



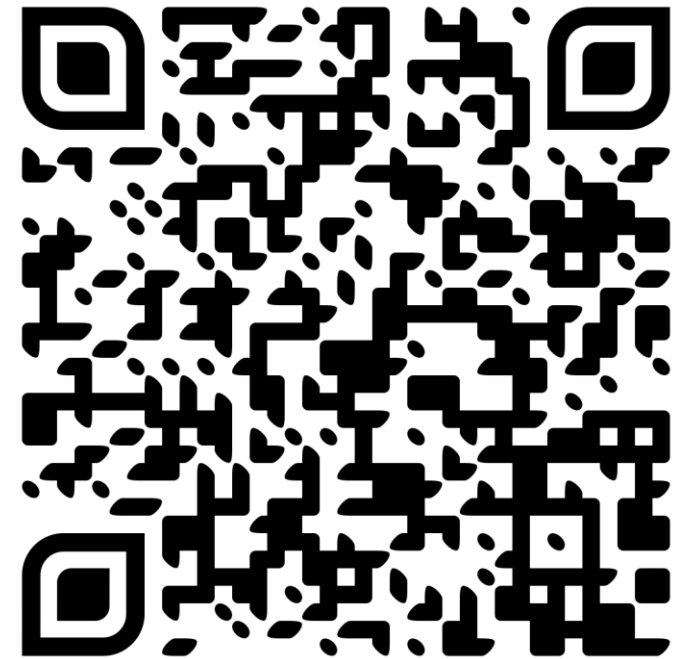
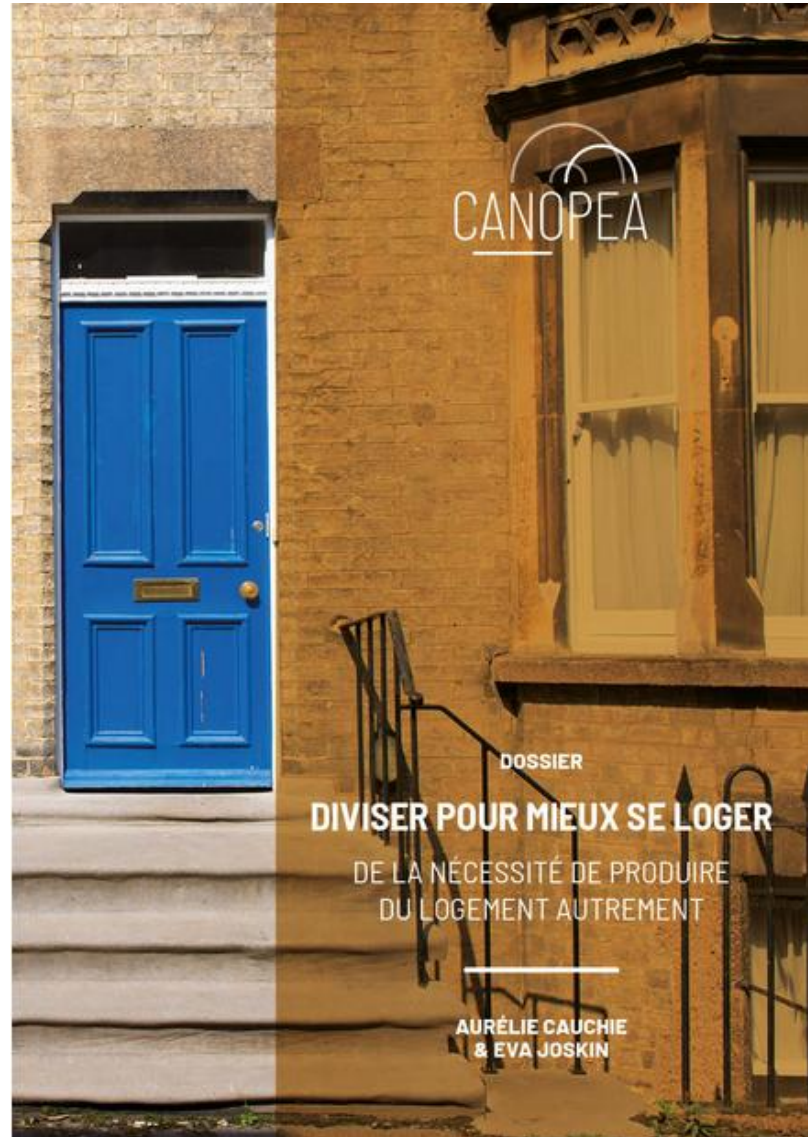
Colloque

