

# Notes de Recherche

## L'habitat et les services

F. Léonard, C. Meuris

Sous la direction scientifique de P. Vanderstraeten et M.-L. De Keersmaecker



CFDT

Conférence Permanente  
du Développement Territorial  
Région wallonne

Numéro 27 • Décembre 2011



# Notes de recherche

## L'habitat et les services

Dans le cadre du Diagnostic territorial de la Wallonie  
préparatoire à l'actualisation du SDER

Par F. Léonard et C. Meuris (UCL-CREAT)  
Sous la direction scientifique de P. Vanderstraeten et M.-L. De Keersmaecker (UCL-  
CREAT)

Décembre 2011

<b>1. DEFINITION DU CHAMP DE LA THEMATIQUE « HABITAT ET SERVICES »</b> .....	<b>4</b>
<b>2. LA THEMATIQUE « HABITAT ET SERVICES » DANS LE SDER 99</b> .....	<b>4</b>
<b>3. LA THEMATIQUE « HABITAT ET SERVICES » ACTUELLEMENT</b> .....	<b>5</b>
3.1 ÉVOLUTION DE LA SITUATION PAR RAPPORT AUX CONSTATS DU SDER DE 99.....	5
3.2 BILAN DES PISTES D' ACTIONS.....	18
3.2.1 <i>Synthèse de la politique de lutte contre la périurbanisation</i> .....	18
3.2.2 <i>Synthèse des politiques d'accès au logement</i> .....	19
3.2.3 <i>Synthèse des politiques énergétiques</i> .....	19
<b>4. LA THEMATIQUE HABITAT ET SERVICE FACE AUX DEFIS ET AUX AUTRES THEMATIQUES</b> .....	<b>20</b>
4.1 QUELS SONT LES DEFIS LES PLUS PERTINENTS PAR RAPPORT A LA THEMATIQUE ?.....	20
4.2 COMMENT LES DEFIS SONT-ILS SUSCEPTIBLES D'AGIR SUR LE THEME HABITAT ET SERVICES ET SELON QUELLES CARACTERISTIQUES SPATIALES ? .....	20
4.2.1 <i>Démographie</i> .....	20
4.2.2 <i>Energie</i> .....	21
4.2.3 <i>Mobilité</i> .....	22
4.2.4 <i>Climat</i> .....	23
4.2.5 <i>Compétitivité</i> .....	23
4.2.6 <i>Cohésion sociale</i> .....	24
4.3 LIENS ENTRE LA THEMATIQUE « HABITAT ET SERVICE » ET LES AUTRES THEMATIQUES SECTORIELLES.....	25
<b>5. DEVELOPPEMENT D'INDICATEURS</b> .....	<b>27</b>
5.1 INTRODUCTION .....	27
5.2 INDICATEURS RELATIFS AU PARC DE LOGEMENT PRIVE .....	29
5.2.1 <i>Evolution de la superficie moyenne résidentielle par habitant</i> .....	29
5.2.1.1 Définition de l'indicateur 1 .....	29
5.2.1.2 Disponibilité et validité des données .....	29
5.2.1.3 Caractérisation de l'évolution .....	29
5.2.1.4 Impact des défis sur cette tendance.....	30
5.2.1.5 Représentation de l'indicateur 1 .....	31
5.2.2 <i>L'évolution du nombre de bâtiments résidentiels neufs et rénovés</i> .....	32
5.2.2.1 Définition de l'indicateur 2 .....	32
5.2.2.2 Disponibilité et validité des données .....	32
5.2.2.3 Caractérisation de l'évolution .....	33
5.2.2.4 Impact des défis sur cette tendance.....	34
5.2.2.5 Représentation de l'indicateur 2.....	35
5.2.3 <i>L'évolution du rapport entre le nombre d'appartements et le nombre de bâtiment avec un seul logement</i> .....	36
5.2.3.1 Définition de l'indicateur 3 .....	36
5.2.3.2 Disponibilité et validité des données .....	37
5.2.3.3 Caractérisation de l'évolution .....	37
5.2.3.4 Impact des défis sur cette tendance.....	38
5.2.3.5 Représentation de l'indicateur 3.....	39
5.2.4 <i>Evolution du taux de mitoyenneté du bâti à caractère résidentiel</i> .....	40
5.2.4.1 Définition de l'indicateur 4 .....	40
5.2.4.2 Disponibilité et validité des données .....	40
5.2.4.3 Caractérisation de l'évolution .....	41
5.2.4.4 Impact des défis sur cette tendance.....	41
5.2.4.5 Représentation de l'indicateur 4 .....	42

5.2.5	<i>Evolution du prix moyen au m<sup>2</sup> des terrains à bâtir par commune par rapport à l'évolution du prix moyen au m<sup>2</sup> des terrains à bâtir pour la Région wallonne</i> .....	46
5.2.5.1	Définition de l'indicateur 5 .....	46
5.2.5.2	Disponibilité et validité des données .....	46
5.2.5.3	Caractérisation de l'évolution .....	46
5.2.5.4	Impact des défis sur cette tendance .....	46
5.2.5.5	Représentation de l'indicateur 5 .....	47
5.2.6	<i>Evolution du prix moyen de l'habitat ordinaire par commune par rapport à l'évolution du revenu moyen par habitant</i> .....	48
5.2.6.1	Définition de l'indicateur 6 .....	48
5.2.6.2	Disponibilité et validité des données .....	48
5.2.6.3	Caractérisation de l'évolution .....	49
5.2.6.4	Impact des défis sur cette tendance .....	50
5.2.6.5	Représentation de l'indicateur 6 .....	50
5.3	INDICATEURS RELATIFS AU PARC DE LOGEMENT PUBLIC .....	52
5.3.1	<i>Evolution de la quantité de logements publics</i> .....	52
5.3.1.1	Définition de l'indicateur 7 .....	52
5.3.1.2	Disponibilité et validité des données .....	52
5.3.1.3	Représentation de l'indicateur 7 .....	52
5.4	INDICATEURS RELATIFS AUX SERVICES .....	54
5.4.1	<i>Nombre d'élèves scolarisés dans l'enseignement obligatoire en 2010 et évolution de 2004 à 2010</i> .....	54
5.4.1.1	Définition de l'indicateur 8 .....	54
5.4.1.2	Disponibilité et validité des données .....	54
5.4.1.3	Caractérisation de l'évolution .....	55
5.4.1.4	Impact des défis sur cette tendance .....	55
5.4.1.5	Représentation de l'indicateur 8 .....	55
5.4.2	<i>Accessibilité des établissements scolaires secondaires par mode doux et la population âgée de 10 à 20 ans captée à moins de 15 minutes à pieds et à vélo</i> .....	56
5.4.2.1	Définition de l'indicateur 9 .....	56
5.4.2.2	Disponibilité et validité des données .....	56
5.4.2.3	Caractérisation de l'évolution .....	56
5.4.2.4	Représentation de l'indicateur 9 .....	58
5.4.3	<i>Ratio entre le nombre d'élèves scolarisés et la population âgée de 0 à 17 ans</i> .....	60
5.4.3.1	Définition de l'indicateur 10 .....	60
5.4.3.2	Disponibilité et validité des données .....	60
5.4.3.3	Caractérisation de l'évolution .....	61
5.4.3.4	Impact des défis sur cette tendance .....	61
5.4.3.5	Représentation de l'indicateur 10 .....	62
	Scénario tendanciel du n .....	62
5.4.4	<i>Carte des infrastructures culturelles</i> .....	63
5.4.4.1	Définition de l'indicateur 11 .....	63
5.4.4.2	Disponibilité et validité des données .....	63
5.4.4.3	Caractérisation de l'évolution .....	63
5.4.4.4	Impact des défis sur cette tendance .....	63
5.4.4.5	Représentation de l'indicateur 11 .....	64
5.4.5	<i>Accessibilité des établissements culturels (musées, centre culturel, bibliothèque, théâtres et salles de concert) par modes doux (vélo et marche à pied) et population potentiellement captée</i> .....	64
5.4.5.1	Définition de l'indicateur 12 .....	64
5.4.5.2	Disponibilité et validité des données .....	64
5.4.5.3	Caractérisation de l'évolution .....	65
5.4.5.4	Impact des défis sur cette tendance .....	66
5.4.6	<i>Représentation de l'indicateur 12</i> .....	67
5.4.7	<i>Accessibilité des services hospitalier en voiture et la population captée</i> .....	68
5.4.7.1	Définition de l'indicateur 13 .....	68
5.4.7.2	Disponibilité et validité des données .....	68
5.4.7.3	Caractérisation de l'évolution .....	69
5.4.7.4	Impact des défis sur cette tendance .....	69
5.4.7.5	Représentation de l'indicateur 13 .....	70
<b>6.</b>	<b>PRINCIPALES TENDANCES D'EVOLUTION, BESOINS SECTORIELS ET ENJEUX TERRITORIAUX</b> .....	<b>70</b>
6.1	ENJEUX TERRITORIAUX .....	70

6.2	BESOINS ET PERSPECTIVES .....	71
<b>7.</b>	<b>ANALYSE AFOM DE LA THEMATIQUE « HABITAT ET SERVICES » .....</b>	<b>75</b>
<b>8.</b>	<b>BIBLIOGRAPHIE .....</b>	<b>77</b>
8.1	ÉTUDES CPDT : .....	77
8.2	DOCUMENTS STRATEGIQUES ET ETUDES EXISTANTES .....	77
8.3	LEGISLATION .....	78

## **NOTE CADRAGE DE MARS 2011**

### **HABITAT ET SERVICES**

#### **1. Définition du champ de la thématique « Habitat et services »**

Bien au-delà de la simple analyse du logement, la notion d'habitat englobe la manière dont l'homme organise son milieu de vie. En lien avec l'habitat, les services publics et les équipements communautaires sont également abordés.

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.

#### **2. La thématique « Habitat et services » dans le SDER 99**

En 1999, le SDER pose déjà le constat de la péri-urbanisation tant en milieux urbains que ruraux. En conséquence de cette désurbanisation, les rôles économique, social et culturel des villes et des agglomérations en général diminuent, mettant les centres villes en péril tant d'un point de vue formel que fonctionnel. L'implantation anarchique de certaines activités, correspondant tout de même aux logiques du plan de secteur, provoque une multiplication de friches urbaines et de sites désaffectés dans les zones urbanisées. Plus spécifiquement pour l'habitat, ses différentes composantes (logement, services, commerces, équipements communautaires et services publics) ne sont pas toujours intégrées les unes aux autres, ce qui banalise le tissu bâti. On assiste à la multiplication et à l'extension de zones fonctionnellement spécialisées. En matière de logement, le SDER met l'accent sur le besoin de petits logements. Il préconise de remédier aux situations précaires (sans-abris, logement temporaire dans les campings, etc.), d'encourager la création de logement locatif ainsi que la rénovation et la modernisation des logements. En matière de services, il affirme que l'offre est suffisante mais mal localisée sur le territoire. Les services opèrent en général le même exode urbain que le logement pour s'implanter dans les périphéries. Pour remédier à ces constats, il propose de structurer le territoire à travers, entre autres, tous les actes d'aménagement du territoire (plans, règlements, permis, etc.) en renforçant la centralité, en densifiant l'urbanisation, en articulant les centres et les quartiers par la mixité raisonnée des activités et par une structure spatiale plus lisible, en évaluant régulièrement les outils d'aménagement du territoire et en développant une politique foncière.

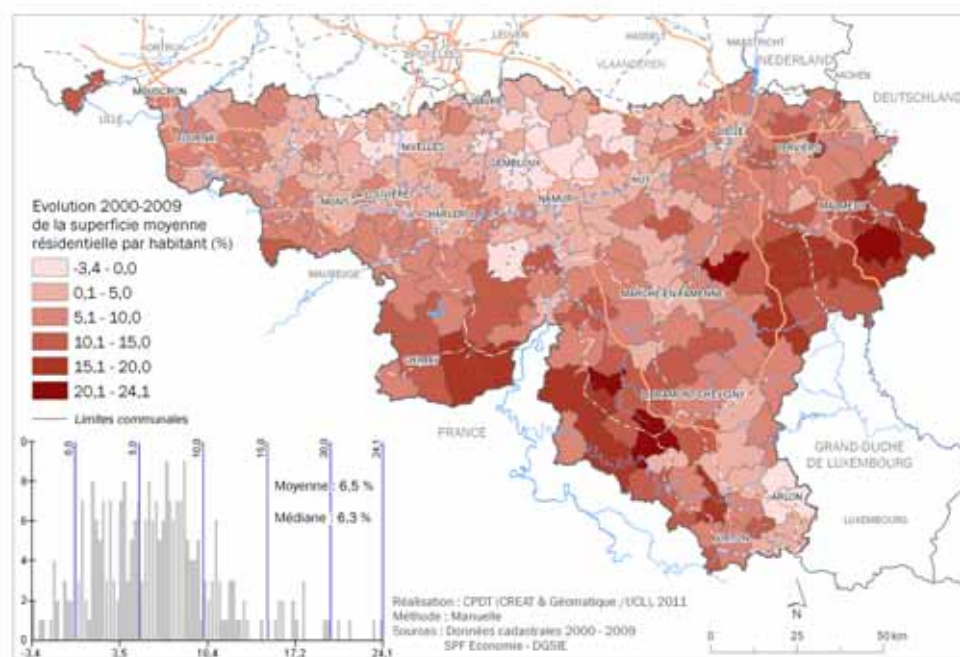
### 3. La thématique « Habitat et services » actuellement

#### 3.1 Évolution de la situation par rapport aux constats du SDER de 99

##### Plus 32 000 hectares<sup>1</sup> de surfaces résidentielles depuis 1980

Depuis le début du XXI<sup>ème</sup> 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 ha entre 2000 et 2010<sup>2</sup> soit une croissance annuelle de 1.500 ha).

##### Carte 1 : L'évolution de la superficie résidentielle moyenne par habitant – 2000 à 2009



A la lecture de la carte ci-dessus, on constate une différence entre les communes plus urbaines et les communes plus rurales. La plus forte progression de l'urbanisation (plus de 12,5%) s'est effectuée au sud du sillon Sambre et Meuse, à l'Est des provinces de Liège et de Luxembourg avec une progression de près de 25% pour les communes de Tintigny, Fexhe-le-Clocher, Léglise et Houffalize<sup>3</sup>. En comparaison avec le SDER de 1999, l'urbanisation résidentielle a migré des communes de banlieue (le premier cercle autour des villes) vers des communes plus rurales.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> Source : SPF économie – DGSIE (2009)

<sup>2</sup> Source, 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.

<sup>3</sup>Source : SPF Economie – Direction générale Statistique et Information économique

<sup>4</sup> En comparant les chiffres clés de l'IWEPS aux données de l'état de l'environnement wallon (source : GRANDJEAN M., HANIN Y., ROUSSEAU V. avec la coll. De DOZZI J., Les terres urbanisées, in. *Etat de l'environnement wallon, rapport analytique 2006-2007*, Région wallonne, p.128)

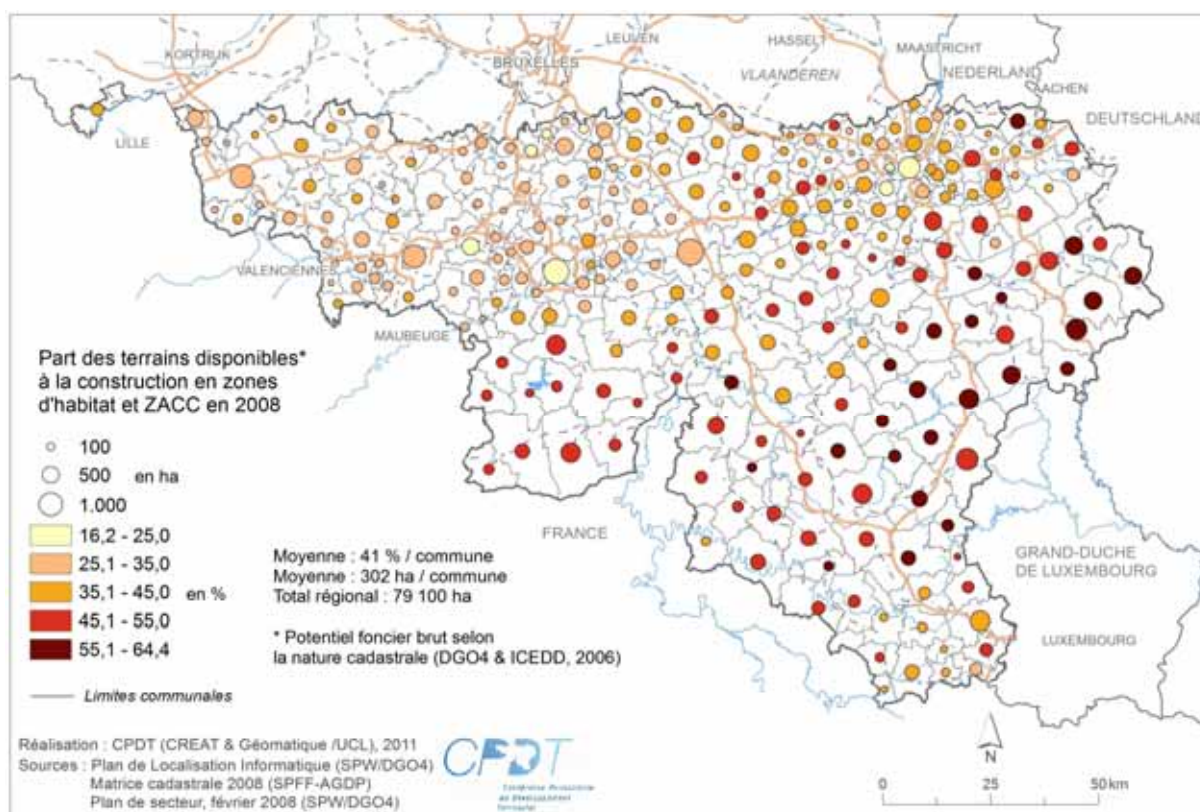


Toutefois on observe que la croissance de superficie par habitant tend nettement à ralentir depuis 1990. L’augmentation par personne a été pratiquement divisée par deux. Dès lors si le constat de la périurbanisation reste d’actualité avec les conséquences en matière de mobilité et de consommation d’espace, 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-après. C’est ainsi que l’accroissement de population s’accompagne d’une réduction de la taille des ménages et d’une augmentation substantielle du nombre de personnes âgées (+ de 75 ans), ce qui induira des besoins nouveaux en termes de logements 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 les impacts des politiques de réduction des gaz à effet de serre. Leur convergence impliquera des modes d’habiter nouveaux et l’évolution de nos modes d’habiter actuels 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 appartements, les éco-quartiers... ont connu une évolution très significative ces dernières années. Les tendances notamment démographique et énergétique à venir ne feront que la conforter.

### Des disponibilités souvent mal situées

Au plan de secteur, la zone d’habitat<sup>5</sup> 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.

Carte 2 : Part des terrains non bâtis en zones d’habitat et dans les ZACC en 2008.



<sup>5</sup> La zone d’habitat comprend la zone d’habitat et la zone d’habitat à caractère rural au plan de secteur

**Figure 1: Occupation du sol en zone d’habitat**

Principales catégories d’occupation du sol (COSW 2008, niveau 1)													
Superficie en ha	Terres artificialisées	Terres agricoles	Forêts et milieux semi-naturels	Zones humides	Surfaces en eau	Non classé	TOTAL						
Zones d’habitat	117.852,0	65,3%	56.690,5	31,4%	5.276,5	2,9%	12,8	0,0%	685,4	0,4%	3,9	0,0%	180.521,2

Détail des terres agricoles en hectares (niveau 2 de la légende du COSW)							
Vergers	Fiches agricoles	Prairies permanentes	Prairies temporaires	Bandes enherbées	Terres arables	Total	
3.110,9	5.475,4	34.664,3	1.956,4	151,7	11.331,8	56.690,5	

Source : Carte d’occupation du sol de Wallonie (COSW\_V2\_07, SPW-DGO3) et Plan de secteur vectoriel (SPW-DGO4) – Auteur : CPDT, 2011 (CREAT & Géomatique, UCL)<sup>6</sup>

La croissance de population attendue bien que largement marquée par l’augmentation des catégories âgées (plus de 45 % de la croissance des 575 000<sup>7</sup> nouveaux wallons à l’horizon 2040 concerne les classes d’âges de plus de 75 ans et le nombre de ménages en âge d’avoir des enfants se réduit) induira des besoins en logements et en superficie urbanisable. S’il est difficile de chiffrer ces besoins il convient de prendre en compte l’offre en terrains non bâtis inscrits au plan de secteur. La part des terrains non bâtis en zones 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 plus que 16 à 25 % de possibilités supplémentaires d’extension.<sup>8</sup> 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, 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 disponibilités 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 d’écovillages ou d’écobourgs intégrant le télétravail, l’agriculture vivrière et des potagers, la mutualisation de différents biens et services ... d’assurer une plus grande autonomie des habitants.

**De nouvelles tendances : plus de 7.000 nouveaux appartements chaque année<sup>9</sup>**

Plusieurs constats peuvent être dressés par rapport à l’évolution récente du parc de logement privatif. Tout d’abord, la villa « quatre façades » reste très présente dans le modèle

<sup>6</sup> Pour plus de détails concernant l’occupation du sol Cfr. thématique spatiale

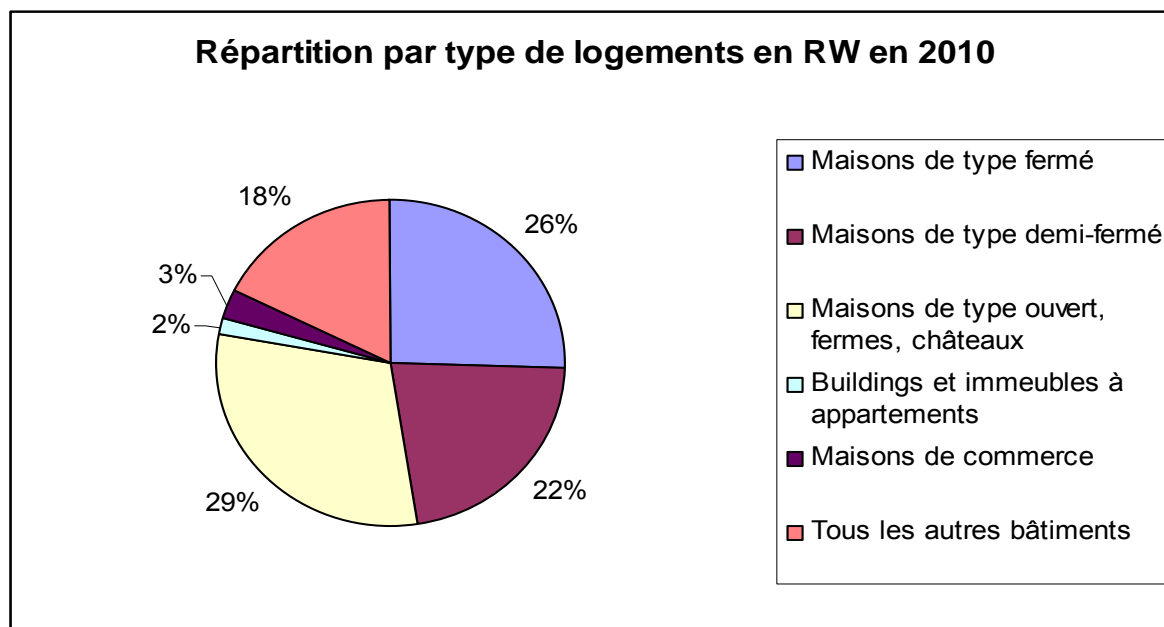
<sup>7</sup> Chiffres issus du Bureau fédéral du plan, perspectives de population 2007-2060, comparaison entre perspectives de la population wallonne en 2040 avec la population en 2010, in [http://www.plan.be/databases/database\\_det.php?lang=fr&TM=30&IS=79&ID=26&DB=DEMOG](http://www.plan.be/databases/database_det.php?lang=fr&TM=30&IS=79&ID=26&DB=DEMOG)

<sup>8</sup>Cfr. Carte 7: artificialisation à 80% des terres en zones d’habitat (CPDT, 2011) dans le chapitre thématiques spatiales

<sup>9</sup> Source, 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.

culturel wallon et représente 29% des logements en 2010.<sup>10</sup> 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 ».<sup>11</sup>

Figure 2 : Répartition par type de logements en Wallonie en 2010

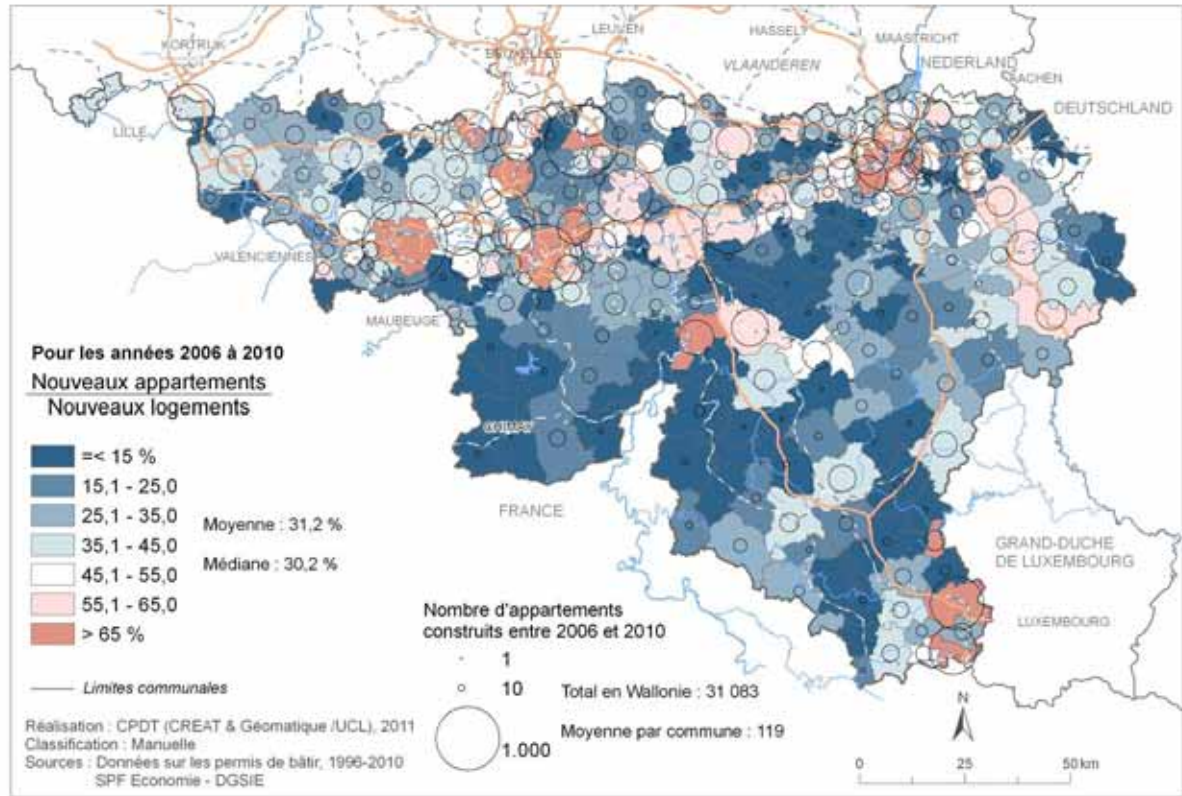


Source : SPF Economie – DGSIE

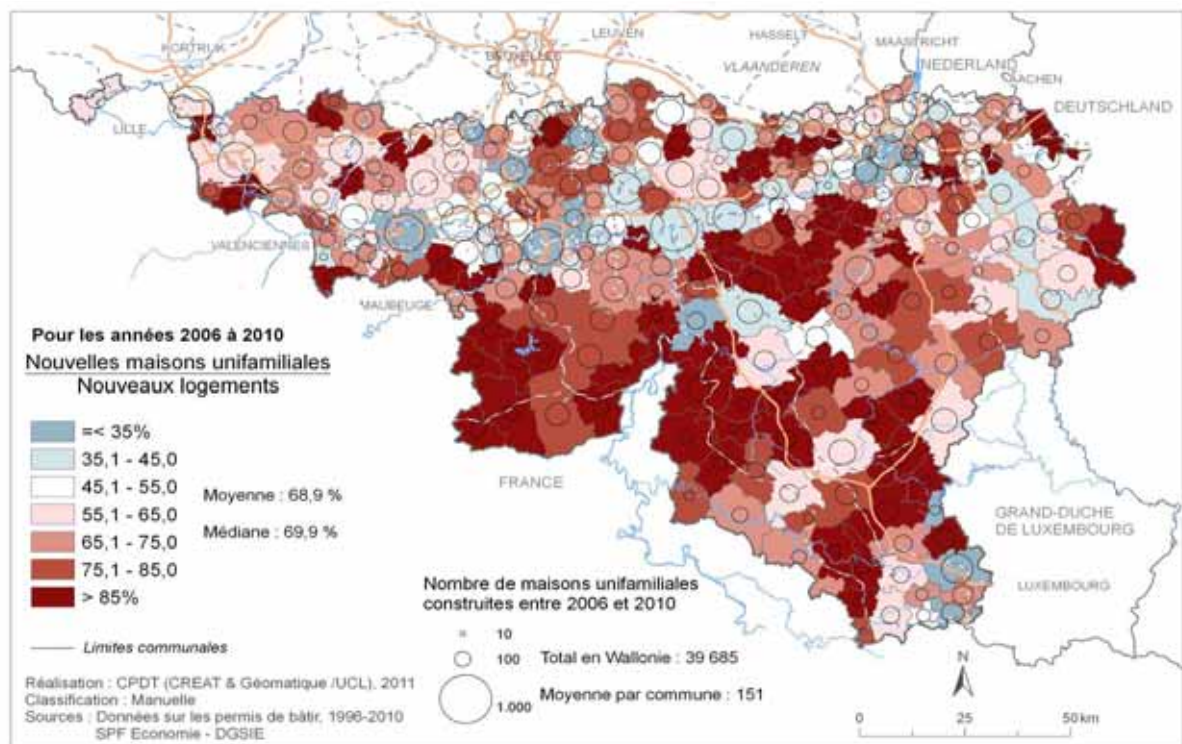
<sup>10</sup> Ce pourcentage reprend les maisons de type ouvert, fermes et châteaux. Les autres catégories sont des maisons de types fermées, maisons de type demi-fermées, building et immeubles à appartements, maisons de commerces, autres. Source SPF économie – Direction générale Statistique et Informatique économique.

<sup>11</sup> Source, SPF économie (2009) – Direction générale Statistique et Informatique économique.

**Carte 3 : Nombre d’appartements construits entre 2006 et 2010 sur la totalité de la production de nouveaux logements.**



**Carte 4 : Nombre de maisons unifamiliales construites entre 2006 et 2010 sur la totalité de la production de nouveaux logements.**



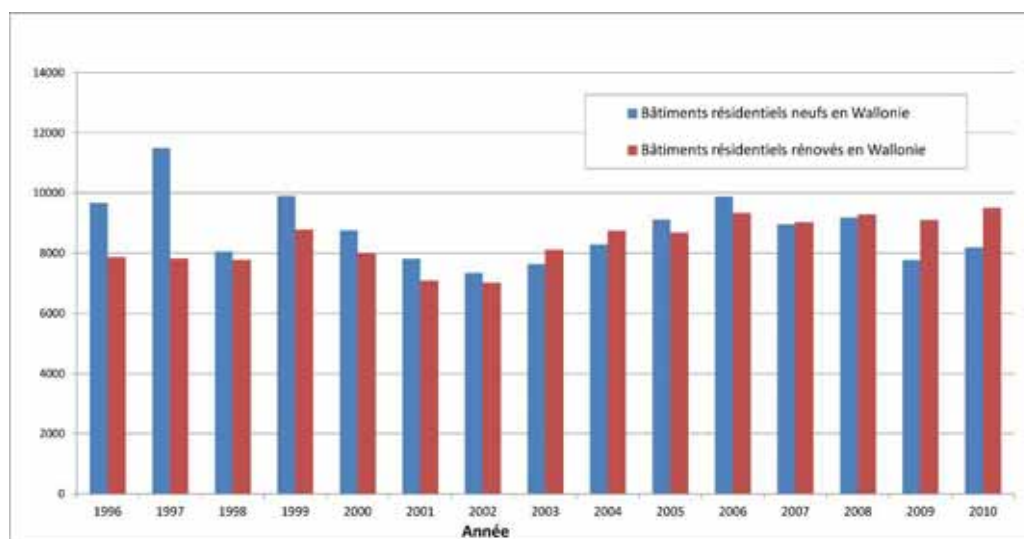
**Globalement la moyenne d’appartements par commune a doublé depuis 1996. les communes du sillon Sambre et Meuse et les communes bordant la A27 (reliant à la frontière allemande) sont dominées par la construction d’appartements. A noter Dinant affiche également un taux supérieur à 65% ainsi que quelques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

Carte 3 et Carte 4.)

