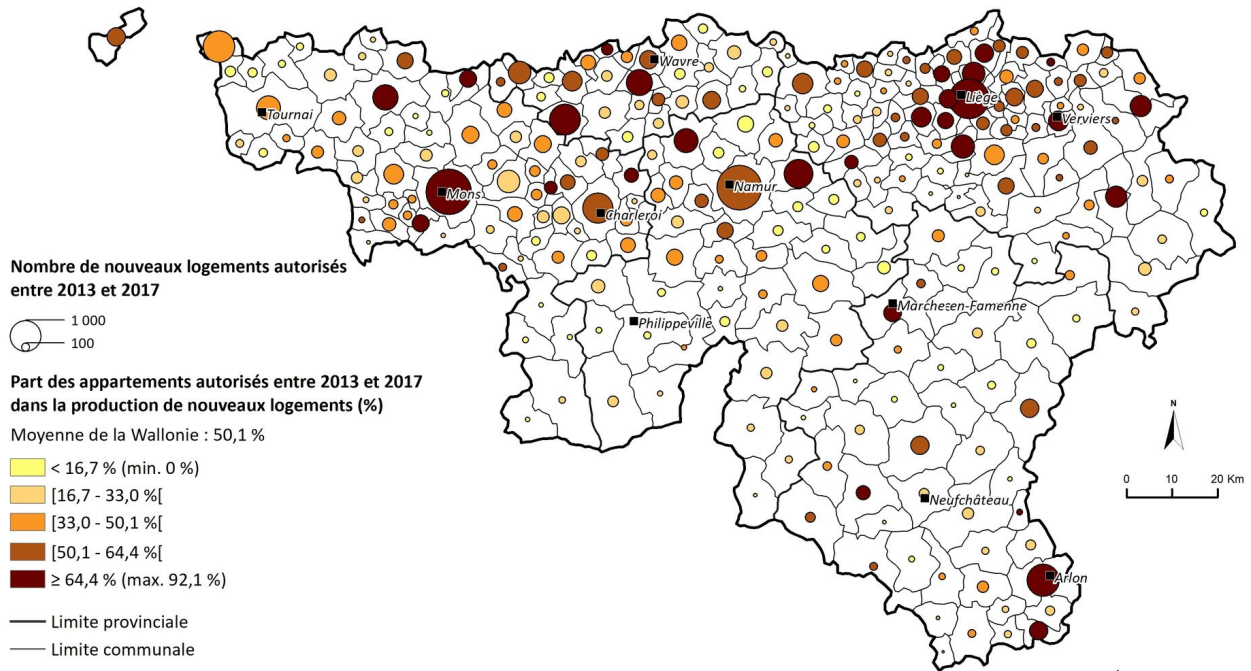
[8] Plus d'informations sur le portail énergie du Service public de Wallonie [↗](#)

Production de nouveaux logements en Wallonie



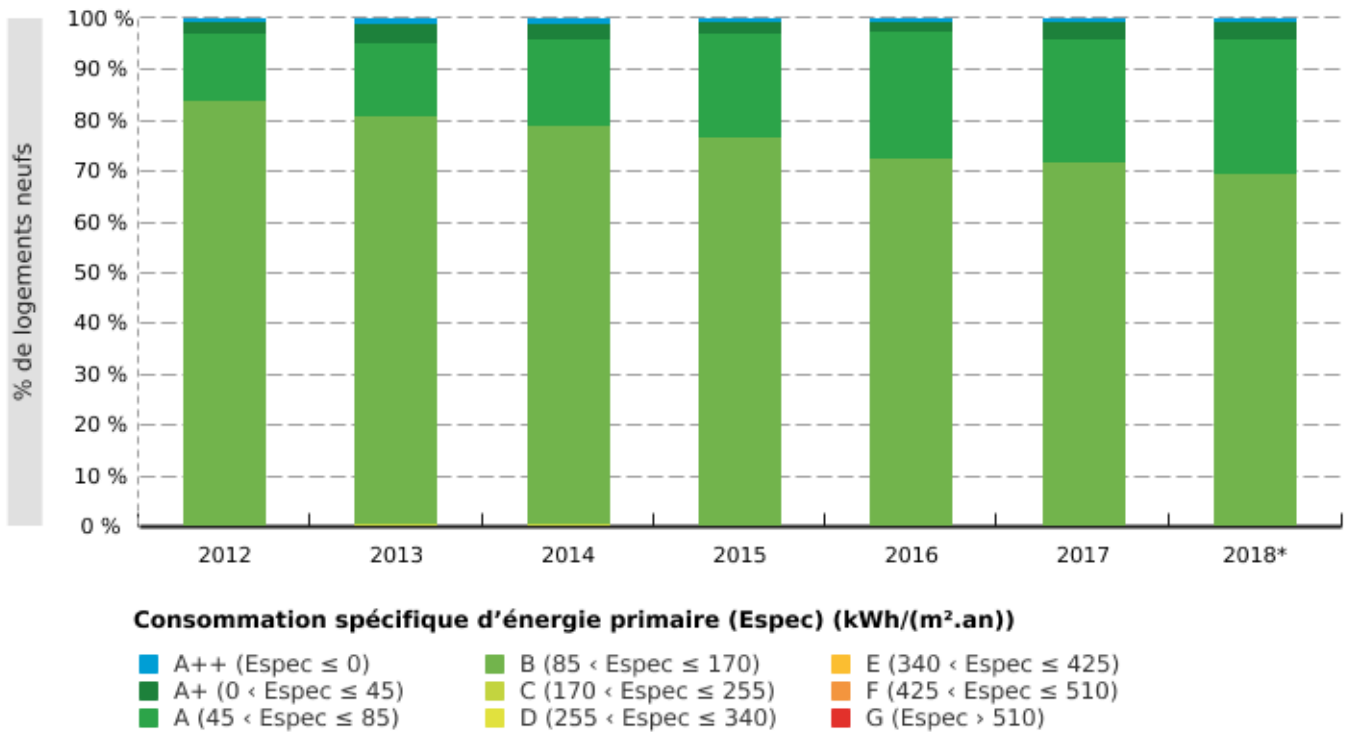
* Les nouvelles constructions du secteur résidentiel comprennent les bâtiments à 1 logement (maisons unifamiliales 2, 3 ou 4 façades) et les bâtiments à plusieurs logements (immeubles à appartements).
REEW – Source : Statbel (SPF Économie - DG Statistique)

Production de nouveaux logements



REEW – Source : Statbel (SPF Économie - DG Statistique)

Performances énergétiques des logements neufs en Wallonie



* Données partielles (1^{er} semestre 2018)

REEW – Source : SPW - DGO4 - DEBD