

L'habitat et les services

1



Bien au-delà de la simple analyse du logement, la notion d'habitat englobe la manière dont l'homme organise son milieu de vie. Ce secteur aborde aussi les services publics et les équipements communautaires en lien avec l'habitat.

Le choix du lieu de résidence est étroitement lié aux besoins et aux aspirations des populations. Ce choix peut être influencé par de nombreux facteurs parmi lesquels le cadre de vie, le prix de l'immobilier, le lieu de travail, les origines, l'offre de biens, services et équipements (commerces, infrastructures scolaires), etc.

Afin de comprendre quelles sont les dynamiques résidentielles qui ont été à l'oeuvre ces dernières années, l'état des lieux commence par dresser le bilan des constats en

matière de logements privés et publics ainsi que des services. Les principales tendances en matière de parc de logement privé portent sur l'évolution des superficies, du prix de l'immobilier et du foncier, et des typologies d'habitat. D'importants investissements ont été faits dans l'amélioration du parc de logement public. L'évolution démographique attendue (croissance et vieillissement de la population, évolution de la structure et du nombre de ménages, etc.) influencera essentiellement la taille des logements mais aussi les services liés aux soins de santé, aux lieux de loisirs et aux infrastructures scolaires.

Sur la base de cet état des lieux, une extrapolation des tendances observées ces dernières années est effectuée aux horizons 2020 et 2040.

Enjeux

— La croissance démographique attendue¹, les défis énergétiques et climatiques et l'évolution des ménages imposent de réévaluer les besoins en matière de logement et leur localisation.

— L'augmentation des coûts de l'énergie et de l'immobilier aura un impact sur la distribution des populations et sur les choix de modes de vie.

— Le vieillissement de la population induira une demande accrue d'accès aux services sociaux et de santé, ainsi qu'aux loisirs.

— En Wallonie, l'écart entre l'offre et la demande indique un déficit de 1.000 à 2.000 unités de logements par an².

¹ Selon les prévisions du Bureau fédéral du plan, la Wallonie augmenterait sa population de plus de 500.000 wallons à l'horizon 2040

² ALBRECHT J., VAN HOOFFSTAT R. (2011). Pénurie d'habitat – Vers une rénovation de la politique du logement, Roularta Books, Zellik, p. 55 in www.itinerainstitute.org/upl/1/fr/doc/Itinera_FR_DEF_LR.pdf.

Etat des lieux

Plus 32.000 hectares³ de surface résidentielle depuis 1980

Depuis le début du XX^e siècle, la superficie consacrée à la résidence et à ses fonctions connexes (loisirs, espaces ouverts, infrastructures de communication), est en constante augmentation au détriment principalement des surfaces agricoles (plus de 15.000 hectares entre 2000 et 2010⁴ soit une croissance annuelle de 1.500 hectares). Toutefois, on observe que la croissance par habitant tend nettement à se ralentir depuis 1990. L'augmentation par personne a été pratiquement divisée par deux. Dès lors, si le constat de la périurbanisation reste d'actualité avec les conséquences en matière de mobilité et de consommation d'espace, il apparaît que l'urbanisation généralisée du territoire tend à se modifier. En effet, les différents paramètres qui influencent les besoins résidentiels connaissent et connaîtront encore une mutation profonde révélée au travers des défis détaillés ci-avant. C'est ainsi que l'accroissement de population se traduit par la réduction de la taille des ménages et l'augmentation substantielle du nombre de personnes âgées (+ de 75 ans) ce qui induira des besoins nouveaux en termes de logement et de services. Par ailleurs, le prix du logement, des transports et du chauffage auront un impact fondamental sur le choix des habitations et de leur localisation. A ces défis s'ajoutent l'impact des politiques de réduction des gaz à effets de serre. Leur convergence impliquera des modes d'habiter

nouveaux dont la mise en œuvre prendra un rythme difficile à estimer même si le renouvellement du parc de logement est de l'ordre de 2 à 3 % par an. Comme on le verra ci-après, la rénovation, la production d'immeubles à appartement, les éco-quartiers... ont connu une évolution très significative ces dernières années. Les tendances à venir ne feront que la conforter.

Des disponibilités souvent mal situées

Au plan de secteur, la zone d'habitat correspond à 180.521 hectares soit environ 10 % du territoire wallon. Cette zone d'habitat est constituée de terres artificialisées à plus de 65% et de 30% de terres agricoles.

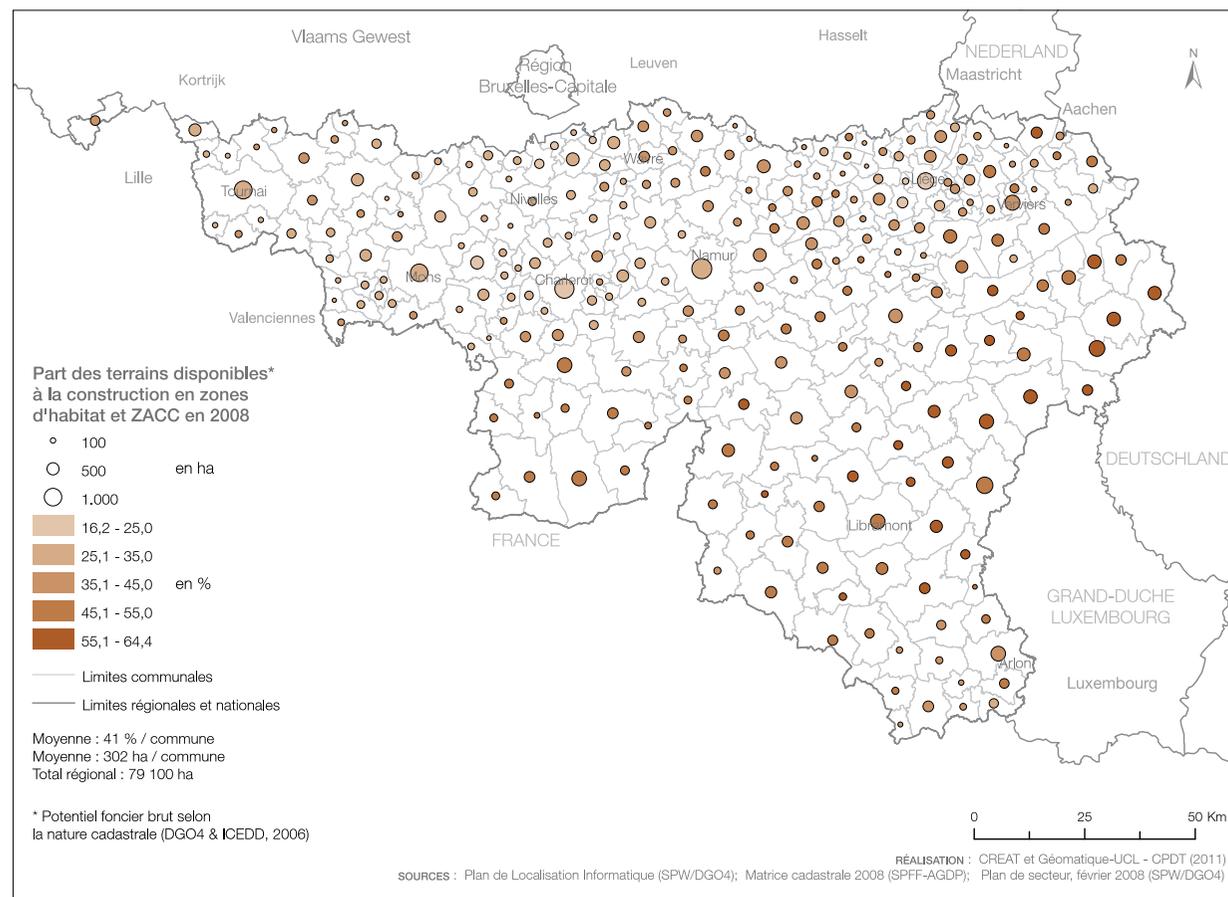
La croissance de population attendue, bien que largement marquée par l'augmentation des catégories âgées (plus de 45 % de la croissance des 600.000 nouveaux Wallons concerne les classes d'âges de plus de 75 ans et la réduction du nombre de ménages en âge d'avoir des enfants), induira des besoins en logements et en superficie urbanisable. S'il est difficile de chiffrer ces besoins comme on le verra, il convient de prendre en compte l'offre en terrains non bâtis inscrits au plan de secteur. La part des terrains non bâtis en zone d'habitat et dans les ZACC en 2008 (Carte 1) montre une répartition inégale sur le territoire de la Wallonie. Assez logiquement, les communes urbaines telles Liège, Charleroi, la Louvière ou encore certaines