DIVISER POUR MIEUX SE LOGER

DE LA NÉCESSITÉ DE PRODUIRE DU LOGEMENT AUTREMENT

LE 5 FÉVRIER 2026 - NAMUR

DIVISER POUR MIEUX SE LOGER : LE NOUVEAU DOSSIER DE CANOPEA



POURQUOI LA DIVISION EST-ELLE UNE STRATÉGIE DE DENSIFICATION INTÉRESSANTE ?

AURÉLIE CAUCHIE & EVA JOSKIN

CANOPEA



MISE EN CONTEXTE



EN 2025, LA WALLONIE COMPTE

3.704.990 habitantes et habitants & **1.644.254** ménages

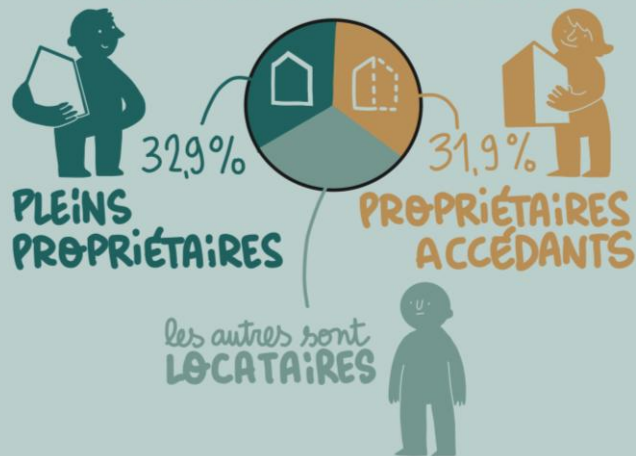


1.397.004 bâtiments résidentiels & **1.727.209** logements



CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE

les MÉNAGES WALLONS

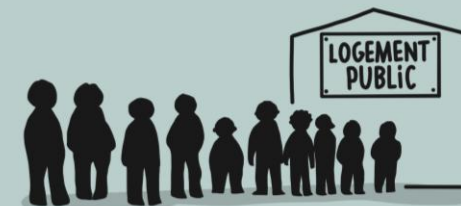


AUGMENTATION SIGNIFICATIVE des LOYERS



AUGMENTATION
des prix de vente qui
DÉPASSENT L'INFLATION

50.000 ménages
en **ATTENTE** d'un
logement social



→ +25% en 5 ans
22.000 ménages sur liste d'attente
pour les **AGENCES IMMOBILIÈRES SOCIALES**

