

73% des seniors vivent dans un logement sous-occupé : faut-il les inciter à déménager ?

Trends Tendances -Temmerman Wouter - 28 septembre 2026

Extraits. Article complet réservé aux abonnés.

https://trends.levif.be/immo/73-des-seniors-vivent-dans-un-logement-sous-occupe-faut-il-les-inciter-a-demenager/?cel_hash=f18f07b5a9c6d163ee5474eeb400ea0106756c4a&chts=1790601604&utm_source=Newsletter-20260928&utm_medium=Email&utm_campaign=Newsletter-RNBOCHTE

Alors que l'on cherche à créer des centaines de milliers de logements supplémentaires, un constat s'impose : une partie de l'espace nécessaire existe déjà. De grandes maisons familiales, désormais occupées par seulement une ou deux personnes âgées, disposent de nombreux espaces inutilisés. Mais déménager vers un logement plus petit est loin d'aller de soi.

“On ne transplante pas un vieil arbre.” Pascal De Decker, professeur émérite à la KU Leuven et spécialiste de la politique du logement, connaît évidemment le dicton. Mais il estime qu'il constitue une bien mauvaise base pour définir notre politique du logement. “Beaucoup de personnes restent en bonne santé bien plus longtemps, dit-il. Quelqu'un qui prend sa retraite à 67 ans dispose souvent encore d'une quinzaine d'années avant que des besoins de soins plus lourds n'apparaissent. En attendant qu'un logement ne soit vraiment plus adapté, les personnes âgées finissent souvent par se priver elles-mêmes de toute possibilité de choisir. Elles sont alors contraintes de déménager vers une résidence-services ou une maison de repos et de soins.”

Selon Eurostat et son enquête EU-SILC, environ 73% des Belges de plus de 65 ans vivaient en 2023 dans un logement sous-occupé. Dans le même temps, de nombreux jeunes cherchent désespérément des habitations plus grandes, susceptibles de répondre aux besoins d'une famille.

“[Le fait que le logement soit trop grand n'est pas le principal problème](#), nuance Pascal De Decker. C'est souvent son emplacement qui pose problème. Nous sommes confrontés aux conséquences de notre politique d'aménagement du territoire. De nombreuses personnes qui se sont installées après la guerre dans des lotissements, le long de routes bâties ou dans des communes périphériques vieillissent aujourd'hui dans des endroits éloignés des services de base, des transports publics et des structures de soins.”

Lire aussi| [Les maisons kangourous, une vieille formule remise au goût du jour](#)

Une occasion manquée

Dans ce contexte, il n'est guère étonnant que de plus en plus de voix réclament une politique encourageant activement la mobilité résidentielle, qui verrait les personnes âgées qui vivent aujourd'hui dans une habitation relativement grande et souvent sous-occupée déménager vers

un logement plus petit, mieux adapté ou mieux situé. Elles libéreraient ainsi de la place pour d'autres ménages, notamment de jeunes familles.

Entre le principe et sa mise en œuvre, les obstacles restent toutefois nombreux. Tout d'abord, rares sont les personnes âgées qui envisagent leur déménagement avec enthousiasme. Dans le baromètre triennal de la Fondation Roi Baudouin, 82% des plus de 60 ans déclaraient ne jamais avoir l'intention de déménager. Par ailleurs, 30% d'entre eux vivent dans une habitation trop grande et inadaptée.

Déménager ne semble envisageable que si l'alternative proposée est meilleure : un appartement abordable, accessible et peu énergivore, ou une autre forme d'habitat compact, de préférence dans le même quartier et à proximité des commerces, des soins, des transports publics et de la vie sociale, encore bien remplie, de la plupart des plus de 65 ans.

Logements peu ou pas adaptés

“Des dizaines de milliers d'appartements ont été construits ces dernières années, mais ils ne sont pas adaptés, déplore Pascal De Decker. Construire des appartements ne suffit d'ailleurs pas. Encore faut-il qu'ils soient implantés au bon endroit.”

Son propre déménagement illustre le problème. L'appartement dans lequel Pascal De Decker s'est installé est adapté et dépourvu de seuils, mais la douche est trop étroite pour accueillir un fauteuil roulant. “Il manque cinq centimètres. Si une règle de construction avait existé, la douche aurait été conforme. Mais cette règle n'existe pas.”

En Flandre, il ne peut citer aujourd'hui que Courtrai parmi les villes ayant explicitement inscrit de telles exigences dans leur règlement de construction. Celui-ci introduit clairement le principe du logement adapté à toutes les étapes de la vie, en y associant des critères d'accessibilité, de flexibilité, d'adaptabilité et de convivialité.