communes en périphérie directe de Bruxelles ont une urbanisation très importante ; les terrains non bâtis affectés en zone d'habitat et ZACC ne représentent donc plus que de 16 à 25 % de possibilité supplémentaire d'extension.⁵ Il conviendra donc de mener des politiques et des interventions volontaristes pour densifier et reconstruire la ville sur la ville afin d'accueillir les nouveaux habitants et d'offrir des logements répondant à leurs besoins (moins énergivores, plus petits, plus commodes, moins chers à l'achat ou à la location). A l'inverse les communes plus rurales situées au sud du sillon possèdent en général plus de 50 % de disponibilité en terrains non bâtis au plan de secteur. Cette offre importante ne sera plus sollicitée de la même manière qu'actuellement en raison du coût plus élevé des déplacements. Elle offre cependant l'opportunité de mettre en place une urbanisation permettant l'aménagement de jardins potagers, des orientations plus favorables par rapport aux contraintes bioclimatiques, du télétravail... bref assurer une meilleure autonomie des habitants.

³ SPF ÉCONOMIE – DGSIE (2009).

⁴ SPF ÉCONOMIE – DIRECTION GÉNÉRALE STATISTIQUE ET INFORMATIQUE ÉCONOMIQUE. Résultat issu de la comparaison pour les années 2000 et 2010 de la somme des rubriques : terrains résidentiels, terrains commerciaux, terrains utilisés pour des services publics, excepté les infrastructures de transport, de communication et techniques, terrains à usage mixte, terrains à usage de loisirs et autres espaces ouverts reprise dans les données utilisation du sol pour la Wallonie.

⁵ Cfr. Carte 7: artificialisation à 80 % des terres en zones d'habitat (CPDT, 2011) dans le chapitre thématiques spatiales.



Carte 1 : Part des terrains non bâtis en zones d'habitat et dans les ZACC en 2008

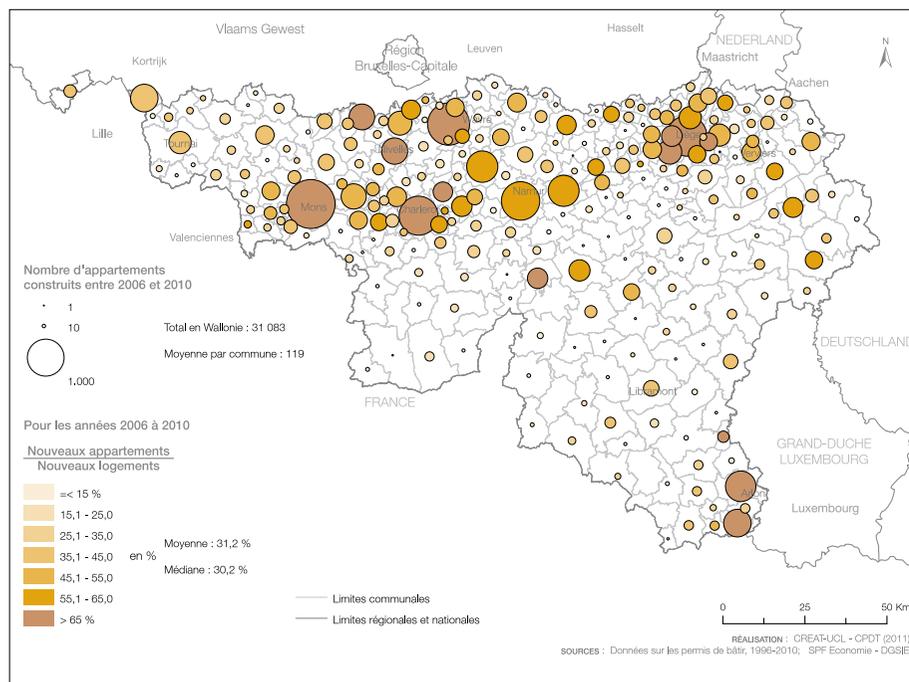
De nouvelles tendances : plus de 7.000 nouveaux appartements chaque année⁶

Plusieurs constats peuvent être dressés par rapport à l'évolution récente du parc de logement privé. Tout d'abord, la villa « quatre façades » reste très présente dans le modèle culturel wallon et représente 29 % des logements en 2010.⁷ On assiste néanmoins à une progression de la construction d'appartements. Depuis 2001, les appartements ont connu une progression de 41 % contre près de 11 % pour les habitations de type villa « quatre façades ».⁸

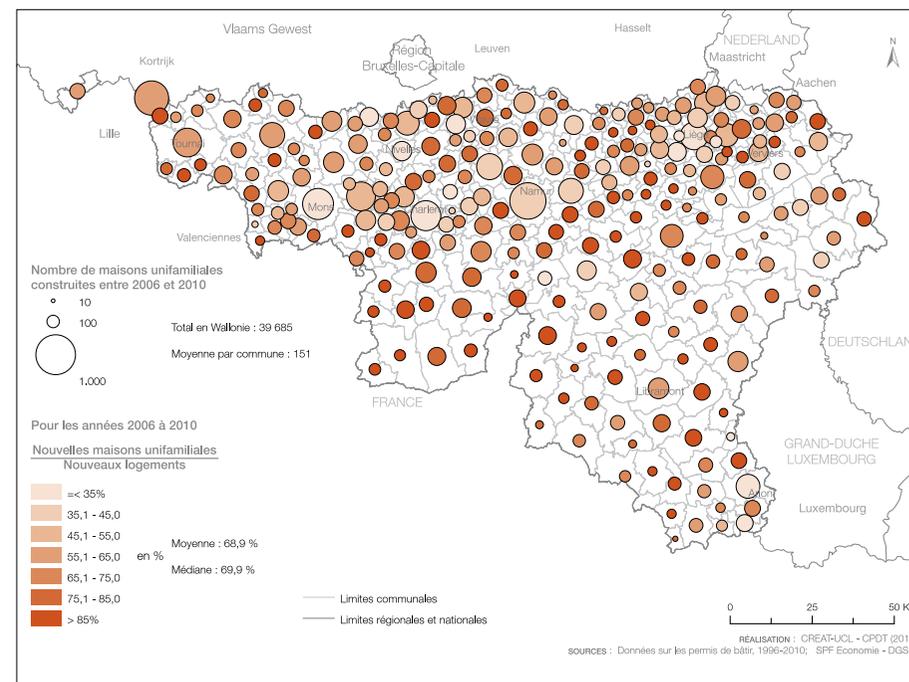
Globalement, la moyenne d'appartements par commune a doublé depuis 1996. Désormais les communes du sillon Sambre-et-Meuse et les communes bordant la A27 (reliant Verviers à la frontière allemande) sont dominées par la construction d'appartements. A noter que Dinant affiche également un taux supérieur à 65 % ainsi que quelques communes situées à proximité du Grand-Duché du Luxembourg (Arlon, Martelange, Aubange) (Carte 2 et Carte 3).

⁶ SPF ÉCONOMIE – DIRECTION GÉNÉRALE STATISTIQUE ET INFORMATIQUE ÉCONOMIQUE. Chiffres basés sur les demandes de permis de bâtir (2005-2010) pour la Wallonie, rubrique résidentiel, nouvelles constructions, nombre d'appartements.
⁷ Ce pourcentage reprend les maisons de type ouvert, fermes et châteaux. Les autres catégories sont des maisons de type fermé, de type semi-fermé, buildings et immeubles à appartements, maisons de commerces, autres. Source SPF ÉCONOMIE – DIRECTION GÉNÉRALE STATISTIQUE ET INFORMATIQUE ÉCONOMIQUE.
⁸ SPF ÉCONOMIE (2009) – Direction générale Statistique et Informatique économique.

