

Les dynamiques résidentielles comme facteur de développement territorial

Dix ans de recherches CPDT sur l'habitat et le logement

Residential Dynamics as a Factor of Territorial Development

Ten Years of CPDT Research on Habitat and Housing

Y. Hanin¹

Cette communication propose de parcourir les travaux de la CPDT en matière d'habiter et d'en dresser le bilan. Après s'être interrogé sur un mode d'habiter spécifiquement wallon et ses raisons historiques, l'auteur passe en revue les recherches les plus marquantes qui ont porté sur le coût de la désurbanisation, l'évolution du mode d'habiter, la stratégie résidentielle de certaines communes ou sur les nouveaux territoires supra-communaux. D'autres recherches, plus récentes, ont porté sur les impacts des défis énergétiques et de mobilité sur l'habiter. Enfin, l'auteur pointe de nouvelles pratiques, comme le déclin de la sacro-sainte maison unifamiliale au profit de l'appartement, et y voit des balises pour le futur de la recherche sur les modes d'habiter.

This communication proposes to browse through the CPDT's work in terms of habitation and to assess it. After wondering about a specifically Walloon habitation mode and its historical reasons, the author reviews the most noteworthy research programmes into the cost of de-urbanisation, the habitation mode trend, the residential strategy of certain communes or the new supra-communal territories. Other research programmes, more recent, have focused on the impacts of energy and mobility challenges on habitation. Lastly, the author points to new practices, such as the decline of the sacrosanct one-family house in favour of the flat, and sees therein signposts for future research on habitation modes.

Mots-clés : Habitat, logement, territoire, supra-communalité, désurbanisation, périurbain, mobilité, GES

Keywords : Habitat, housing, territory, supra-communality, de-urbanisation, peri-urban, mobility, GHG (= Green-house Gas)

¹ Sociologue et urbaniste, Yves Hanin est professeur d'urbanisme et d'aménagement du territoire à l'Université catholique de Louvain et directeur du CREAT. Yves.hanin@uclouvain.be



Yves Hanin — PHOTO F. DOR

Avant d'en dresser le bilan, il faut souligner que les travaux de la CPDT se sont toujours basés sur une définition large de l'habiter, au sens d'une réponse au désir et au besoin d'avoir une demeure. Demeurer se traduit donc dans un rapport à l'espace mais aussi au temps. En d'autres mots, l'habiter est un rapport d'appropriation de l'espace pour en faire son projet de territoire.

Cette définition non limitée à la question du logement peut être mise en relation avec les quatre dimensions de l'habiter telles que présentées par M. Heidegger².

La première dimension de l'habiter peut être résumée dans le fait de faire son petit coin, faire son nid, être sur terre, marquer son territoire. C'est le point de départ. Il se traduit de manière parfois très explicite comme la pose d'une clôture ou la fermeture d'une porte quand on est un individu ou, plus collectivement, à travers la question des frontières des communes ou des pays. Être reconnu comme étant de quelque part est donc

l'élément de base de l'habiter et corollairement apparaît celui qui n'est pas d'ici : l'étranger, au sens celui qui est de passage.

La deuxième dimension, c'est qu'être sur terre répond aussi à des exigences d'organisation et de structuration pour être bien dans son habiter en relation avec les sens de l'homme. Ces exigences se traduisent par des règles tantôt culturelles tantôt objectives. Les architectes recourent à ces règles et formalisent le projet d'habiter dans des plans pour l'habiter domestique. La notion de domestique renvoie précisément à la maîtrise des codes de l'organisation de l'habiter. A l'échelle collective, l'être bien est davantage compris comme la relation à la ville et à la nature à la fois dans les services et les aménités urbaines que dans la maîtrise et le respect de la nature. L'urbaniste, l'aménageur mais aussi l'agronome peuvent contribuer à habiter les grands espaces que sont nos territoires collectifs.

La troisième dimension correspond à l'être soi qui implique des décalages, des personnalisations de l'habiter. Chacun d'entre nous va ainsi marquer de son empreinte son logement par la décoration, l'ameublement, le choix de sa boîte aux lettres... Dans l'habiter culturel, il convient de se montrer et la maison est révélatrice de soi-même. Au niveau collectif, en tant que Belges, nous avons deux passions : notre maison et notre voiture. Ces deux facteurs qui personnalisent l'habiter « belge », caractérisé donc par la maison individuelle et la mobilité quotidienne, remontent à l'entre-deux-guerres avec les tramways et les cités jardins. De nos jours, ce sont les salons de la maison comme Batibouw et le Salon de l'auto qui sont l'expression la plus visible de cet « habiter belge ». Notre manière collective d'habiter renvoie naturellement à notre organisation culturelle qui implique un dilemme sur l'être bien de plus en plus écartelé entre la maison individuelle et les contraintes de mobilité, car nous avons dispersé notre habiter entre de multiples lieux. C'est ainsi qu'aujourd'hui, pour notre habiter, nous avons le choix entre différents lieux de vie et que nous sommes partagés entre le lieu de ressourcement qu'est le chez soi, les lieux de délasserment que sont les espaces de loisirs, le lieu de travail...