### 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, la croissance du nombre de ménages a augmenté plus rapidement et leur taille a continué à diminuer (2,33 personnes par ménage en 2009 pour 2,69 en 1981, soit une diminution de 15% en l’espace de 28 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’actualité<sup>12</sup>, 7.770 nouveaux bâtiments construits en 2009 pour 9.102 rénovations. (cf : figure 3)

Figure 3 : Comparaison entre les demandes de permis pour des bâtiments neufs ou rénovés.



Source : DGSIE – Auteur : Pierre Neri.

Entre 1996 et 2009, environ 180 000 nouveaux logements ont été construits ce qui représente en moyenne 12 830 nouveaux logements par an. Comme expliqué précédemment, le nombre d’appartements est en augmentation et représente environ 36% de la part de nouveaux logements.

En matière de permis, on constate une nette diminution de l’introduction de demande de permis d’urbanisme depuis 2008 plus que probablement due à la crise financière et immobilière qui s’en est suivie.

A contrario, on observe une nouvelle tendance depuis 2002 : l’introduction de demande de transformation - rénovation dépasse les demandes de permis pour les bâtiments avec un seul logement.

### Des changements impliquant un déficit annuel de 1000 à 2000 unités de logement

<sup>12</sup> IWEPS (2010). *La Wallonie, quelques repères*. novembre 2010, p. 23.

De manière générale en Wallonie, la production de logements neufs est parallèle à l'évolution du nombre de ménages.<sup>13</sup> 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.<sup>14</sup> Cependant, si l'on déduit de ce chiffre les secondes résidences et les logements universitaires, on découvre un déficit de l'ordre de 1000 à 2000 unités de logement.<sup>15</sup> Si les tendances actuelles se poursuivent (écart grandissant 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 et à la dynamique du marché, etc, il est délicat de chiffrer les besoins en logements de manière précise. 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 nécessitant moins de superficies en terrain.

### **Comment assurer le droit fondamental au logement confronté aux mutations socio-économiques ?**

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 de moindre qualité qui constituent « un parc social de fait ».<sup>16</sup> 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 logements 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.<sup>17</sup>

### **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

---

<sup>13</sup>Pour rappel, un ménage se définit comme « les personnes qui occupent habituellement un même logement et y vivent en commun », Définition SPF Economie, ADSEI.

<sup>14</sup>ALBRECHT J., VAN HOOFFSTAT 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](http://www.itinerainstitute.org/upl/1/fr/doc/Itinera_FR_DEF_LR.pdf).

<sup>15</sup> Ibidem, p. 55.

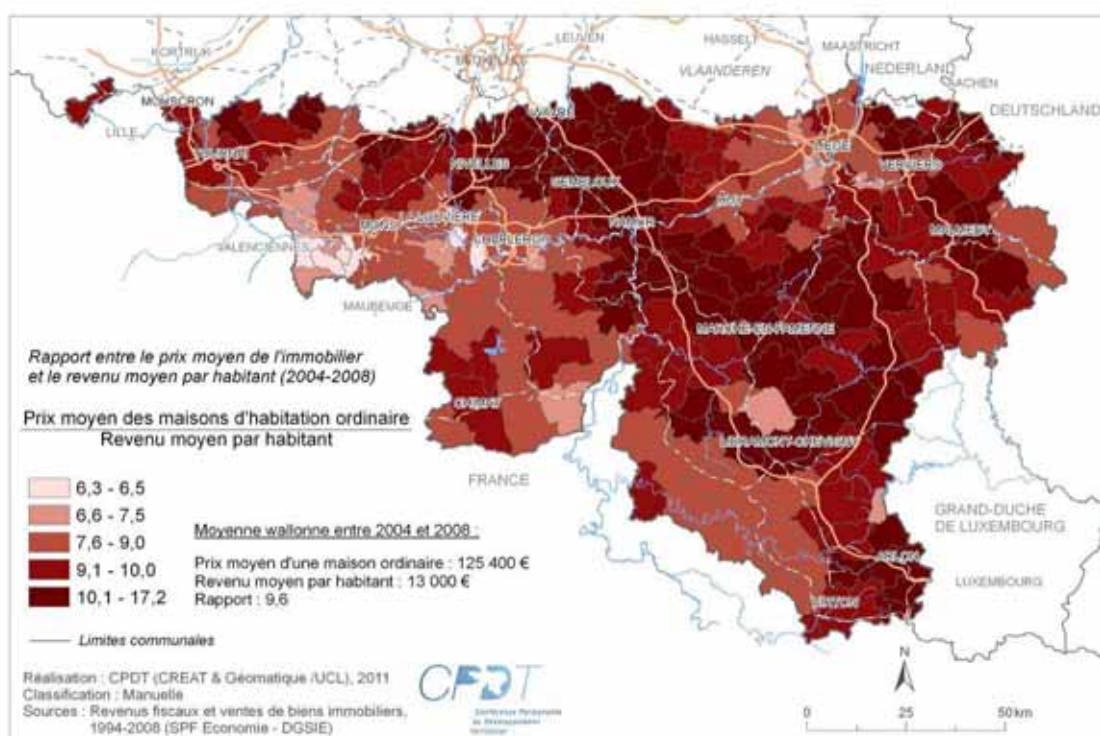
<sup>16</sup>Harou R., Malherbe A., sous la dir. de Germain M. (en cours de publication). *Etat de la Wallonie – 2010, Portrait d'un pays et de ses habitants*. Namur, Presses universitaires

<sup>17</sup>Cfr. : chapitre sur la cohésion sociale.

revenus faibles reste insuffisante (il y aurait une attente moyenne de quatre à cinq ans).<sup>18</sup> Les logements sociaux représentent environ 8% du parc total de logement en Wallonie.<sup>19</sup> 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 de noyaux de vie afin de promouvoir la diversité fonctionnelle, la mixité sociale, la viabilisation de lignes de transports en communs, et la viabilisation de commerces, services et équipements de proximité.

### Un allongement des durées des prêts hypothécaires

**Carte 5 : Rapport entre le prix moyen de l’immobilier et le revenu moyen par habitant (2004-2008).**



Le coût moyen d’un logement en Belgique s’élève aujourd’hui à 220.000 euros.<sup>20</sup> 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, disposent d’un budget d’acquisition suffisant. Sans apport personnel, ce nombre descend à 256.000 ménages, soit 5,6% seulement. La Carte 5 situe les communes en fonction de la différence entre le prix de l’immobilier et le revenu moyen par habitant. On constate qu’une bonne partie de la Wallonie

<sup>18</sup> SOCIÉTÉ WALLONNE DU LOGEMENT (2009), *le logement social en mouvement*, Charleroi, in [http://www.swl.be/images/swl/actu/plaquette\\_web.pdf](http://www.swl.be/images/swl/actu/plaquette_web.pdf).

<sup>19</sup> Ce pourcentage ne comptabilise pas toutes les formes de logement social (les agences immobilières sociales (AIS) par exemple ne sont pas incluses).

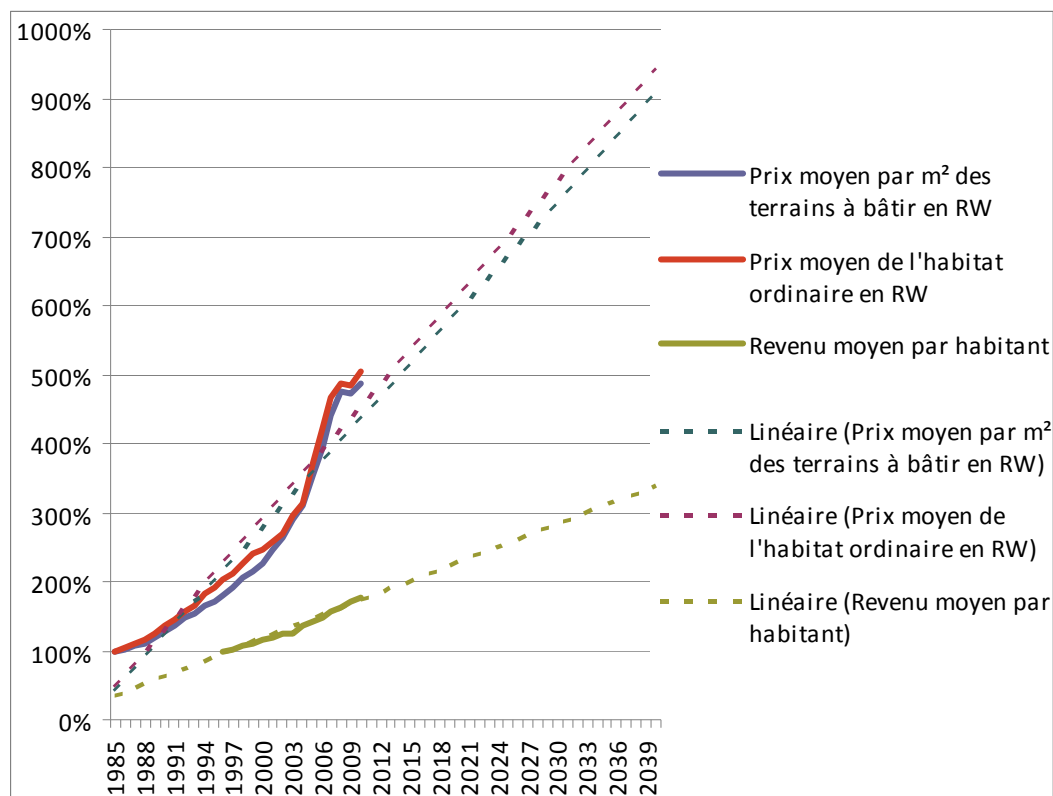
<sup>20</sup> ALBRECHT J., VAN HOOFSTAT R. (2011), *Op Cit*



présente des différences importantes. C’est encore davantage marqué le long de l’axe Wavre-Namur-Libramont-Arlon.

### Des prix de terrains à bâtir doublés en 10 ans

Figure 4 : Comparaison entre l’évolution des prix moyens des terrains et des maisons d’habitation ordinaires par rapport au revenu moyen par habitant.



Source : SPF Economie - DGSIE

Sur ces dix dernières années, le prix moyen au m<sup>2</sup> 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 déterminant.<sup>21</sup> Outre des taux d’intérêt relativement bas et 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 doublerait à l’horizon 2040. Ces chiffres sont toutefois à relativiser car dépendant de nombreux facteurs. (Figure 4)

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 habitant, 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

<sup>21</sup> 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 : Collectif (2010-2011), CPDT, politique foncière, thème 4.

notamment des revenus des candidats acquéreurs. L'écart entre augmentation des prix de l'immobilier et des revenus pourrait donc être moins marqué.

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 l'importance du nombre de propriétaires occupants. La Wallonie en compte 71%<sup>22</sup>; 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.<sup>23</sup> Or, la mobilité du travail est notamment liée à l'offre de logements à louer et aux taxes sur les transactions immobilières. «*Plus déménager, acheter et vendre sera onéreux et compliqué, plus la mobilité des travailleurs sera réduite (...).*»<sup>24</sup>

La comparaison de l'augmentation des prix de l'immobilier et des revenus porte à penser qu'à l'horizon 2020 et 2040, le nombre de propriétaires occupants dans notre pays aura diminué très sérieusement. Dès lors, les besoins sur le marché 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 m<sup>2</sup> par habitant en 2000 et 428 m<sup>2</sup> par habitant en 2009).
- La superficie moyenne des terrains résidentiels construits est passée de 1573 m<sup>2</sup>/hab. entre 1980 et 1990 à 1251 m<sup>2</sup>/hab. entre 2000 et 2009.
- La superficie moyenne habitable par nouveau logement est quant à elle passée de 121 m<sup>2</sup> entre 1996 et 2000 à 116 m<sup>2</sup> entre 2006 et 2010 ; la diminution du nombre d'habitants par ménage explique également cette diminution.<sup>25</sup>

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 1945<sup>26</sup>**

<sup>22</sup> 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, logements 5, Ministère de la Région wallonne, direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine, Division du logement, p. 136.

<sup>23</sup> Itinera, p. 11.

<sup>24</sup> Ibidem, p. 11.

<sup>25</sup> Source, Chiffres issus de la moyenne arithmétique des demandes de permis d'urbanisme, 1996 à 2010 inclus. SPF économie – Direction générale Statistique et Informatique économique.

L’état général du parc immobilier s’est amélioré depuis 1999 grâce à des progrès structurels et une diminution de l’insalubrité.<sup>27</sup> 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 des tailles de ménages et difficultés de déplacements). Les opérations de rénovation urbaine n’ont concerné qu’un peu plus de 1 000 logements seulement en 30 ans.<sup>28</sup> 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 an<sup>29</sup>, 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. L’enjeu énergétique est un véritable défi dans les années à venir en matière de rénovation.

### **Des services excentrés ?**

Le SDER de 99 énonçait que l’implantation des services et équipements s’effectuait de manière excentrée et dispersée sur le territoire. 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 étaient relativement excentrés par rapport aux besoins de la population. Cependant, ce constat doit être relativisé compte tenu du fait que l’habitat wallon est majoritairement dispersé. Aujourd’hui, au niveau de la quantité de services existants pour répondre aux besoins, des lacunes sont à noter 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 10 à 20 ans captée à moins de quinze minutes à pied des établissements scolaires de type secondaire s’élève à 62.000 ce qui représente 14% de la population située dans cette tranche d’âge. Ce nombre passe à 270.000, soit 64% de la population âgée de 10 à 20 ans en Wallonie dans un périmètre de quinze minutes à vélo.

### **Bientôt plus assez d’écoles dans certaines communes**

**Carte 6 : Scénario tendanciel du nombre d’élèves (enseignement obligatoire) sur la population âgée de 0 à 17 ans par commune à l’horizon 2020.**

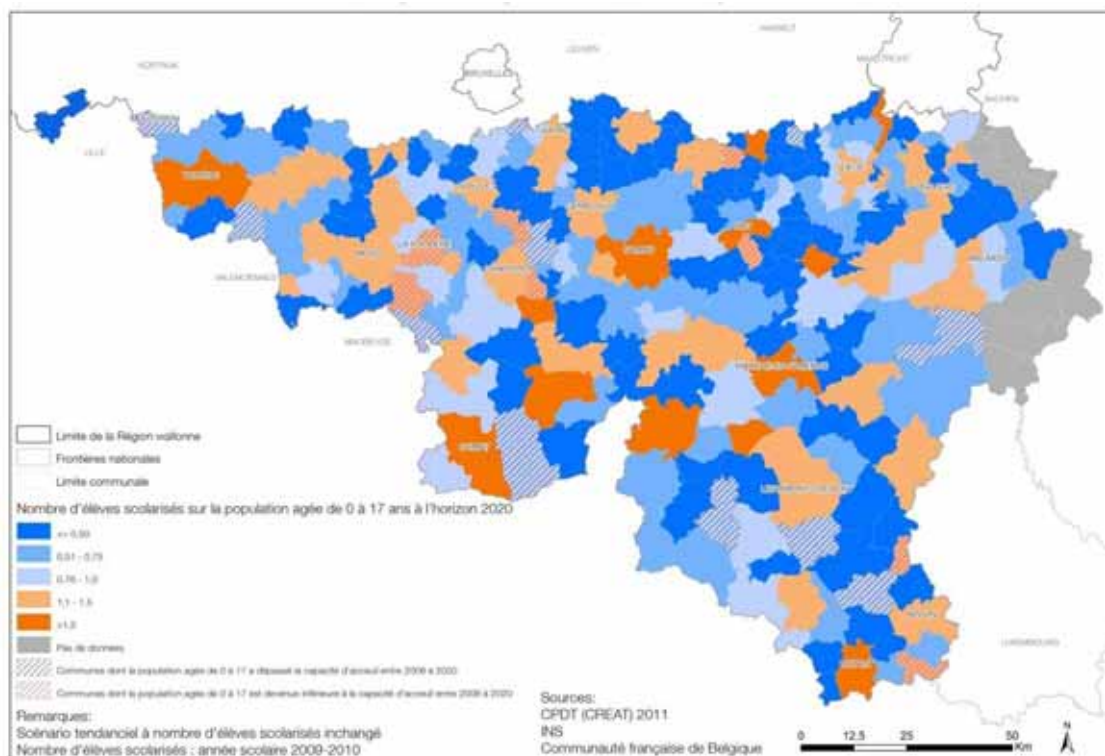
---

<sup>26</sup> Source, statistiques cadastrales du nombre de bâtiment au 1er janvier 2010, SPF économie – Direction générale Statistique et Informatique économique.

<sup>27</sup> COLLECTIF (2007). *Enquête sur la qualité de l’habitat en Région wallonne 2006-2007*. Études et documents Logement n° 5, Région wallonne, Namur.

<sup>28</sup> Pour plus de détail, cfr. chapitre de la cohésion sociale

<sup>29</sup> 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/>



Selon l'évolution démographique à l'horizon 2020, la Carte 6 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, 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 poursuivi son cours durant la dernière décennie.<sup>30</sup> Les grands hôpitaux et les cliniques spécialisées se trouvent essentiellement dans les villes de Liège, de Charleroi ainsi qu'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 Namur<sup>31</sup>);<sup>32</sup>
- 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 terme de besoin d'hospitalisation. Néanmoins, puisque la tranche d'âge des plus de 65 ans risque d'augmenter de 50% en

<sup>30</sup> 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](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.

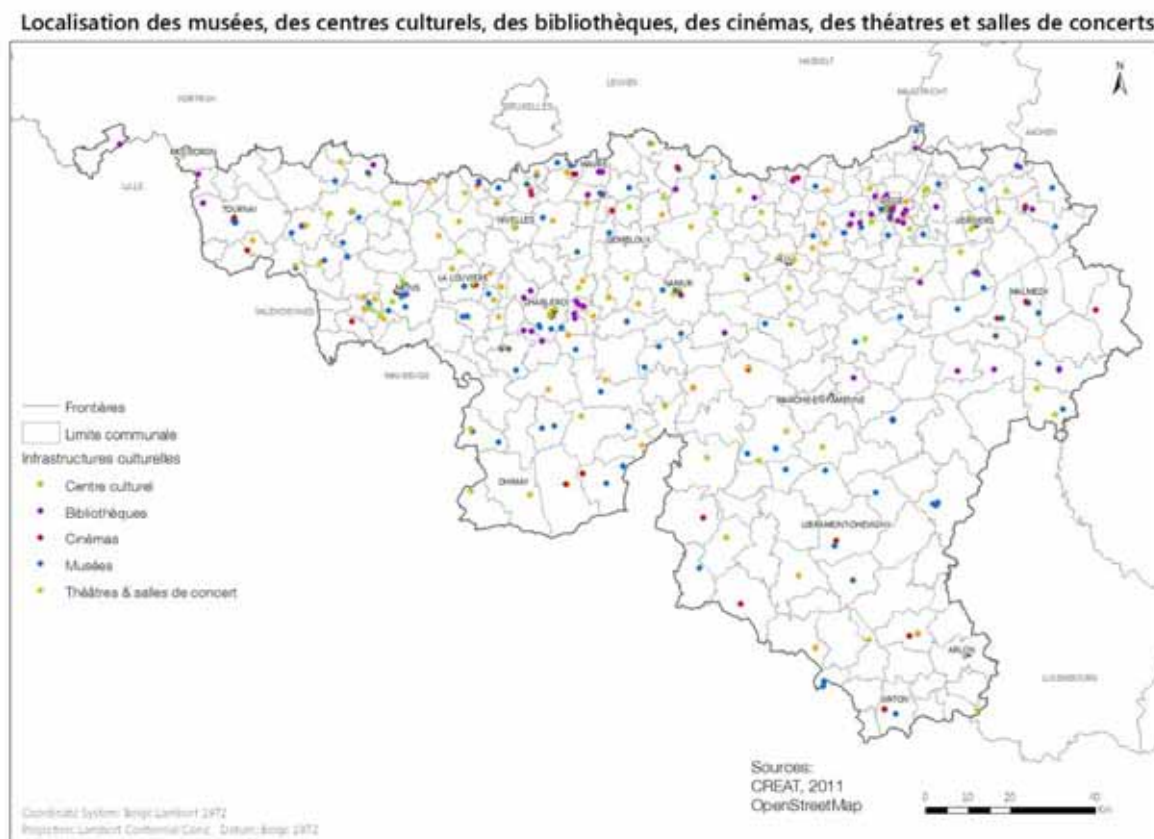
<sup>31</sup> Notons que la province du Brabant wallon présente le nombre de lits le plus faible en valeur absolue (4 lits pour 1000 habitants) mais ceci s'explique par la proximité immédiate avec la région bruxelloise.

<sup>32</sup> World Health Organisation Europe 2007 in GR-ATLAS, Krumm I. *Santé publique en Wallonie*.

2040, ce problème de correspondance entre l’offre et la demande risque de se poser dans toute la Wallonie, bien au-delà de ces trois provinces.<sup>33</sup>

### Une offre culturelle majoritairement urbaine

**Carte 7 : Localisation des musées, des centres culturels, des cinémas, des théâtres et salles de concerts.**



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 Sambre-mosan ainsi qu’au nord de celui-ci (Carte 7).<sup>34</sup> 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 15 minutes à pied d’un équipement culturel.

D’après le même raisonnement, seul 10% de la population habite à 15 minutes à pied d’une maison communale.

L’habitat et les équipements et services sont donc relativement excentrés l’un par rapport à l’autre.

<sup>33</sup> CPDT, subvention 2010-2011, « Actualisation du SDER, Les nouveaux défis du développement territorial en Wallonie », synthèse.

<sup>34</sup> 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.

## 3.2 Bilan des pistes d’actions

La synthèse des bilans d’action depuis le SDER de 1999 est répartie selon trois défis majeurs défendus ces dernières années: les politiques de lutte contre la périurbanisation, les politiques d’accès au logement, les politiques énergétiques.

### 3.2.1 Synthèse de la politique de lutte contre la périurbanisation

Plusieurs actions ont été menées contre l’étalement urbain. Tout d’abord au niveau des plans de secteurs. Le Code wallon d’aménagement du territoire, de l’urbanisme et du patrimoine (CWATUPE) renforce la lutte contre l’étalement urbain et interdit depuis 2009 l’urbanisation en ruban mais uniquement dans le cas de révision des plans de secteur (art. 46, §1, 2°). Il impose également le principe de compensation soit le retour d’une superficie urbanisable à une superficie non urbanisable équivalente à la superficie urbanisable supplémentaire demandée. Le caractère récent de ces réformes ne permet pas de tirer de conclusions. Toutefois, force est de constater que entre 1986 et 2005, la surface urbanisable des plans de secteur a augmenté de 2920 ha, que les règles concernant notamment les zones d’aménagement communal concerté (ZACC) ont été assouplies pour en faciliter l’urbanisation et que plusieurs permis dérogatoires, le plus souvent pour des petits projets ont été accordés<sup>35</sup>. Sans pouvoir être catégorique faute de recul et d’analyse approfondie de la matière, toutes ces actions vont a priori à l’encontre d’une lutte contre la périurbanisation.

La législation relative aux sites à réaménager (SAR) a été assouplie pour faciliter le recyclage de friches ou terrains déjà urbanisés. La définition de SAR est élargie à toute activité autre que le logement et ces opérations peuvent faire l’objet de subsides.

La région wallonne s’est également dotée d’un nouvel outil d’aménagement du territoire basé sur le principe de reconstruction de la ville sur la ville, le périmètre de remembrement urbain. Outil opérationnel, son objectif est de favoriser la concrétisation d’un projet urbanistique et architectural en milieu urbain. Entre 2006, année de l’adoption du décret, et 2009, seuls 5 dossiers de remembrement urbain étaient adoptés et une dizaine en cours d’élaboration.

D’autres outils opérationnels participent également à cette lutte contre l’étalement urbain, la rénovation urbaine et la revitalisation.

L’autorité publique dispose principalement de trois types d’outils : les incitants (aide, prime, etc.), le réglementaire et les contraintes. Depuis le précédent SDER, la Région wallonne a essentiellement développé les deux premiers types d’outil. Malgré tout, le marché de l’immobilier reste dominé par le secteur privé culturellement marqué par le modèle d’habitat quatre façades.

Un changement de comportement demandera encore du temps et ne pourra se faire que par une politique notamment foncière plus volontariste de l’autorité publique voire sous la contrainte du pic du pétrole et de l’augmentation structurelle de son coût.

### 3.2.2 Synthèse des politiques d’accès au logement

Il existe de nombreux acteurs de la politique régionale du logement ; la société wallonne du logement, les sociétés de logements de service public, la société wallonne du crédit social, le fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie, etc.

Le secteur du logement public a bénéficié de plusieurs investissements pour améliorer son parc. Son développement fait également l’objet d’une volonté politique forte :

<sup>35</sup>GRANDJEAN M., HANIN Y., ROUSSEAU V. avec la coll. De DOZZI J., Les terres urbanisées, in. *Etat de l’environnement wallon, rapport analytique 2006-2007*, Région wallonne, p.133

- objectif de 20% de logement à loyer conventionné sur l’ensemble du territoire wallon, incitation pour chaque commune ou groupe de commune à atteindre les 10% de logements publics ou subventionnés,
- construction de 2000 logements par an à partir de 2012 dans le cadre d’un programme bisannuel 2012-2013,
- soutien à la création de logements et à l’intégration des fonctions (commerces, services, autres, etc.) afin de promouvoir la mixité fonctionnelle et sociale et l’équilibre financier des sociétés de logement,
- réduction de la sous-occupation par la création de différents types de logement,
- soutien au développement des agences immobilières sociales.<sup>36</sup>

Les deux logiques classiques sur lesquelles la politique du Logement s’établit sont « l’aide à la pierre » et « l’aide à la personne ». En Wallonie, ces deux types de politique sont bien mis en œuvre<sup>37</sup>.

### 3.2.3 Synthèse des politiques énergétiques

Le renforcement des exigences légales au niveau européen en matière de performance énergétique a engendré une série de mesures en Région wallonne (lancement de l’action « construire avec l’énergie » en 2004, intégration de la PEB dans le CWATUPE, création des primes énergie, des « guichets de l’énergie », etc.). Mais la préoccupation pour l’énergie ne devrait pas faire oublier les autres dimensions du développement durable. Si ces mesures ont pu contribuer à la sensibilisation environnementale du grand public, elles n’ont pas eu pour autant d’effet notable sur les modes d’habiter ou d’urbaniser, ce n’était d’ailleurs pas leur objectif. Les nouveaux lotissements attentifs à leurs dépenses énergétiques ne sont pas pour autant des écoquartiers. Concentrés uniquement sur l’aspect énergétique, ils en oublient bien souvent les autres dimensions environnementales (eau, gestion des déchets, énergie grise, mobilité, etc.) mais également sociales et économiques.

## 4. La thématique Habitat et service face aux défis et aux autres thématiques

### 4.1 *Quels sont les défis les plus pertinents par rapport à la thématique ?*

Tous les défis sont susceptibles d’avoir un impact sur la thématique. Le défi démographique est sans doute le point de départ, celui qui génère une cascade de conséquences sur la thématique entraînant un impact sur les autres défis (mobilité, énergie, cohésion sociale, compétitivité).

A moins de mener des politiques volontaristes vis-à-vis de l’immigration, le défi démographique offre peu ou pas de prise sur un horizon de temps d’une vingtaine d’années. Les politiques menées en matière d’habitat et services doivent donc s’adapter à la demande et minimiser l’impact de la démographie sur les autres défis.

En ce qui concerne les défis climatiques et énergétiques, leur maîtrise nécessite une gestion au niveau mondial et les actions doivent être menées au niveau local (la devise *Think global, act local*). Dans cette perspective, la Wallonie doit, comme toutes les régions concernées, au minimum appliquer la réglementation européenne et au mieux anticiper celle-ci.

<sup>36</sup>CFR. Le projet de la déclaration politique de la Région wallonne 2009-2014, pp.87-99

<sup>37</sup> Les échos du logement, numéros 3-4, 2010, p. 17

Le défi mobilité est étroitement lié à la thématique à travers la localisation de l’habitat, des commerces, équipements et services sur le territoire. Les défis compétitivité et cohésion sociale sont corrélés et peuvent être mus par des dynamiques opposées. Par exemple, les projets de renouvellement urbain s’accompagnent généralement d’une plus-value pour la qualité de vie dans les quartiers mais également d’une hausse du montant des loyers provoquant le départ des populations plus fragilisées. Trouver l’optimum pour faire face à ces deux dynamiques est le défi que doivent relever les politiques en matière d’habitat et services.

## **4.2 Comment les défis sont-ils susceptibles d’agir sur le thème Habitat et services et selon quelles caractéristiques spatiales ?**

### **4.2.1 Démographie**

Les trois constats (vieillesse, croissance de la population, diversification des types de ménages) impliquent un accroissement général des besoins en termes de logements et de services.

De manière générale en Wallonie, la production de logements neufs est parallèle à l’évolution du nombre de ménages. Pour rappel, un ménage se définit comme « les personnes qui occupent habituellement un même logement et y vivent en commun ».<sup>38</sup> 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.<sup>39</sup> Si l’on déduit de ce chiffre les secondes résidences et les logements universitaires, on découvre un déficit de l’ordre de 1000 à 2000 unités de logements.<sup>40</sup> Si les tendances actuelles se poursuivent (écart grandissant 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). Il y aura donc inévitablement un risque de pénurie de logements.

Puisque les types de ménages ont tendance à se diversifier (augmentation des familles monoparentales, apparition de nouvelles manières d’habiter colocation, etc.), la typologie d’offre de logements devra être flexible. La construction neuve ne pourra pas à elle seule répondre à ces besoins. D’autres solutions, notamment à travers la rénovation du parc résidentiel, la réhabilitation des logements vides, la division de maisons unifamiliales, les nouveaux modes d’habiter, etc... devront être explorées. La recherche de solution ne peut être dissociée de la question de la localisation de ces logements. Si les chiffres sont toujours présentés de manière globale, la croissance démographique n’est cependant pas uniforme : certaines portions du territoire, comme par exemple les communes de la périphérie bruxelloise et du Sud-Est de la province du Luxembourg, sont en croissance alors que d’autres, pour la plupart situées le long de la frontière française, sont en décroissance. Il convient dès lors d’adopter des politiques différenciées. Les perspectives de densification de ces communes (ville, bourg, village) permettront ensuite de définir des seuils de viabilisation pour les services, équipements, commerces ainsi que pour les lignes de transport en commun. Dans le cas de densité trop faible que pour accueillir un certain type d’équipement ou de service (exemple : pour viabiliser une école secondaire, il faut un réservoir de 9000 à

---

<sup>38</sup> Définition SPF Economie, ADSEI

<sup>39</sup> ALBRECT 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](http://www.itinerainstitute.org/upl/1/fr/doc/Itinera_FR_DEF_LR.pdf).

<sup>40</sup> Ibidem, p. 55.



12000 habitants<sup>41</sup>), il sera primordial de prévoir la connexion du site concerné vers le noyau dense le plus proche à travers une desserte performante de transports collectifs.

En matière de services, le vieillissement de la population va impliquer une demande accrue vers les équipements relatifs aux soins de santé et aux services à domicile. La question de la localisation des retraités aura donc une certaine importance notamment par rapport à la mobilité et à la création de nouveaux services adéquats. Or, la tendance est à la rationalisation du nombre des hôpitaux. Ceci engendrera notamment des conséquences en termes de mobilité. Puisque la tranche d’âge des plus de 65 ans risque d’augmenter de 50% en 2040, ce problème de correspondance entre l’offre et la demande se posera dans toute la Wallonie.<sup>42</sup>

#### 4.2.2 Energie

La thématique habitat et services est affectée par le défi énergétique notamment à travers l’augmentation du prix de l’énergie et des effets sectoriels qui en découlent, mais aussi à travers l’augmentation de la demande de logements suite au défi démographique.