Les secteurs > L'habitat et les services



Carte 2 : Nombre d'appartements construits entre 2006 et 2010 sur la totalité de la production de nouveaux logements



Carte 3 : Nombre de maisons unifamiliales construites entre 2006 et 2010 sur la totalité de la production de nouveaux logements

Des changements démographiques qui induisent de nouvelles formes d'habiter

Outre les facteurs économiques, l'augmentation du nombre d'appartements peut également être soutenue par l'évolution démographique. Au cours de ces dernières années, le nombre de ménages a augmenté plus rapidement que la croissance démographique et leur taille a donc continué à diminuer (2,69 personnes par ménage en 1981 contre 2,33 en 2009, soit une diminution de 15 % de la taille des ménages en l'espace de trente ans). Si la demande en petits logements a augmenté, on constate également en Wallonie comme dans les régions voisines que de nouvelles formes d'habiter se développent (cohabitation, colocation, habitat groupé, etc.). Par ailleurs, depuis les années 1990, la rénovation du patrimoine existant est en hausse par rapport à la construction neuve et ce constat est toujours d'actualité⁹ : 7.770 nouveaux bâtiments construits en 2009 pour 9.102 rénovations (Figure 1).

Des changements impliquant un déficit annuel de 1.000 à 2.000 unités de logements

De manière générale en Wallonie, la production de logements neufs est parallèle à l'évolution du nombre de ménages.¹⁰ Actuellement, l'offre de logement est supérieure à la croissance du nombre de ménages. L'excédent se situe généralement entre 3.000 et 4.000 unités par an.¹¹ Cependant, si l'on déduit de ce chiffre les secondes résidences et les logements universitaires, on découvre un déficit de l'ordre de 1.000 à 2.000 unités de logement.¹² Si les tendances actuelles se poursuivent (écart grandissant

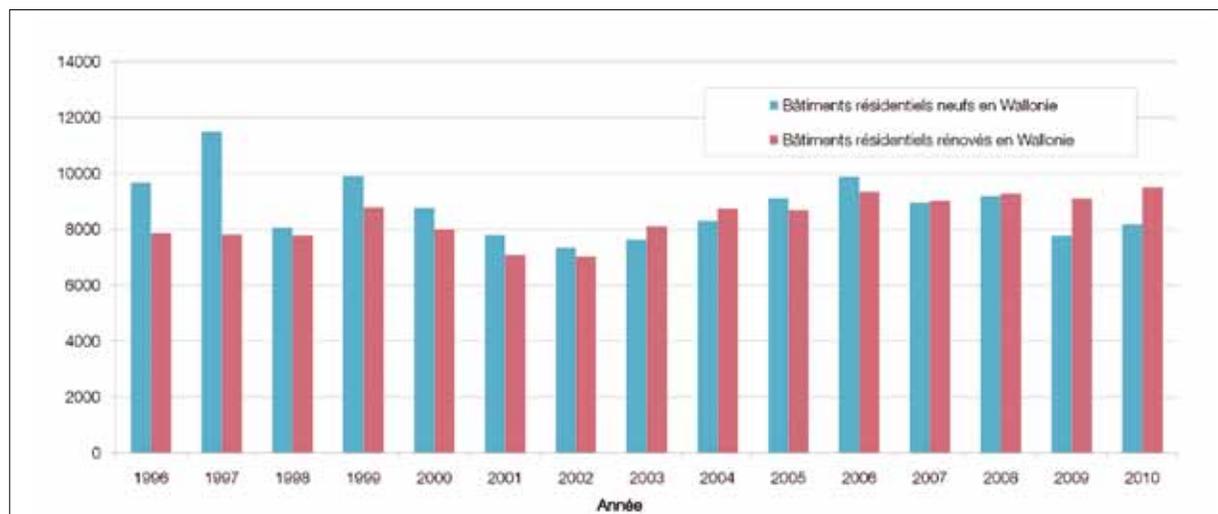


Fig. 1 : Comparaison entre les demandes de permis pour des bâtiments neufs ou rénovés — SOURCE : DGSIE

entre l'augmentation des revenus et des prix de l'immobilier ; réduction de la taille des ménages et augmentation du nombre de ceux-ci), il y aura sans doute une demande en logement encore plus soutenue (la production moyenne annuelle de 12.500 logements devrait passer à près de 20.000 logements) et donc inévitablement un risque de pénurie de logements. Cependant, face aux défis démographiques (changement structurel des ménages et vieillissement), aux migrations, aux défis énergétiques, à la dynamique du marché, etc., il est délicat de chiffrer les besoins en logements de manière rigoureuse. Certains logements seront créés par des nouvelles constructions mais il est

probable que l'offre sera de plus en plus soutenue par la subdivision des immeubles et par la production de logements plus petits et plus fonctionnels nécessitant moins de superficie en terrain.

Face aux mutations, comment assurer le droit fondamental de se loger ?

L'accès à un logement décent est un droit fondamental. Il existe pourtant une part de la population insuffisamment solvable pour qui le marché privé n'offre aucune solution. Ces ménages sont plus souvent tributaires de logements

⁹ IWEPS (2010). *La Wallonie, quelques repères*. novembre 2010, p. 23.

¹⁰ Pour rappel, un ménage se définit comme « les personnes qui occupent habituellement un même logement et y vivent en commun », Définition SPF Economie, ADSEI.

¹¹ ALBRECHT J., VAN HOOFSTAT R. (2011), *Pénurie d'habitat – Vers une rénovation de la politique du logement*, Roularta Books, Zellik, p. 50. www.itinerainstitute.org/upl/1/fr/doc/Itinera_FR_DEF_LR.pdf.

¹² *Ibidem*, p. 55.

Les secteurs > L'habitat et les services

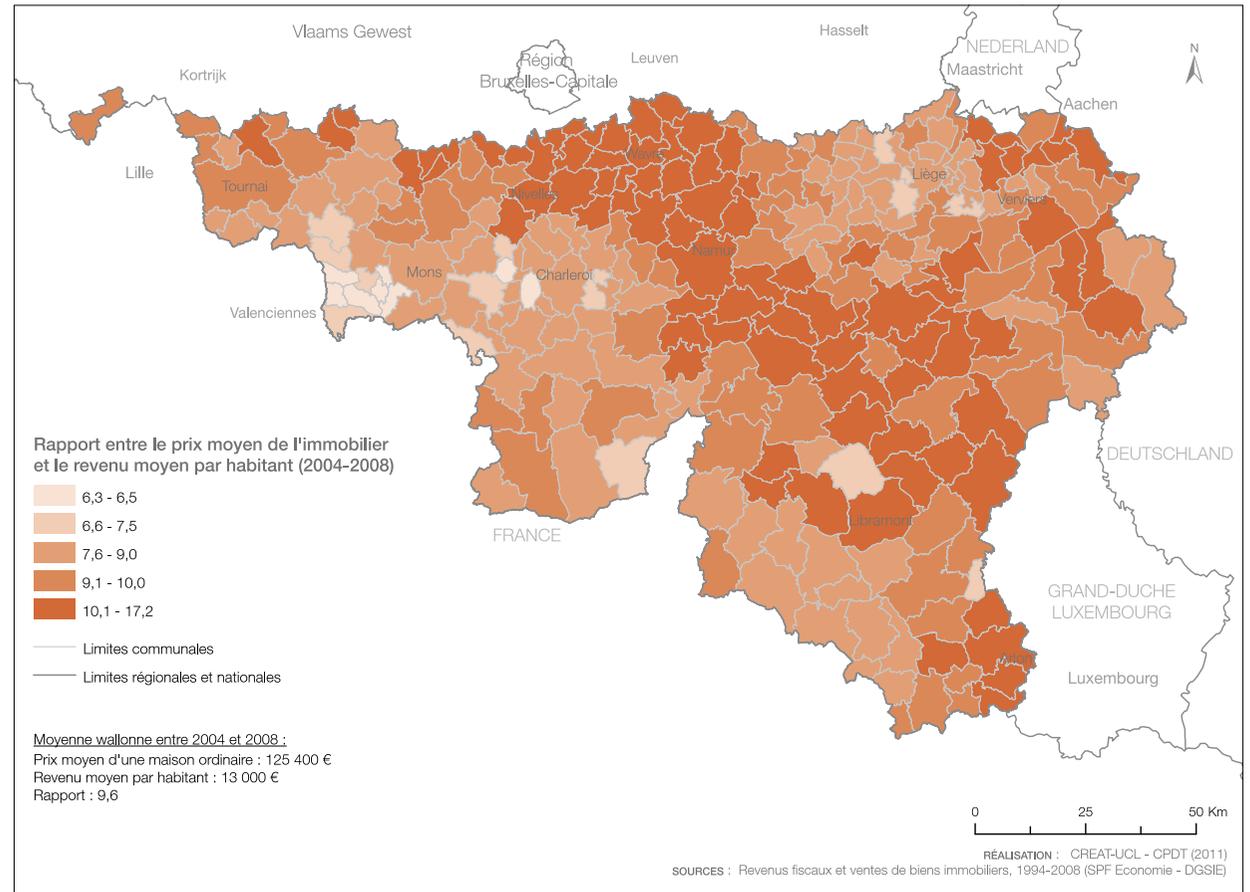
de moindre qualité qui constituent « un parc social de fait ». ¹³ Malheureusement, la demande de logements à prix réduit risque d'augmenter si les tendances suivantes se poursuivent : croissance du prix de l'énergie, augmentation du nombre de ménages isolés (personnes âgées, familles monoparentales, etc.) et augmentation du coût de l'immobilier qui pèse de plus en plus sur le revenu des ménages.