Pascal De Decker plaide pour l'instauration d'une règle générale, afin que les nouveaux appartements, et de préférence les nouvelles maisons également, puissent s'adapter aux différentes étapes de la vie. À défaut, chaque commune risque d'élaborer ses propres normes.

Le constat dressé par Pascal De Decker est confirmé par une étude de la KU Leuven publiée cette année dans le *Journal of Housing and the Built Environment*. Selon ses auteurs, la Flandre pourrait théoriquement créer 377.000 logements plus petits, en divisant de grandes maisons sous-occupées et bien situées.

Réglementations locales

Mais dès que les réglementations locales sont prises en considération, ce potentiel se réduit considérablement. Sur les 36 communes flamandes étudiées, 25 imposent des restrictions à la division des logements et 28 appliquent des normes de stationnement pour chaque unité d'habitation. L'étude confirme ainsi que le potentiel ne se heurte pas seulement aux réticences des habitants, mais aussi à la réglementation.

La Wallonie offre un contre-exemple intéressant. Non pas parce que la Région dispose déjà d'une politique élaborée en matière de mobilité résidentielle. Mais parce qu'elle cartographie son parc immobilier existant avec une précision remarquable.

L'Institut wallon de l'évaluation, de la prospective et de la statistique, l'Iweps, a publié en mai un rapport recensant les habitations susceptibles de changer de propriétaire ou de revenir sur le marché à l'horizon 2040-2050. Environ 233.600 maisons sont concernées, soit 14,8% du parc de logements occupés.

Presque toutes ces maisons sont occupées par une ou deux personnes. Tandis que 89% d'entre elles comptent au moins cinq pièces. Environ la moitié se trouve dans des zones centrales.

L'examen des réglementations urbanistiques montre par ailleurs que des villes comme Namur, Charleroi et Tournai ont adopté des lignes directrices encadrant la division de grands immeubles. Celles-ci visent souvent à protéger les maisons familiales contre une fragmentation excessive. Mais tout en permettant la création de logements plus petits et de qualité.

Faciliter sans contraindre

Outre la création d'une offre adaptée et la modification des règles de construction, la sensibilisation à la mobilité résidentielle reste un sujet délicat. Peut-on réellement convaincre les personnes âgées de quitter leur maison ?

82 % des plus de 60 ans déclarent ne jamais avoir l'intention de déménager.

Pascal De Decker estime qu'il ne faut pas les y pousser. La politique doit faciliter leur déménagement, et non les contraindre. "Construisez des logements adaptés. Instaurez des règles qui garantissent leur construction et menez des campagnes de sensibilisation. Aujourd'hui, l'accent est mis sur le fait de 'rester chez soi le plus longtemps possible'. Beaucoup interprètent ce message comme une invitation à rester aussi longtemps que possible dans la grande maison où ils vivent depuis des années. Mais ce n'est pas nécessairement le cas. Déménager à temps ne signifie pas toujours perdre son autonomie. Cela peut au contraire permettre de la préserver."

“When moving in time is not moving in time”

Ni la Flandre ni la Wallonie ne disposent aujourd'hui d'une stratégie de communication incitant les personnes âgées à se demander si leur logement actuel sera encore le lieu de vie le plus adapté demain.

Une question loin d'être simple, comme Pascal De Decker a pu le constater lorsqu'il a étudié, avec Emma Volckaert, les migrations de retraités vers la côte. Leur étude, intitulée "When moving in time is not moving in time", montre qu'un déménagement à un âge avancé ne constitue pas automatiquement un choix résidentiel prévoyant.

De nombreuses personnes âgées choisissent la côte pour son confort, ses loisirs et l'atmosphère familière des vacances, mais sans suffisamment confronter ce choix à leurs futurs besoins en matière de mobilité et de soins. La sensibilisation ne doit donc pas seulement amener les personnes âgées à se demander si elles souhaitent déménager, mais surtout les inciter à réfléchir à l'endroit où elles pourront continuer à bien vivre lorsqu'elles avanceront en âge.

Pascal De Decker revient au dicton souvent utilisé pour balayer le débat. “Cette idée selon laquelle ‘on ne transplante pas les arbres trop vieux’ me paraît finalement un peu paresseuse. Elle traduit aussi une certaine paresse politique. Car lorsqu’on attend que le logement ne soit vraiment plus adapté, la personne concernée n’a souvent plus la possibilité de choisir elle-même. C’est alors son état de santé qui décide.”