L'ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE EN WALLONIE

CROISSANCE
attendue des
MÉNAGES

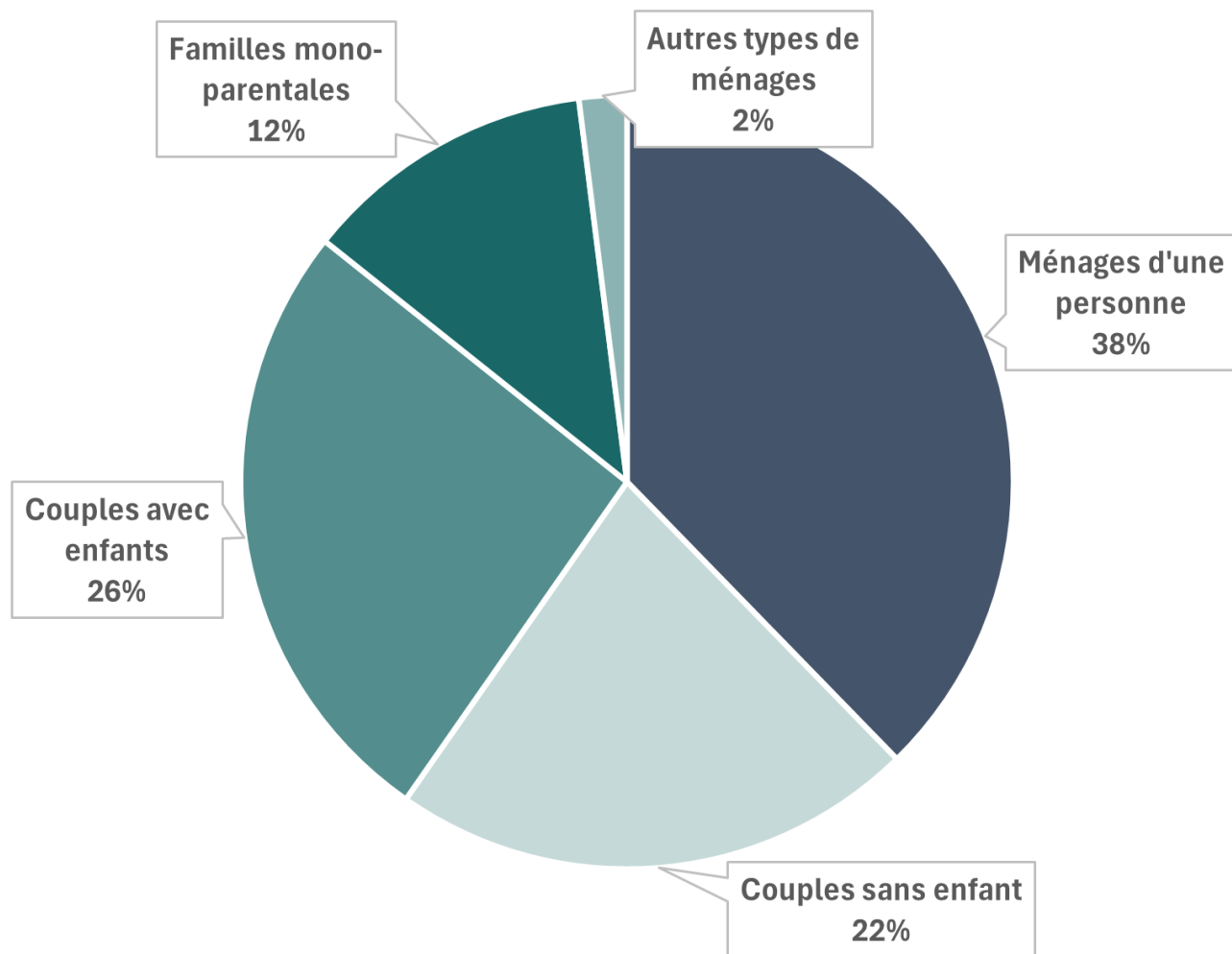


avec davantage
de ménages
ISOLÉS

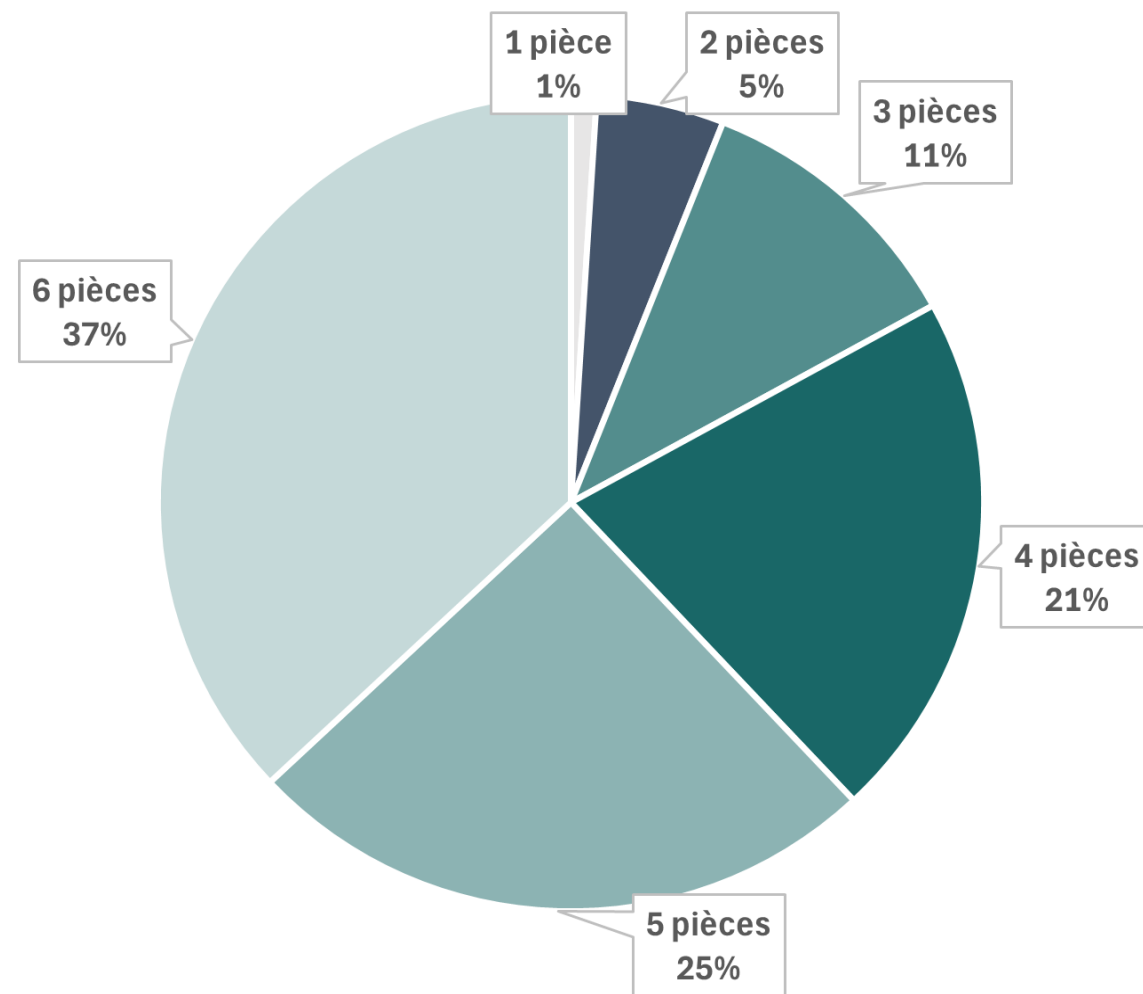


dans un contexte
de **VIEILLISSEMENT**
de la **POPULATION**

RÉPARTITION DES MÉNAGES ET DISTRIBUTION SELON LE NOMBRE DE PIÈCES DANS LEUR LOGEMENT



Source : Demobel – Statbel; Calculs : IWEPS



Source : SILC- Statbel



SOUS-OCCUPATION

Selon Eurostat, **59,4%**
des logements en
Belgique sont
sous-occupés

LA SOUS-OCCUPATION DES LOGEMENTS CHEZ LES SENIORS



74,8 % des personnes de 65 ans et plus vivent dans un logement sous-occupé

Conséquences pour les seniors

-  Difficulté d'accès aux services
-  Difficulté d'entretien
-  Logement coûteux (ex. : facture d'énergie)
-  Solitude
-  Logement inadapté à la perte d'autonomie