Le marché locatif se répartit entre le marché privé et le marché public. Le marché locatif privé est très diversifié et offre une quantité suffisante de solutions pour les revenus moyens à élevés, tandis que le marché public qui a un potentiel restreint d'offre de logement répond prioritairement et partiellement aux demandes de personnes à revenus plus faibles. Une partie de ce public fragilisé se retrouve donc sur le marché locatif privé dans des logements de moindre qualité.

La coexistence de très nombreux besoins insatisfaits et de nombreuses sous-occupations conduit à questionner la prévalence accordée au modèle de la propriété qui fige excessivement les déséquilibres d'occupation. ¹⁴

8 % de logements sociaux, un taux sous la moyenne européenne

En dix ans, plusieurs améliorations ont été opérées dans le parc de logement public. Le programme exceptionnel d'investissement (PEI) 2004-2008 a notamment permis en 2009 la rénovation de plus de 26.000 logements. Malgré tout, l'offre en logements destinés à des revenus faibles reste insuffisante (il y aurait une attente moyenne de quatre



Carte 4 : Rapport entre le prix moyen de l'immobilier et le revenu moyen par habitant (2004-2008)

¹³ HAROU R., MALHERBE A., sous la dir. de GERMAIN M. (en cours de publication), *Etat de la Wallonie – 2010, Portrait d'un pays et de ses habitants*. Namur, Presses universitaires

¹⁴ Cf. *Défi de la cohésion sociale*.

à cinq ans).¹⁵ Les logements sociaux représentent environ 8 % du parc total de logement en Wallonie.¹⁶ On compte également quelques 10.000 résidents permanents dans les campings et parcs résidentiels de week-end en milieu rural. La répartition spatiale du logement public ou subventionné se concentre principalement sur l'axe du sillon industriel et au nord de celui-ci. Pour répondre à l'objectif d'accès à un logement décent et aux différents défis, il serait efficace de développer les logements publics au sein des noyaux de vie afin de promouvoir la diversité fonctionnelle, la mixité sociale, la viabilisation de lignes de transports en communs, etc.

Le coût moyen d'un logement en Belgique s'élève à 220.000 euros¹⁷. Sur la base des revenus professionnels nets et avec un apport personnel de 50.000 euros, 950.000 ménages, soit 20,6 % de l'ensemble des ménages, possèdent un budget d'acquisition suffisant. Sans apport personnel, ce chiffre descend à 256.000 ménages, soit 5,6 % seulement. La carte 4 situe les communes où la différence entre le prix de l'immobilier et le revenu moyen par habitant est le plus important. On constate qu'une bonne partie de la Wallonie présente des différences importantes principalement le long de l'axe Wavre-Namur-Libramont-Arlon.

Sur ces dix dernières années, le prix moyen au mètre carré des terrains à bâtir et de l'habitat ordinaire a doublé. Plusieurs causes sont à l'origine de cette augmentation qui n'est pas homogène sur le territoire. L'effet de métropolisation est souvent évoqué comme un facteur déterminant¹⁸. Outre des taux d'intérêt relativement bas et

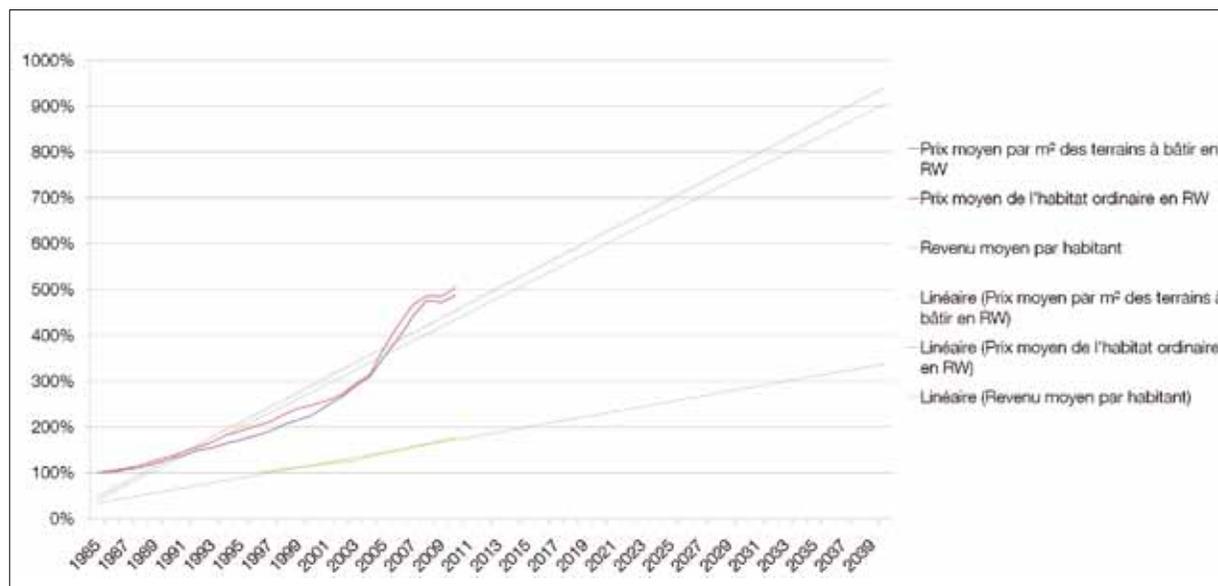


Fig. 2 : Comparaison entre l'évolution des prix moyens des terrains et des maisons d'habitation ordinaires par rapport au revenu moyen par habitant — SOURCE : DGSIE

l'allongement de la durée des crédits hypothécaires, c'est la charge foncière qui explique l'augmentation importante des prix de l'immobilier. Selon cette évolution tendancielle, les prix en 2020 augmenteraient de plus de 30 % par rapport à 2010 et doubleraient à l'horizon 2040 (Figure 2). Ces chiffres sont toutefois à relativiser car ils dépendent de nombreux facteurs. Le prix moyen de l'habitat ordinaire devrait suivre la même tendance avec une augmentation légèrement plus forte à l'horizon 2040.

Comparé avec l'évolution des revenus moyens par habitants, on constate que le revenu peine à suivre l'augmentation des prix de l'immobilier.

Les tendances sont à prendre avec prudence. Les valeurs du marché immobilier dépendent notamment des revenus des candidats acquéreurs. L'écart entre l'augmentation des prix de l'immobilier et des revenus pourrait donc être moins marqué.