D’une part, la croissance démographique va générer plus de besoins en énergie sous différentes formes (chauffages, déplacements, alimentation, etc). D’autre part, les perspectives d’augmentation du prix de l’énergie vont engendrer une pression sur le budget des ménages et donc sur la thématique dans son ensemble. Les conséquences de l’augmentation des prix de l’énergie s’observent déjà concrètement en Wallonie, à travers la part croissante des dépenses occasionnées par les charges du logement (par rapport au revenu disponible des ménages).<sup>43</sup> D’un point de vue prospectif, une étude de la CPDT, a révélé que dans le cas où le prix du pétrole doublerait d’ici 2025, scénario considéré comme probable, un phénomène de décroissance s’en suivrait provoquant des conséquences dans tous les domaines (emploi, agriculture, alimentation, industrie, etc...), et notamment une hausse du coût du chauffage et du diesel (+40%), du coût des équipements de transport (+10,9%) et du coût de l’alimentation (+6,2%).<sup>44</sup>

Ces deux paramètres (augmentation des prix de l’énergie et croissance démographique) doivent être mis en relation avec l’état du parc résidentiel. Par rapport à la Flandre et plus généralement par rapport à d’autres pays européens, le parc résidentiel wallon est ancien (la majorité des logements datent d’avant 1945), énergivore (la typologie d’habitation quatre façades est répandue) et le taux de recyclage y est faible. Par conséquent, promouvoir une politique de massification de la rénovation du parc existant est l’enjeu principal. Le rapport de la politique scientifique fédérale sur le potentiel de rénovation basse énergie du parc existant préconise de donner la priorité à l’habitat des centres urbains du Sillon Sambre et Meuse pour deux raisons principales : l’habitat y est le plus vieux, de moindre qualité (insalubrité) et le nombre de locataires y est plus élevé, or ces acteurs n’ont pas une prise directe sur le potentiel de rénovation.<sup>45</sup>

---

<sup>41</sup> COLLECTIF CPDT (2010), *écoquartiers*, subvention 2009-2010, rapport final, DGO4

<sup>42</sup> CPDT, subvention 2010-2011, « Actualisation du SDER, Les nouveaux défis du développement territorial en Wallonie », synthèse.

<sup>43</sup> IWEPS, *Les chiffres clés de la Wallonie, décembre 2010*, p. 43.

<sup>44</sup> CPDT, Notes de recherche, *Anticipation des effets du pic pétrolier sur le territoire wallon*, décembre 2010, p. 5.

<sup>45</sup> Hilderson, W., Mlecnik, E., Cré, J., *Potential of Low Energy Housing Retrofit*, Final Report *Low Energy Housing Retrofit (LEHR)*, Belgian Science Policy (Programme to stimulate knowledge transfer in areas of strategic importance – TAP2), Brussels, 2010, pp. 47, 48.

### 4.2.3 Mobilité

Alors que le défi énergétique devrait a priori susciter une diminution des déplacements motorisés, le défi démographique et plus particulièrement, l’accroissement et le vieillissement de la population, devrait au contraire générer davantage de déplacements.

Face au défi démographique, l’enjeu de la mobilité consiste à limiter les déplacements entre les lieux de domiciles et les centres d’emplois ainsi que l’importance croissante des déplacements pour les loisirs, notamment du 3<sup>ème</sup> âge, à favoriser la proximité des noyaux d’habitat avec les équipements et services complémentaires (loisirs y compris), à favoriser la desserte des fonctions par un mode alternatif à la voiture. Limiter les déplacements domicile-travail est un défi qui intègre une certaine complexité. En Belgique comme en Wallonie, la mobilité résidentielle est relativement faible car le nombre de propriétaires est majoritaire. Outre les facteurs culturels, psychologiques et sociologiques, les droits d’enregistrement, plus élevés dans notre pays que partout ailleurs, constituent un frein supplémentaire au déménagement.<sup>46</sup> Or, la mobilité du travail est notamment liée à l’offre de logements à louer convenables mais aussi aux taxes sur les transactions immobilières.

Spatialement, la structure territoriale wallonne actuelle, la dispersion des pôles d’habitat et des services, implique une forte dépendance à la voiture. Face à ce constat, le défi énergétique amène la question de la vulnérabilité des communes éloignées des centres d’emploi. Dans l’hypothèse où la localisation de l’emploi reste dans les grandes lignes inchangée, les communes rurales, les plus éloignées des centres d’emploi seront pénalisées par rapport aux autres. D’une part ces communes rurales sont extrêmement dépendantes des modes de déplacement et d’autre part, la typologie d’habitat, généralement plus diffuse, non mitoyenne et plus spacieuse est généralement plus énergivore qu’en milieu urbain.<sup>47</sup>

Néanmoins, face aux perspectives d’augmentation des prix de l’énergie, les communes rurales ont quelques avantages sur les communes urbaines, par exemple, la disponibilité d’espace et la proximité des ressources (co-produits agricoles, site venteux et ensoleillé, etc.), deux caractéristiques favorables au développement des énergies renouvelables ainsi qu’à l’approvisionnement en matière d’alimentation.

En ce qui concerne les communes urbaines, le défi de la mobilité consiste à améliorer la moindre qualité de vie liée aux nuisances engendrées par la voiture (pollution, bruit, sécurité, etc.).

Quant aux espaces périurbains, leur structuration sous le mode diffus les rend tout aussi dépendants de la voiture que les communes rurales et contribue aux nuisances rencontrées dans les centres urbains.

La gestion des déplacements domicile-travail va augmenter en complexité, ne fut-ce qu’à cause du défi démographique, dès lors l’investissement dans un réseau dense et performant de transports en commun semble être une option incontournable.

### 4.2.4 Climat

La spécificité du défi climatique concerne les risques d’inondations. Il s’agit d’enjeux de santé publique (troubles respiratoires, allergies...) dus notamment à l’urbanisation croissante du territoire. En effet, l’urbanisation croissante implique un accroissement de l’imperméabilisation. Au niveau de la thématique de l’habitat, ceci engendre deux types de répercussions climatiques: le phénomène d’îlot de chaleur dans les centres urbains et les

---

<sup>46</sup> Itinera, p. 11.

<sup>47</sup> CPDT, Territoire(s) wallon(s), actes du colloque 2010, structuration du territoire pour répondre aux objectifs de réduction des émissions de gaz à effets de serre, p.50.

inondations plus fréquentes dans la plupart des bassins versants, que ce soit en milieu urbain ou rural.

#### 4.2.5 Compétitivité

*Pour la Commission européenne, la compétitivité est « la capacité de produire des biens et des services qui répondent aux conditions des marchés internationaux et, en même temps, de hauts niveaux de revenus viables ou, plus généralement, la capacité (des régions) à générer, tout en étant exposé à la compétition extérieure, de hauts niveaux de revenu et d’emploi ».*<sup>48</sup>

S’interroger sur la compétitivité, c’est aussi se poser la question de la capacité d’un territoire à appréhender les nouveaux enjeux macro socio-économiques comme la mondialisation ou la durabilité des modèles de développement, etc.

En Wallonie, le modèle de l’économie résidentielle, est la principale source de revenus des communes.<sup>49</sup> La grande mobilité des travailleurs wallons permet en partie d’expliquer ce phénomène.

*« Les salaires importés par des travailleurs dont le lieu de résidence n’est pas le même que le lieu d’emploi représentent 68% de la base résidentielle au niveau des communes ».*<sup>50</sup>

Si ce modèle possède certains atouts, il présente également de sérieux inconvénients à travers la lutte à laquelle s’adonnent les communes pour capter de nouveaux résidents, (ce facteur étant le principal moteur pour acquérir des recettes, il est devenu le reflet d’une « bonne gestion communale »). Pourtant si une commune qui acquiert de nouveaux habitants est nécessairement attractive, elle n’en est pas pour autant compétitive ! En construisant de nouveaux lotissements, une commune rurale peut, par exemple, détruire son cadre de vie, source éventuelle de revenus touristiques. Le défi de la compétitivité réside dans la transformation de ce processus : passer d’une économie majoritairement résidentielle à une économie différenciée et contextuelle. La compétition fiscale entre les communes, surtout rurales, doit évoluer vers une synergie et ceci ne pourra pas se concrétiser en l’absence d’une politique régionale volontariste. La compétitivité d’une commune ou d’un territoire devrait se mesurer à sa capacité de s’appuyer sur ses propres ressources pour se développer (attractivité touristique, agriculture, centre tertiaire, nombreux résidents, etc...).

Les centres urbains sont également concernés par la problématique suite à l’exode entamé ces dernières années et toujours en cours des populations de la classe moyenne vers la périphérie. En conséquence, les centres urbains se vident de leur substance et rendent la ville de moins en moins compétitive. Inverser cette dynamique au cours des prochaines années est un enjeu essentiel pour le développement durable.

#### 4.2.6 Cohésion sociale

Le défi de la cohésion sociale doit s’analyser à la lumière des conséquences qu’ont impliquées sur le territoire les politiques menées en matière de logement (privé et public,

<sup>48</sup> CPDT, Subvention 2010-2011, Diagnostic territorial de la Wallonie, Synthèse, 1<sup>ère</sup> Partie : Les défis.

<sup>49</sup> <http://metices.ulb.ac.be/spip.php?article104> en ligne le 27 octobre 2011, présentation de la recherche CPDT, programme 2006-2007, L’économie résidentielle en Région wallonne, « Par "économie résidentielle" on entend l’économie d’un territoire en tant qu’elle dépend de la présence sur ce territoire de personnes dépositaires de revenus qui ont été générés ailleurs. Ces personnes sont principalement les résidents qui travaillent sur un autre territoire, les pensionnés et les touristes. On peut aussi inclure dans ces revenus ceux qui proviennent de transferts sociaux (allocations familiales, de chômage...) et ceux qui proviennent de financements publics (administrations, éducation, action sociale)... »

<sup>50</sup> COLLECTIF CPDT (2007), *Economie résidentielle et compétitivité des territoires*, territoire(s) wallon(s), hors série, p.29

notamment en termes d’encouragement de l’accès à la petite propriété individuelle). Si la Belgique a la chance aujourd’hui d’être l’un des pays européens avec les plus hauts taux de propriétaires-occupants, cela risque de changer. L’écart grandissant entre l’évolution des revenus et l’évolution des prix de l’immobilier risque de diminuer sérieusement l’accès à la propriété. Anticiper cette évolution à travers la promotion d’un parc de logements locatifs accessibles en bon état semble être une option à envisager. Actuellement, de nombreuses personnes restent mal logées surtout dans le parc locatif privé. En ce qui concerne le parc de logement public, il est ancien (plus de 70% a plus de 30 ans<sup>51</sup>), une grande partie est sous-occupée (48%<sup>52</sup>) et le taux de rotation y est faible (6,88%<sup>53</sup>). Le défi consiste à éviter, en règle générale, la polarisation entre propriétaires « relativement bien logés » et locataires « mal logés ».

L’augmentation et le vieillissement de la population en Région wallonne va engendrer une nouvelle demande de logement et donc une pression sur le marché immobilier et sur les autres secteurs satellites répondant aux besoins des résidents (santé, enseignement, alimentation, etc.). S’il existe une tendance à la ségrégation socio-résidentielle (tendance aux regroupements homogènes par catégories sociales(...))<sup>54</sup>, un des autres défis sera d’assurer une certaine mixité sociale (culturelle, inter-générationnelle, valides et moins valides, etc.) sur le territoire, de freiner la tendance à la polarisation (centres urbains – périphérie) et de choisir judicieusement l’implantation des nouveaux services et équipements, en fonction de la répartition des besoins. L’entrée en vigueur des certificats PEB aura un impact sur le coût du logement et donc sur sa valeur marchande (marché locatif et acquisitif) qu’il conviendra d’évaluer.

Spatialement, les enjeux de la cohésion sociale sont plus aigus dans les centres urbains qui concentrent les problèmes de qualité de vie. Le rapport sur la rénovation énergétique et durable des logements wallons conclut sur la priorité à donner aux villes, qui cumulent un bâti dense, ancien, présentant de nombreux problèmes de salubrité. La réhabilitation des logements urbains peut jouer un rôle central pour améliorer l’image des quartiers et valoriser le retour à la ville. Néanmoins, des mécanismes permettant de limiter les conséquences négatives de la gentrification (entraînant le déménagement d’habitants suite à l’augmentation des loyers) devront être mis sur pieds en parallèle.

#### ***4.3 Liens entre la thématique « habitat et service » et les autres thématiques sectorielles***

<b>Thématiques</b>	<b>Relations avec la thématique « habitat et service »</b>
Commerces	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Développement de noyaux d’habitat et mixité des fonctions</li> <li>- Avec la proximité des commerces par rapport aux zones d’habitat développement de modes alternatifs à la voiture</li> </ul>
Activités économiques et industrielles	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nuisances potentielles avec l’habitat</li> <li>- Développement d’emploi à proximité de zone d’habitat</li> </ul>
Tourisme	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cohabitation entre noyaux d’habitat et centre touristique</li> <li>- Développement d’emploi à proximité de zone d’habitat plus</li> </ul>

<sup>51</sup> Gouvernement wallon, *Réforme du Code wallon du Logement et de l’Habitat durable*, note d’orientation, p. 14.

<sup>52</sup> Ibidem, p. 10.

<sup>53</sup> Ibidem, p. 12.

<sup>54</sup> HAROU R., MALHERBE A., sous la dir. de GERMAIN M., *Etat de la Wallonie – 2010, Portrait d’un pays et de ses habitants*, Namur, Presses universitaires (en cours de publication)

	excentrée
Agriculture	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Progression de la périurbanisation au détriment des zones agricoles</li> <li>- Développement d’emploi ou d’une meilleure autonomie des résidents en zone rurale</li> </ul>
Sylviculture	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pression des zones d’habitat</li> </ul>
Exploitation du sous-sol	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nuisances entres les exploitations du sous-sol et les zones d’habitat</li> <li>- Risque de condamner des gisements potentiels en sous-sol suite à l’extension de zones d’habitat</li> <li>- Extension de gisement avec développement de nuisances (bruit, poussière, etc.) pour les zones d’habitat existantes</li> </ul>
Transports des personnes et des marchandises	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Avec la croissance de la périurbanisation développement d’une mobilité des personnes et des marchandises fortement liées à l’automobile</li> <li>- Densification et développement des zones présentant un nœud de transport alternatif à la voiture (exemple, gare, etc.)</li> </ul>
Production, stockage et transports de l’énergie	
TIC	
Déchets	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Avec la croissance de la périurbanisation augmentation des charges collectives liées à la collecte des déchets (allongement des trajets de collecte)</li> <li>- La gestion des déchets liés à la rénovation démolition du bâti risque d’augmenter avec la croissance démographique attendue</li> </ul>
Eau	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Développement d’une gestion parcimonieuse de l’eau dans l’habitat et les services liés à l’évolution démographique</li> </ul>
Contraintes physiques et risques	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Diminution des réserves foncières et impact sur le coût de l’immobilier liés aux terrains situés en zone présentant des contraintes physique et risque (zone inondable, Seveso, etc.)</li> </ul>
Patrimoine bâti	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pression et risque de modification de l’aspect de bâtiment patrimoniaux lié notamment à la rénovation énergétique</li> <li>- Intégration des zones d’habitat dans un patrimoine existant</li> <li>- Valorisation et rénovation du patrimoine existant</li> </ul>
Biodiversité	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pression sur la biodiversité liée au développement des zones d’habitat et de service</li> <li>- Possibilité d’intégration et de développement de la biodiversité dans les zones d’habitats et services (exemple écoquartier, etc.)</li> </ul>
Paysage	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pression et modification du paysage liés au développement des zones d’habitat et de services</li> </ul>

## 5. Développement d’indicateurs

### 5.1 Introduction

La construction des indicateurs relatifs à la thématique sectorielle habitat et service a pour objectif de montrer quelle est l’évolution pour la thématique depuis le précédent SDER afin d’en dégager les tendances et spatialisation nécessaires à l’élaboration de scénarios à un horizon 2020 et 2040. Toutefois, même si l’exercice a été mené, les résultats sont à prendre avec une grande réserve : d’une part, chaque critère est extrapolé individuellement sans tenir compte de facteurs exogènes qui peuvent infléchir la tendance ; d’autre part, la période de temps des données extrapolées est parfois deux fois plus courte que la période de temps considérée pour la projection des tendances. De plus, les temps de crise systémique et structurelle dans lesquels nous sommes dorénavant entrés bousculeront les évolutions tendanciennes. L’évolution des indicateurs risque donc de ne pas se faire de manière graduelle mais sous forme d’enchaînement de phénomènes critiques. Ainsi par exemple, le pic du pétrole aura un impact considérable non seulement sur le coût du chauffage et des transports mais aussi sur le coût de l’alimentation et en retour sur le budget des ménages et sur les formes de cohabitation, etc.

Pour répondre à ces questions, les bases de données principales à disposition sont les données statistiques de la Direction générale Statistique et Information économique<sup>55</sup> relatives aux permis de bâtir, aux statistiques cadastrales et aux ventes de biens immobiliers, les données d’occupation du sol liées au COSW et au PLI. Les données statistiques ne sont disponibles qu’à l’échelle communale et ne permettent donc pas une analyse plus fine au niveau des anciennes communes ou des secteurs statistiques. Il nous a semblé toutefois opportun de les utiliser pour l’élaboration de certains indicateurs car elles mettent en évidence les tendances actuelles notamment au niveau du parc immobilier privé.

Enfin la thématique habitat et service étant large, nous pouvons différencier les indicateurs selon trois catégories : le parc du logement privé, le parc du logement public, et les services publics et équipements communautaires en lien avec la fonction résidentielle.

Tableau de synthèse des indicateurs :

		Définition	Phénomène mesuré
Indicateurs portant sur le parc logements privés	Indicateur 1	Evolution de la superficie moyenne résidentielle par habitant	Consommation du sol (démographie)
	Indicateur 2	L’évolution du nombre de bâtiments résidentiels neufs et rénovés	Recyclage et construction neuve (énergie, mobilité)
	Indicateur 3	L’évolution du rapport entre le nombre d’appartements et le nombre de bâtiment avec un seul logement.	Expansion d’une typologie : les immeubles à appartements (énergie, démographie)

<sup>55</sup> Données STATBEL Fog, SPF économies, PME, classes moyennes et énergie in <http://statbel.fgov.be/fr/statistiques/chiffres/>

	<b>Indicateur 4</b>	Evolution du taux de mitoyenneté du bâti à caractère résidentiel	Etalement urbain
	<b>Indicateur 5</b>	Evolution du prix moyen au m <sup>2</sup> des terrains à bâtir par commune par rapport à l'évolution du prix moyen au m <sup>2</sup> des terrains à bâtir pour la Région wallonne	Analyse des pressions foncières
	<b>Indicateur 6</b>	Evolution du prix moyen de l'habitat ordinaire par commune par rapport à l'évolution du revenu moyen par habitant	Cohésion sociale
<b>Indicateurs portant sur le parc de logements publics</b>	<b>Indicateur 7</b>	Evolution de la quantité de logements publics	Offre de logement pour les plus démunis (cohésion sociale)
<b>Indicateurs portant sur les services publics</b>	<b>Indicateur 8</b>	Nombre d'élèves scolarisés dans l'enseignement obligatoire en 2010 et évolution de 2004 à 2010	Offre de l'enseignement obligatoire
	<b>Indicateur 9</b>	Accessibilité des établissements scolaires secondaires par mode doux et population âgée de 0 à 17 ans captée à moins de 15 minutes à pied et à vélo	Pertinence de la localisation des établissements scolaires secondaires
	<b>Indicateur 10</b>	Ratio entre le nombre d'élèves scolarisés et la population âgée de 0 à 17 ans	Adéquation entre l'offre et la demande en établissement scolaires
	<b>Indicateur 11</b>	Cartes des infrastructures culturelles	Répartition des infrastructures culturelles sur le territoire
	<b>Indicateur 12</b>	Accessibilité des établissements culturels par modes doux et population potentiellement captée	Pertinence de la localisation des infrastructures culturelles
	<b>Indicateur 13</b>	Accessibilité des services hospitaliers en voiture et population captée	Pertinence de la localisation des services hospitaliers

## 5.2 Indicateurs relatifs au parc de logement privé

### 5.2.1 Evolution de la superficie moyenne résidentielle par habitant

#### 5.2.1.1 Définition de l’indicateur 1

L’indicateur se définit par le ratio de la somme des superficies des parcelles résidentielles communales divisées par le nombre d’habitants. Le pourcentage d’augmentation par période de dix ans est ensuite calculé. L’indicateur permet de montrer l’évolution en pourcentage de la superficie moyenne dédiée aux parcelles résidentielles par habitant. Par exemple, si la superficie moyenne des parcelles résidentielles par habitant a augmenté de 20% en 10 ans, cela signifie soit que l’on a été moins parcimonieux du sol, soit que le taux de population a baissé, soit que cela est dû en partie aux deux facteurs en proportion variable. Cet indicateur permet de mesurer si la tendance à la consommation du sol par habitant augmente ou non et en quelle proportion. Il inclut le stock du bâti existant et les nouvelles constructions.

#### 5.2.1.2 Disponibilité et validité des données

Les données sont celles des statistiques cadastrales issues de la Direction générale Statistique et Information économique.<sup>56</sup>

#### 5.2.1.3 Caractérisation de l’évolution

Entre 1980 et 1990 : Globalement, la superficie moyenne consommée par habitants a augmenté de 11,3 %. Parmi les zones où l’augmentation est la plus marquée, citons la frontière germano-luxembourgeoise (de Malmédy à Bastogne), les communes situées à l’Est de Liège à la frontière hollandaise, les communes aux alentours de Philippeville, les communes de l’Ouest du Brabant wallon, celles du Nord-Est de Tournai ainsi que celle de Comines Warneton. Seules quelques communes ont enregistré une baisse : Estinne au Sud-est de Mons, Silly à l’Est de Ath, Chastre, Onhaye à l’Ouest de Dinant, Jodoigne, Fernelmont dans le Namurois, Clavier, Ferrières, Spa et Fexhe le haut-clocher en province de Liège.

Entre 1990 et 2000 : Même constat au niveau global: l’augmentation moyenne reste constante (plus de 10,4 %) mais elle semble s’être répartie de manière plus uniforme sur le territoire. Comme pour les années précédentes, le Sud Est de la Wallonie est marqué par la plus forte augmentation. Les communes ayant enregistré une baisse sont moins nombreuses : Brugelette et Froidchapelle dans le Hainaut, Comme-Leuze et Hotton près de Marche en Fammenne, Héron près de Huy, Mont-Saint-Guibert et Ottignies Louvain-la-Neuve. Pour cette dernière, la cause est vraisemblablement à mettre en relation avec la hausse de la construction d’immeubles à appartements.

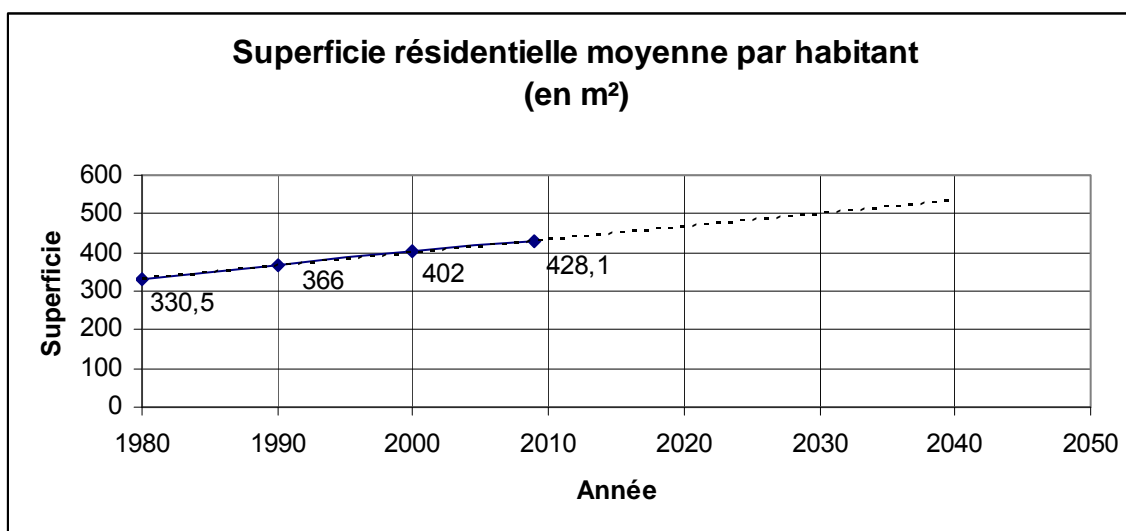
Entre 2000 et 2009 : On note un changement global par rapport à la décennie précédente : l’augmentation moyenne a chuté et semble s’être répartie de manière assez uniforme dans le Nord de la Wallonie. La plus forte augmentation ne se développe plus selon un axe bien marqué comme pour les décennies précédentes : deux zones semblent se distinguer : les communes des cantons de l’Est au Sud de Malmédy (de Erezée à Amblève) ainsi que celles situées à la frontière française dans les provinces de Namur et du Luxembourg. Quelques communes enregistrent une augmentation inférieure à la moyenne, au Nord du Sillon Sambre et Meuse (entre Mons et Huy) ainsi que les communes situées selon un axe allant de Namur à Arlon (au Sud de Namur, au Nord de Marche-en-Fammenne, ainsi que certaines communes rurales du Sud de la province du Luxembourg). Comparé aux décennies précédentes, davantage de communes enregistrent une baisse : à l’Est du Brabant wallon

<sup>56</sup> Données STATBEL Fog, SPF économies, PME, classes moyennes et énergie in <http://statbel.fgov.be/fr/statistiques/chiffres/>



(Braine-Le-comte, Ittre, Enghien) et à l’Ouest (Perwez, Incourt, Chaumont-Gistoux, Court-Saint-Etienne), dans le namurois (Mettet et quelques communes vers la province de Liège : Gembloux, La Bruyère, Eghezée, Fernelmont), en province de Liège également (Hannut et Braives) et enfin dans le Luxembourg (Arlon et Attert). Pour les communes situées aux alentours de Gembloux, Nivelles et Arlon, il est probable que cette chute de la superficie soit liée d’une part à l’urbanisation déjà bien étendue et d’autre part à la construction d’appartements en tant que typologie majoritaire.

Tendance pour 2020 et 2040 : Si l’exercice de projection a bien été réalisé ci-dessous, celui-ci doit être lu avec une grande réserve. D’une part, une seule source de données a été prise en compte pour la simulation (la moyenne du nombre de m<sup>2</sup>/habitant), ensuite, le poids donné aux 3 décennies est équivalent. De plus, il est évident que de nombreux paramètres (non pris en compte) pourraient infléchir voire, radicalement changer l’orientation de cette projection comme par exemple les projections de la population. Néanmoins, même si nous intégrions ces données démographiques, on ne peut réellement prévoir à ce stade quel sera le comportement de cette population en pleine mutation (cf : augmentation du nombre de ménages, diminution de la taille de celle-ci, augmentation de la mobilité résidentielle au niveau international, augmentation des prix de l’énergie et impact sur la localisation des lieux de résidences, etc). Le graphique ci-dessous permet néanmoins de visualiser en terme de superficie par habitant quelle serait la situation dans 30 ans sur la base des 30 dernières années, c’est-à-dire si aucun évènement ne venait contrecarrer la poursuite de cette tendance, ce qui est fort peu probable. Ainsi, on constate que la superficie moyenne par habitant atteindrait le seuil des 500 m<sup>2</sup> aux alentours de 2030.



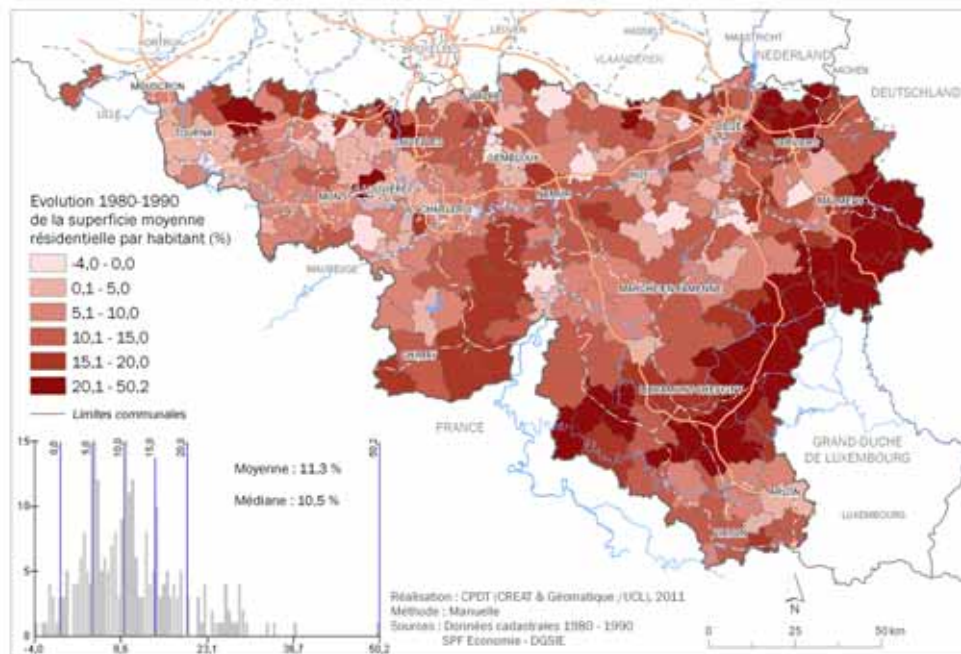
Source: SPF Economie, DGSIE, Données cadastrales (1980-2009)

#### 5.2.1.4 Impact des défis sur cette tendance

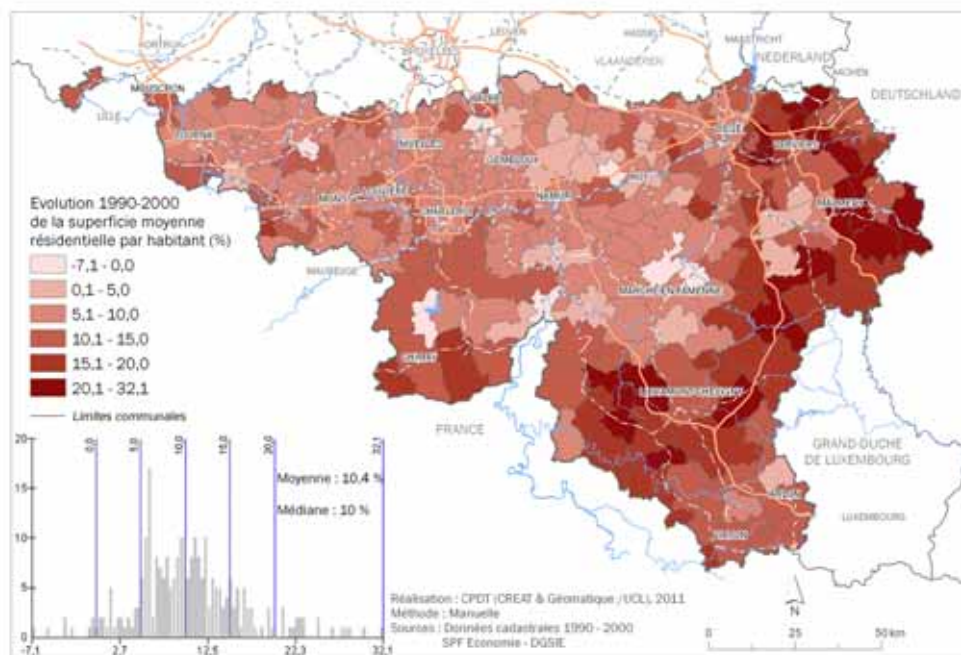
Les défis énergétiques et démographiques auront a priori un effet de ralentissement sur cette tendance à la consommation du sol wallon. Il est fort probable que le défi énergétique impose un net ralentissement : l’augmentation des prix de l’énergie et ses impacts sur la mobilité et les modes de chauffage peuvent amener les populations à revoir leur choix de domiciliation en faveur de plus de proximité des centres offrant une mixité fonctionnelle et des alternatives à la voiture pour les déplacements (présence de stations ferroviaires).