2 Martin Heidegger, *Etre et Temps*, Gallimard, 1986.

Enfin la quatrième dimension vise à inscrire l'habiter dans l'être dans le temps. A l'échelle quotidienne, c'est l'entretien de l'habiter mais à moyen terme, c'est la nécessité d'adapter son habitat à l'évolution des désirs et des besoins. De la sorte, nous réinventons notre habiter et nous retrouvons le projet territorial. C'est vrai qu'on reconstruit en permanence, mais il reste des traces. C'est à la fois le patrimoine qu'on veut léguer, ce sont les lieux qu'on a produits. Peut-on être fier du territoire que l'on va léguer, ces espaces qui seront un peu le terroir sur lequel les prochaines générations prendront leurs marques, pourront-elles s'y sentir bien ?

Cette introduction démontre combien l'habiter étudié par la CPDT articule des projets individuels, familiaux, de groupes, voire collectifs, et de territoires communs. Elle démontre aussi l'idée fondamentale que le territoire est un projet qui s'inscrit dans le temps en fonction des avantages et des contraintes des espaces mais aussi des moyens et des références culturelles. Comprendre les pratiques et les modes d'habiter la Wallonie, tant hier qu'aujourd'hui, et tenter de cerner les orientations pour demain, tels sont les objectifs de la recherche.

L'état des recherches

Comme on le sait, la CPDT est née dans la foulée du SDER. Cela implique une série d'éléments contextuels relativement importants. D'une part, la Wallonie était soumise à un phénomène d'étalement urbain, qui n'est pas si récent que cela et qui est lié à ce besoin qu'ont les Belges de vouloir disposer chacun d'une maison. Réduire l'étalement était donc un défi du SDER. Un autre défi, c'est de doter le territoire d'une meilleure structure. Etre mieux sur terre parce qu'on peut facilement lire l'espace, se repérer, et que, finalement, tout n'est pas banalisé. Un dernier objectif du SDER, en matière d'habiter, c'est qu'on ne peut pas habiter sans se mouvoir. On se penchera sur le type de mobilité qui est promu à travers le SDER.

La Wallonie c'est, en gros, sept grands types d'occupation : c'est un territoire majoritairement agricole, ensuite viennent les terrains boisés et terrains naturels, ensuite seulement les infrastructures (premier type d'occupation urbanisée : plus de 5% du territoire), puis la résidence (5% du territoire occupé par des maisons et des immeubles), et enfin, les autres types d'urbanisation :

les terrains commerciaux et de loisirs, les terrains industriels et tous les services collectifs.

Les terres agricoles sont grignotées chaque année: 50 000 hectares de terres agricoles ont disparu entre 1980 et 2000 et ce, plus tellement au profit des bois, mais surtout en faveur des infrastructures, du résidentiel (+ 30 000 hectares), mais aussi des terres vaines et vagues. Les terrains commerciaux, les terrains industriels et les terrains d'équipements collectifs ont légèrement augmenté. La croissance des terrains résidentiels est à mettre en relation avec la croissance du nombre de résidents. Or, on constate que ces terrains progressent en moyenne de 1 500 hectares par an pour une augmentation de population d'environ 8 500 personnes. En conséquence, on remarque que le Wallon moyen occupait 180 m² en 1985 alors qu'aujourd'hui, le même individu occupe 250 m². Ce qui signifie une progression de 70 m² rien que pour le logement. Il conviendrait d'y ajouter les autres superficies de l'habiter comme les lieux de commerces, de loisirs, de travail et même de déplacements.



Qu'est-ce qui motive notre culture de l'habiter ?

D'abord, notre fameuse « brique dans le ventre » : nous l'avons ingérée depuis très longtemps. Car, comme je l'ai indiqué précédemment, notre pratique d'habiter est marquée par les jardins ouvriers, le crédit d'épargne (le livret d'épargne) et l'existence d'un réseau de chemin de fer et de tramway relativement dense, puis la promotion de l'automobile. Cette dispersion n'est donc pas nouvelle. Si la voiture – mais aussi le vélo - a permis, dès le tournant du XIXème et au XXème siècle, cette autonomie dans le territoire, la mobilité n'a cessé de se développer et elle prend d'autres formes aujourd'hui grâce à l'internet et au téléphone portable. Ce développement est tel que nous sommes pratiquement arrivés à l'ubiquité : nous sommes connectables partout et notre adresse n'est plus celle de nos lieux de l'habiter. Mais est-ce pour autant que nous sommes partout chez nous ?