¹⁵ SOCIÉTÉ WALLONNE DU LOGEMENT (2009). *Le logement social en mouvement*, Charleroi, in http://www.swl.be/images/swl/actu/plaquette_web.pdf.

¹⁶ Ce pourcentage ne comptabilise pas toutes les formes de logement social (les agences immobilières sociales (AIS) par exemple ne sont pas incluses).

¹⁷ ALBRECHT J., VAN HOOFSTAT R. (2011). *Op Cit.*

¹⁸ *L'attractivité de la Région de Bruxelles-Capitale et du Grand-Duché du Luxembourg sont des cas exemplaires de l'effet de métropolisation. Pour en savoir plus, cf. CPDT (2010-2011), Politique foncière, thème 4.*

Toutefois, force est de constater que durant cette dernière décennie, la différence a augmenté. On peut donc supposer, sans pouvoir définir un seuil chiffré précis, que l'accès à la propriété risque de diminuer.

A l'avenir, moins de propriétaires ?

Une des caractéristiques les plus marquantes du marché du logement en Belgique est le nombre de propriétaires occupants. La Wallonie compte 71 % de propriétaires¹⁹ ; le solde est redirigé vers le marché locatif. Ce chiffre est le résultat de la politique menée de longue date qui encourage et soutient majoritairement le marché de l'accès à la propriété par rapport au marché locatif. Ce choix a des conséquences sur la mobilité résidentielle. Outre les facteurs culturels, psychologiques et sociologiques, les droits d'enregistrement, plus élevés dans notre pays que partout ailleurs, constituent également un frein au déménagement.²⁰ Or, la mobilité du travail est notamment liée à l'offre de logements à louer convenables et aux taxes sur les transactions immobilières. « Plus déménager, acheter et vendre sera onéreux et compliqué, plus la mobilité des travailleurs sera réduite (...) ».²¹

La comparaison de l'augmentation des prix de l'immobilier et des revenus porte à penser qu'aux horizons 2020 et 2040, le nombre de propriétaires dans notre pays aura très sérieusement diminué. Dès lors, les besoins sur le mar-

ché locatif devraient s'accroître simultanément dans les mêmes proportions.

Les tendances se traduisent déjà par une réduction de la superficie bâtie

Cette augmentation des prix induit indirectement une consommation plus parcimonieuse du sol :

- La superficie moyenne résidentielle a augmenté d'une dizaine de pourcents durant les décennies 80 et 90, contre 6,5 % cette dernière décennie (402 m² par habitant en 2000 et 428 m² par habitant en 2009).
- La superficie moyenne des terrains résidentiels construits est passée de 1.573 m²/hab. entre 1980 et 1990 à 1.251 m²/hab. entre 2000 et 2009.
- La superficie moyenne habitable par nouveau logement est quant à elle passée de 121 m² entre 1996 et 2000 à 116 m² entre 2006 et 2010 ; la diminution du nombre d'habitants par ménage explique également cette diminution.

Ces constats sont corroborés par la hausse de la construction d'immeubles à appartements. La construction de logements plus économes en termes d'espace consommé est un phénomène déjà amorcé.

Près de 40 % des logements érigés avant 1945²²

L'état général du parc immobilier s'est amélioré depuis 1999 grâce à des progrès structurels et une diminution de l'insalubrité.²³ Toutefois, étant donné la moyenne d'âge du bâti, de gros efforts restent à fournir pour adapter les logements à l'évolution des modes de vie et aux exigences de confort ainsi que pour faire face au vieillissement de la population (réduction de la taille des ménages et difficultés de déplacement). Les opérations de rénovation urbaine n'ont concerné qu'un peu plus de 1.000 logements en trente ans.²⁴ Il s'agit également de prévenir la précarité des ménages due à l'augmentation prévue du coût de l'énergie. Or, comparativement aux conditions climatiques locales, les logements belges sont parmi les moins bien isolés d'Europe.

Malgré une moyenne d'environ 12.800 nouveaux logements par an²⁵, le stock bâti représente le véritable enjeu en matière énergétique. En effet, il est souvent plus difficile techniquement, voire financièrement, d'atteindre de bonnes performances énergétiques en rénovation plutôt que dans le cas d'une nouvelle construction. Pourtant, le stock bâti reste plus important en termes de quantité que les nouvelles constructions. L'enjeu énergétique est un véritable défi dans les années à venir en matière de rénovation.

19 Ce chiffre regroupe les propriétaires et usufruitiers. Source : SPW-DGO4. Enquête sur la qualité de l'habitat en Région wallonne 2006-2007. Etudes et documents. Logement n°5, Ministère de la Région wallonne, direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine, Division du logement, p. 136.

20 Itinera, p. 11.

21 Ibidem, p. 11.

22 Statistiques cadastrales du nombre de bâtiments au 1^{er} janvier 2010, SPF économie – Direction générale Statistique et Informatique économique.

23 COLLECTIF (2007). Enquête sur la qualité de l'habitat en Région wallonne 2006-2007. Études et documents Logement n° 5, Région wallonne, Namur.

24 Pour plus de détail, cf. Le Défi de la cohésion sociale.

25 Chiffres issus de la moyenne arithmétique des demandes de permis de bâtir dans la section nouvelles constructions résidentielles de 1996 à 2009 inclus. Données STATBEL Fog, SPF économies, PME, classes moyennes et énergie in <http://statbel.fgov.be/fr/statistiques/chiffres/>

Des services toujours excentrés

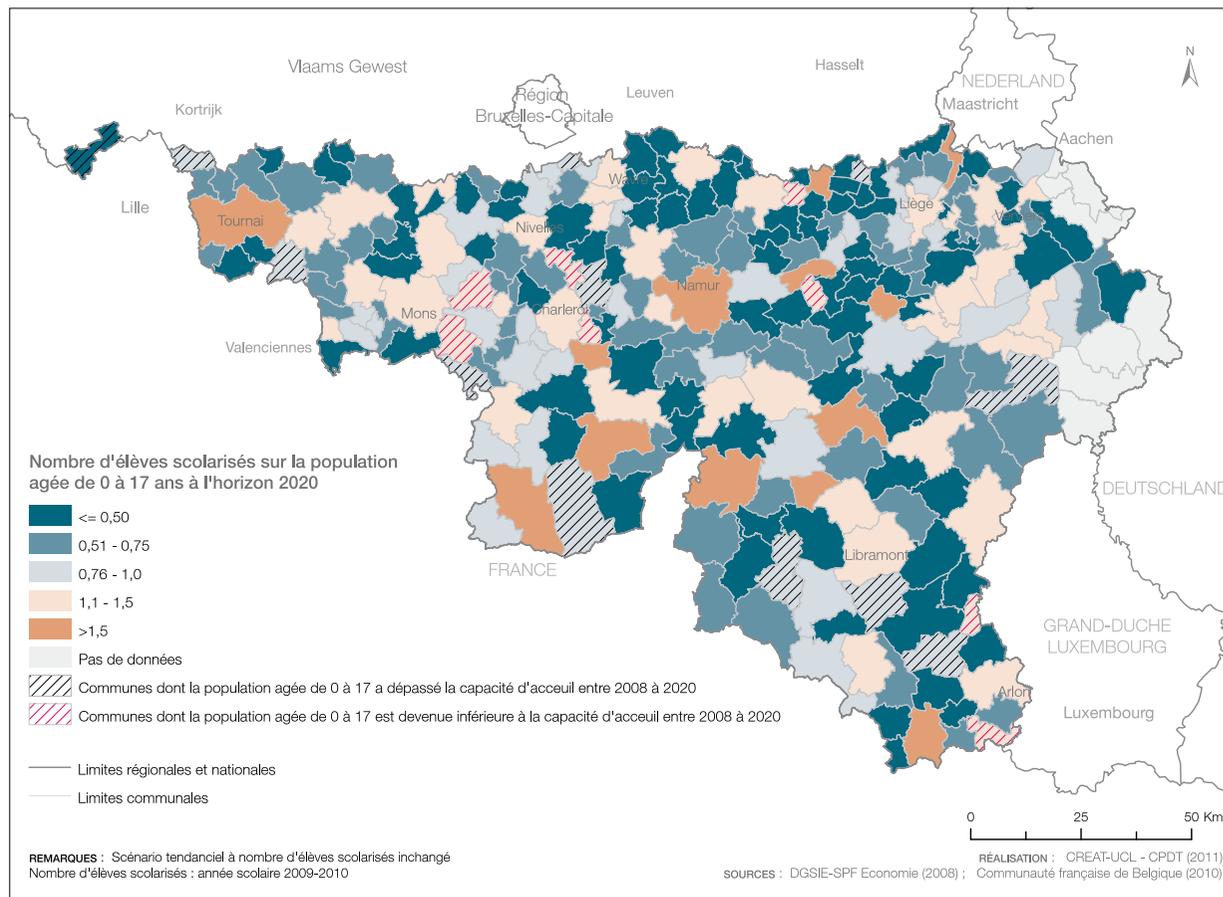
Le SDER de 99 dénonçait l'implantation excentrée et dispersée sur le territoire des services et équipements. Les causes évoquées sont notamment la semi-privatisation de certains services publics et la disponibilité foncière appartenant à l'autorité responsable qui fait office de critère principal pour le choix d'implantation. En outre, il notait que les établissements d'enseignement secondaire et les équipements culturels sont excentrés par rapport aux besoins de la population. Ces constats sont toujours d'actualité. Au niveau de la quantité de services existants pour répondre aux besoins, des lacunes existent dans les zones les moins denses. Certains secteurs tels que celui de la petite enfance et de l'aide aux personnes âgées présentent un déficit global au niveau de l'offre disponible.