POUR AUTANT

 **Faut-il obliger mamie à déménager pour résoudre la crise du logement ?**

Par dixit.net • 10 sept. 2025

[Voir dans le navigateur](#)



Source : newsletter Dixit

PARCOURS RÉSIDENTIEL





BESOIN EN LOGEMENTS

- BFP : +108.000 ménages (2040)
- Maximum +9500 ménages/an
- Principalement croissance de ménages isolés

La construction neuve n'est pas l'unique méthode pour produire les nouveaux logements dont nous avons besoin

MÉTHODES ALTERNATIVES COMMENT PRODUIRE DE NOUVEAUX LOGEMENTS EN MOBILISANT LE FONCIER INVISIBLE

ÉTENDRE VERTICALEMENT

Construire
AU-DESSUS
d'un bâtiment
existant et
INTENSIFIER
l'usage du

FONCIER AÉRIEN

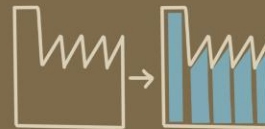
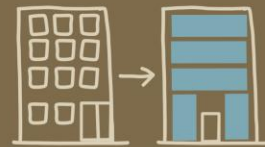


DENSIFIER SANS ÉTALER MOBILISER les GRANDES PARCELLES et les FRICHES au sein des tissus résidentiels afin d'y **CONSTRUIRE** de **NOUVEAUX LOGEMENTS**



TRANSFORMER

des bâtiments
à l'origine
à **VOCATION
ÉCONOMIQUE**
en logements

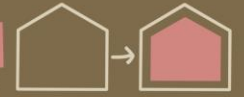


INTENSIFIER les USAGES

DIVISION de
maisons unifamiliales
en **PLUSIEURS
LOGEMENTS**



REMISE en ÉTAT
de logements **VIDES**



RECONVERSION

en logements de
COMMERCES VIDES
dans les rues secondaires des
centres urbains et villages



SUBDIVISER

des fermes
délivrées en
**MULTIPLES
LOGEMENTS**



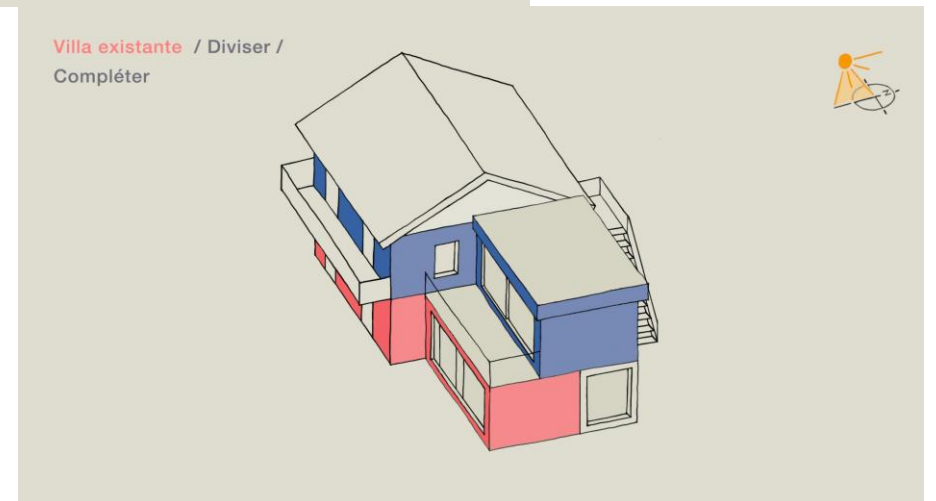
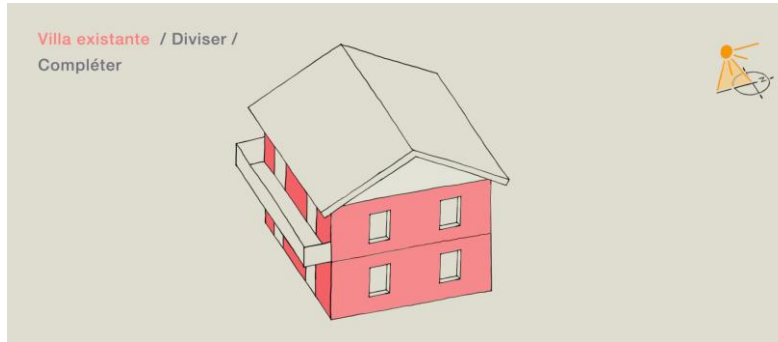