Le coût de la désurbanisation

Le premier défi de la CPDT fut de quantifier le coût de ce mode d'habiter. Marie-Laurence De Keersmaecker et Jean-Marie Halleux ont essayé de chiffrer les coûts de l'urbanisation dispersée. Dans le même temps, une autre équipe, avec Erika Lepers et Pierre Neri, a essayé d'utiliser toutes les bases de données disponibles pour voir comment progressait cette urbanisation à travers l'espace. Est-elle encore active sous la logique radio-

concentrique ou renvoie-t-elle à des développements plus complexes ? Aujourd'hui, les conseillers en aménagement du territoire ont la possibilité de suivre, année après année, cette dispersion de l'habitat au niveau de leur commune.

Le coût de ce type de structuration du territoire a été étudié d'un point de vue économique mais aussi environnemental, sur les paysages. La dispersion induit une augmentation de la longueur des réseaux dont d'abord les réseaux routiers. Lorsque l'on urbanise le long des voiries existantes, on effectue naturellement des économies en surface mais les coûts des impétrants se révèlent bien vite, puis ceux liés à la distribution du courrier ou la collecte des déchets, voire même à l'insécurité routière, lorsque l'on bâtit le long des routes qui traditionnellement liaisonnaient deux villages. La résidence s'est emparée de l'ensemble du territoire. On a pu chiffrer ces coûts externes, supportés par la collectivité. L'égouttage est sans doute un des plus grands symptômes de ce phénomène. Je donne toujours aussi l'exemple de la Poste, parce que c'est un élément qu'on comprend bien. C'est vrai que traditionnellement le prix de la distribution du courrier était globalisé dans le tarif postal grâce au service universel et public mais aujourd'hui, on demande aux facteurs d'être plus performants, d'aller plus vite pour diminuer les coûts de distribution. Le facteur qui travaille en ville a une rentabilité de 1 200 boîtes aux lettres par matinée, tandis que celui qui travaille dans le périurbain n'en fait que 800. En quelque sorte, c'est le facteur lui-même qui va devoir assumer le déséquilibre qu'on a créé à travers notre dispersion de l'habitat, à moins que la libéralisation du système n'induisse le retour d'un paiement en fonction de la distance de distribution.

Concrètement, suite à ces études et aux leçons qui en ont été tirées, le CWATUP prévoit dans certains cas, notamment dans le cadre des rapports urbanistique et environnemental, d'estimer les coûts de la désurbanisation. Reste naturellement que pour être totalement complète, ce genre d'étude devrait estimer les gains de la dispersion notamment en matière de droit au logement car l'étalement permet des prix limités de l'offre en terrain. Elle devrait également estimer les coûts de la congestion et de la surdensité urbaine. On arriverait ainsi à relativiser le débat entre ville diffuse et ville compacte et à dégager des formes et des densités d'urbanisation plus soutenables.



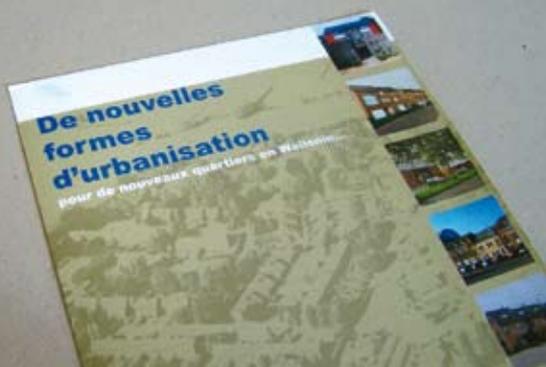
Evolution démographique, évolution du mode d'habiter

Le deuxième grand dossier des études de l'habiter de la CPDT vise à répondre à cette question : si la désurbanisation coûte, que faut-il faire ? Nous avons d'abord identifié et cartographié ce qui était disponible au plan d'affectation des sols. Il reste 67 000 hectares à urbaniser au plan de secteur toutefois ces hectares bien que juridiquement constructibles ne sont pas nécessairement à valoriser. A l'inverse, d'autres hectares, comme ceux situés en ZACC, pourraient être utilisés parce qu'ils répondent mieux aux critères de durabilité. Ils permettraient un habiter plus soutenable.