2/3 des enfants et jeunes proches d'une école secondaire

Au niveau de l'enseignement, la population âgée de dix à vingt ans captée à moins de quinze minutes à pied des établissements scolaires de type secondaire s'élève à 62.000, ce qui représente à peine 14 % de la population située dans cette tranche d'âge. Ce nombre passe à 270.000, soit 64 % de la population âgée de dix à vingt ans en Wallonie dans un périmètre de quinze minutes à vélo.

Bientôt plus assez d'écoles dans certaines communes

Selon l'évolution démographique à l'horizon 2020, la carte 5 nous indique les communes où l'offre ne répond plus à la demande. Ainsi, le nombre de jeunes de 0 à 17 ans dans les communes de Mouscron, Peruwelz, Erquelinnes, Couvin, La Hulpe, Fleurus, Crisnée, Paliseul, Neufchâteau,



Carte 5 : Scénario tendanciel du nombre d'élèves (enseignement obligatoire) sur la population âgée de 0 à 17 ans par commune à l'horizon 2020

Les secteurs > L'habitat et les services

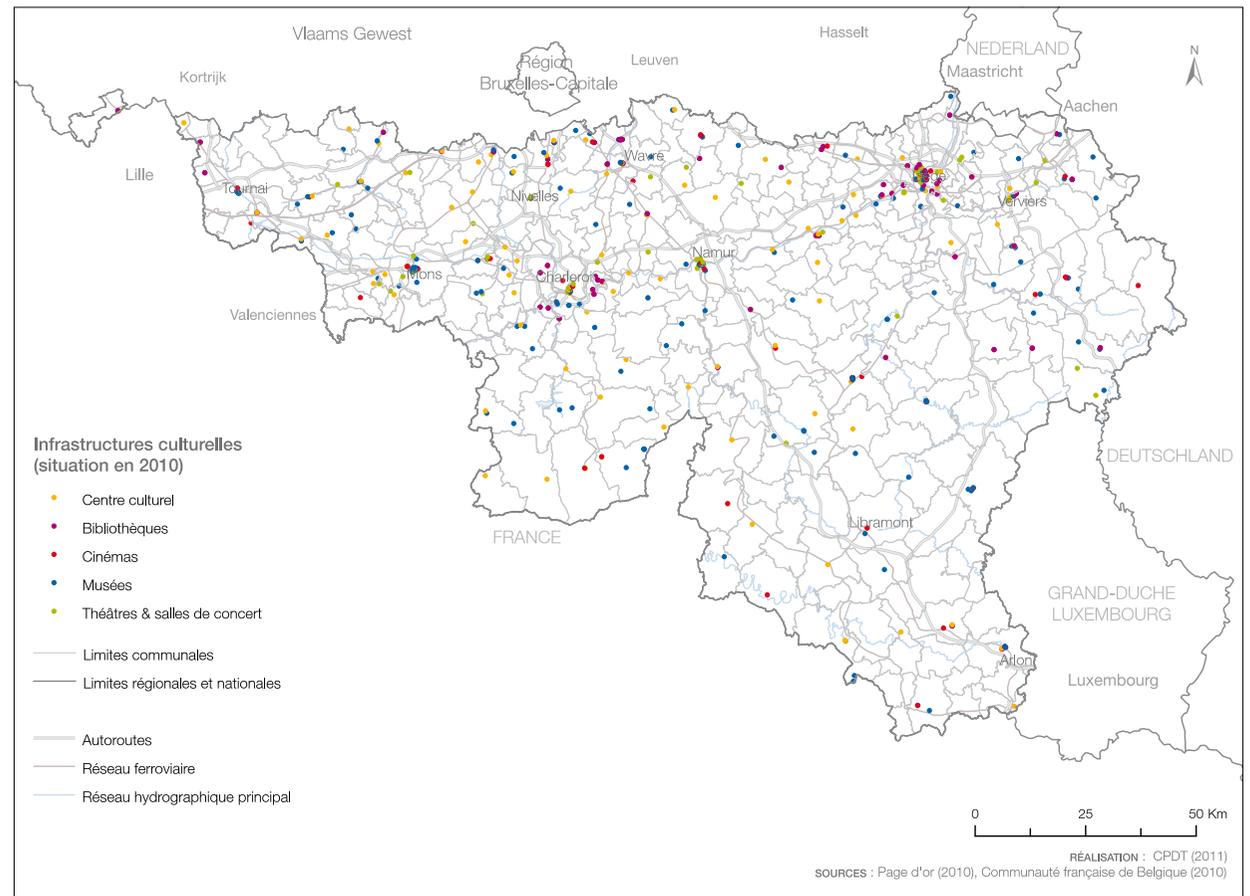
Habay, Vielsalm risque d'augmenter de telle manière que l'offre actuelle en enseignement obligatoire ne rencontrera plus la demande.

Des hôpitaux moins nombreux et plus éloignés face à une demande croissante

En matière de soins de santé, la rationalisation du nombre d'établissements présents sur le territoire wallon a pour suivi son cours durant la dernière décennie.²⁶ Les grands hôpitaux et les cliniques spécialisées se trouvent essentiellement dans les villes de Liège et Charleroi ou en Région bruxelloise. Quelques points spécifiques aux provinces suivantes sont à relever :

- Les provinces de Namur et du Luxembourg présentent l'offre la moins élevée en terme de nombre de lits (près de 6 lits pour 1000 habitants en moyenne en Wallonie contre près de 4,5 en province de Luxembourg et 5,5 en province de Namur²⁷) ;²⁸
- Les établissements des provinces de Liège et du Luxembourg présentent un déficit récurrent de personnel qualifié.

Or, actuellement, ces trois provinces rassemblent les communes présentant le plus haut taux de population âgée, c'est-à-dire un potentiel plus élevé en termes de besoin d'hospitalisation. Etant donné que la tranche d'âge des plus de 65 ans pourrait augmenter de 50 % en 2040, ce problème de correspondance entre l'offre et la demande risque de se poser bien au-delà de ces trois provinces, pour toute la Wallonie.²⁹



Carte 6 : Localisation des musées, des centres culturels, des cinémas, des théâtres et salles de concerts

²⁶ GR-ATLAS, KRUMM I. Santé publique en Wallonie. http://geo.uni.lu/joomla/index.php?option=com_content&task=view&id=1592&Itemid=372&lang=french#quellen, en ligne le 18 juillet 2011.

²⁷ Notons que la province du Brabant wallon présente le nombre de lits le plus faible en valeur absolue (quatre lits pour 1000 habitants) mais ceci s'explique par la proximité immédiate avec Bruxelles.