### 5.2.1.5 Représentation de l’indicateur 1

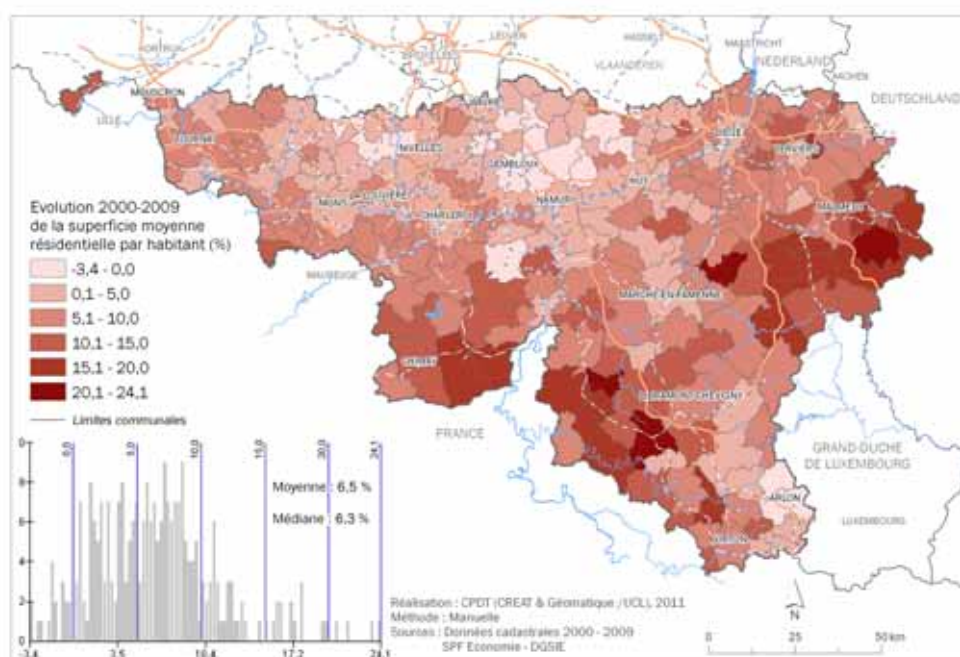
#### L’évolution de la superficie résidentielle moyenne par habitant – 1980 à 1990



#### L’évolution de la superficie résidentielle moyenne par habitant – 1990 à 2000



## L'évolution de la superficie résidentielle moyenne par habitant – 2000 à 2009



## 5.2.2 L'évolution du nombre de bâtiments résidentiels neufs et rénovés

### 5.2.2.1 Définition de l'indicateur 2

Cet indicateur se définit par le ratio entre le nombre de bâtiments rénovés et le nombre total de bâtiments neufs et rénovés. Il indique la part de la rénovation sur l'ensemble des demandes de permis de bâtir. Par exemple, un rapport de 20% indique qu'il y a 20 bâtiments rénovés sur 100 bâtiments qui ont fait l'objet d'une demande de permis de bâtir. Cet indicateur permet de comprendre spatialement où l'on a rénové le plus (en termes de nombre) et où l'on a construit le plus.

### 5.2.2.2 Disponibilité et validité des données

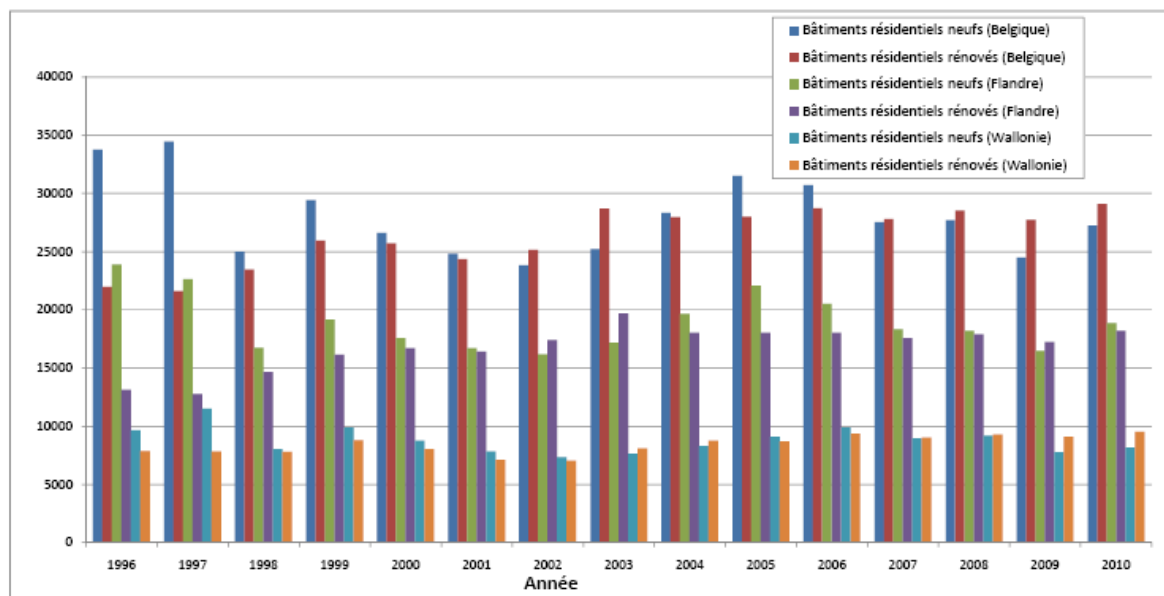
Les données proviennent de la base de données des permis de bâtir issus de la Direction générale Statistique et Information économique<sup>57</sup>. Les données sont récoltées par enquête via les formulaires à compléter lors de toute demande de permis. Les pas de temps utilisés sont de 5 années : 1996-2000 ; 2001-2005 ; 2006-2010. Le ratio présente donc la moyenne sur une période de 5 années. Il y a un biais pour cet indicateur : les demandes de permis ne représentent qu'une part de l'ensemble des rénovations car toutes ne sont pas soumises à

<sup>57</sup> Données STATBEL Fog, SPF économies, PME, classes moyennes et énergie in <http://statbel.fgov.be/fr/statistiques/chiffres/>

permis. D’un autre côté, les chiffres des permis relatifs à la rénovation peuvent inclure de petits travaux tels que par exemple, le changement de châssis.

### 5.2.2.3 Caractérisation de l’évolution

Comme le montre le graphique ci-dessous, les tendances rénovation et construction neuve se sont inversées pour les bâtiments résidentiels durant ces 15 dernières années. Malgré une certaine irrégularité, on constate globalement depuis 1996 que la rénovation est en augmentation aussi bien en Flandre, qu’en Wallonie. A partir de l’année 2008, la rénovation dépasse le modèle de la construction neuve en Wallonie.



Source : DGSIE – Auteur : P. Neri

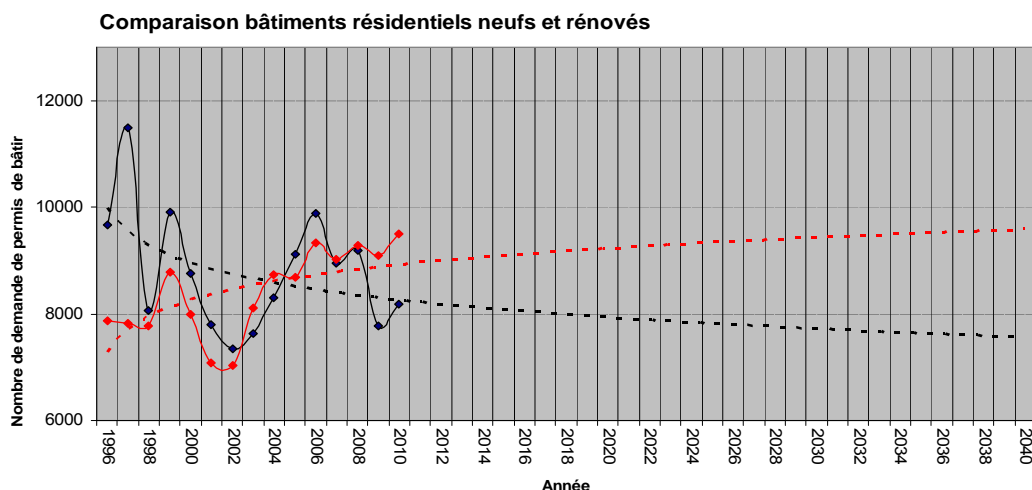
Entre 1996 et 2000 : La construction neuve domine largement la région wallonne. Le pic se situe aux alentours de la région bruxelloise et à proximité du Luxembourg. Les projets de rénovation dépassent les projets de construction neuve le long du sillon sambro-mosan et plus particulièrement aux alentours des villes de Bruxelles, Liège, Mons, Soignies et Charleroi. Le phénomène semble prendre une importance nouvelle dans la ville de Philippeville mais la valeur absolue montre que ceci doit être relativisé.

Entre 2001 et 2005 : Le phénomène de la rénovation s’intensifie dans les communes dans lesquelles il avait démarré entre 96 et 2000 et fait tache d’huile autour de celles-ci. On note également que le phénomène prend une ampleur nouvelle dans les communes rayonnant autour de Namur, particulièrement au Sud de celle-ci. Néanmoins, la construction neuve reste globalement le modèle dominant de la région.

Entre 2006 et 2010 : La rénovation prend le pas sur la construction neuve : le phénomène se généralise dans la moitié Nord de la Wallonie (de part et d’autres du sillon Sambro-mosan). Le phénomène reste marginal dans les parties Sud et Est du pays. A noter, que cette période de temps est particulière car elle comprend le début de la crise économique entamée en 2008. Dès lors, on est en droit de se demander si cette tendance à la rénovation se poursuivra car elle reflète un changement de pratique, ou bien, si elle résulte de l’inertie provoquée par la crise dans la construction neuve.

Tendance pour 2020 et 2040 : Le graphique ci-dessous présente en rouge les chiffres relatifs à la rénovation ; en noir les chiffres relatifs à la construction neuve. Les courbes logarithmiques confirment les tendances évoquées précédemment. Cependant, au vu de la

fluctuation des chiffres d’une année à une autre, on constate à travers cette simulation que la croissance (ou la décroissance pour la construction neuve) est extrêmement lente. Comme pour les autres exercices de simulation, il convient de lire le graphique avec toute la réserve requise. En effet, les chiffres des permis de bâtir sont l’unique source utilisée ici pour extrapoler cette tendance. Or, la fluctuation des tendances peut bien sûre varier en fonction de très nombreux autres facteurs (crise économique, etc).



Source : DGSIE, Données sur les permis de bâtir, 1996 à 2010.

#### 5.2.2.4 Impact des défis sur cette tendance

Les trois principaux défis qui peuvent influencer ou être influencés par cet indicateur sont les défis énergétique, démographique et la mobilité.

L’introduction des demandes de permis dépend directement de la législation. Par conséquent l’indicateur est influencé par les modifications apportées au CWATUPE et principalement aux articles 262 à 265.

On peut supposer que les normes en matière de performances énergétiques des bâtiments (Livre IV articles 237 du CWATUPE) vont évoluer vers de plus en plus de sévérité. Les introductions de permis de bâtir et notamment en matière de rénovation devraient augmenter en conséquence.

Malgré une moyenne d’environ 12 800 nouveaux logements par an<sup>58</sup>, 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 terme de quantité que les nouvelles constructions. L’enjeu énergétique est un véritable défi dans les années à venir en matière de rénovation.

La croissance démographique attendue devrait également influencer le nombre de demandes de permis. Comme précisé dans les indicateurs suivants relatifs aux coûts de l’immobilier, les nouvelles constructions risquent d’être de moins en moins accessibles aux candidats bâtisseurs influençant à la hausse le nombre de demande de permis en matière de rénovation.

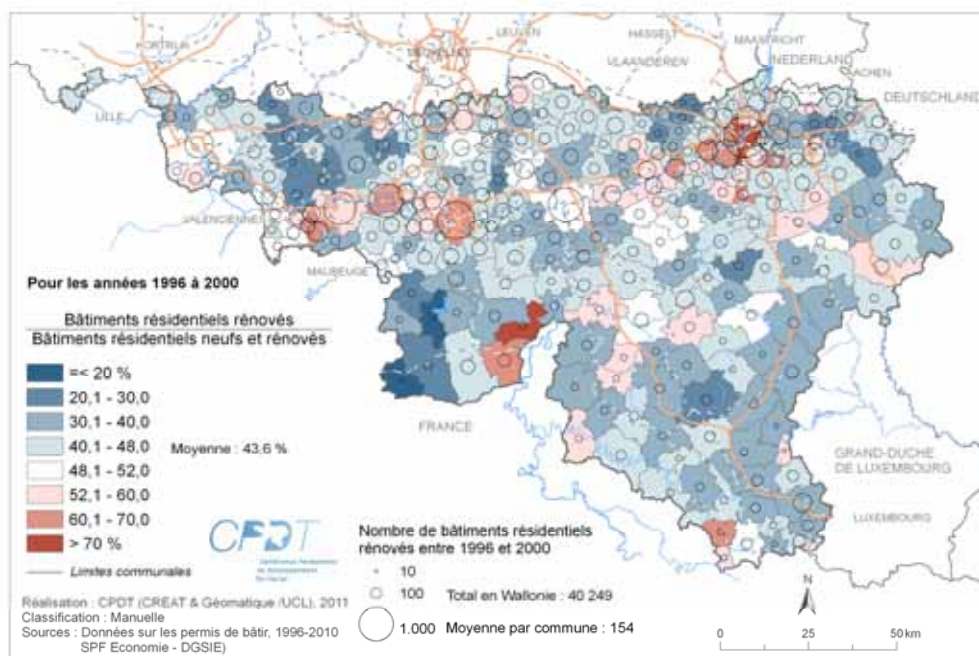
Enfin l’augmentation du coût énergétique lié aux déplacements automobiles peut ramener une partie de la population au sein de noyaux d’habitats bénéficiant d’une bonne desserte en

<sup>58</sup> 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, DGSIE, in <http://statbel.fgov.be/fr/statistiques/chiffres/>

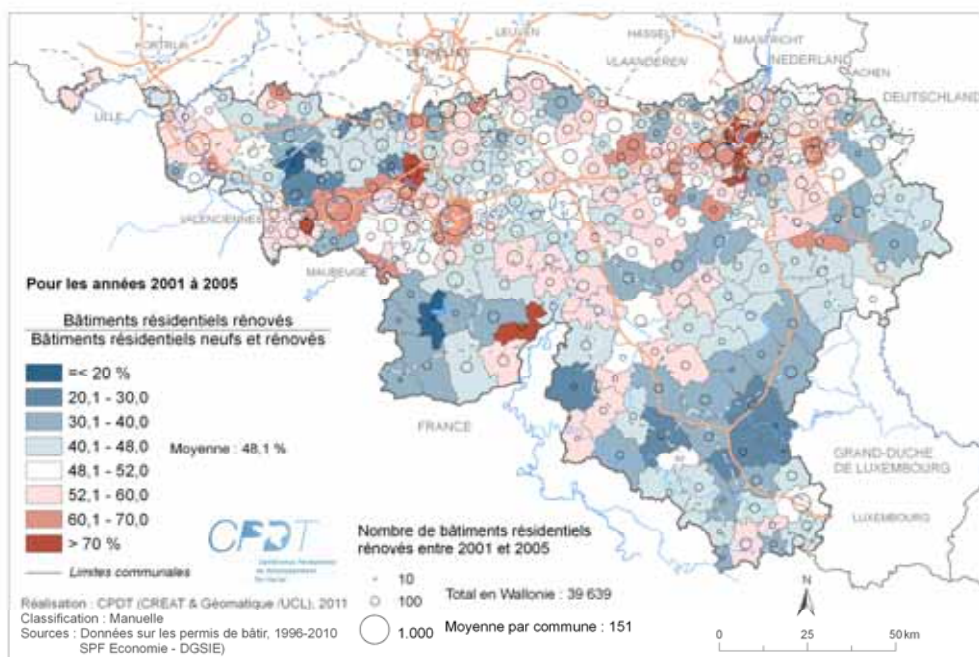
transport en commun. Les introductions de demandes de permis devraient augmenter dans ces zones.

### 5.2.2.5 Représentation de l’indicateur 2

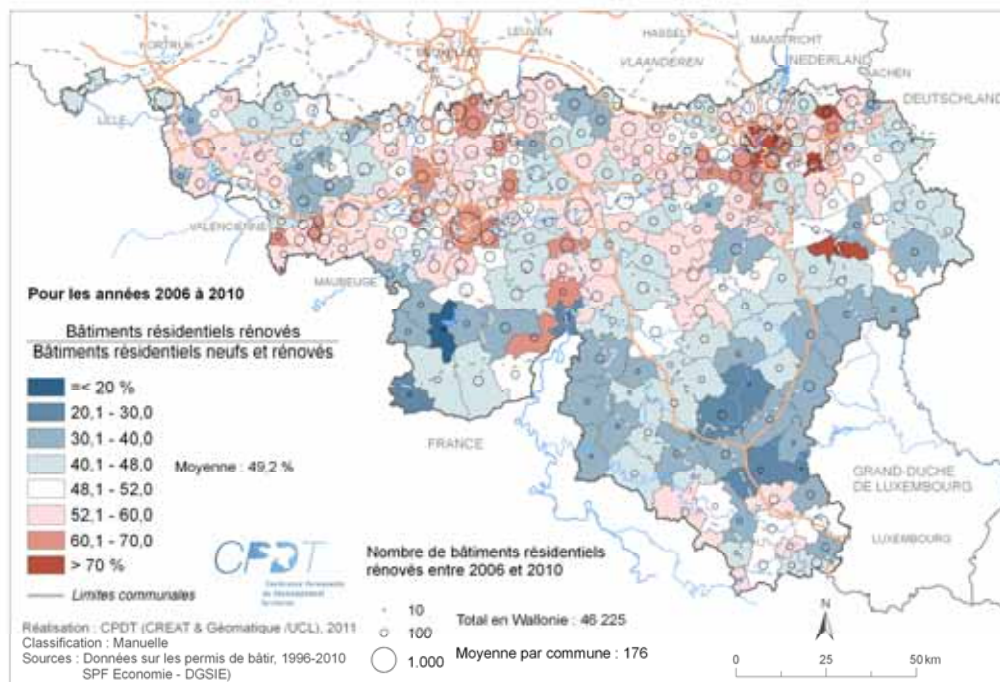
#### Comparaison entre la construction neuve et la rénovation – 1996 à 2000



#### Comparaison entre la construction neuve et la rénovation – 2001 à 2005



### Comparaison entre la construction neuve et la rénovation – 2006 à 2010



### 5.2.3 L'évolution du rapport entre le nombre d'appartements et le nombre de bâtiment avec un seul logement.

#### 5.2.3.1 Définition de l'indicateur 3

Cet indicateur se définit par le ratio entre le nombre d'appartements et le nombre total de logements (= le nombre d'appartements plus le nombre de bâtiments neufs avec un seul logement). Par exemple, un rapport de 20% indique qu'il y a 20 appartements pour 100 logements. Cet indicateur a pour vocation d'évaluer un phénomène récent dans la construction neuve, la construction d'habitat collectif, ou plus précisément d'immeubles à appartements. Evaluer l'ampleur de ce phénomène permet indirectement d'évaluer la poursuite de la tendance culturelle entamée depuis plusieurs décennies qui privilégie la construction de l'habitat individuel (notamment la villa quatre façades). Ces deux tendances dans la construction du secteur résidentiel se distinguent notamment par l'impact sur la consommation d'espace au sol et par la compacité des constructions (la compacité des logements collectifs est supérieure à celle des logements individuels et nécessite donc a priori moins d'énergie (construction et consommation)). Cet indicateur permet de comprendre spatialement où l'on a le plus construit d'appartements et si cette typologie est réservée ou non aux communes plus urbaines.

### 5.2.3.2 Disponibilité et validité des données

Les données proviennent de la base de données des permis de bâtir issus de la Direction générale Statistique et Information économique<sup>59</sup>. Les données sont récoltées par enquête via les formulaires à compléter lors de toute demande de permis. Les pas de temps utilisés sont de 5 années : 1996-2000 ; 2001-2005 ; 2006-2010. Le ratio présente donc la moyenne sur une période de 5 années.

### 5.2.3.3 Caractérisation de l'évolution

Entre 1996 et 2000 : Globalement, la tendance est clairement en faveur de la construction de logement dit unifamilial ; seules quelques zones font exception à cette règle avec un taux majoritaire d'appartements : Nivelles, Ottignies – Louvain-la-Neuve, et le Sud-ouest de Liège. Dans les communes de Braine L'Alleud, Charleroi, Gembloux, Namur, Marloie et Arlon, ainsi que dans certaines communes des cantons de l'Est, les taux de construction d'appartements et de bâtiments avec un seul logement s'équilibrent.

Entre 2001 et 2005 : La tendance générale reste la même : priorité à la construction unifamiliale dans l'ensemble, mais les tendances dans les zones pointées entre 1996 et 2000 se sont légèrement accentuées. Davantage de communes affichent un taux d'équilibre entre la construction unifamiliale et les appartements. A noter que les communes d'Arlon et de Waremme deviennent également des zones rouges avec plus de 65% d'appartements.

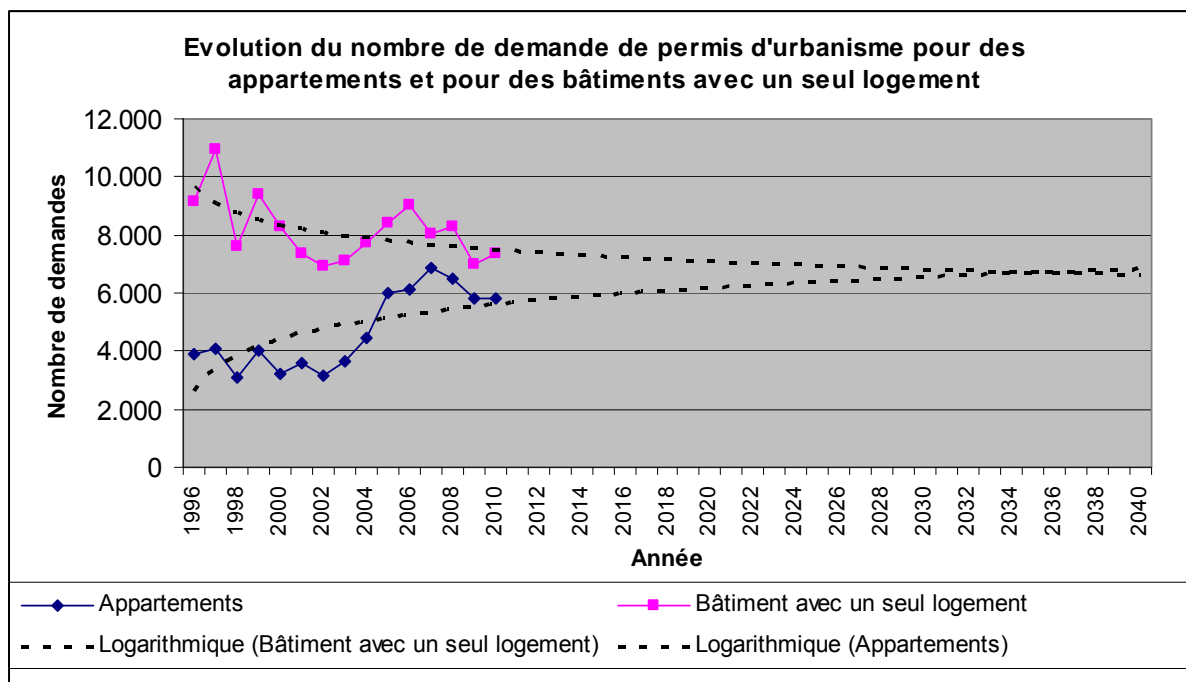
Entre 2006 et 2010 : Globalement la priorité est toujours donnée à la construction unifamiliale mais la tendance à la construction d'appartements s'est nettement accentuée et a fait tâche d'huile : la moyenne par commune a doublé depuis 1996. Désormais les communes du sillon Sambre et Meuse et les communes bordant la A27 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).

#### Tendance pour 2020 et 2040 :

Le graphique ci-dessous présente les chiffres relatifs au nombre annuel de demande de permis de bâtir : en rose, les bâtiments avec un seul logement ; en bleu, les unités d'appartements. Les courbes logarithmiques confirment les tendances évoquées précédemment, augmentation du nombre d'appartements, diminution de construction de bâtiments unifamilial. Si ces tendances se poursuivent, le nombre de demande de construction d'appartements et de bâtiments avec un seul logement devrait être à parité aux alentours de 2035. Comme pour les autres exercices de simulation, il convient de lire le graphique avec toute la réserve requise. En effet, les chiffres des permis de bâtir sont l'unique source utilisée ici pour extrapoler cette tendance. Or, la fluctuation des tendances peut bien sûre varier en fonction de très nombreux autres facteurs (crise économique, etc).

<sup>59</sup> Données STATBEL Fog, SPF économies, PME, classes moyennes et énergie in <http://statbel.fgov.be/fr/statistiques/chiffres/>





Source : DGSIE, Données sur les permis de bâtir, 1996-2010

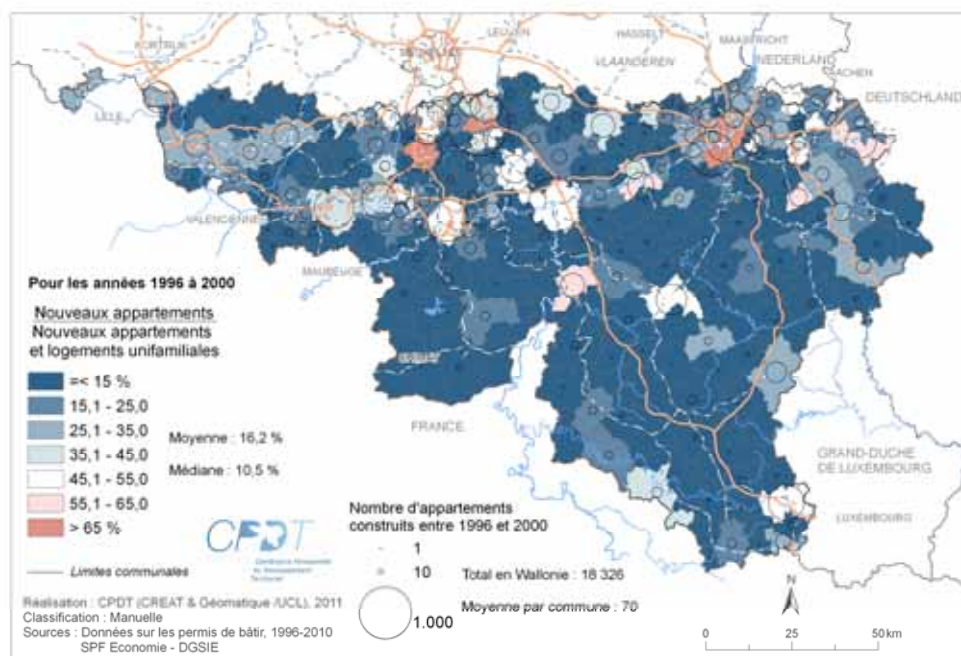
### 5.2.3.4 Impact des défis sur cette tendance

Le défi compétitivité et notamment la métropolisation auront une influence sur l'évolution du nombre d'appartements. Avec l'extension de la métropolisation, le coût du foncier augmente et la taille des logements a tendance à diminuer. De plus, la constante diminution du potentiel foncier en zone d'habitat devrait également accentuer le phénomène et pousser la rationalisation des terrains à bâtir. Autrement dit, le nombre de construction d'appartements devrait augmenter. Les projections démographiques (un demi-million de nouveaux ménages supplémentaires d'ici 2040, plus de 50% de 65 ans et plus d'ici 2040 et la diminution de la taille des ménages 2,69 personne par ménage en 1981 contre 2,33 en 2009) devrait promouvoir encore la demande d'appartements. Néanmoins, il ne faut pas sous-estimer l'importance que prendront à l'avenir les nouvelles formes d'habiter (colocation, habitat kangourou, habitat groupé, etc).

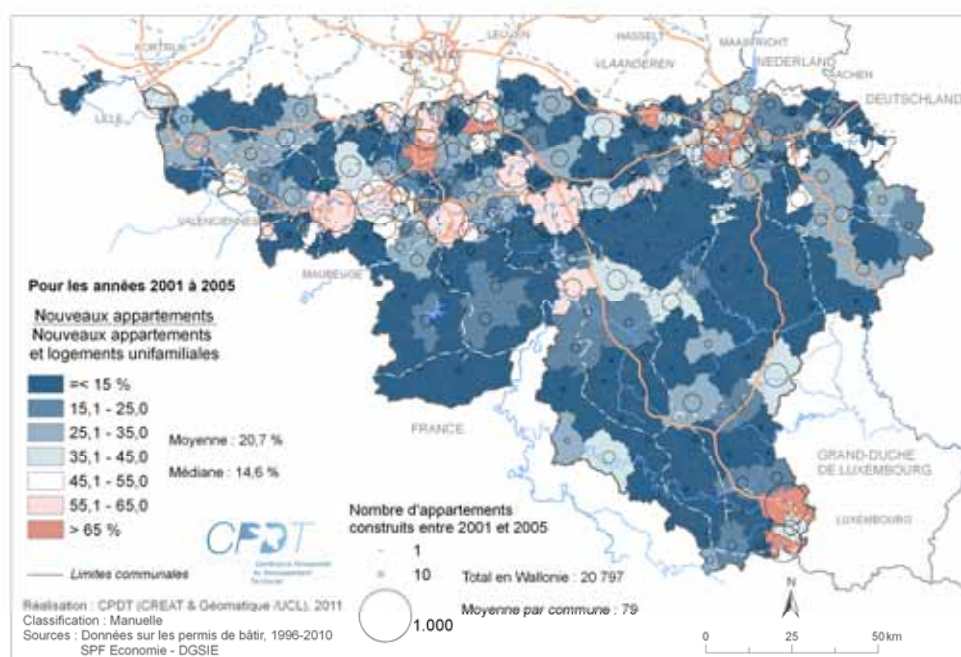
La mobilité avec l'augmentation prévue du coût de l'énergie devrait accentuer le phénomène observé et augmenter le nombre d'appartements autour des noyaux bien desservis en transport en commun.

### 5.2.3.5 Représentation de l’indicateur 3

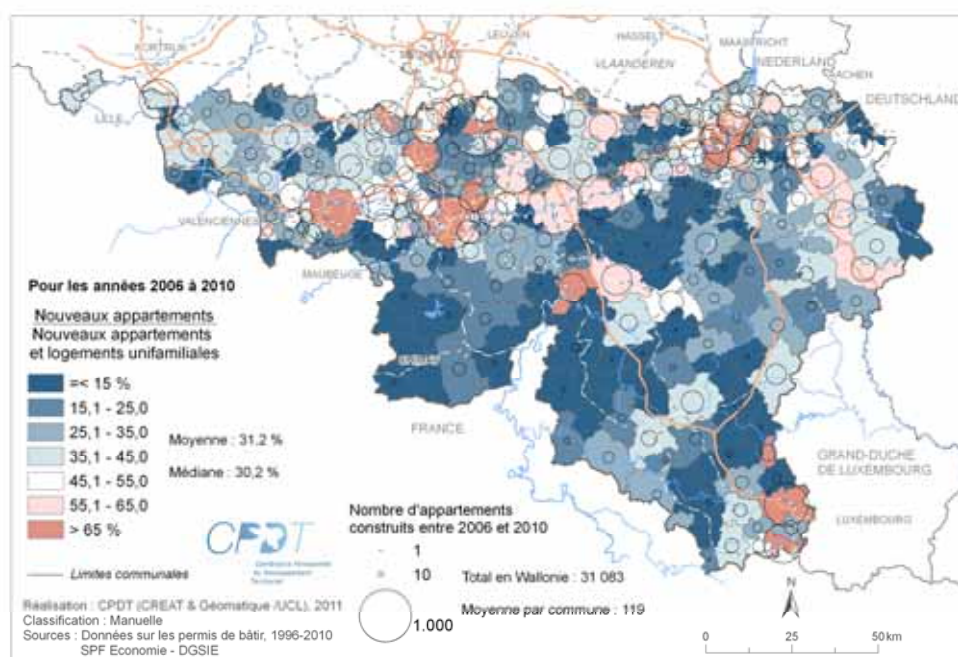
#### Le nombre d’appartement sur la totalité de la production de logements neufs – 1996 à 2000



#### Le nombre d’appartement sur la totalité de la production de logements neufs – 2001 à 2005



## Le nombre d’appartement sur la totalité de la production de logements neufs – 2006 à 2010



### 5.2.4 Evolution du taux de mitoyenneté du bâti à caractère résidentiel

#### 5.2.4.1 Définition de l’indicateur 4

L’évolution du taux des différentes typologies de bâti est issue de la recherche « Thème 2B : structuration du territoire pour répondre aux objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre »<sup>60</sup>

Cet indicateur permet de mettre en évidence l’évolution des différentes typologies d’habitat (maison 4 façades/isolée, mitoyenne, semi-mitoyenne) depuis 1850. Cet indicateur peut intervenir dans la performance énergétique des bâtiments et également par rapport à la consommation d’espace.

#### 5.2.4.2 Disponibilité et validité des données

*“L’évolution du taux de mitoyenneté du bâti à caractère résidentiel a été calculée et cartographiée, sur base des données cadastrales. Le traitement a été effectué aux trois échelles de travail renseignées ci-dessus et selon sept époques différentes (avant 1850, 1850-1918, 1919-1945, 1946-1970, 1971-1985, 1985-1996 et à partir de 1997). Outre ce calcul du taux de mitoyenneté global (tous bâtiments à caractère résidentiel confondus), l’analyse a de plus été affinée pour déterminer le taux de bâtiments résidentiels 4*

<sup>60</sup> LEPUR-ULG, *Thème 2B : structuration du territoire pour répondre aux objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre*, CPDT subvention 2010-2011, rapport intermédiaire, mars 2011

*façades/isolés, le taux de bâtiments résidentiels semi-mitoyens et le taux de bâtiments résidentiels mitoyens, cela pour toutes les catégories d’âge et aux trois échelles.*<sup>61</sup>

L’indicateur proposé ici s’est concentré sur la typologie « habitat isolé » qui représente la typologie dominante en Wallonie.