En marge de ce premier constat des disponibilités et

du choix de meilleures localisations des zones à bâtir, il convenait de s'interroger sur l'évolution des besoins d'habiter. Les études sur l'évolution de la structure des populations et des ménages du Professeur Poulain démontrent qu'à l'horizon 2015, il faudra produire plus de 120 000 nouveaux logements de petite taille car les ménages vont se réduire suite au vieillissement de la population et à la multiplication des divorces. Pour répondre à cette tendance, la production de logement doit concerner les agglomérations et les petites villes. Ainsi, dans cinq à dix ans, deux tiers des Wallons vivront dans des ménages de deux personnes. Dès lors, Olivier Dubois (qui travaille maintenant à l'Union des Villes et Communes de Wallonie) a conclu qu'il fallait modifier la stratégie d'offre résidentielle : il faut passer de l'offre foncière, c'est-à-dire des terrains nus à prix faible, à une offre immobilière soutenue.

Mais dans le même temps, une autre étude s'est interrogée sur cette possibilité du retour en ville et de la promotion immobilière. Bien qu'elle réponde au besoin de petits logements accessibles pour des ménages à revenus modestes ou ne pouvant disposer d'une voiture vu leur âge, pouvons-nous croire que la ville est attractive pour autant ? En d'autres mots, la ville redeviendrait-elle habitable ? Comment sortir du cercle vicieux de la dégradation des quartiers ? Peut-on entrer dans un cercle vertueux, qui serait un cercle de revalorisation ? A partir des cas pratiques, on observe que les éléments qui avaient fait la richesse d'un lieu - par exemple une rivière, le chemin de fer, qui avaient permis le dévelop-



Tubize. L'urbanisation le long des voiries existantes (en ruban) induit des coûts externes (égouttage, distribution du courrier, collecte des déchets) à charge de la collectivité — SOURCE : CPDT-ETW



pement d'une entreprise, ces mêmes ingrédients, qui perdurent dans le temps, pourraient servir aujourd'hui à renouveler le territoire et offrir du résidentiel : c'est le cas pour Court-Saint-Etienne. Néanmoins, cela n'est pas gratuit, il y a là aussi une forme de surcoût par rapport au fait d'aller habiter dans les champs. Mais un surcoût de l'ordre de 30%, qui est pris en considération d'entrée de jeu, contrairement aux coûts de la désurbanisation. Il y a des difficultés par rapport aux montages de projets, difficultés à la fois techniques (démolitions), foncières (plusieurs propriétaires), environnementales (pollutions des sols), patrimoniales (éléments naturels ou bâtis à préserver) juridiques (servitude, protection, plan d'affectation) et sociales (attachement des riverains). Les résultats de ces études ont sans doute inspiré le Gouvernement puisqu'il a initié récemment le remembrement urbain comme nouvel outil de mise en œuvre des projets de renouveau urbain ou lorsqu'il a pris des mesures pour renforcer l'aide à la construction de logements sur les sites d'activités à rénover.

Habiter durable

Un autre volet des études CPDT sur l'habiter concerne les défis énergétiques et climatiques. Rappelons, outre l'industrie et l'agriculture intensive, deux sources importantes dans la production de CO₂ : le résidentiel (12%) et le transport (15%). Que peut-on faire pour réduire cette production de CO₂ ?

D'abord identifier les quartiers existants bien localisés

par rapport à l'accessibilité alternative à la voiture. Jean-Marc Lambotte a produit une série de cartes permettant de les localiser. Dans ces quartiers, on dispose souvent d'un bâti mitoyen, ce qui permet d'atteindre une densité minimale pour assurer la desserte en transport en commun. Toutefois, il convient d'y renforcer la densité tout en mettant en œuvre des opérations de requalification des quartiers et de rénovation des logements existants avec une priorité sur les travaux d'isolation. Ensuite, il s'agit d'identifier des sites potentiellement urbanisables bénéficiant d'une desserte en transport en commun pour y développer des quartiers et des logements fai-



blement consommateurs d'énergie.

Ce défi n'est pas que climatologique ou énergétique, il vise aussi à retrouver un mode d'habiter plus en phase avec la nature. Pendant cinquante ans, nous avons essayé de combattre les règles naturelles : on a relevé les berges et construit en zone inondable, on a construit sur des sites karstiques, etc. Mais aujourd'hui, le plan d'affectation des sols pourrait être corrigé afin d'en retirer toute une série de zones sous contraintes. Globalement, 18 000 hectares pourraient être concernés. Ils pourront à terme être échangés et servir de compensation planologique à des terrains actuellement non urbanisables mais mieux localisés.

Habiter, ce n'est pas que se loger ou fréquenter un lieu, c'est aussi se déplacer et pratiquer d'autres lieux comme ceux du travail ou des loisirs.

La multiplication des lieux de vie et leur dispersion induit un éclatement des territoires vécus. On constate qu'il y a de plus en plus de Wallons qui travaillent à l'extérieur de leur commune, et c'est encore plus vrai si on parle du territoire régional. De plus en plus de Wallons sont, en fait, des travailleurs transfrontaliers, transrégionaux. Les bassins de vie s'élargissent et ont tendance à se désynchroniser des territoires institutionnels. La recomposition des territoires a déjà été évoquée dans le cadre du SDER lorsqu'il mentionnait la nécessité de faire émerger des aires métropolitaines, des projets de pays et d'agglomération.