²⁸ WORLD HEALTH ORGANISATION EUROPE 2007 in GR-ATLAS, Krumm I. Santé publique en Wallonie.

²⁹ CPDT, subvention 2010-2011, « Actualisation du SDER, Les nouveaux défis du développement territorial en Wallonie », synthèse.

Une offre culturelle majoritairement urbaine

L'offre en matière d'équipements culturels (centre culturel, bibliothèque, cinéma, musée, théâtre et salle de concert) est plus conséquente et variée dans le sillon sambro-mosan ainsi qu'au nord de celui-ci (Carte 6).³⁰ Toutefois, les équipements mobiles (tels les bibliobus, les médiathèques ambulantes, etc.) présents notamment dans les zones les moins denses de la Wallonie ne sont pas repris. En matière de localisation, on constate que près de 90 % de la population wallonne habite au-delà de quinze minutes à pied d'un équipement culturel.

D'après le même raisonnement, seuls 10 % de la population habite à quinze minutes à pied d'une maison communale.

La localisation de l'habitat est donc excentrée par rapport aux équipements et services.

Besoins et perspectives

Trois grands défis impactent les besoins et enjeux territoriaux : la croissance démographique, l'accès au logement (avec les risques de périurbanisation que ces deux défis impliquent) et enfin, l'évolution de la pyramide des âges (avec son impact au niveau de la demande de services).

Un demi-million de nouveaux habitants de plus d'ici 2040 ...

Les perspectives actuelles tablent sur un accroissement de plus de 180.000 ménages d'ici 2020 et de plus de 500.000 ménages d'ici 2040. La demande de nouveaux logements dépend directement de la croissance du nombre de ménages puisque la définition du ménage correspond pratiquement à un logement. Les perspectives démographiques nous donnent donc un aperçu de la demande de nouveaux logements aux horizons 2020 et 2040. La politique d'aménagement du territoire doit prévoir l'espace requis pour la construction de nouvelles habitations proportionnellement à l'accroissement annuel du nombre de ménages. Cependant, au regard des défis démographiques (changement structurel des ménages et vieillissement), il est délicat de prédire le nombre et le type de logements susceptibles de répondre à la demande de demain. Au cours de la dernière décennie, les prévisions démographiques à long terme pour la Belgique et ses Régions ont été systématiquement dépassées par la réalité.

Actuellement, les réserves foncières se situent principalement dans les communes rurales au sud du sillon Sambre-

et-Meuse. Pour relever ces défis, les seules solutions possibles sont la reconstruction de « la ville sur la ville » et la compacité de l'urbanisation (subdivision parcellaire, subdivision de logement, développement de l'habitat mitoyen, etc.). Ces solutions sont à adapter en fonction des contextes locaux (villes, bourgs, villages) et des infrastructures existantes (gares, lignes de transport en commun, équipements de proximité, etc.).

Quelles conséquences en matière d'urbanisation ?

La carte 7 montre que dans certaines communes les zones d'habitat sont déjà artificialisées à 80 %. C'est le cas des communes urbaines de Mons, Charleroi et Liège. D'autres communes se démarquent également. Ainsi, l'axe de l'autoroute E19-R0 entre Mons et Bruxelles affecte les communes de La Louvière, Seneffe, Nivelles, Braine-l'Alleud et Waterloo. Certaines communes périphériques de Charleroi et Liège sont également touchées par ce phénomène (Châtelet, Farcennes, Herstal...). Pour rappel, en 2008, sur la totalité des zones d'habitat (soit près de 180.520 hectares), environ 117.850 hectares étaient des terrains artificialisés, soit un taux d'artificialisation de plus de 65%. D'autres communes (en orange sur la carte 7) présenteraient un taux d'artificialisation de plus de 80 % en 2020. Un bon nombre d'entre elles sont localisées le long du sillon Sambre-et-Meuse entre Namur et Tournai, ainsi que dans le triangle Namur-Mons-Wavre. Les communes de la première couronne urbaine liégeoise seraient également amenées à connaître cette situation en 2020 (Grâce-Hol-

³⁰ Seules les données relatives aux centres culturels proviennent de la Communauté française. La liste des autres équipements provenant des Pages d'Or (cinéma, bibliothèques, etc) n'est pas exhaustive.

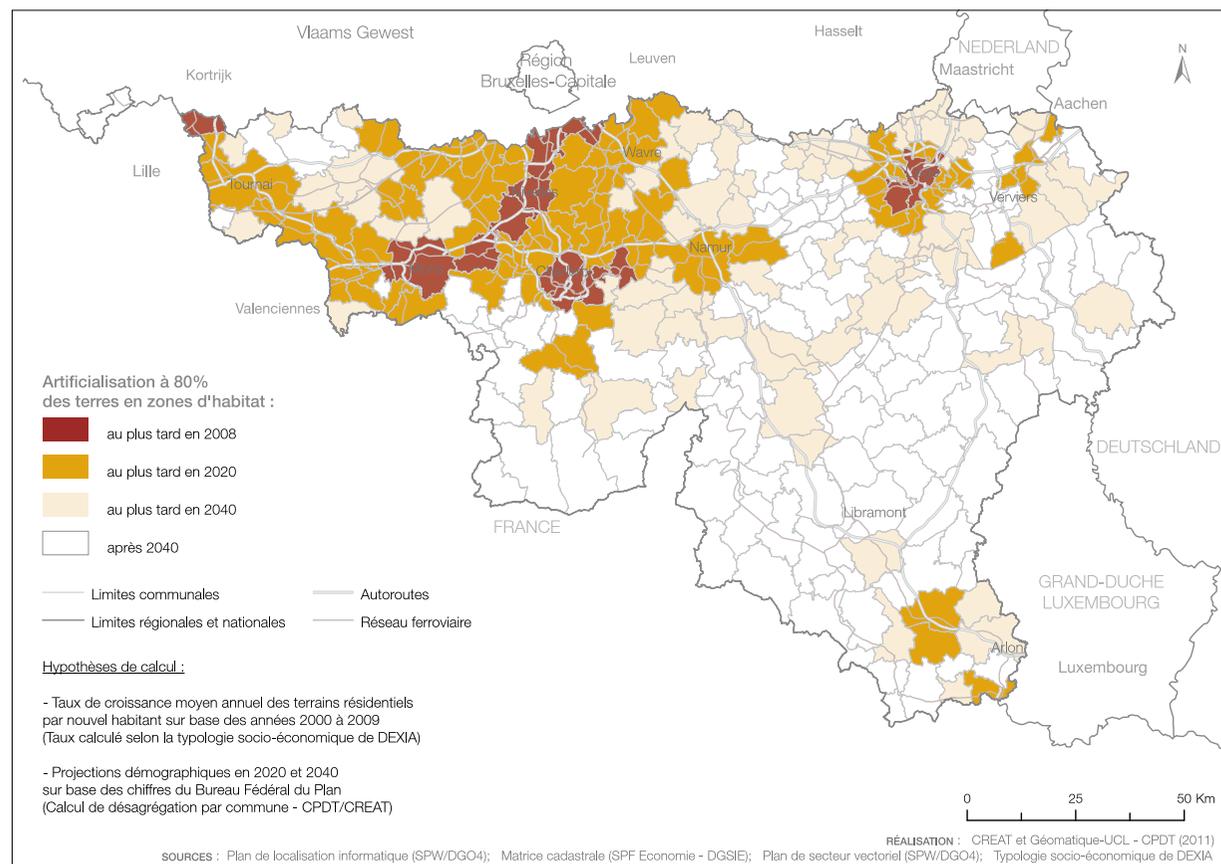
Les secteurs > L'habitat et les services

logne, Flémalle, Ans, Saint-Nicolas, Chaudfontaine...). Enfin, Habay, Etalle et Aubange, au sud de la Wallonie, connaissent ce même niveau d'artificialisation de leurs zones d'habitat pour l'horizon 2020. A ce stade, il resterait pour l'ensemble de la Wallonie environ 40.340 hectares de potentiel foncier brut, soit 22,3 % des zones d'habitat actuelles.