### 5.2.4.3 Caractérisation de l’évolution

L’évolution du taux de mitoyenneté est directement dépendant du renouvellement du bâti. En effet, le pourcentage de mitoyenneté se calcule et évolue sur base des nouveaux bâtiments. C’est pourquoi pour l’élaboration d’un scénario à l’horizon 2040 nous privilégions l’analyse des tendances du renouvellement du bâti plutôt que l’évolution de la mitoyenneté.

L’examen de l’évolution démographique attendue montre que la demande de nouveaux logements dépend directement de la croissance du nombre de ménages. Pour rappel, un ménage se définit comme « *les personnes qui occupent habituellement un même logement et y vivent en commun* ». <sup>62</sup>Actuellement en Wallonie, l’excédent de logements se situe généralement entre 3.000 et 4.000 unités par an. <sup>63</sup> Cependant, si l’on déduit de ce chiffre les secondes résidences et les logements universitaires, on découvre un déficit de l’ordre de 1000 à 2000 unités de logements. <sup>64</sup> Si les tendances actuelles se poursuivent (écart grandissant 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.

### 5.2.4.4 Impact des défis sur cette tendance

Les trois principaux défis qui risquent d’impacter le taux de renouvellement du bâti et donc du taux de mitoyenneté sont l’évolution démographique, la mobilité et l’augmentation du coût de l’énergie.

Les surcoûts liés à l’augmentation du prix de l’énergie risquent d’influencer la localisation des logements à proximité des noyaux bâtis mieux desservis en transports en commun. Ces noyaux bâtis se caractérisent généralement par de l’habitat mitoyen ou semi-mitoyen. De même, la typologie influence la consommation énergétique du bâtiment. Un habitat mitoyen consomme moins qu’un habitat 4 façades. Même s’il est possible de faire de l’habitat 4 façades passif, ce type de construction coûte encore généralement plus cher que la construction d’une habitation « classique ». Or la nécessité à l’avenir de présenter un certificat énergétique du bâtiment pénalise clairement l’habitat 4 façades classique.

Enfin, il est évident qu’avec l’évolution démographique prévue, la prédominance de l’habitat 4 façades va à l’encontre du principe d’utilisation parcimonieuse du sol. L’habitat mitoyen et semi-mitoyen est donc à encourager.

---

<sup>61</sup> LEPUR-ULG, *Thème 2B : structuration du territoire pour répondre aux objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre*, CPDT subvention 2009-2010, rapport final, octobre 2010, p. 27

<sup>62</sup> Définition SPF Economie, ADSEI

<sup>63</sup> ALBRECHT J., VAN HOOFFSTAT 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](http://www.itinerainstitute.org/upl/1/fr/doc/Itinera_FR_DEF_LR.pdf).

<sup>64</sup> Ibidem, p. 55.

### 5.2.4.5 Représentation de l’indicateur 4

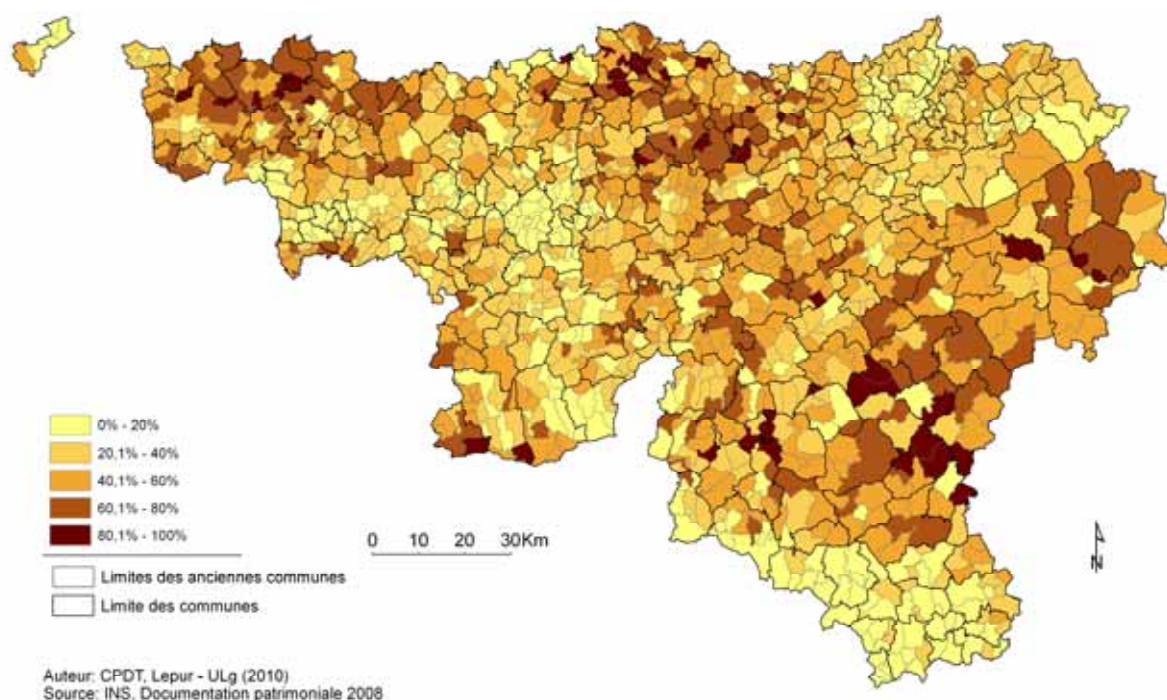
De 1850 à 1945 : la proportion d’habitat 4 façades construit d’avant 1850 à 1945 est faible et se développe principalement dans les arrondissements de Tournai, Ath, Nivelles et Bastogne. Comparativement avec les cartes concernant l’habitat semi-mitoyen et mitoyen, on observe que ces deux typologies d’habitat sont plus répandues sur l’ensemble du territoire tant dans les milieux à caractère plus urbain, le long du sillon Sambre et Meuse, que dans les milieux ruraux.

De 1946 à 1970 : la période des Trente glorieuses caractérisée par le développement économique en Europe et l’accès à une énergie bon marché correspond à l’expansion de l’habitat 4 façades sur l’ensemble de la Wallonie. L’habitat mitoyen et semi-mitoyen est en net recul se concentrant principalement le long et au Nord du Sillon Sambre et Meuse.

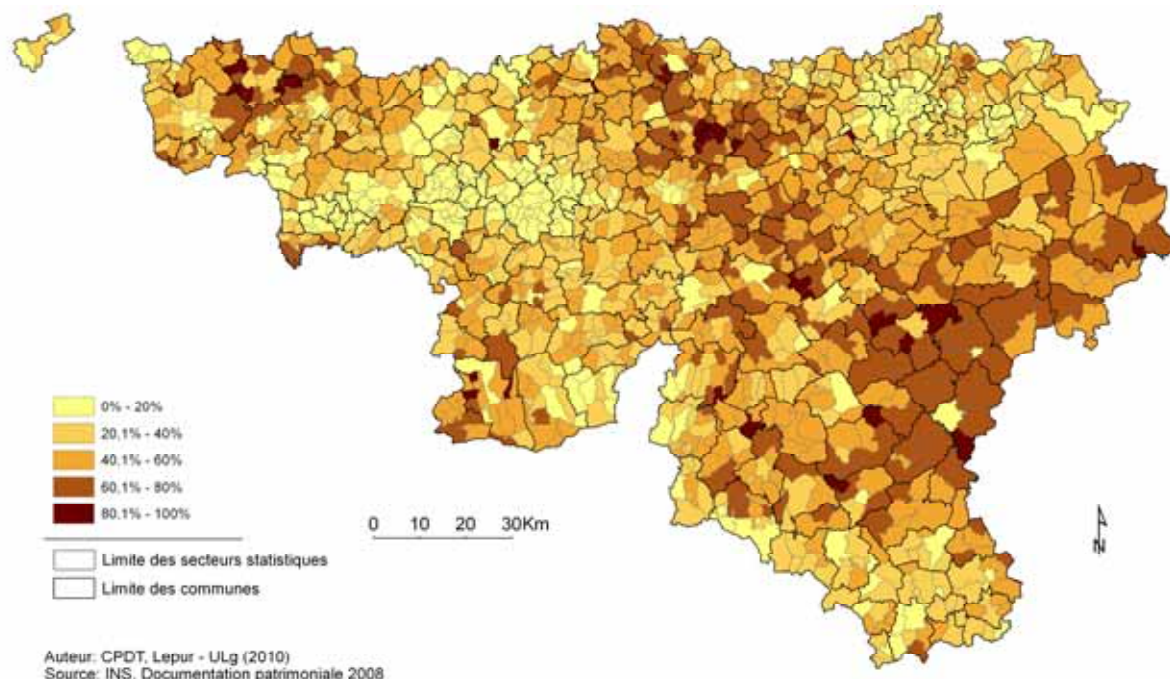
De 1971 à 1996 : malgré le choc pétrolier de 1973, la maison isolée devient l’habitat dominant et atteint son apogée en 1996. Durant cette période les bâtiments résidentiels représentent 80 à 100% des constructions au sein des communes.

Après 1997 : A partir de 1997, la tendance s’inverse timidement au Nord du sillon Sambre et Meuse où l’habitat semi-mitoyen tend à se renforcer légèrement. L’expansion de l’habitat 4 façades de 1946 à 1996 mettra du temps avant d’être contrebalancée.

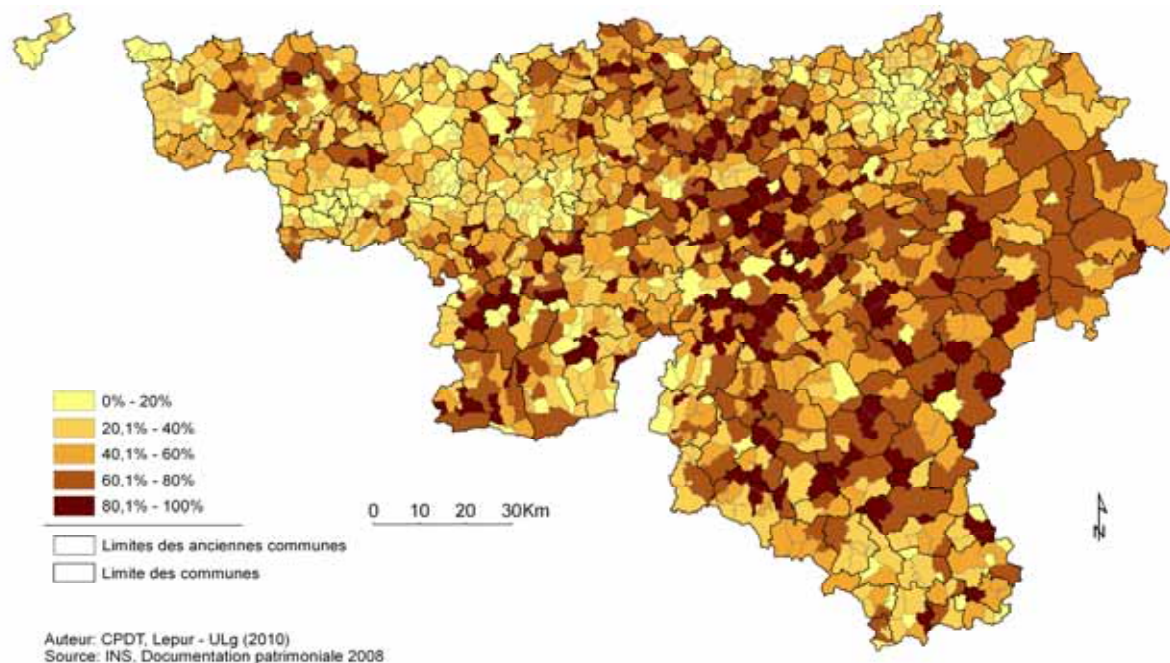
#### Pourcentage de bâtiments isolés datant d’avant 1850 en Wallonie par ancienne commune



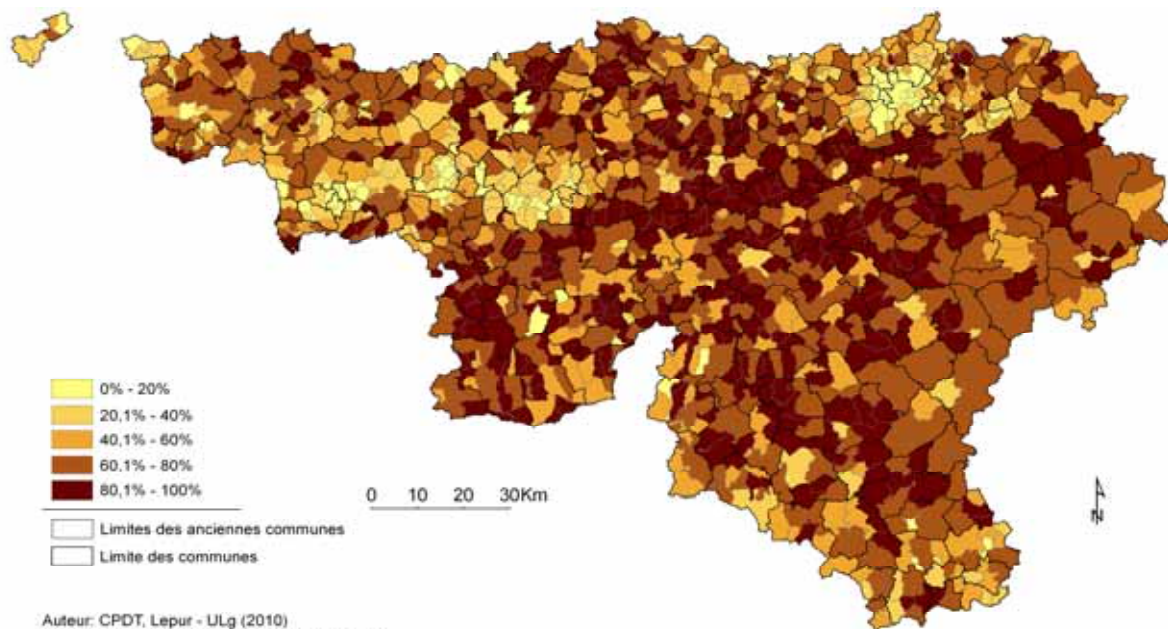
### Pourcentage de bâtiments isolés datant de 1850- 1918 en Wallonie par ancienne commune



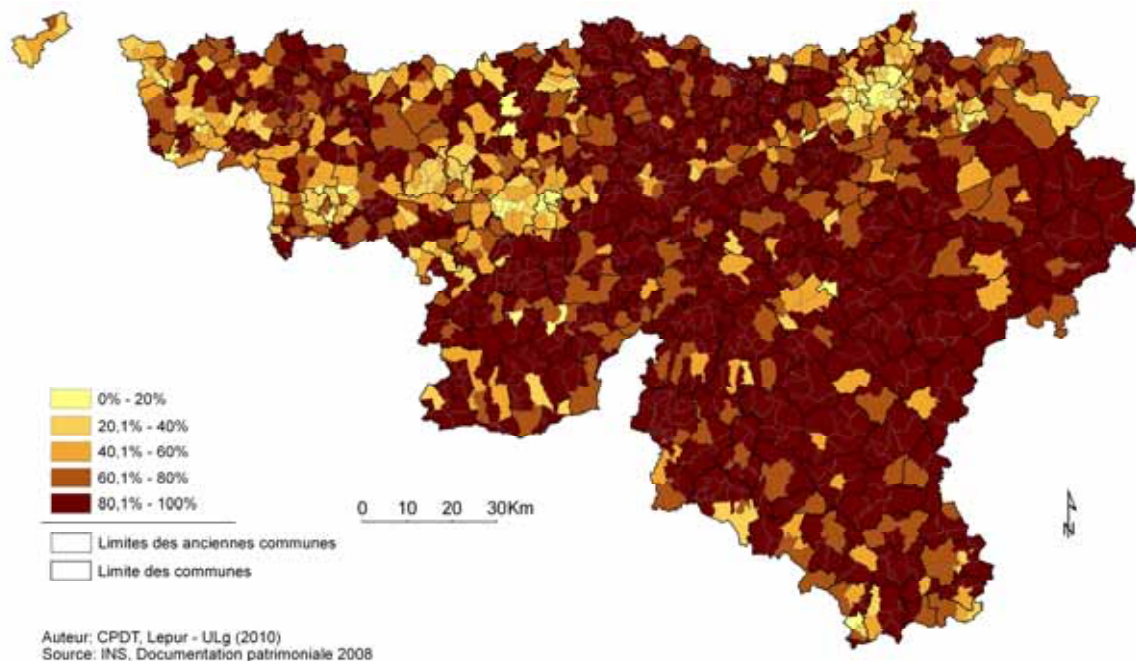
### Pourcentage de bâtiments isolés datant de 1919-1945 en Wallonie par ancienne commune



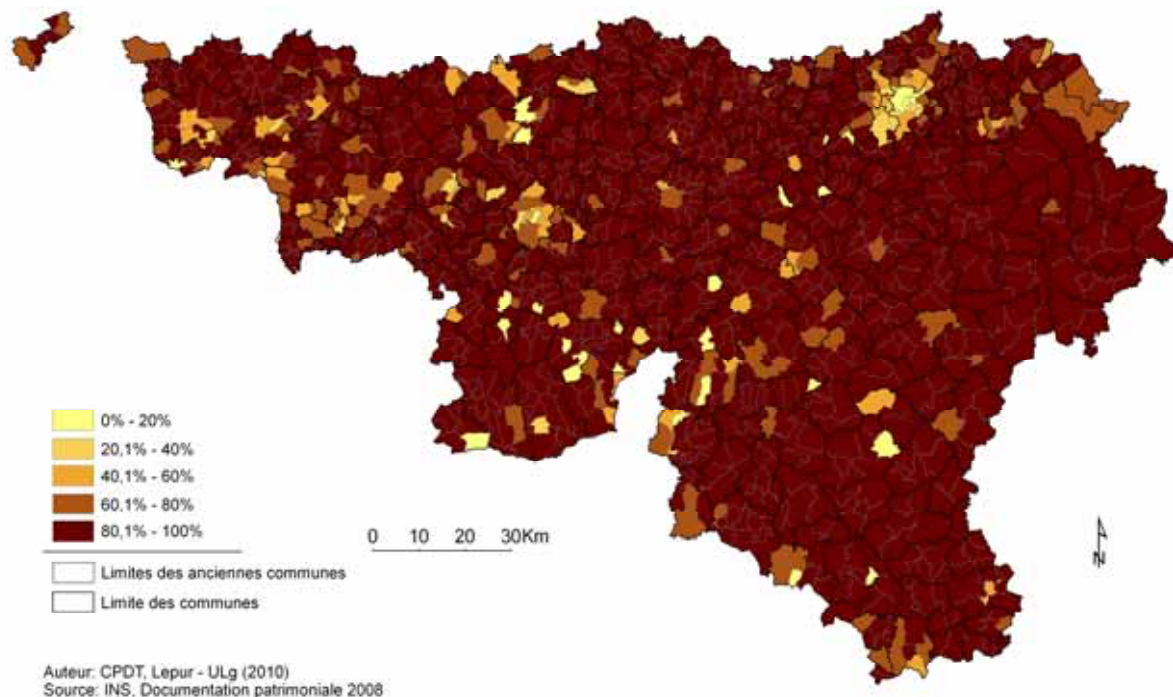
### Pourcentage de bâtiments isolés datant de 1946-1970 en Wallonie par ancienne commune



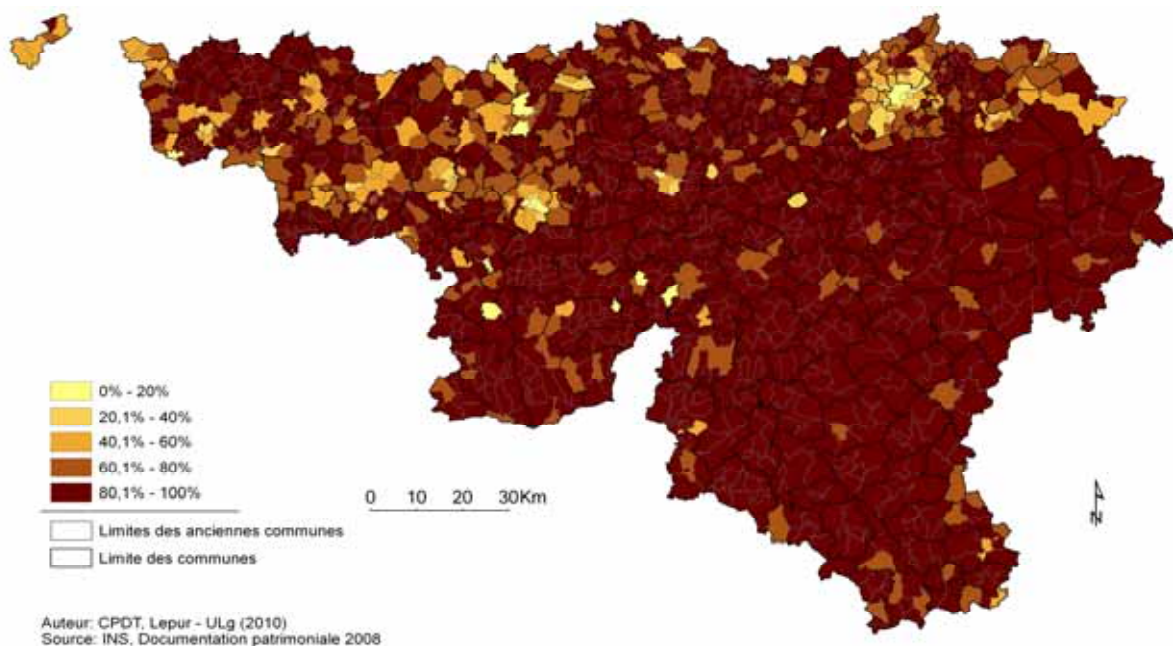
### Pourcentage de bâtiments isolés datant de 1971-1985 en Wallonie par ancienne commune



**Pourcentage de bâtiments isolés datant de 1986-1996 en Wallonie par ancienne commune**



**Pourcentage de bâtiments isolés datant après 1997 en Wallonie par ancienne commune**



Les cartes sont assez explicites. L’idéal de la maison 4 façades se développe depuis les années quarante. Il se généralise et devient la typologie dominante entre 1986 et 1996.



Aujourd’hui la tendance s’inverse timidement. On peut constater que l’habitat isolé recule notamment le long du sillon Sambre et Meuse.

### **5.2.5 Evolution du prix moyen au m<sup>2</sup> des terrains à bâtir par commune par rapport à l’évolution du prix moyen au m<sup>2</sup> des terrains à bâtir pour la Région wallonne**

#### **5.2.5.1 Définition de l’indicateur 5**

L’indicateur permet de voir les communes où le prix de l’immobilier a fortement augmenté par rapport à la moyenne régionale. Elle met en évidence les zones qui subissent des pressions foncières.

#### **5.2.5.2 Disponibilité et validité des données**

Les données utilisées pour la réalisation de cet indicateur sont les données INS sur les ventes de biens immobiliers de 1985 à 2010. L’analyse est réalisée sur trois pas de temps de 5 ans soit de 1994 à 1998, 1999 à 2003 et 2004 à 2008. Les données sont disponibles à l’échelle communale.

#### **5.2.5.3 Caractérisation de l’évolution**

Le prix relatif par m<sup>2</sup> du terrain à bâtir reste relativement stable sur les quinze dernières années. Les prix augmentent principalement dans le Brabant wallon, le long de la frontière dans le sud de la province luxembourgeoise et le long de la frontière française dans le Tournaisis.

#### **5.2.5.4 Impact des défis sur cette tendance**

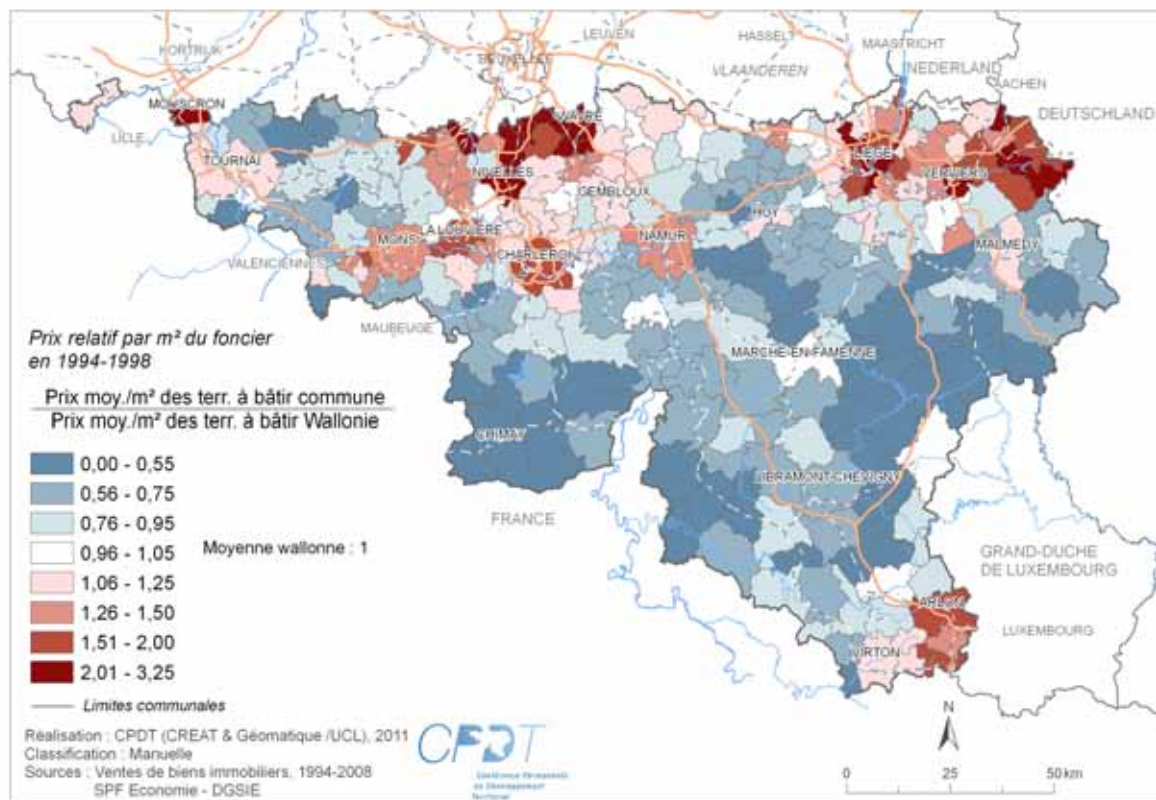
La tendance sera fortement influencée par les pôles de compétitivités. Si les pôles : de Bruxelles, de Lille-Tournai-Courtrai, de Liège-Maastricht-Hasselt et du grand Duché du Luxembourg, se renforcent encore, l’immobilier des zones frontalières risquent de suivre la même courbe.

Le défi énergétique, et principalement l’augmentation du coût de l’énergie impacteront également la tendance actuelle. Les prix de l’immobilier risquent de se renforcer dans les zones à forte accessibilité en transport en commun soit principalement le long des gares d’autant plus que le potentiel foncier destiné au résidentiel ne peut que diminuer.

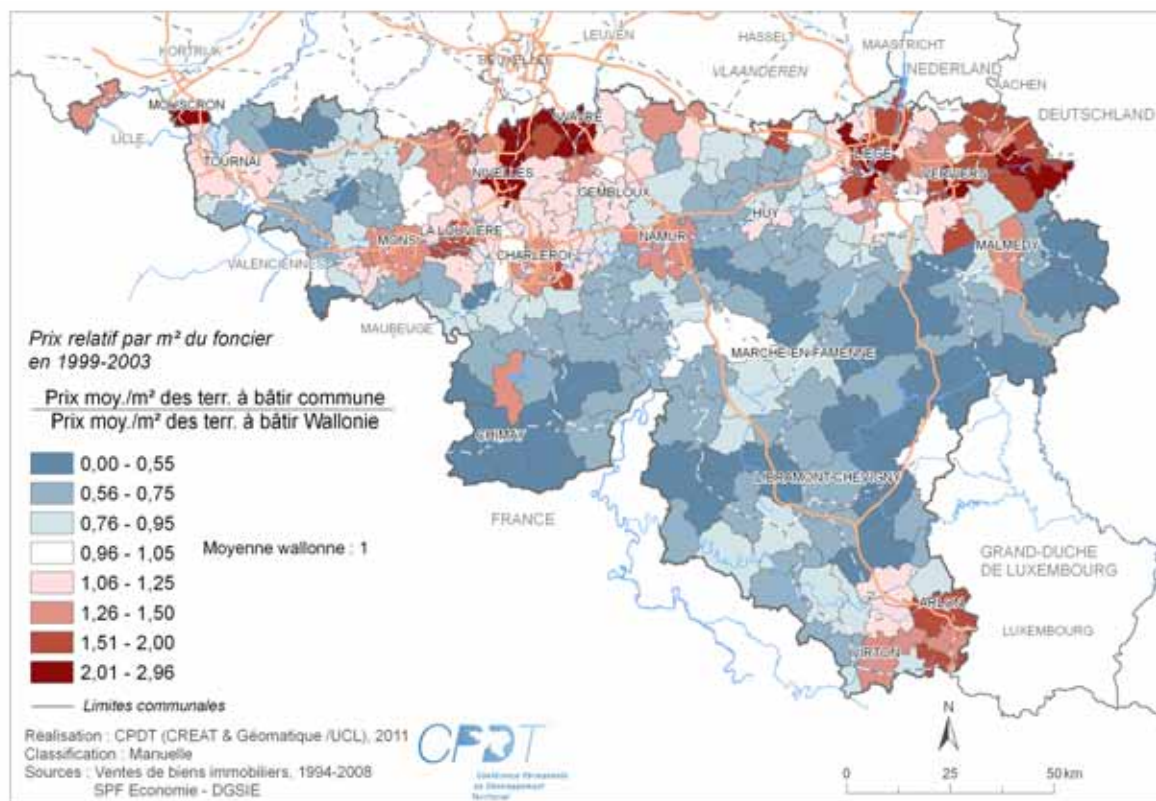
L’augmentation du prix des terrains pose donc des questions en matière de cohésion sociale. Faire construire son logement sera de moins en moins accessible. L’initiative individuelle laissera progressivement la place à la promotion professionnelle. Seules les personnes disposant d’un revenu aisé ou les promoteurs immobiliers pourront accéder au terrain à bâtir. De ce fait, le pourcentage de rénovation devrait se renforcer davantage par rapport aux nouvelles constructions. De même pour le développement d’habitat mitoyen ou semi-mitoyen. Le terrain devenant cher, la taille des parcelles devrait diminuer privilégiant un habitat moins consommateur d’espace.