Territoire(s), identité(s), stratégie(s)

A partir du moment où les espaces bâtis ne sont pas seulement étalés mais que les territoires sont de plus en plus éclatés, quelle est la composante de base de l'habiter ? Christian Vandermotten a établi un atlas qui permet de reconsidérer les territoires. Parce qu'habiter, c'est habiter un territoire collectif. Quels sont les territoires collectifs de référence ? Quelles sont les identités territoriales ? Est-ce que les communautés de communes permettent de gérer ce type de territoires ? Aujourd'hui, nous sommes citoyens de notre commune de résidence. Or, nous passons souvent plus de temps dans la commune dans laquelle nous travaillons ou dans celle où nous pratiquons nos loisirs. Ce mode d'habiter implique que nous devenons de plus en plus des présentsiels. Laurent Davezies a contribué à orienter les réflexions sur l'impact de cet éclatement des lieux de vie et la distinction entre communes à dominante productive et celles à dominante résidentielle. Une recherche menée sous la houlette de Marie-Laurence de Keersmaecker a permis d'identifier les stratégies communales visant à attirer les habitants plutôt que les industries ou les services. Entre les communes productives et celles à dominante résidentielle, il y a une série de flux de personnes mais aussi d'échanges financiers. Sur la carte de la page suivante, les communes en orange et en vert peuvent être qualifiées de résidentielles en forte croissance. Elles développent quelques activités économiques, mais c'est principalement l'habitat qui prédomine. Sur cette même carte, on découvre également d'autres communes périurbaines mais qualifiées de dépendantes, c'est-à-dire que leur population n'est pas constituée de travailleurs qui ont une activité locale ou qui ramènent des revenus sur le territoire communal, mais plutôt de populations

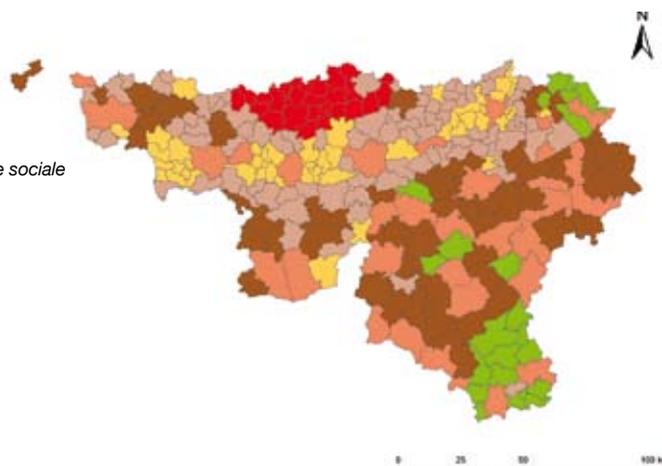
qui reçoivent une aide sociale (ce sont les communes qui sont en mauve). Près d'un tiers des communes wallonnes possèdent cette caractéristique. A côté de ces communes en mauve, on trouve de petites villes, des conurbations, à savoir des communes où la population est vieillissante et également dépendante des allocations. Puis, on trouve les communes qui sont productives. Ce sont les communes rurales, grâce à l'activité agricole et à la présence de petites entreprises. Et enfin, on trouve à la fois des communes, de petites villes et de grandes villes wallonnes qui elles, sont majoritairement productives, qui ont des services publics, etc, ce qui permet de diversifier leur dynamique territoriale.

En marge de ces stratégies ou de ces situations communales, l'éclatement des territoires interpelle la question des identités et des recompositions territoriales. L'atlas des aires de coopérations établi sous la direction de Christian Vandermotten montre ces évolutions et les recoupements entre les territoires vécus, associatifs, scolaires, d'emplois...

Mais une démarche complémentaire a été menée afin de promouvoir l'émergence d'un nouveau territoire de projet. Nous avons dès lors travaillé sur la Haute-Meuse. Cet espace a été choisi parce qu'il offre à la fois une unité morphologique forte, c'est un lieu marqué par des aménagements et des architectures spécifiques et qu'en outre, il fait l'objet de différentes stratégies de développement : tantôt résidentielle, tantôt industrielle ou encore environnementale. Ce travail n'a pas pu aboutir, il est encore en chantier, nous pourrions peut-être le reprendre un jour lorsque les acteurs se mobiliseront pour une démarche territoriale. Cette démarche n'est pas utopiste ou théorique puisqu'il existe ailleurs des initiatives de prospectives territoriales supra-communales. Ainsi notamment Prospect 15 pour l'arrondissement de Dinant qui réfléchit sur le nouveau type de territoire émergent. L'étude de la CPDT sur l'habiter de la Haute-Meuse pose les ingrédients : le patrimoine et les activités historiques, une manière d'habiter avec le fleuve, même lorsqu'il est inondé. Il y a de nouvelles manières qui se sont surimposées, puisque le territoire est dynamique : on observe aujourd'hui plusieurs types résidentiels autour de la Haute-Meuse. On a vu se multiplier, ces dernières années, une réappropriation du fleuve : on met les pieds dans l'eau, on met de plus en plus l'accent sur le tourisme fluvial. On assiste à une mise en scène des sites naturels, un peu comme en ville d'aujourd'hui,