A l'horizon 2040, de nouvelles communes arriveraient aussi à 80 % de saturation de leur zone d'habitat (en jaune sur la carte 7). Pour l'ensemble de la Wallonie, les terres artificialisées en zone d'habitat auraient augmenté, entre 2008 et 2040, de 47.023 hectares et les terrains constituant le potentiel foncier brut ne représenteraient plus que 14.815 hectares, soit 8,2 % des zones d'habitat au plan de secteur. Néanmoins, à ce niveau de perspective, les incertitudes sont très importantes et ces chiffres sont à utiliser avec une extrême prudence. Comme mentionné précédemment, en réponse aux différents défis, la superficie occupée par les logements ne suivra vraisemblablement pas la courbe tendancielle des dernières décennies.³²

50 % de seniors en plus à l'horizon 2040

Comparé aux autres tranches de population, la proportion des 65 ans et plus va nettement augmenter par rapport à la situation actuelle, avec plus de 50 % d'effectifs en plus



Carte 7 : Artificialisation à 80% des terres en zones d'habitat (CPDT, 2011)³¹

³¹ DONNÉES CADASTRALES D'OCCUPATION DU SOL (SPF Economie – DGSIE) agrégées à l'échelle communale pour l'année 2008 ; plan de secteur vectoriel (SPW-DGO4) ; perspectives démographiques à l'horizon 2020 et 2040 par communes (Bureau Fédéral du Plan & CPDT, 2011)

Méthodologie : Les communes wallonnes ont été regroupées en clusters sur la base d'une typologie socio-économique réalisée par l'étude DEXIA Banque, ceci afin de limiter les biais observés à l'échelle individuelle de chaque commune. Ensuite, pour chacun de ces clusters, une superficie de terrains résidentiels construite entre 2000 et 2009 a été calculée grâce aux données cadastrales (SPF Economie – DGSIE). En parallèle, la même opération a été effectuée pour le nombre de nouveaux habitants durant la même période. Grâce à ces deux éléments, un taux moyen annuel de terrains résidentiels par nouvel habitant a été mis en évidence. En d'autres mots, cet indicateur montre quelle superficie de terrains résidentiels chaque habitant supplémentaire a consommé entre 2000-2009 par type de commune. Grâce aux perspectives démographiques projetées par le Bureau Fédéral du Plan à l'échelle des arrondissements wallons, la CPDT a pu désagréger ces chiffres au niveau communal (cf. Le défi démographique). Finalement, en croisant les perspectives démographiques et la consommation moyenne de terrains résidentiels de ces dernières années, une estimation du taux d'artificialisation des zones d'habitat a pu être calculée aux horizons 2020 et 2040.

³² Exercice réalisé par l'équipe de l'approche spatiale « Evolution de l'urbanisation », Pierre Neri et Kevin Fontaine sous la direction scientifique de Pierre Defoury et Yves Hanin (CREAT & Unité de Géomatique – UCL).

d'ici 2040, soit environ 430.000 wallons.³³ Pour relever ce défi, il existe plusieurs leviers d'actions : combattre la sous-occupation des logements en travaillant sur la mobilité résidentielle (déménagement vers un plus petit logement), développement des services aux personnes âgées (soins à domicile, résidences services, maisons de retraite, etc.).

Une structure de ménage en évolution

A l'horizon 2040, les perspectives d'évolution de la taille des ménages par rapport à 2010 sont les suivantes³⁴ :

- plus 80 % de personnes isolées et de couples monoparentaux ;
- moins 40 % de couples avec enfants ;
- plus 30 % de couples sans enfants.

S'il paraît nécessaire de réévaluer les besoins en matière de logement, il est difficile de prévoir quels types de logements répondront aux besoins des ménages de demain.

Un marché immobilier sous tension

Enfin, l'objectif de garantir l'accès à un logement décent, abordable et durable se doit d'être poursuivi surtout en regard de l'évolution des prix de l'immobilier et de ses conséquences sur le marché tant acquisitif que locatif. Ces constats en matière de logement impliquent de répondre aux trois questions suivantes :

- Comment promouvoir une stratégie de rénovation massive du parc existant (essentiellement entre les

maisons de petits propriétaires privés) afin de recycler et de créer de nouvelles unités de logements au sein des tissus existants ?

- Comment soutenir la production de nouvelles formes d'habitat durable tenant compte notamment de l'évolution de la pyramide des âges ?
- Et enfin, où localiser ces logements en sachant que malgré l'augmentation de la construction d'appartements durant ces dernières années, le modèle de la maison isolée reste dominant avec comme corollaire un phénomène de périurbanisation ?

Des services à adapter

Finalement, par rapport aux services, il convient d'optimiser l'implantation de ceux-ci par rapport aux besoins. A l'avenir, on peut supposer que le vieillissement de la population induira une demande accrue des services de santé et des loisirs et que la croissance démographique et ses mutations induiront un déficit en établissements scolaires dans certaines communes.

Bibliographie

ALBRECHT J., VAN HOOFFSTAT R. (2011). *Pénurie d'habitat – Vers une rénovation de la politique du logement*. Roularta Books, Zellik, in www.itinerainstitute.org/upl/1/fr/doc/Itinera_FR_DEF_LR.pdf.

CAPRU (2007). *De nouveaux critères de ruralité pour la Région wallonne*, in <http://capru.fsagx.ac.be/>.

COLLECTIF (2007). *Enquête sur la qualité de l'habitat en Région wallonne 2006-2007*. Études et documents Logement n° 5, Région wallonne, Namur.

COLLECTIF (2007). *Etat de l'environnement wallon, rapport analytique 2006-2007*. Région wallonne.

CPDT (2010-2011). *Politique foncière*, thème 4.

GR-ATLAS, KRUMM I. *Santé publique en Wallonie*. http://geo.uni.lu/joomla/index.php?option=com_content&task=view&id=1592&Itemid=372&lang=french#quellen, en ligne le 18 juillet 2011.

HALLEUX J.M., BRÜCK L., MAIRY N. (2002). *La périurbanisation résidentielle en Belgique à la lumière des contextes suisse et danois : enracinement, dynamiques centrifuges et régulations collectives*. BELGEO 4 : 333-354.

HANIN Y. (2009). *Les dynamiques résidentielles comme facteur de développement territorial*. Colloque CPDT 24 mars 2009, <http://www.cpd.be/telechargement/colloque/2009/Habitat.pdf>.

HAROU R., MALHERBE A., sous la dir. de GERMAIN M. (en cours de publication). *Etat de la Wallonie – 2010, Portrait d'un pays et de ses habitants*. Namur, Presses universitaires.

INS DGSIE (2010). *Chiffres clés de l'immobilier*, in http://statbel.fgov.be/fr/binaries/print%20A4_FR_batibouw%202010_tcm326-95386.pdf.

IWEPS (2010). *Les chiffres clés de la Wallonie*, n°11, décembre 2010.

IWEPS (2010). *La Wallonie, quelques repères*, novembre 2010.

KINTS C. (2008). *Architecture et climat UCL. La rénovation énergétique et durable des logements wallons, analyse du bâti existant et mise en évidence de typologies de logements prioritaires*, MRW-DGTRE.

SOCIÉTÉ WALLONNE DU LOGEMENT (2009). *Le logement social en mouvement*, Charleroi, in http://www.swl.be/images/swl/actu/plaquette_web.pdf.

WORLD HEALTH ORGANISATION (WHO) (2007). *Europe, European observatory on health systems and Policies*, Belgium Health System Review, Health Systems in Transition, Bd. 9, Heft 2, (Zugriff: 03.08.2009)

³³ BUREAU FEDERAL DU PLAN Perspectives de population (2008 et 2011). *L'accélération des tendances démographiques a amené le Bureau du Plan à revoir à la hausse ses perspectives pour la période 2007-2060 réalisées en 2008. Seuls les résultats globaux sont disponibles au moment de finaliser ce rapport, les chiffres détaillés par classe d'âge et arrondissement sont ceux de l'étude de 2008.*

³⁴ Source : Cytise web du Gédap sur base des données du Registre national.