### 5.2.5.5 Représentation de l’indicateur 5

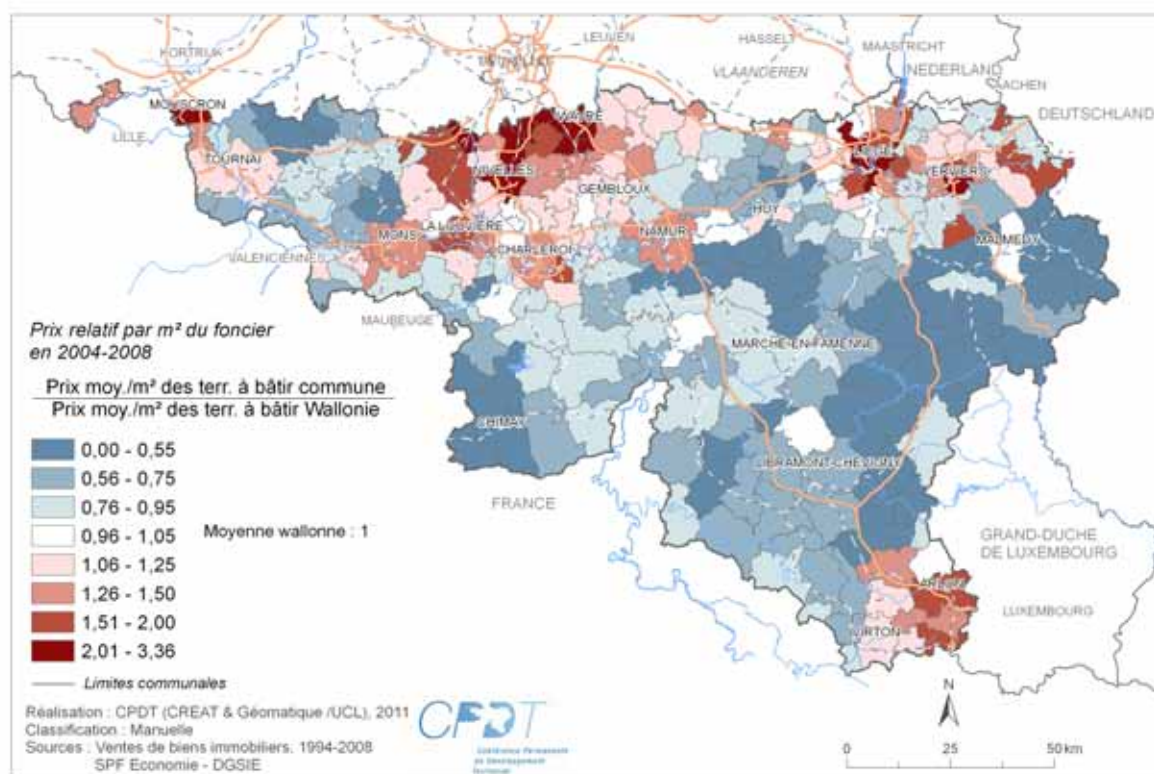
#### Prix relatif par m<sup>2</sup> du foncier de 1994 à 1998



#### Prix relatif par m<sup>2</sup> du foncier de 1999 à 2003



## Prix relatif par m<sup>2</sup> du foncier de 2004 à 2008



### 5.2.6 Evolution du prix moyen de l’habitat ordinaire par commune par rapport à l’évolution du revenu moyen par habitant

#### 5.2.6.1 Définition de l’indicateur 6

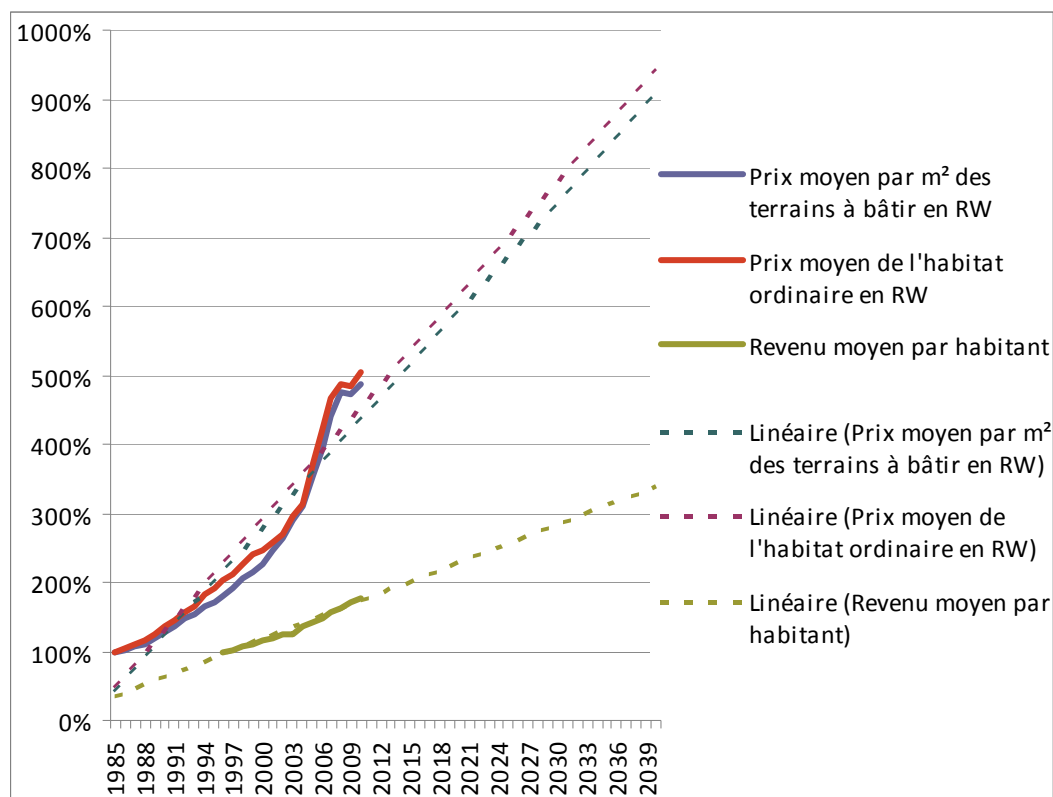
L’indicateur permet de voir si l’évolution du revenu par habitant suit l’évolution des prix de l’immobilier et aborder les problèmes de cohésion sociale.

#### 5.2.6.2 Disponibilité et validité des données

Les données utilisées pour la réalisation de cet indicateur sont les données INS sur les ventes de biens immobiliers de 1985 à 2010 et sur les revenus fiscaux de 1994 à 2008. L’analyse est réalisée sur trois pas de temps de 5 ans soit de 1994 à 1998, 1999 à 2003 et 2004 à 2008. Les données sont disponibles à l’échelle communale.

### 5.2.6.3 Caractérisation de l’évolution

Figure 5 : Comparaison entre l’évolution des prix moyens des terrains et des maisons d’habitation ordinaires par rapport au revenu moyen par habitant.



Source : DGSIE

Sur ces dix dernières années le prix moyen au m<sup>2</sup> 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 déterminant.<sup>65</sup> Outre des taux d’intérêt relativement bas, 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 doublerait à l’horizon 2040. Ces chiffres sont toutefois à relativiser car dépendant de nombreux facteurs. (Figure 5)

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 habitant, 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 augmentation des prix de l’immobilier et des revenus pourrait donc être moins marqué.

<sup>65</sup> 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 : Collectif (2010-2011), CPDT, 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.

#### 5.2.6.4 Impact des défis sur cette tendance

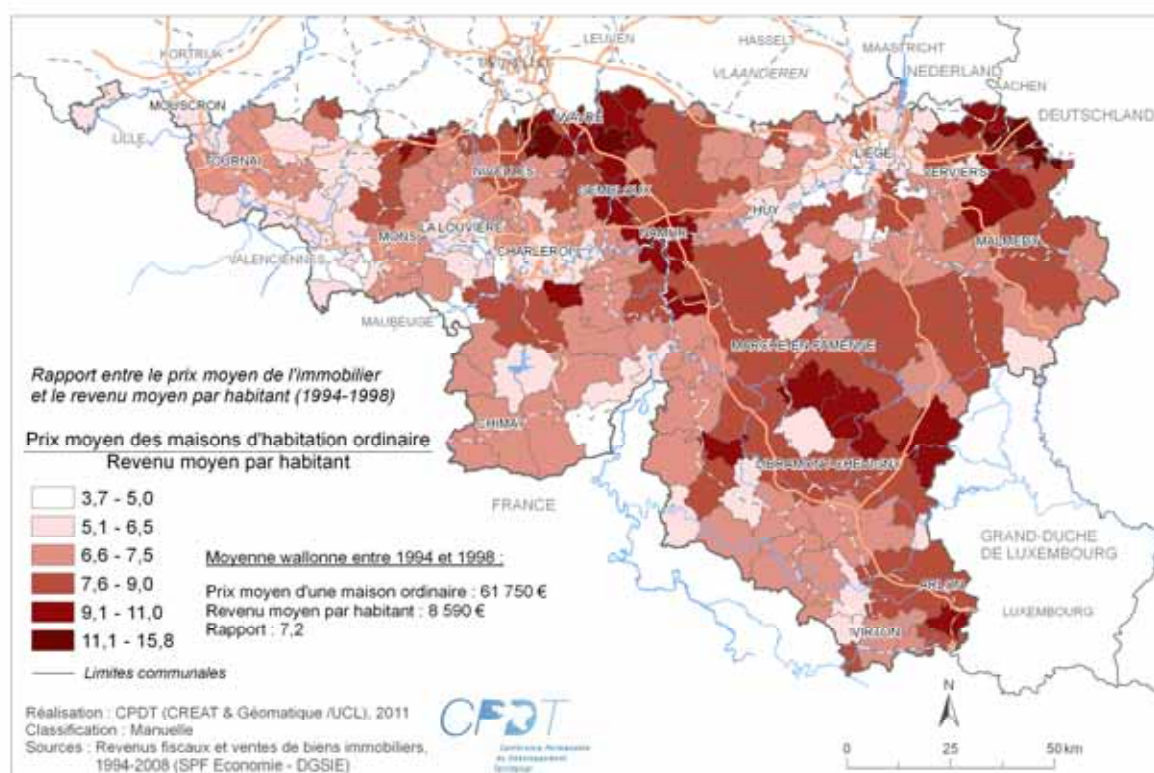
L’influence des défis sur le prix de l’habitat ordinaire sera similaire que pour l’indicateur sur l’évolution du prix moyen au m<sup>2</sup> des terrains à bâtir par commune par rapport à l’évolution du prix moyen au m<sup>2</sup> des terrains à bâtir pour la Région wallonne.

#### 5.2.6.5 Représentation de l’indicateur 6

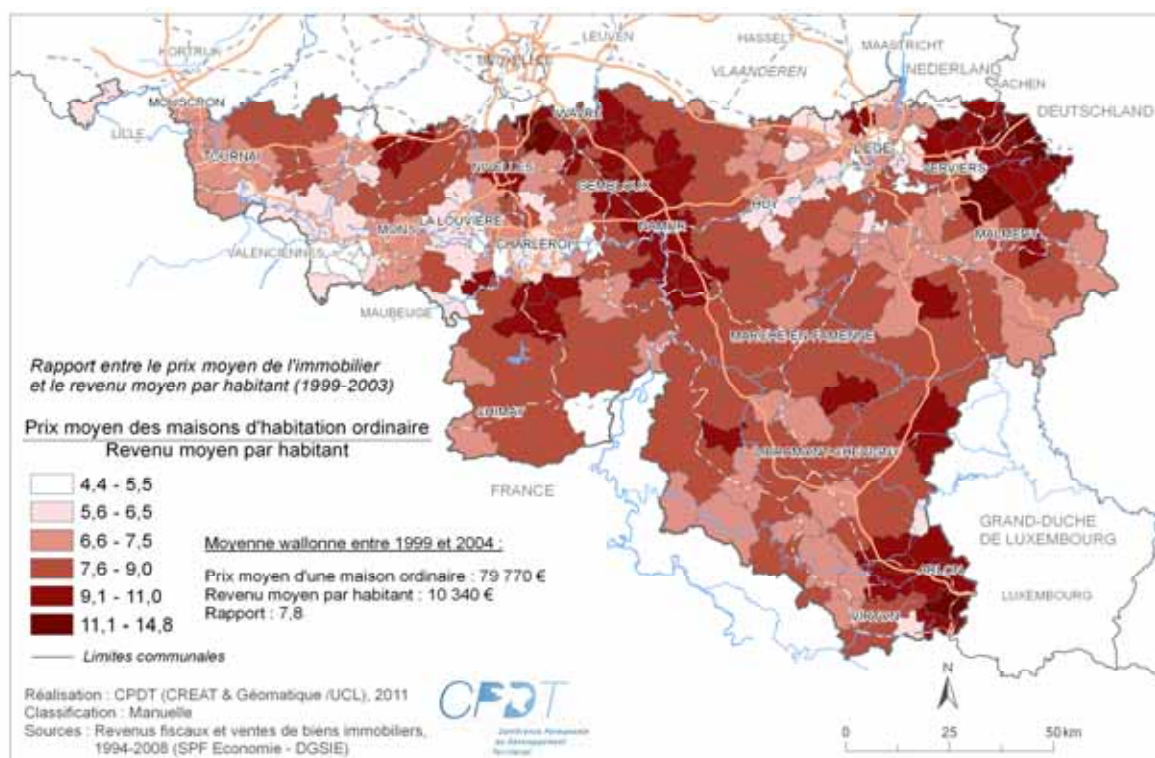
Les cartes indiquent clairement que la différence entre l’évolution des prix d’une habitation ordinaire et le revenu moyen par habitant s’est creusée au cours de cette dernière décennie.

Cet écart s’est principalement accentué le long de l’axe Wavre-Gembloux-Namur, Marche-en-Famenne – Libramont.

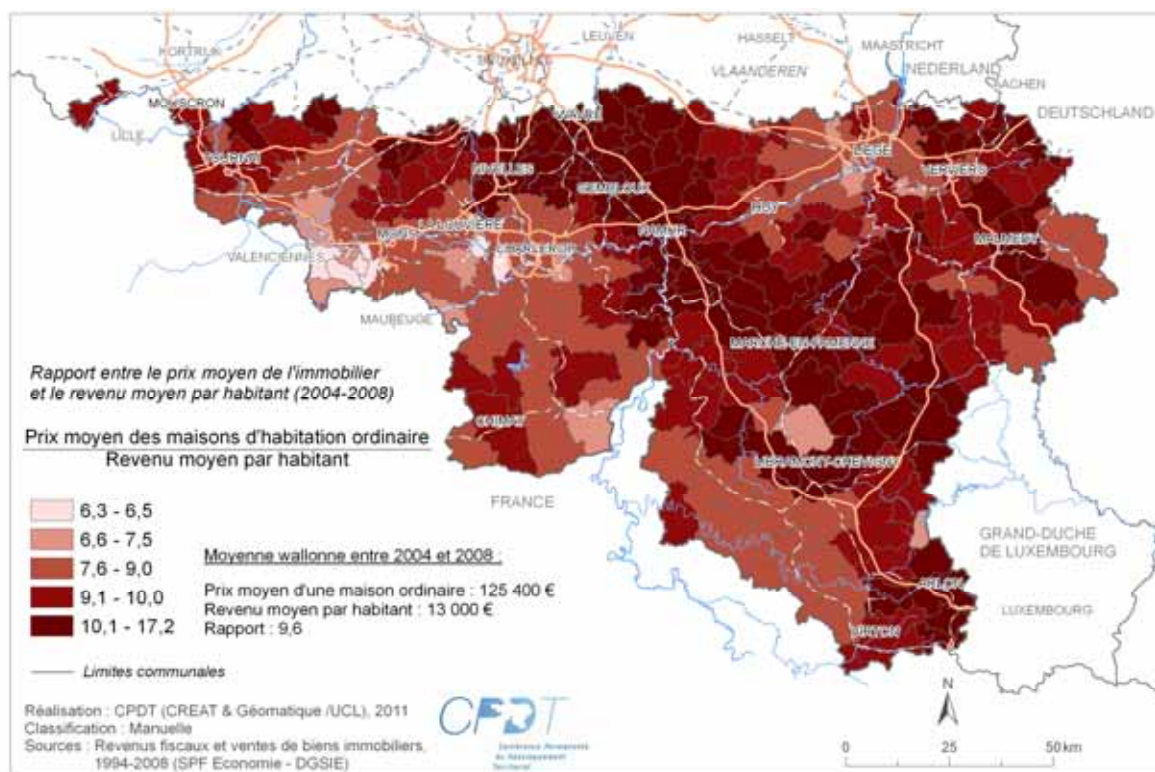
### Prix moyen de l’habitat ordinaire par commune par rapport à l’évolution du revenu moyen par habitant de 1994 à 1998



**Prix moyen de l’habitat ordinaire par commune par rapport à l’évolution du revenu moyen par habitant de 1999 à 2004**



**Prix moyen de l’habitat ordinaire par commune par rapport à l’évolution du revenu moyen par habitant de 2004 à 2008**



### 5.3 Indicateurs relatifs au parc de logement public

#### 5.3.1 Evolution de la quantité de logements publics

Suite à l’analyse globale des statistiques sur la thématique « habitat et service » (cfr. *Note de cadrage des Thématiques sectorielles et de la thématique spatiale « Paysages »*, DGO4, CPDT 2010-2011, mars 2011, pp.3-10), il nous semble opportun de spatialiser la quantité de l’offre en logement public. Toutefois cette offre est fortement dépendante des politiques tant régionales que communales.

##### 5.3.1.1 Définition de l’indicateur 7

On mesure le pourcentage de logement public par rapport au parc de logement par commune.

La volonté affichée dans la DPR est d’atteindre 10% de logements publics ou subventionnés dans chaque commune ou groupe de commune. L’indicateur montre l’évolution du pourcentage de logement public par commune.

##### 5.3.1.2 Disponibilité et validité des données

Les données utilisées sont l’inventaire des logements publics menées par la cellule de logement de la DGO4. Les chiffres de 2007 et la carte qui l’accompagne sont disponibles sur le site de la DGO4. Ces chiffres ont été actualisés par la cellule logement de la DGO4 dans le courant de l’année 2011. Toutefois, à l’heure actuelle il reste 11 communes<sup>66</sup> dont les données n’ont pas encore pu être vérifiées. Le pourcentage de ces communes est donc obtenu par extrapolation. La carte ainsi que les informations qui l’accompagnent risquent donc encore d’évoluer.

##### 5.3.1.3 Représentation de l’indicateur 7

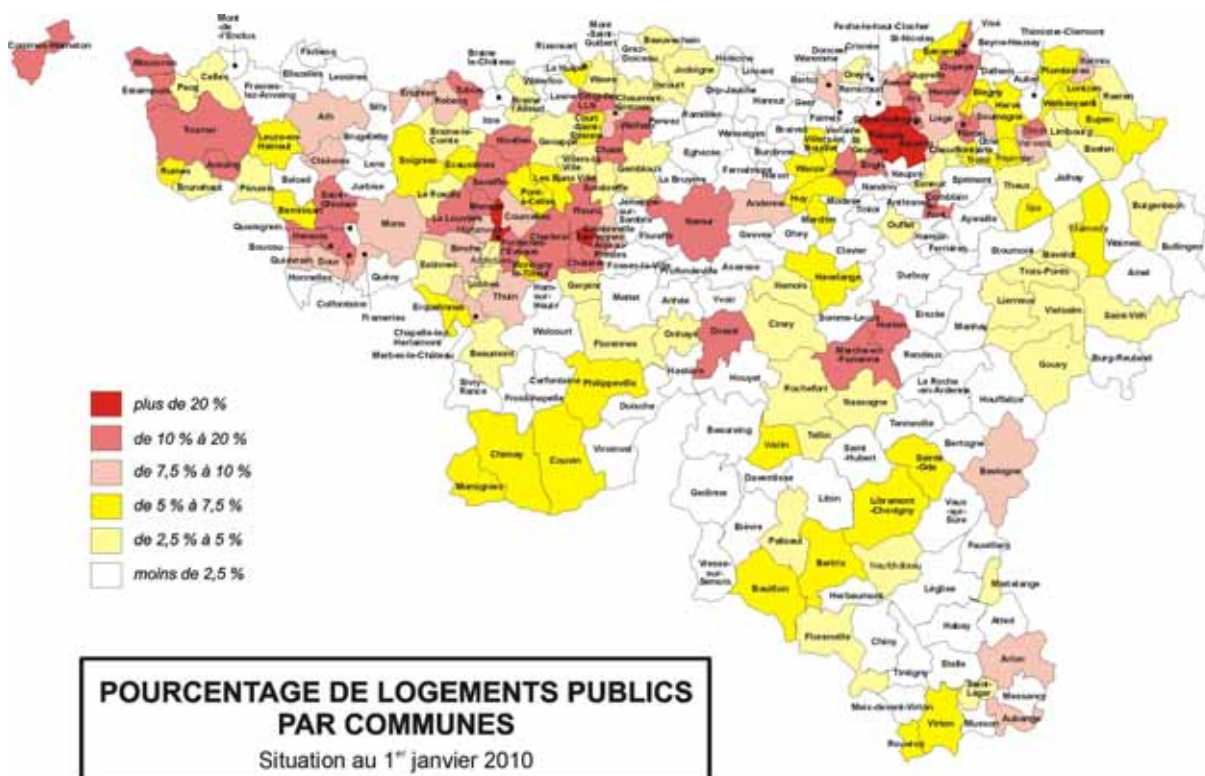
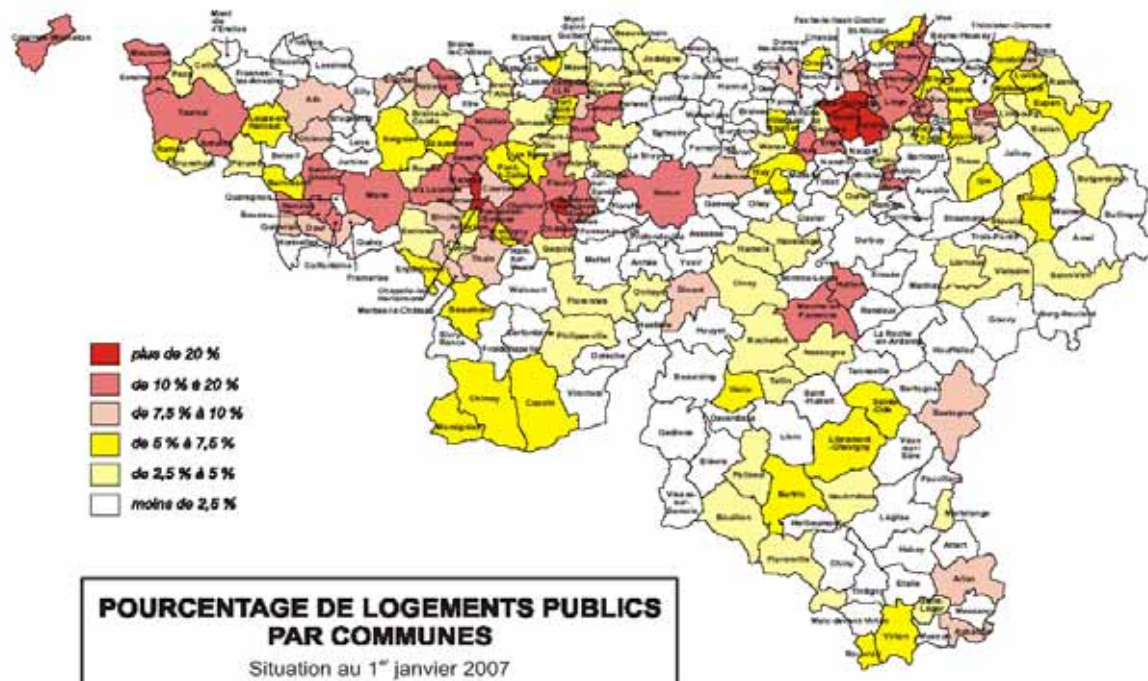
Au 18 octobre 2011, la Wallonie comporte 117.075 logements publics<sup>67</sup> ce qui représente un peu plus de 8% du parc de logement wallon. Le logement public se répartit comme suit :

de transit	773
d’insertion	594
social	99.181
moyen	1.391
social vendu depuis 2000	1.271
moyen vendu depuis 2000	124
loué appartenant à la commune, au CPAS ou à la régie	4.512
pris en gestion par une A.I.S., une SLSP ou une asbl	3.973
réalisé par le FLW (aide locative)	1.072
gérés par l’OCASC	1.775

<sup>66</sup> Ces communes sont: Chaumont-Gistoux, Mont-Saint-Guibert, Tubize, Aiseau-Presles, Sivry Rance, Baelen, Bassenge, Burg-Reuland, Faimés, Stavelot, Leglise,

<sup>67</sup> Le logement public comprend les catégories de logements suivantes : logement de transit, d’insertion, social, moyen, social vendu depuis 2000, moyen vendu depuis 2000, location appartenant à la commune, au CPAS ou à la régie des bâtiments, pris en gestion par une A.I.S, une SLSP ou une asbl., réalisé par le FLW (aide locative), géré par l’OCASC

La répartition des logements publics est inégale sur le territoire de la région.



Depuis 2007, la situation est restée relativement stable. Seules quelques communes sont passées dans la catégorie supérieure de pourcentage. Même si des efforts



d’investissements ont été menés, notamment en matière de rénovation des logements publics, peu de communes possèdent plus de 10% de logements publics ou subventionnés.

De plus, on constate que les communes possédant les plus fort pourcentage de logements publics se concentrent le long de l’axe industriel et au nord de celui-ci avec quelques exceptions au Sud comme Marche-en-Famenne, Hotton et Dinant.

« Avec 30.000 demandes de logement public actuellement insatisfaites en Région wallonne et un taux de rotation de 7 %, le délai d’attente moyen est de 4 à 5 ans. Sachant que plus de 80% des ménages demandeurs sont en situation précaire, la pression sur le secteur est très forte. »<sup>68</sup>

## **5.4 Indicateurs relatifs aux services**

Trois types de services seront particulièrement influencés par les changements démographiques. On peut supposer que le vieillissement de la population induira une demande accrue des services de santé et des loisirs et l’augmentation générale de population, une modification au niveau de l’enseignement. C’est donc ces trois types de services : enseignements, santé, loisirs qui seront plus particulièrement étudiés.

La présente analyse se concentre d’une part sur une analyse de l’accessibilité et d’autre part sur l’offre du service et les perspectives d’avenir à l’horizon 2020. Dans la mesure du possible, il s’agit de valuer l’adéquation entre l’offre actuelle et l’évolution de la demande par rapport aux trois types de services.

### **5.4.1 Nombre d’élèves scolarisés dans l’enseignement obligatoire en 2010 et évolution de 2004 à 2010**

#### **5.4.1.1 Définition de l’indicateur 8**

Le nombre d’élève scolarisé dans l’enseignement obligatoire en 2010 et l’évolution de 2004 à 2010 est un indicateur d’état.

L’ensemble des établissements de l’enseignement obligatoire a été analysé dans le cadre de cet indicateur.

#### **5.4.1.2 Disponibilité et validité des données**

Couverture temporelle : année scolaire (2004-2005), année scolaire (2009-2010)

Données sources:

Base de données géoréférencées des établissements scolaires (CREAT) sur base d’information issue de la Communauté française de Belgique ;

Niveau d’agrégation spatiale : échelle communale

Unité: nombre d’élève et progression exprimé en %

---

<sup>68</sup> Société wallonne du logement (2009), *Ibidem*

### 5.4.1.3 Caractérisation de l’évolution

Au sein de la Région wallonne, la Communauté française subventionne :

- 2934 établissements scolaires de type fondamental ;
- 570 établissements scolaires de type secondaire ;
- 44 établissements scolaires de type supérieur non universitaire.

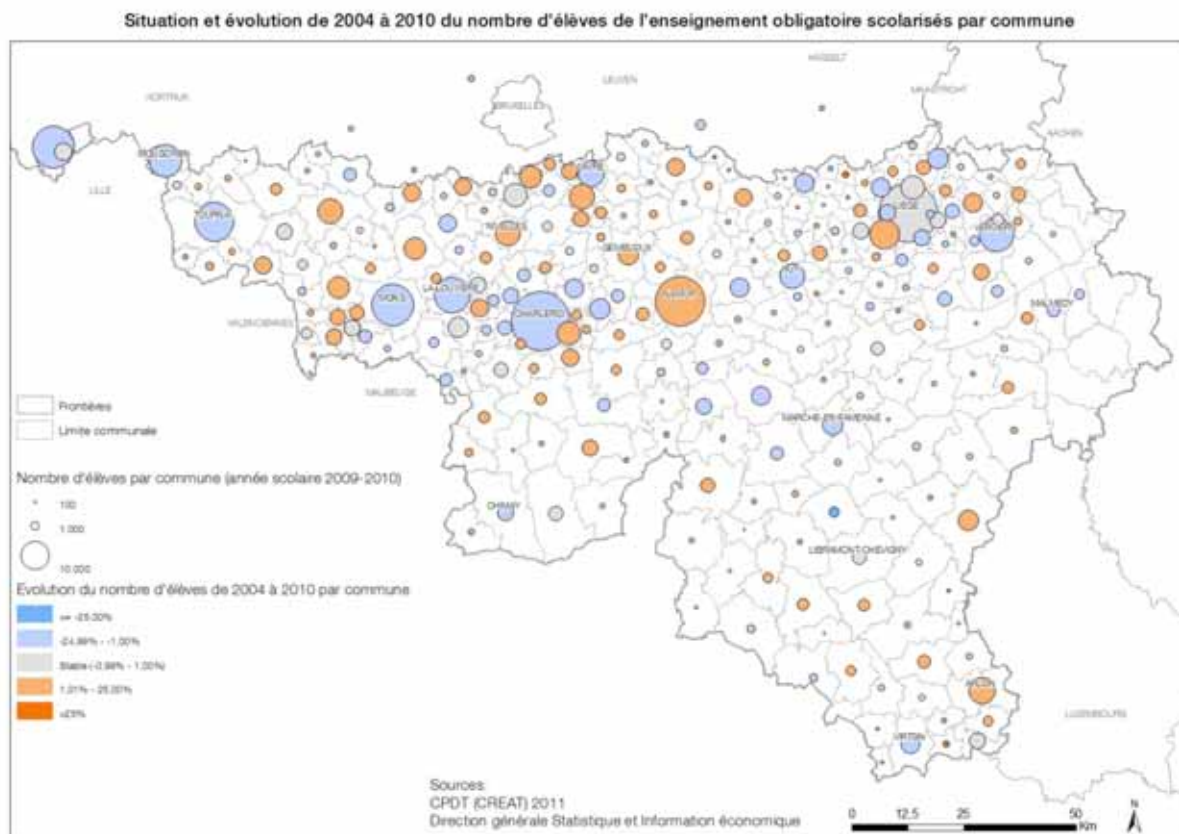
L’enseignement obligatoire regroupe les établissements scolaires de type fondamental et secondaire. En Wallonie, le nombre d’élèves scolarisés dans l’enseignement obligatoire a progressé de 0,2% de 2004 à 2010 pour atteindre un nombre d’élèves égal à 720.644.

### 5.4.1.4 Impact des défis sur cette tendance

Le défi qui va principalement impacter cette tendance est le défi démographique. L’augmentation de la population et la modification possible de la pyramide des âges due notamment au vieillissement de la population, vont probablement modifier la répartition spatiale de la tranche d’âge des 0 à 17 ans.

### 5.4.1.5 Représentation de l’indicateur 8

Les cercles représentent les pôles scolaires. Les cercles en bleus sont les pôles scolaires qui perdent des élèves de l’enseignement obligatoire depuis 2004 et les cercles en oranges sont ceux qui au contraire en gagnent. On constate que les pôles scolaires les plus importants en nombre d’élèves se situent le long du sillon Sambre et Meuse. Toutefois, hormis Namur, ces derniers ont tendance à diminuer leur nombre d’élèves au profit de plus petits pôles situés en périphérie et principalement au Nord du sillon tels Ath, Nivelles, Gembloux, Waterloo, Ottignies-Louvain-la-Neuve, Seraing, phénomène qui pourrait s’expliquer par le déménagement des familles depuis les centres urbains vers les milieux plus périphériques.



## **5.4.2 Accessibilité des établissements scolaires secondaires par mode doux et la population âgée de 10 à 20 ans captée à moins de 15 minutes à pieds et à vélo.**

### **5.4.2.1 Définition de l’indicateur 9**

L’accessibilité des établissements scolaires (établissement secondaire) et la population âgée de 10 à 20 ans captée à moins de 15 minutes d’un établissement secondaire est un indicateur d’état permettant de mettre en évidence le temps de parcours nécessaire pour se rendre dans un établissement scolaire par mode doux et d’autre part la population âgée de 10 à 20 ans potentiellement captée.

Dans un premier temps, l’accessibilité des établissements scolaires a été calculée suivant l’utilisation du vélo et de la marche à pied comme mode de déplacement. Le calcul s’est effectué sur base du réseau de voirie. Il ne s’agit donc pas d’une accessibilité à vol d’oiseau mais bien d’une possibilité d’accessibilité réelle. Par la suite, la population âgée de 10 à 20 ans captée à moins de 15 minutes à pieds et à vélo des établissements scolaires a respectivement été calculée.

Les établissements secondaires analysés comprennent :

- Les établissements secondaires de l’enseignement libre ;
- Les établissements secondaires de l’enseignement de la Communauté française de Belgique ;
- Les établissements secondaires de l’enseignement provincial.