Différenciation de la base économique

- 1) Résidentiels travailleurs hors de la commune
- 2) Résidentiels travailleurs hors de la commune et base sociale
- 3 Résidentiels travailleurs hors de la commune et base sociale
- 4 Résidentiels pensionnés et base sociale
- 5 Production et base sociale
- 6 Production, base publique et tourisme



Auteur : CREAT - UCL / CRU - ULB, CPDT 2007

Méthode : Two step clustering

Sources : INS 1991, ONSS, INASTI, IWEPS, BNB, ONP (2001)

OWT 2002 et AP 2003 ; traitement CRU

avec les plans lumières. On observe de plus en plus une espèce de muséification liée à un processus de touristification des espaces. La Haute-Meuse, c'est aussi le transport fluvial. La navigation est une alternative à la route et c'est écologique. Dans la vallée, il y a une présence du chemin de fer avec la ligne des marchandises mais aussi des voyageurs. Il y a un débat dans la presse et au Parlement wallon au sujet de l'ancienne ligne de chemin de fer au-delà de Dinant et en direction de la France : faut-il ou non la remettre en service ? Faut-il en faire un Ravel ? Que faut-il privilégier : le loisir ou le déplacement, la structuration de l'hinterland namurois ? On a ainsi structuré tout cela et on a construit quatre scénarios que je ne détaille pas ici car ils sont repris dans un article publié dans Territoire(s) wallon(s)³.

Mutations

Quelles sont les perspectives en matière d'habiter ? Une série de mouvements et de mutations sont en cours.

La première évolution concerne à l'accroissement de la population wallonne (+ 580 000 habitants en 2050 selon le Bureau du Plan). Cette augmentation concernera principalement les villes en raison d'une forte natalité

et d'une dynamique migratoire positive. Cette tendance interpelle naturellement car elle impliquerait un regain des villes et ce après le déclin constaté durant tout le XXème siècle. Il faudra suivre le phénomène de près afin de cerner si l'augmentation est liée à pression de populations issues de nouvelles immigrations et/ou si elle implique un retour en ville de populations résidant dans le périurbain (jeunes ou personnes âgées). Il conviendra également d'estimer le potentiel de renouveau urbain en termes de production de logements adaptés (taille des ménages plus petite et donc besoin de petits logements, pression immobilière et augmentation des prix des logements, augmentation de la densité de logement dans les villes) dans ces villes pour des raisons de mobilité et de commodité (proximité des services et de l'emploi, autonomie plus importante par rapport à la voiture individuelle...).

La seconde évolution concerne le vieillissement important de la population, l'instabilité des familles et même l'instabilité en termes de lieux de travail. Historiquement on investissait dans une maison pour la vie à une certaine distance de son lieu de travail. La maison familiale était même pour certains un patrimoine à léguer à ses enfants. Face au vieillissement, au divorce et à l'incertitude sur les lieux de travail - car on ne fera plus toute

³ C. Derzelle, Y. Hanin, A. Sinzot et S. Xanthoulis (2007), *Recomposition des territoires de vallées : un schéma de développement pour la Haute-Meuse, Territoire(s) wallon(s) 1.*

sa carrière dans la même et unique entreprise - ne va-t-on pas être amené à changer de domicile plusieurs fois durant son existence ? A l'interrogation sur les choix de localisation s'ajoute à ce stade une redéfinition des notions de patrimoine, d'enracinement, voire même d'identité, ou des modalités de recomposition des pratiques d'habiter avec par exemple la co-location ou l'habitat collectif inter ou non générationnel.

Une troisième évolution concerne la question des frontières. Outre une redéfinition des espaces privés et collectifs évoquée à l'instant, l'interrogation porte sur le rôle de la maison par rapport aux autres lieux de vie. Avec le télé-travail, le home cinéma... le logement permet des activités historiques situées dans le champ du travail ou des loisirs hors maison. La maison n'est plus nécessairement le lieu du non-travail. La maison en elle-même éclate notamment lorsque l'on observe que les greniers ou les caves des maisons de nos parents et grands-parents se retrouvent désormais le long des routes nationales dans des centres de stockages. Bref le logement est aujourd'hui en voie de recomposition, mais cette dynamique n'est pas nouvelle puisqu'à chaque époque il a fallu gérer la tension entre les besoins et les pratiques de l'habiter et un parc de logements plus ou moins difficile à adapter.