LA DIVISION



LA DIVISION : UNE STRATÉGIE DE DENSIFICATION DOUCE

- Qui ne modifie pas radicalement la forme de l'habitation première et la forme urbaine
- Qui s'insère dans le tissu bâti déjà-là
- Qui respecte les qualités intrinsèques du quartier



« Nos logements et cadres de vie doivent s'adapter à nos besoins et non pas l'inverse. »
Mariette Beyeler, MétamorpHouse

QU'EST-CE QUE LA DIVISION ?

Logement existant

Création d'un
nouveau logement
autonome

Permis
d'urbanisme

Habitat kangourou,
collocation...

FREINS ET MOTIVATIONS DES PROPRIÉTAIRES

MÉCONNAISSANCE
de la part des acteurs
et difficulté pour
trouver l'information

COMPLEXITÉ
des procédures
et des normes
urbanistiques

LONGUEUR
du projet

COMPLEXITÉ
du montage
financier

INCERTITUDES
des projets de
vie future

Crainte de
perdre son
INTIMITÉ

Générer des
**REVENUS
SUPPLÉMENTAIRES**

Gagner en
CONVIVIALITÉ
et RÉDUIRE
la SOLITUDE

Améliorer
CONFORT et
QUALITÉ de vie



la **DIVISION** du logement
est un **MOMENT CLÉ**

renovation plus ambitieuse
grâce aux revenus générés
par la division



Aujourd'hui, la **RÉNOVATION**
n'est **PAS (ENCORE)**
le **DÉCLENCHEUR**
de la **DIVISION**

Mais la **RÉNOVATION**
est **RÉALISÉE À L'OCCASION**
de la **DIVISION**



COMPACTITÉ
du logement
= MOINS
d'ÉNERGIE
dépensée



AMÉLIORER le parcours résidentiel
et PRODUIRE une OFFRE VARIÉE & de QUALITÉ
notamment adaptée aux seniors



LES CO-BÉNÉFICES DE LA DIVISION

Conserver une ÉCHELLE HUMAINE des projets, dans le RESPECT des GABARITS INITIAUX du PAYSAGE et une DENSIFICATION DOUCE



Produire des LOGEMENTS RÉNOVÉS & ABORDABLES pour moins cher



CONVIVIALITÉ et réduction de la solitude



PRÉSERVATION des terrains NON ARTIFICIALISÉS



REVENU SUPPLÉMENTAIRE pour le propriétaire
↳ ce qui permet de FINANCER les TRAVAUX de RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE nécessaires



The background is a solid teal color. On the right side, there is a stylized, light teal globe showing continents. In the bottom right corner, there are several dark teal leaves on a stem. A dotted white line curves across the globe. On the left side, there are two small white curved lines.

L'ÉLABORATION DES SDC : SE SAISIR DU MOMENTUM

DÉFINIR DES STRATÉGIES DE DENSIFICATION DOUCE AU SEIN DU TISSU BÂTI EXISTANT

Caractériser les gisements potentiels et les dynamiques à mettre en œuvre pour chaque situation permet d'adopter des stratégies fines et de densifier les gisements à leur juste niveau et au bon endroit.