### **5.4.2.2 Disponibilité et validité des données**

Couverture temporelle : 2008

Données sources:

- DGO1 Direction générale des Autoroutes et des Routes ;
- Base de données géoréférencées des établissements scolaires (CREAT) sur base d’information issue de la Communauté française de Belgique ;
- Base de données des tronçons routiers (CREAT) créée sur base du réseau routier OPENSTREETMAP ;
- COSW, 2008
- SPF-économie

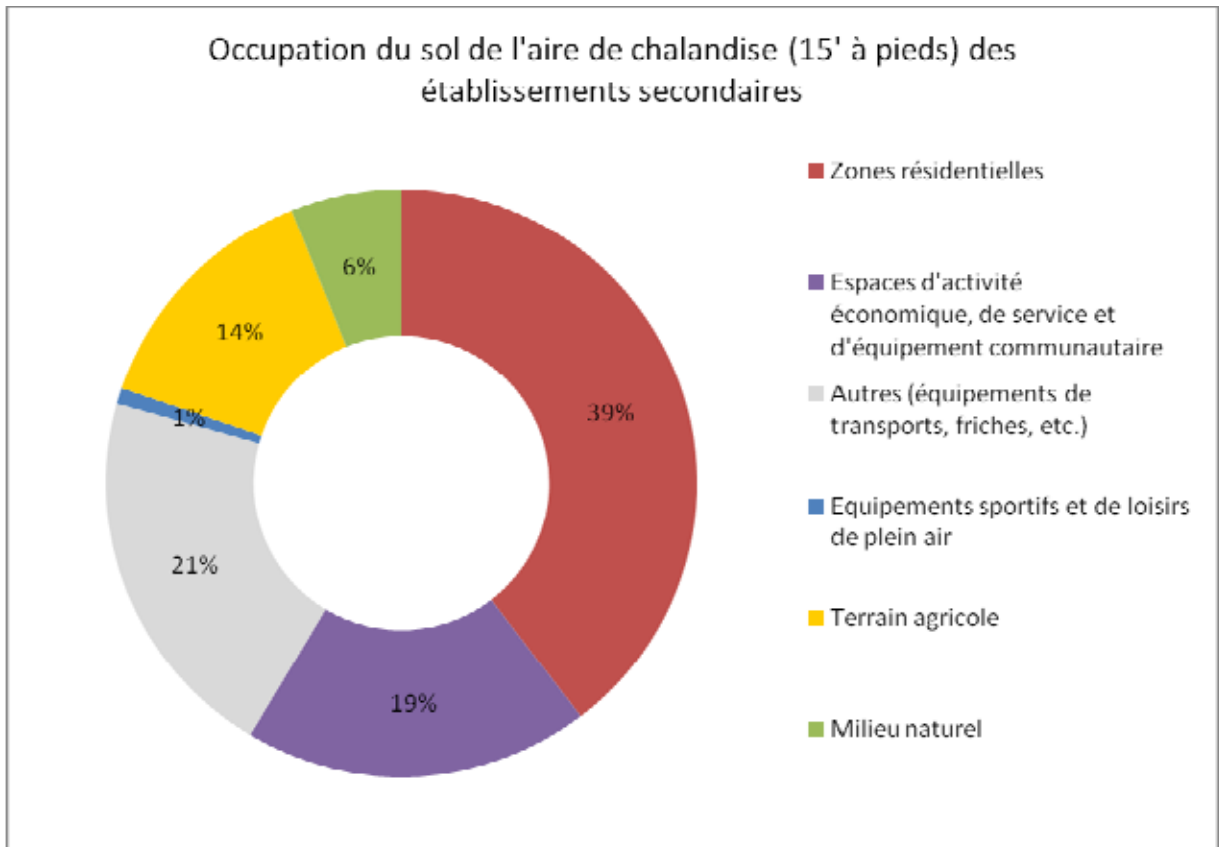
Unité: Minute de parcours et nombre d’habitants âgés de 10 à 20 ans

Remarque : Les courbes isochrones ont été calculées sur base d’une vitesse moyenne en vélo de 15km/h et sur base d’une vitesse moyenne de marche à pied de 3km/h.

### **5.4.2.3 Caractérisation de l’évolution**

#### ***a) Mode : piéton***

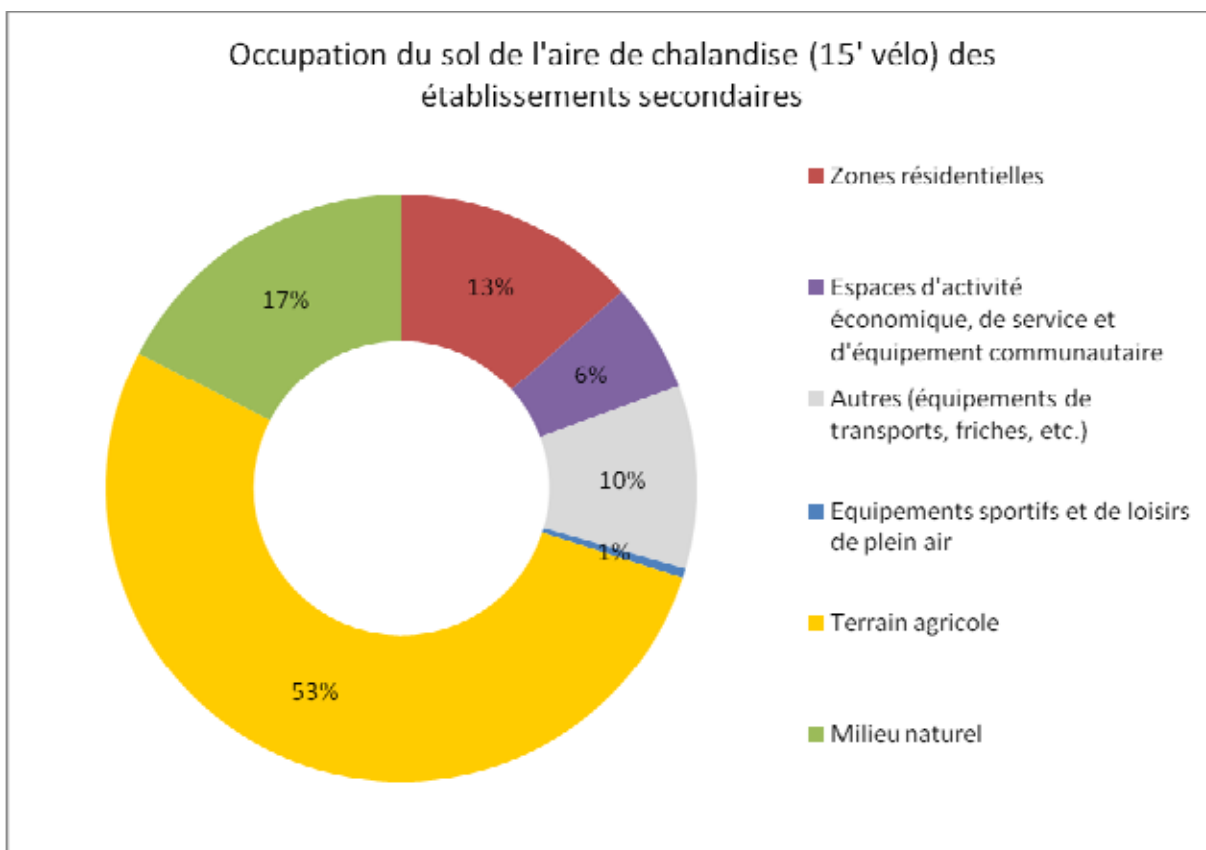
A l’échelle de la région wallonne, en 2008, ±19.575ha se trouvait à moins de 15 minutes à pied d’un établissement scolaire de type secondaire. La répartition de ces hectares en fonction de l’occupation du sol est exposée sur le diagramme suivant :



La population âgée de 10 à 20 ans captée à moins de 15 minutes à pied des établissements scolaires de type secondaire s’élève à 62.667 ce qui représente 14% de la population âgée de 10 à 20 ans en Wallonie.

***b) Mode : vélo***

A l’échelle de la région wallonne, en 2008, ±362.372 ha se trouvait à moins de 15 minutes à vélo d’un établissement scolaire de type secondaire. La répartition de ces hectares en fonction de l’occupation du sol est exposée sur le diagramme suivant :



La population âgée de 10 à 20 ans captée à moins de 15 minutes à vélo des établissements scolaires de type secondaire s’élève à 271.150 ce qui représente 64% de la population âgée de 10 à 20 ans en Wallonie.

#### 5.4.2.4 Représentation de l’indicateur 9

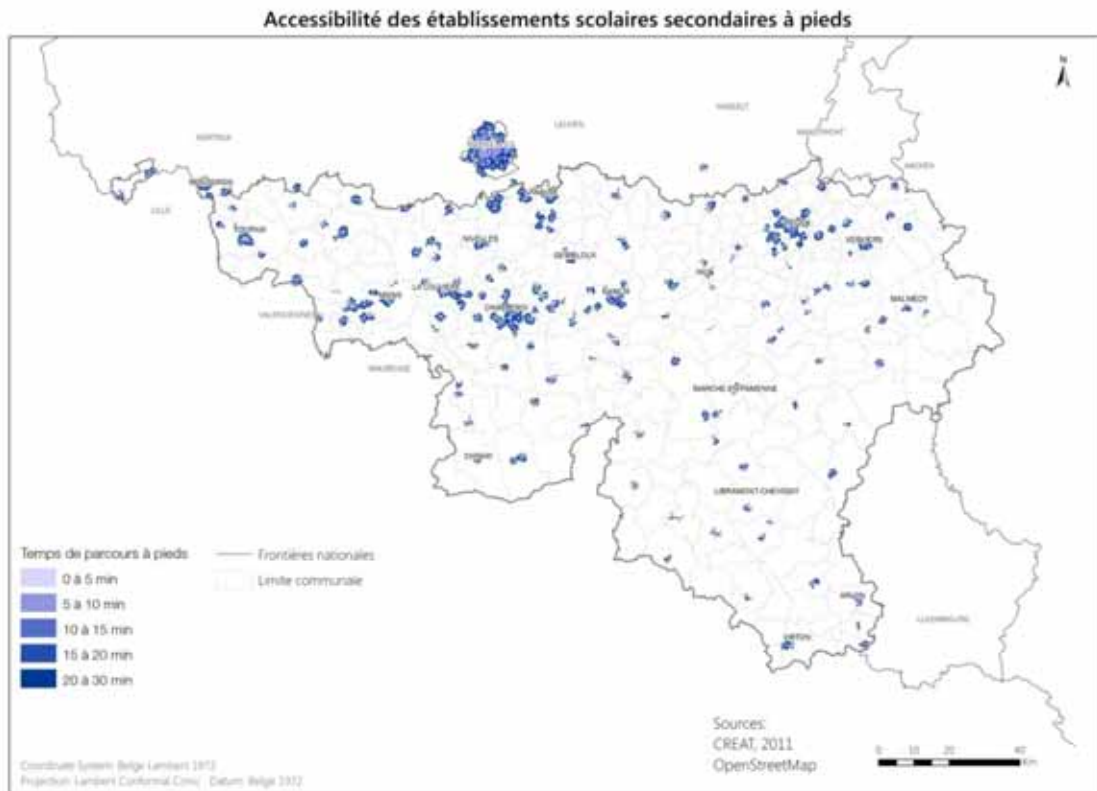
##### **a) Accessibilité : piéton (vitesse moyenne considérée : 3km/h)**

Les cartes d’accessibilité piétonne et le calcul de captation de la population dans la tranche d’âge de 10 à 20 ans au sein de ces périmètres d’accessibilité piétonne mettent en évidence que peu d’élèves potentiels se situent à moins de 15 minutes à pied d’un établissement de l’enseignement secondaire. Ce constat est encore renforcé par le graphique d’occupation du sol (selon le COSNW) du périmètre d’accessibilité piétonne. On remarque que seuls 39% des terrains situés à 15 minutes à pied d’un établissement de l’enseignement secondaire concernent de la zone résidentielle.<sup>69</sup> Les 61% restant sont occupés par de l’activité économique, des infrastructures de transport, de la zone agricole, etc. Les résultats relatifs à l’occupation du sol sont toutefois à relativiser étant donné que la majorité du territoire wallon est couvert par des terrains agricoles et que les agglomérations sont réduites, il n’est pas étonnant que ces derniers représentent également une portion importante aux alentours des établissements scolaires secondaires.

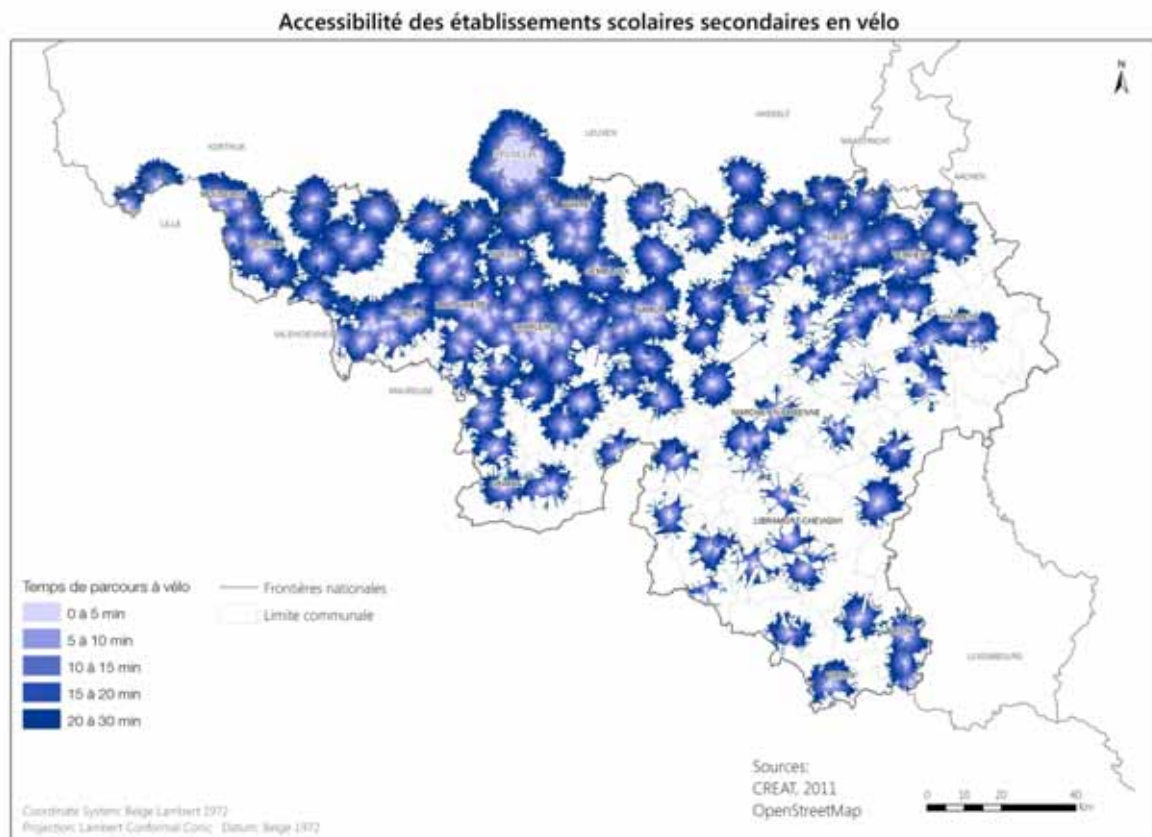
Au niveau de l’enseignement, la population âgée de 10 à 20 ans captée à moins de quinze minutes à pied des établissements scolaires de type secondaire s’élève à 62.000 ce qui représente à peine 14% de la population située dans cette tranche d’âge. Ce nombre passe

<sup>69</sup> Zone définie sur base de la légende du COSW

à 270.000, soit 64% de la population âgée de 10 à 20 ans en Wallonie dans un périmètre de quinze minutes à vélo



## **b) Accessibilité : vélo (vitesse considérée : 15km/h)**



### **5.4.3 Ratio entre le nombre d'élèves scolarisés et la population âgée de 0 à 17 ans**

#### **5.4.3.1 Définition de l'indicateur 10**

Le ratio entre le nombre d'élèves scolarisés et la population âgée de 0 à 17 ans est un indicateur synthétique d'état permettant de mettre en évidence l'offre en enseignement obligatoire par rapport à la population âgée de 0 à 17 ans. Autrement dit, la carte illustre l'offre et la demande en matière d'établissements de l'enseignement obligatoire et les tendances à l'horizon 2020 basé sur les projections démographiques établies dans le cadre du défi démographie.

L'ensemble des établissements de l'enseignement obligatoire a été analysé dans le cadre de cet indicateur.

#### **5.4.3.2 Disponibilité et validité des données**

Couverture temporelle : 2010 (scénario tendanciel : 2020)

Données sources:

- Direction générale Statistique et Information économique
- Base de données géoréférencées des établissements scolaires (CREAT) sur base d'information issue de la Communauté française de Belgique;

Niveau d'agrégation spatiale : échelle communale

Remarque : On considère que le nombre d’enfants scolarisés par commune reflète la capacité d’accueil des établissements scolaires

- Nombre d’élève scolarisé pour l’année scolaire 2009-2010
- Population âgée de 0 à 17 ans en 2008<sup>70</sup>

Le scénario tendanciel considère une capacité d’accueil des établissements scolaires constants (situation égale) et une évolution de la population âgée de 0 à 17 ans tendancielle.

### 5.4.3.3 Caractérisation de l’évolution

La carte ci-dessous indique en orange les communes qui captent des élèves de l’enseignement obligatoire et en bleu celles qui en perdent. Les communes en orange qui représentent les communes dont la demande est supérieure à la catégorie de population située dans la tranche d’âge des 0 à 17 ans sont les communes de Namur, Nivelles, Philippeville, Gerpennes, Ciney, Beauraing, Huy, Ouffet, Waremme, Visé, Virton et Arlon.

Cette cartographie croisée avec les projections démographiques établies dans le cadre du défi démographie, nous indique les communes où l’offre ne répondra plus à la demande et inversement. Il existe certains biais dans cette cartographie. Tout d’abord on part du principe que la capacité d’accueil des établissements de l’enseignement obligatoire est à son maximum et va rester constant à l’horizon 2020. Le changement de statut des communes dépend donc uniquement des fluctuations de la population située dans la tranche d’âge des 0 à 17 ans. Un second biais est inhérent à la projection démographique sur laquelle on se base pour réaliser la carte.

Les communes hachurées en bleus signifient que le nombre de jeunes de 0 à 17 ans risque d’augmenter de telle manière que l’offre actuelle en enseignement obligatoire ne rencontrera pas la demande. Une partie des scolaires de ces communes devront par conséquent se rendre dans d’autres communes pour suivre l’enseignement obligatoire. Ce phénomène concerne les communes de Mouscron, Perulwez, Erquennes, Couvin, La Hulpe, Fleurus, Crisnée, Paliseul, neufchâteau, Habay, Vielsalm. A l’inverse, les hachures oranges indiquent les communes, où la tranche d’âge des 0-17ans diminue et par conséquent où la place théorique en établissement de l’enseignement obligatoire augmente.

### 5.4.3.4 Impact des défis sur cette tendance

Les principaux défis qui vont impacter cette tendance sont les défis mobilité, démographie et énergie.

L’évolution démographique attendue montre bien une augmentation de la tranche d’âge des 0 à 17 ans ainsi qu’une répartition spatiale en évolution. Cette répartition influencera également la mobilité. Si le coût de l’énergie et notamment des énergies destinées au transport (essence, etc.) continue d’augmenter, la localisation des familles devrait peut être mieux tenir compte de la proximité des services telles que les crèches, garderie et école de l’enseignement obligatoire afin de favoriser une mobilité alternative à la voiture.

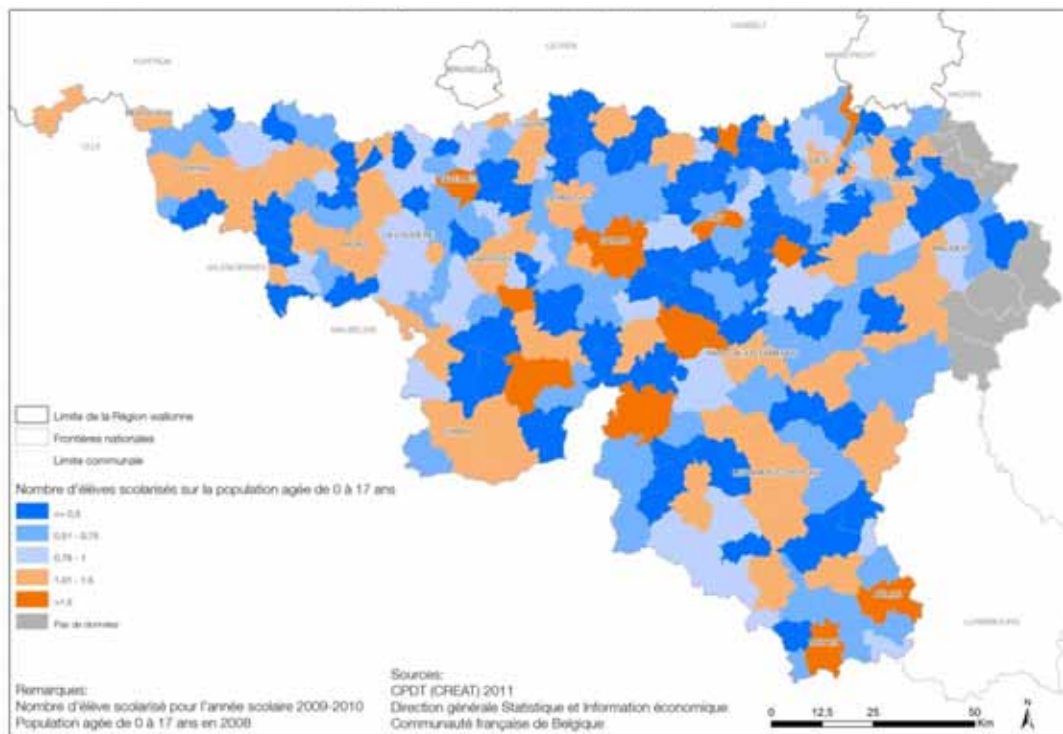
---

<sup>70</sup> Il existe un biais dans l’analyse puisque l’enseignement obligatoire concerne majoritairement une population âgée de 3 à 18 ans et non de 0 à 17ans. Malheureusement les données statistiques dont nous disposons sont agrégées selon la tranche d’âge 0 à 17ans.

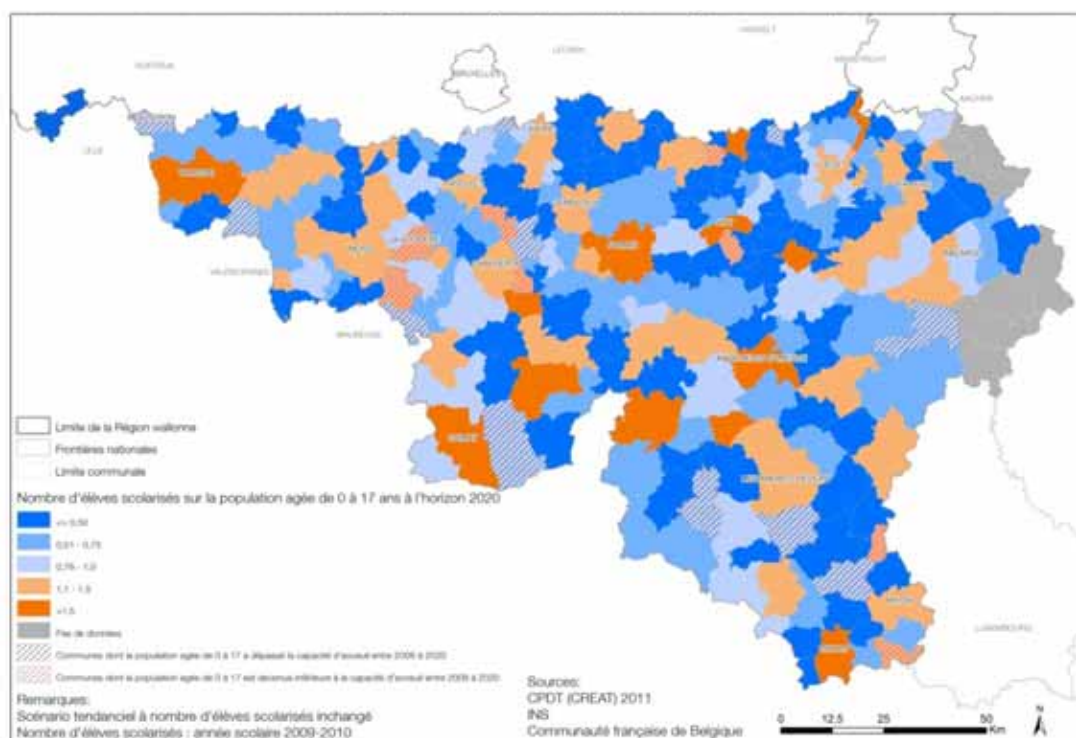


### 5.4.3.5 Représentation de l’indicateur 10

**Nombre d’élèves scolarisés (enseignement obligatoire) sur la population âgée de 0 à 17 ans par commune**



**Scénario tendanciel du nombre d’élèves scolarisés (enseignement obligatoire) sur la population âgée de 0 à 17 ans par commune à l’horizon 2020**



## **5.4.4 Carte des infrastructures culturelles**

### **5.4.4.1 Définition de l’indicateur 11**

La carte des infrastructures culturelles permet de localiser les musées, les cinémas, les bibliothèques, les centres culturels ainsi que les théâtres et salles de concert.

### **5.4.4.2 Disponibilité et validité des données**

Couverture temporelle : 2010

Données sources :

- Direction générale Statistique et Information économique
- Base de données géoréférencées des centres culturels (CREAT) sur base d’information issue de la Communauté française de Belgique (2010) ;
- Base de données géoréférencées des musées (CREAT) sur base des pages d’or (2011) ;
- Base de données géoréférencées des bibliothèques (CREAT) sur base des pages d’or (2011) ;
- Base de données géoréférencées des cinémas (CREAT) sur base des pages d’or (2011) ;
- Base de données géoréférencées des théâtres et salles de concert (CREAT) sur base des pages d’or (2011).

### **5.4.4.3 Caractérisation de l’évolution**

Au sein de la Région wallonne, on dénombre :

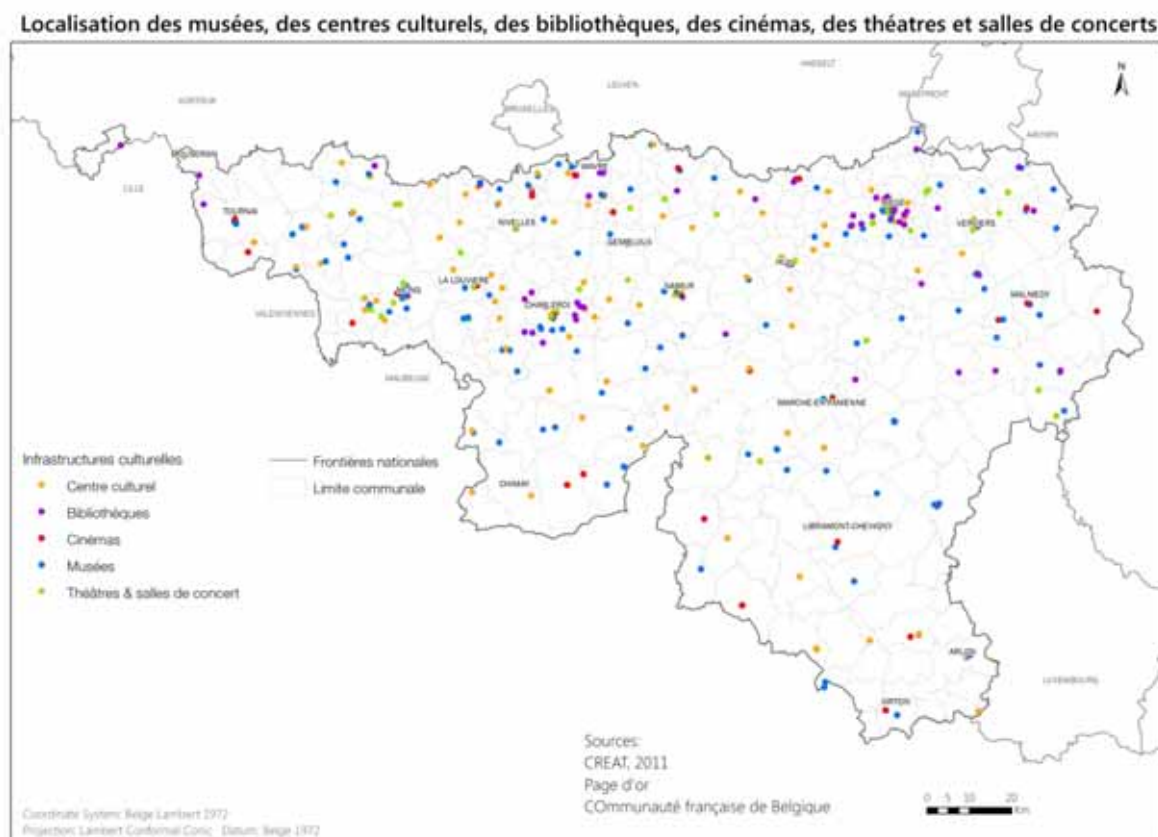
- 106 centres culturels ;
- 154 bibliothèques ;
- 47 cinémas ;
- 157 musées ;
- 76 théâtres et salles de concert

La carte produite dans le cadre de cet indicateur dresse l’état des lieux de l’offre culturelle en 2010 d’un point de vue quantitatif. Chaque point représente un établissement culturel. Cette carte révèle que l’offre en matière d’équipements culturels est plus conséquente et variée dans le sillon Sambre-Mosan et au Nord de celui-ci. Si les musées sont présents un peu partout en Wallonie, les bibliothèques et les théâtres sont nettement plus nombreux au Nord du Sillon Sambre-Mosan. Toutefois, les manifestations temporaires, les festivals, 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.

### **5.4.4.4 Impact des défis sur cette tendance**

Le défi démographique augmentera les besoins en matière de services culturels et de loisirs..La tranche d’âge des plus de 65 ans, groupe de population cible pour les loisirs, risque d’augmenter de 50% en 2040. Le nombre de ménages va lui aussi augmenter (plus 500.000 ménages d’ici 2040). On peut dès lors affirmer que la demande pour les activités de loisirs et pour les équipements culturels va nettement augmenter..

### 5.4.4.5 Représentation de l’indicateur 11



### 5.4.5 Accessibilité des établissements culturels (musées, centre culturel, bibliothèque, théâtres et salles de concert) par modes doux (vélo et marche à pied) et population potentiellement captée.

#### 5.4.5.1 Définition de l’indicateur 12

L’accessibilité des établissements culturels par modes doux et la population captée est un indicateur d’état permettant de mettre en évidence le temps de parcours nécessaire pour se rendre dans un établissement culturel par mode doux et d’autre part la population potentiellement captée. Les établissements culturels reprennent les musées, les centres culturels, les bibliothèques, les théâtres et les salles de concert.

#### 5.4.5.2 Disponibilité et validité des données

Couverture temporelle : 2010

Données sources :

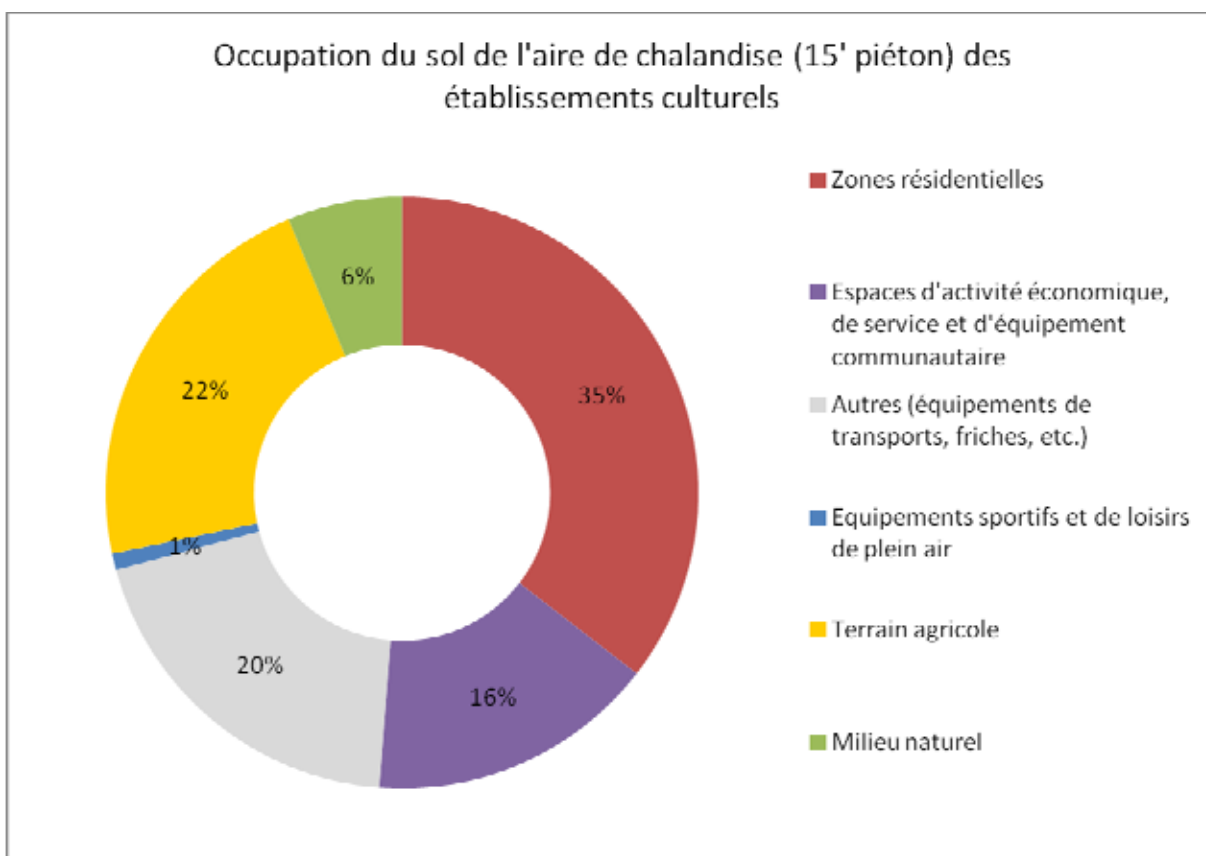
- Direction générale Statistique et Information économique
- Base de données géoréférencées des centres culturels (CREAT) sur base d’information issue de la Communauté française de Belgique ;
- Base de données géoréférencées des musées (CREAT) sur base des pages d’or (2011) ;
- Base de données géoréférencées des bibliothèques (CREAT) sur base des pages d’or (2011) ;

- Base de données géoréférencées des cinémas (CREAT) sur base des pages d’or (2011) ;
- Base de données des tronçons routiers (CREAT) créée sur base du réseau routier OPENSTREETMAP ;
- CNOSW, 2008 ;
- DGO1 Direction générale des Autoroutes et des Routes ;
- Base de données géoréférencées des théâtres et salles de concert (CREAT) sur base des pages d’or (2011).