C'est précisément sur ce dernier point qu'il convient de s'interroger : quelles sont les souplesses et la dynamique d'adaptation du parc ? Il est convenu de dire que l'essentiel du parc de logements est bâti et que la part de nouveaux logements sera marginale. Ne faut-il pas étudier ce postulat et peut-être envisager des scénarios d'un certain retour à la démolition-reconstruction voire à l'abandon de l'urbanisation de certaines affectations en zone d'habitat en site périurbain telles que prévues au plan de secteur ? La capacité de rénover les parcs pour répondre aux exigences énergétiques et à la taille des ménages n'a-t-elle pas ses limites en raison de surcoûts ? Ne faut-il pas entrevoir de nouveaux projets de quartier induisant plus de mixité fonctionnelle, notamment d'activités économiques ? Comment concevoir une densité plus importante, acceptable et valorisée ?

Des pistes pour l'avenir

Les travaux de la CPDT ont permis d'aller au-delà des

constats et des tendances en proposant des orientations pour l'urbanisation résidentielle.

La première piste fut celle visant à évaluer et ensuite promouvoir les projets émergents en matière d'habitat en Région wallonne. Les nouvelles formes d'urbanisation furent décrites tant en termes de densité, de mixité, d'intégration de la nature ou d'espaces publics conviviaux que de montage opérationnel. Les alternatives à la maison individuelle et la preuve que des formes originales mais intégrées pouvaient éclore dans les villes et les villages. Dès les années nonante, la dynamique était lancée sur ce qui est aujourd'hui communément appelé quartier durable.

Une seconde piste a consisté à s'interroger sur la localisation de ces nouveaux quartiers en lien notamment avec les défis imposés par Kyoto de réduction des gaz à effets de serre. Les enjeux autour des gares furent détaillés parce que ce sont des lieux d'intensité, d'activités et de flux offrant des alternatives à la voiture. L'étude a clairement mis en évidence qu'un quartier de gare n'est pas l'autre car l'intensité n'est pas similaire. La nécessité s'est rapidement fait jour de penser l'habiter en lien avec l'intensité de la mobilité de masse. Le plan d'affectation des sols n'a pas été élaboré en lien avec les transports en commun. Aujourd'hui, il faut constater qu'il y a de grandes disponibilités tant sous forme de friches que de terrains agricoles affectés en zone non urbanisable à proximité des gares. Avec les chercheurs de la CPDT, nous avons proposé des stratégies adaptées selon qu'il s'agisse de petites gares où le logement doit être prioritairement développé, de gares plus importantes où l'on accède principalement en voiture pour se rendre dans les villes mais qui sont également des gares d'arrivées pour les scolaires, ou de grandes gares avec la question de l'accès à la ville et la localisation d'équipements ou de bureaux à proximité.

Enfin, une nouvelle dynamique d'habiter est observée comme ailleurs à travers le regain des villes. Toutefois cette tendance exprime trois phénomènes. Le premier est lié à la poursuite de l'installation de familles immigrées. La seconde correspond à l'arrivée de familles de classe moyenne attirées par les rénovations urbaines et un marché immobilier plus accessible tout en étant proche des services. Une certaine gentrification serait à l'œuvre dans quelques quartiers de Liège ou de Namur voire même des villes moyennes comme Marche,



Soignies, Ath, Tournai, Huy... Dans ces mêmes villes, on observe également un fort développement des immeubles à appartements principalement destinés aux couples vieillissants qui quittent leur villa pour rejoindre des petits centres sécurisés, conviviaux et disposant de commodités facilement accessibles à pied.

Mais ce regain de l'habiter en ville s'accompagne d'une stabilisation voire d'un déclin de la banlieue, alors que les communes de troisième et quatrième couronnes sont les plus touchées par le vieillissement. Par contre, la grande périphérie continue à s'élargir. Elle connaît même une progression de la périurbanisation voire même la multiplication de territoires en phase de rurbanisation. La province de Namur et le Condroz sont les territoires les plus en voie de conquête. Par contre, il reste quelques communes qui depuis un certain nombre d'années sont en recul démographique. Ce sont notamment toutes les communes frontalières de l'Ardenne française.

Dans ces territoires urbains, périurbains et rurbains, l'une des dynamiques principales n'est pas tellement celle de la maison résidentielle (bien qu'on en produise encore 15 000 par an). La rénovation devient aujourd'hui plus importante que la production de maisons nouvelles. Mais ce qui est très important, et cela les conseillers en aménagement du territoire le savent, c'est la production d'appartements. Ce qui veut dire que sur 150 000 logements produits en dix ans, alors qu'il y a dix ans à peine les maisons représentaient 70% de l'offre, aujourd'hui elles ne représentent plus

de 55%. L'appartement constitue désormais 30 à 40% du bâti nouveau. Il y a donc une transformation du type de construction que l'on voit apparaître dans notre région. Ce qui implique aussi que la superficie moyenne des logements, qui était l'une des plus grandes d'Europe, est aujourd'hui en train de se réduire.

Cela pose une question pour l'avenir. Comment répondre à cette stimulation du marché ? Va-t-elle durer ? Peut-on imaginer un immeuble à appartements comme un ensemble résidentiel intéressant ? Cela pose les questions de l'intégration et plus globalement de la densité. Quelle densité les gens sont-ils prêts à accepter ? Faut-il encourager d'autres formes de promotion comme l'habitat intermédiaire avec des maisons au rez-de-chaussée et au premier étage, avec leur jardin privatif, puis des appartements aux étages supérieurs ? Ou encore des formes d'habitat tantôt individuel et tantôt collectif ?

Il faut sans doute orienter les travaux de la CPDT vers une meilleure connaissance des mutations des modes d'habiter et des pratiques de production des types de logements voire même de quartiers. Il y a là un défi : en effet, demain, verra-t-on encore majoritairement la promotion la maison individuelle ? A savoir : j'achète un terrain, je prends un architecte, je prends un entrepreneur et je construis la maison de mes rêves. Ou bien aurons-nous une montée en puissance d'un l'habitat plus lié aux phases de la vie et développé par des promoteurs d'habiter. En ce sens, ces promoteurs offriront des logements mais aussi des quartiers répondant aux besoins de certaines tranches de populations, avec des commerces ou des services de proximité, voire même des espaces verts collectifs... Bref, le processus d'habiter que nous connaissons depuis un siècle avec le soutien à l'accession à la propriété va-t-il perdurer avec la gestion des espaces collectifs par les collectivités ou va-t-on vers autre chose, vers d'autres formes de production ? C'est une question que l'on devra traiter dans les dix prochaines années.

Bibliographie

- DE KEERSMAECKER M.-L. (2007). *Compétitivité territoriale et attractivité résidentielle : désir d'habiter et projet de territoire*. Territoire(s) wallon(s) H.S., CPDT.
- DE KEERSMAECKER M.-L. (sous la dir.) (2005). *Protocole de Kyoto : Aménagement du territoire, mobilité et urbanisme*. Etudes et documents CPDT n°6. Ministère de la Région wallonne.
- DE KEERSMAECKER M.-L. ET AL. (2007). *Economie résidentielle et compétitivité des territoires*. Territoire(s) wallon(s) H.S., CPDT.
- DE KEERSMAECKER M.-L., BARTHE-BATSALLE H., BRÜCK L. ET AL. (2002). *Les coûts de la désurbanisation*. Etudes et documents CPDT n°1. Ministère de la Région wallonne.
- DECOSTER D.-P., GOVAERTS P. (sous la dir.) (2002). *La participation des citoyens à la vie communale : enjeux et pratiques*. Plaquette CPDT n° 3. Ministère de la Région wallonne.
- DERZELLE C., HANIN Y., SINZOT A. ET XANTHOULIS S. (2007). *Recomposition des territoires de vallées : un schéma de développement pour la Haute-Meuse*. Territoire(s) wallon(s) n° 1, CPDT.
- DUBOIS O. (sous la direction de) (2002). *Révisions des plans de secteur et mécanismes fonciers en Wallonie*. Etudes et documents CPDT n°2. Ministère de la Région wallonne
- GAIARDO L., GEORGES X., TIMMERMANS A., VANLOQUEREN T. (2003). *Réhabiliter et rénover l'espace bâti en Wallonie*. Plaquette CPDT n° 2. Ministère de la Région wallonne.
- GOVAERTS P., VANDERMOTTEN C. (sous la direction de) *Les communautés urbaines*. Plaquette CPDT n° 1. Ministère de la Région wallonne.
- HANIN Y. (sous la dir.)(2002). *De nouvelles formes d'urbanisation*. Dépliant CPDT.
- HANIN Y. (sous la dir.)(2009). *Le quartier de gare, un atout à valoriser*. Dépliant CPDT.
- LEPERS E., NERI P., BASTIN A., LAMBOTTE J.-M. (2009). *Vers un développement territorial durable. Critères pour la localisation optimale des nouvelles activités*. Note de recherche CPDT n° 7.
- VANDERMOTTEN C. (sous la dir.) (2002). *Repères pour une dynamique territoriale en Wallonie*. CPDT. Ministère de la Région wallonne.