### 5.4.5.3 Caractérisation de l’évolution

#### a) A pied

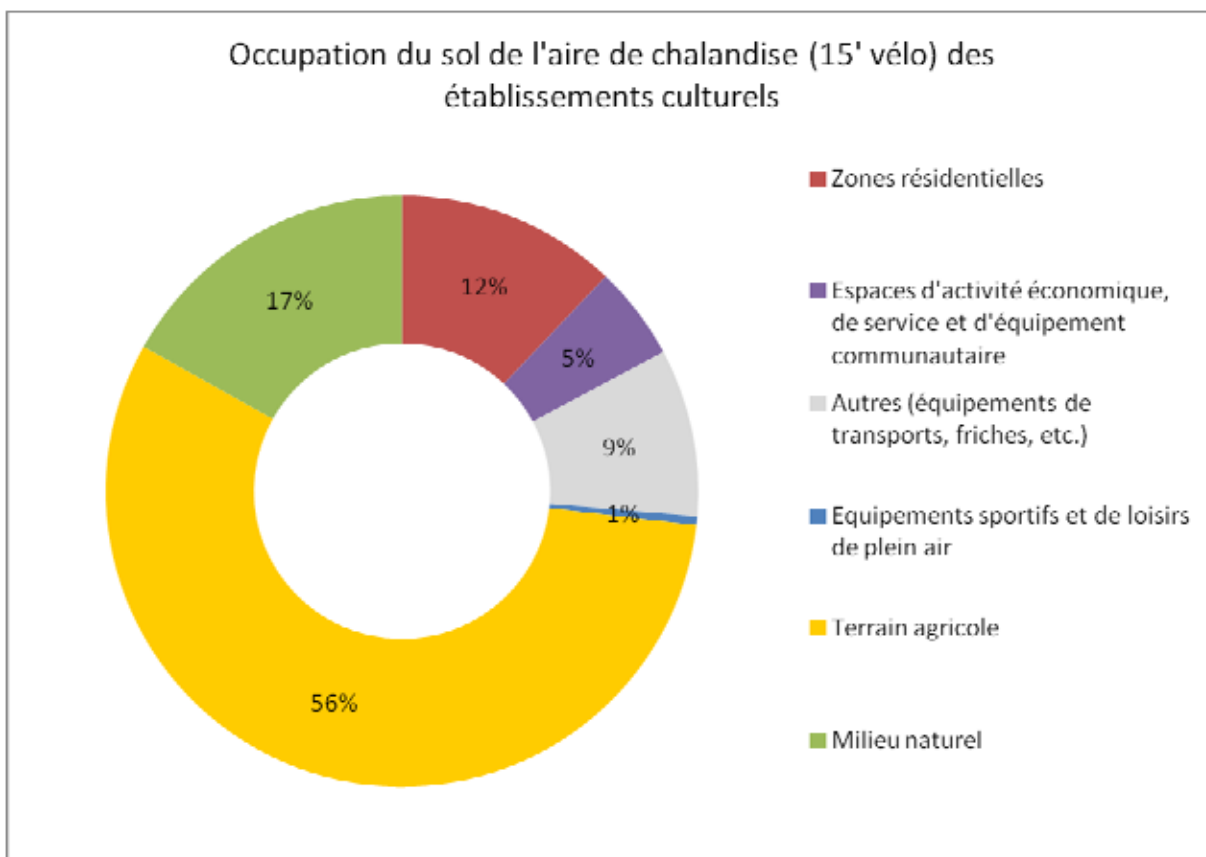
A l’échelle de la Région wallonne, en 2008, ± 17.775 ha se trouvait à moins de 15 minutes à pied d’un établissement culturel. La répartition de ces hectares en fonction de l’occupation du sol est exposée sur le diagramme suivant :



La population captée à moins de 15 minutes à pied des établissements culturels s’élève à 463.345 ce qui représente 13% de la population wallonne.

#### b) A vélo

A l’échelle de la Région wallonne, en 2008, ± 425.661 ha se trouvait à moins de 15 minutes à vélo d’un établissement culturel. La répartition de ces hectares en fonction de l’occupation du sol est exposée sur le diagramme suivant :



La population captée à moins de 15 minutes à vélo des établissements culturels s’élève à 2.240.390 ce qui représente 64% de la population wallonne.

### ***c) Conclusion***

L’accessibilité permet de caractériser la localisation des équipements culturels par rapport à la population captée. Si la localisation des maisons communales constitue la balise permettant d’évaluer le caractère « centré » de la localisation d’un équipement, on constate que les équipements culturels ne sont pas si mal localisés :

- 13% de la population peut accéder à un équipement culturel en moins de 15 minutes à pieds.
- 10% de la population peut accéder à une maison communale dans le même laps de temps.

En réalité, ces chiffres témoignent surtout du caractère dispersé de l’habitat en Wallonie, l’habitat est excentré tant par rapport aux équipements et services que par rapport aux maisons communales..

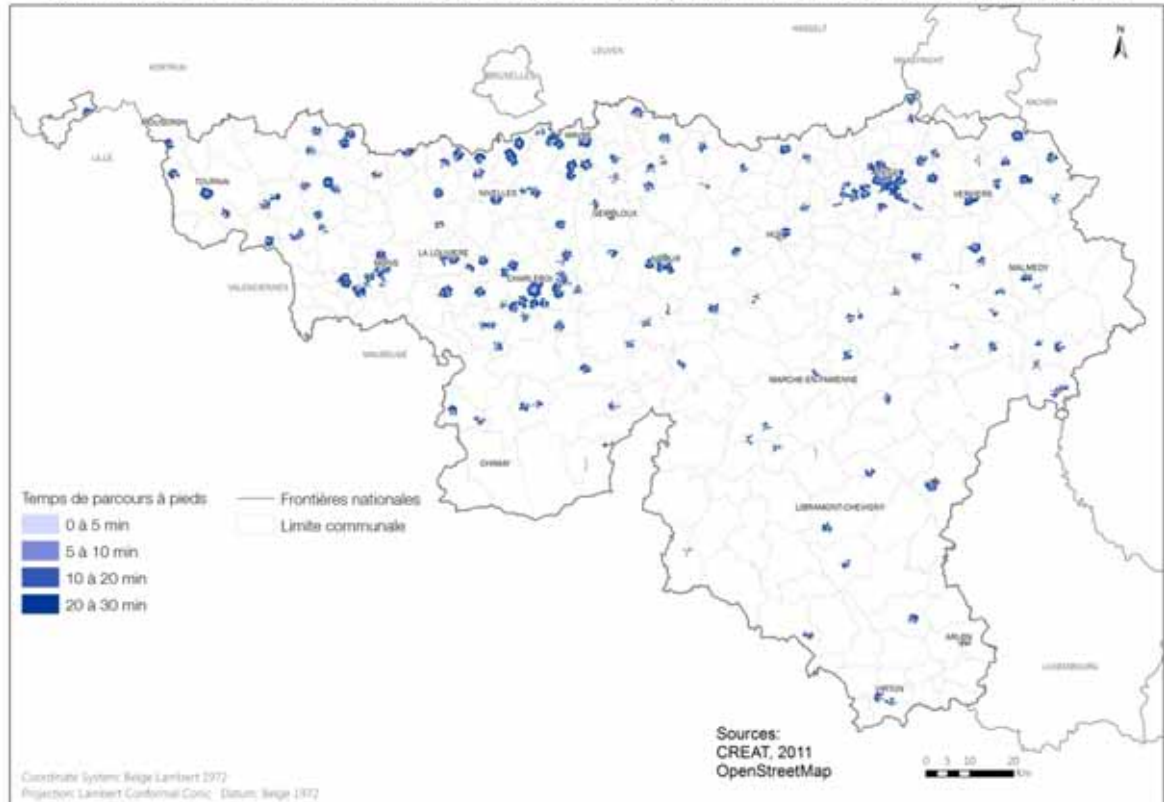
#### **5.4.5.4 Impact des défis sur cette tendance**

L’accessibilité à pieds ou à vélo permet d’éviter l’impact de l’augmentation des coûts de l’énergie sur les déplacements motorisé. 64% de la population peut accéder en moins de 15 minutes à vélo à un équipement culturel. Néanmoins, tous les groupes de population ne peuvent pas recourir à ce mode de déplacement. Les seniors, par exemple sont moins nombreux à pouvoir y recourir. Le défi énergétique risque donc de limiter les possibilités d’accès des populations du Sud de la Wallonie vers le Sillon Sambre-Mosan où l’offre est plus nombreuse et variée.

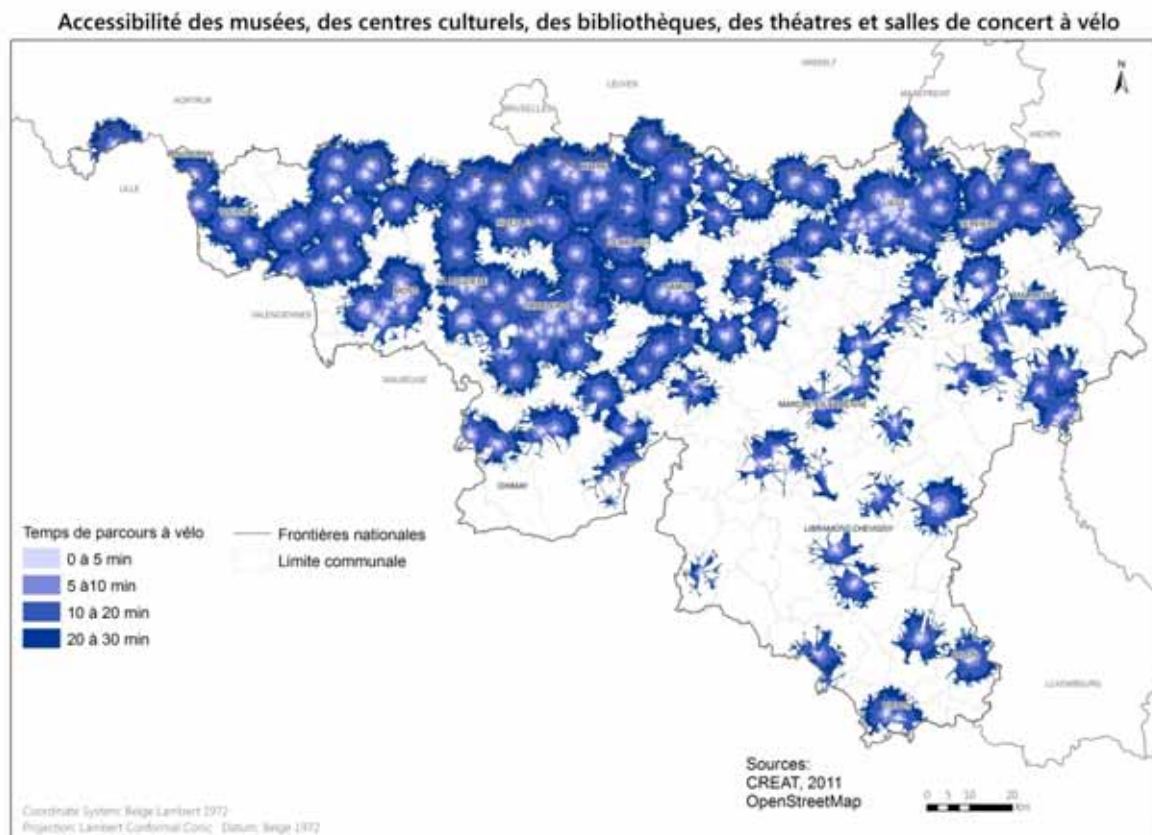
### 5.4.6 Représentation de l’indicateur 12

#### a) Accessibilité : piéton (vitesse moyenne considérée : 3km/h)

Accessibilité des musées, des centres culturels, des bibliothèques, des théâtres et salles de concert à pieds



## b) Accessibilité : vélo (vitesse considérée : 15km/h)



### 5.4.7 Accessibilité des services hospitalier en voiture et la population captée

#### 5.4.7.1 Définition de l'indicateur 13

L'accessibilité des établissements hospitaliers en voiture et la population captée est un indicateur d'état permettant de visualiser la desserte en soin de santé des différentes zones et la population potentielle concernée.

L'accessibilité aux centres hospitaliers se concentre sur le transport en voiture étant donné que les centres hospitaliers sont des services possédant une aire d'influence plus importante que l'enseignement ou encore certains types de loisirs. Autrement dit, on accepte de parcourir une plus grande distance pour y accéder. De plus, même si les modes alternatifs à la voiture se doivent d'être encouragés, promouvoir l'accessibilité à pied ou à vélo passe au second plan dans le cadre des centres hospitaliers car les facilités d'accès en véhicules motorisés doivent évidemment conserver la priorité. L'accessibilité à pied ou à vélo peuvent néanmoins être pertinents pour les petites polycliniques ou les maisons médicales de quartier.

#### 5.4.7.2 Disponibilité et validité des données

Couverture temporelle : 2010

Données sources :

- Base de données des tronçons routiers (CREAT) créée sur base du réseau routier OPENSTREETMAP ;
- CNOSW, 2008 ;
- DGO1 Direction générale des Autoroutes et des Routes ;

- Base de données géoréférencées des hôpitaux wallons (CREAT) sur base de l'INASTI (2010).

Remarque : Seuls les hôpitaux de la région wallonne ont été pris en considération dans le calcul de l’accessibilité et la population captée. De plus, les hôpitaux psychiatriques non pas été pris en considération dans le calcul d’accessibilité de même que les centres hospitaliers comprenant moins de 50 lits.

#### **5.4.7.3 Caractérisation de l’évolution**

A l’échelle de la Wallonie, en 2010, ± 1.555.215 ha se trouvait à moins de 30 minutes en voiture d’un hôpital. La population captée à moins de 30 minutes en voiture des services hospitaliers s’élève à 3.394.334 ce qui représente 98% de la population wallonne. La Wallonie possède donc une bonne desserte par rapport au soin de santé. La carte ci-dessous met bien en évidence la bonne desserte de la Région wallonne par rapports aux services de santé puisque la majorité du territoire accède à un hôpital en moins de 30 minutes en voiture. Le résultat affiché est encore en dessous de la réalité puisque nous n’avons pas tenu compte des hôpitaux hors région wallonne. Autrement dit, on peut supposer que l’accessibilité notamment dans le Brabant Wallon est inférieure à 30 minutes en voiture compte tenu de la proximité de centres hospitaliers bruxellois importants. Les zones a priori les moins bien desservies se situent le long de la frontière française. Malheureusement, nous ne disposons pas d’informations nous permettant de vérifier l’attraction des pôles hospitaliers transfrontaliers sur le territoire de la Région wallonne (le wallon se rend-t-il hors frontière pour ses soins de santé ?)

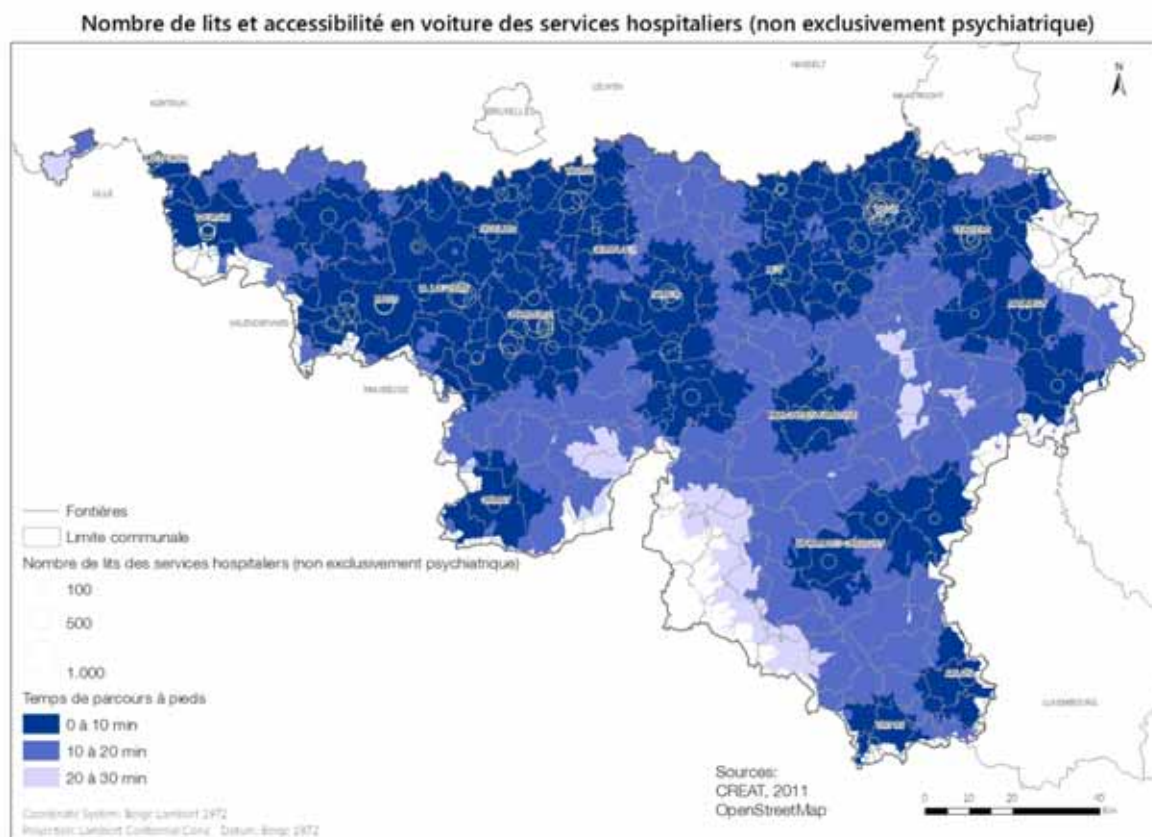
#### **5.4.7.4 Impact des défis sur cette tendance**

Dans la mesure où la rationalisation du nombre d’hôpitaux est un phénomène amorcé depuis plusieurs années, l’accessibilité en moins de 30 minutes pour 98% de Wallons est acceptable. Actuellement, la tendance est toujours à la réduction du nombre d’hôpitaux, plus éloignés face à une demande croissante. Celle-ci va s’accroître suite à l’ampleur des besoins annoncés par les chiffres du défi démographique. De plus, les statistiques montrent logiquement que la durée et la fréquence d’un séjour d’hospitalisation est maximale en fin de vie. Puisque le nombre des plus de 65 ans augmentera de plus 50% d’ici 2040, les besoins d’hospitalisation devraient augmenter dans les mêmes proportions.

Trois provinces présentent un nombre de lits par habitants moins élevé que la moyenne en Wallonie (6 pour 1000 habitants) : la province du Luxembourg 4,5 lits, celle de Namur 5,5 et la province du Brabant Wallon 4 lits. Pour cette dernière le phénomène s’explique par la proximité immédiate avec la Région de Bruxelles-Capitale. Outre cette particularité, les provinces de Luxembourg et de Namur sont celles qui devraient être le plus touchées par le vieillissement de la population (les communes qui comptabilisent le plus haut taux de personnes âgées se situent dans ces deux provinces ainsi que dans celle de Liège).



### 5.4.7.5 Représentation de l’indicateur 13



## 6. Principales tendances d’évolution, besoins sectoriels et enjeux territoriaux

### 6.1 Enjeux territoriaux

- La croissance démographique attendue<sup>71</sup>, 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 1000 à 2000 unités de logement par an<sup>72</sup>

<sup>71</sup> Selon les prévisions du Bureau fédéral du plan, la Wallonie augmenterait sa population de plus de 500.000 wallons à l’horizon 2040

<sup>72</sup> ALBRECT 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](http://www.itinerainstitute.org/upl/1/fr/doc/Itinera_FR_DEF_LR.pdf).

## **6.2 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).

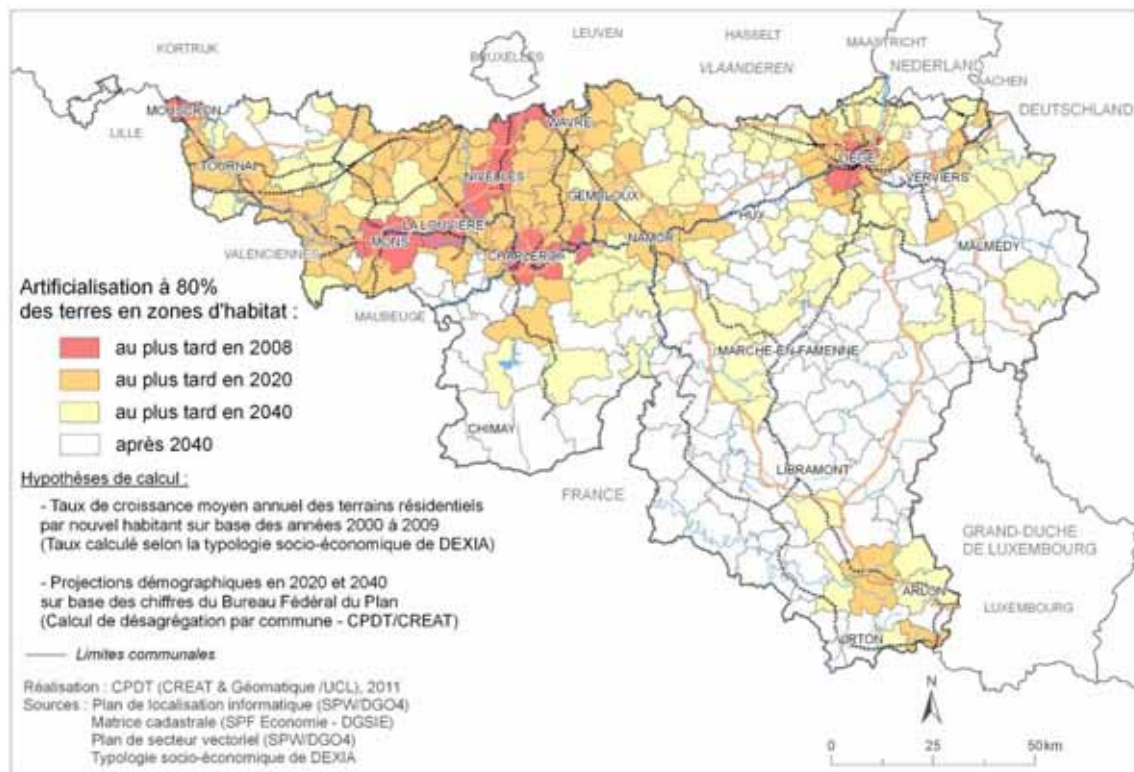
### **Un demi million de nouveaux habitants en plus d'ici 2040 ...**

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 donc prévoir l'espace requis pour la construction de nouvelles habitations proportionnellement à l'accroissement annuel du nombre de ménages. Cependant, face aux 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, la localisation des principales 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).

## Et quelles conséquences en matière d’urbanisation ?

Carte 8 : Artificialisation à 80% des terres en zones d’habitat (CPDT, 2011)<sup>73</sup>.



La Carte 8 montre que dans certaines communes les zones d’habitat<sup>74</sup> 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, Farciennes, Herstal...). Pour rappel en 2008, sur la

<sup>73</sup> Source : données cadastrales d’occupation du sol (SPF Economie – DGSIE) agrégées à l’échelle communale pour l’année 2008 ; plan de secteur vectoriel (SPW-DGO4) ; perspective démographique 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 en est ressorti. 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. note sur 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.

<sup>74</sup> La zone d’habitat comprend la zone d’habitat et la zone d’habitat à caractère rural au plan de secteur

totalité des zones d’habitat (soit près de 180.520 ha) environ 117.850 ha étaient des terrains artificialisés, soit un taux d’artificialisation de plus de 65%.

D’autres communes (en orange sur la Carte 8) 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-Hollogne, Flémalle, Ans, Saint-Nicolas, Chaudfontaine...). Enfin, Habay, Etalle et Aubange sont les communes du sud de la Wallonie à connaître 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 ha de potentiel foncier brut, soit 22,3% des zones d’habitat actuelles. Il faut rappeler que cette perspective pourrait évoluer différemment en fonction notamment de la densité construite qui sera menée.

A l’horizon 2040, de nouvelles communes arriveraient aussi à 80% de saturation de leur zone d’habitat (en jaune sur la Carte 8). Pour l’ensemble de la Wallonie, les terres artificialisées en zone d’habitat auraient augmenté, entre 2008 et 2040, de 47.023 ha et les terrains constituant le potentiel foncier brut ne représenteraient plus que 14.815 ha, 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.<sup>75</sup>

### **50% de seniors en plus à l’horizon 2040**

Comparé aux autres tranches de population, la proportion de 65 ans et plus va nettement augmenter par rapport à la situation actuelle, avec plus de 50% d’effectifs en plus d’ici 2040, soit environ 430.000 Wallons.<sup>76</sup> 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 suivantes<sup>77</sup> :

- 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.

---

<sup>75</sup> Exercice réalisé par l’équipe de l’approche spatiale « Evolution de l’urbanisation », Pierre NERI et Kevin FONTAINE sous la direction scientifique de Pierre DEFOURNY et Yves HANIN (CREAT & Unité de Géomatique – UCL).

<sup>76</sup> 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.*

<sup>77</sup> Source: Cytise web du Gédap sur base des données du Registre national

### **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 mains de petits propriétaires privés) afin de recycler et de créer de nouvelles unités de logement 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.

## 7. Analyse AFOM de la thématique « habitat et services »

	<b>Atouts</b>	<b>Faiblesse</b>
Habitat et services	<p>Consommation plus parcimonieuse du sol</p> <p>Progression de la rénovation</p> <p>Augmentation de la construction d’appartements</p> <p>Développement de nouvelles formes d’habiter (habitat kangourou, colocation, habitat groupé, etc.)</p> <p>Amélioration général du parc immobilier privé : amélioration structurelle et diminution de l’insalubrité</p> <p>Amélioration de l’état du logement public</p> <p>Volonté politique affichée dans l’accession à un logement décent pour tous</p> <p>Législation renforcée dans la lutte contre la périurbanisation</p> <p>Développement de politiques énergétiques</p>	<p>Croissance de la périurbanisation</p> <p>Prédominance du modèle d’habiter de la villa quatre façades</p> <p>Age moyen du bâti antérieur à 1945</p> <p>Augmentation du coût de l’immobilier</p> <p>Délai d’attente de 4 à 5 ans pour un habitat destiné à des revenus modestes</p> <p>Absence de politique foncière</p> <p>Manque de mobilité résidentielle</p> <p>Secteur de l’immobilier dominé par l’initiative individuelle et par le secteur privé marqué par l’individualisme qui s’exprime dans le modèle de la maison isolée</p> <p>Importance du coût majoré tant en rénovation que en nouvelle construction en centre ville. Manque de soutien à la rénovation.</p> <p>Plan de secteur trop permissif</p> <p>Manque de vision durable globale, les politiques se concentrent essentiellement sur l’aspect énergétique.</p> <p>Manque de services à la petite enfance et de l’aide aux personnes âgées</p> <p>Services souvent excentrés par rapport aux besoins</p>
	<b>Opportunités (défis)</b>	<b>Menaces (défis)</b>
Habitat et services	<p>L’évolution démographique attendue (vieillesse et croissance de la population, diminution de la taille des ménages) induira des besoins nouveaux en terme de logements (localisation, taille et type de logements) et services (service d’aide à la personne, soins de santé, services culturels et de loisirs, enseignement)</p> <p>Mener des politiques et des interventions volontaristes pour densifier et reconstruire la ville sur la ville afin d’accueillir les</p>	<p>Accroissement de la périurbanisation</p> <p>Accroissement de la vulnérabilité des communes rurales et du périurbain</p> <p>Si la croissance démographique se maintient, risque de pénurie de logements</p> <p>Augmentation de la demande de logements à prix réduits</p> <p>Augmentation des coûts de l’immobilier avec des répercussions sur le marché acquisitif et locatif ainsi que sur le marché public et privé</p> <p>Difficultés d’adaptation du parc de</p>

	<p>nouveaux habitants et d’offrir des logements de qualité répondant à leur besoin</p> <p>Développement d’une urbanisation en milieu rural permettant une plus grande autonomie de ses habitants (télétravail, potager, maison bioclimatique, etc.)</p> <p>Optimaliser, grâce à la croissance démographique, les réponses aux manques des territoires déjà urbanisés (logements, mobilité, services, équipements, etc...).</p> <p>Réhabiliter les centres urbains (immeubles vides, dégradés, espaces publics) pour répondre aux besoins (logement et proximité des services, commerces et équipements) et augmenter la compétitivité.</p> <p>Soutenir les projets créatifs de logements et de leurs modes d’assemblage développant un nouveau mode d’habiter plus économe en territoire urbanisé.</p> <p>Saisir les risques d’augmentation du prix de l’énergie pour développer les modes de déplacements doux et pour favoriser le développement de noyaux d’habitat</p>	<p>logement aux nouveaux modes de vie et exigences énergétiques</p> <p>Absence de stratégie foncière</p> <p>Polarisation ou ségrégation socio-résidentielle des territoires et des quartiers.</p> <p>Oppression et piètre qualité de vie dans certains quartiers</p> <p>Diminution de la compétitivité de la région</p> <p>Sur-offre périphérique en zone d’habitat au plan de secteur mais en dehors des noyaux d’habitat</p> <p>Pression foncière transfrontalière</p> <p>Manque de politique de retour en centre ville. Soutient de l’accès à la propriété mais pas de la pertinence de sa localisation</p> <p>Faible mobilité résidentielle</p> <p>Des hôpitaux moins nombreux et plus éloignés face à une demande croissante</p> <p>Risque de ne pas rencontrer la demande en terme d’enseignement dans certaines communes</p>
--	--	---

## 8. Bibliographie

### 8.1 Études CPDT :

- COLLECTIF, *Anticipation des effets du pic pétrolier sur le territoire*, CPDT, 2010
- COLLECTIF, *Economie résidentielle et compétitivité des territoires*, CPDT, 2010
- COLLECTIF, *Ecoquartiers*, étude CPDT, 2010
- COLLECTIF, *Ecozonings*, étude CPDT, 2010
- COLLECTIF, *Gestion des zones d'activité économique existantes*, étude CPDT, 2010
- COLLECTIF, *Politique foncière*, étude CPDT, 2010
- COLLECTIF, *Protocole de Kyoto : aménagement du territoire, mobilité et urbanisme, Chapitre 4, Favoriser l'habitat mitoyen*, étude CPDT, 2005, <http://www.cpdtd.be/telechargement/publications/etudes&doc/6/2-4.pdf>
- COLLECTIF, *Structuration du territoire pour répondre aux objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre*, CPDT, 2010
- COLLECTIF, *Vers un développement territorial durable : Critères pour la localisation optimale des nouvelles activités, notes de recherche*, CPDT, n°8, août 2009.
- D'ANDRIMONT C., *Les fonds des communes et les activités économiques en Région wallonne*, notes de recherche, CPDT, n°10, avril 2010
- DE KEERSMAECKER M.-L., HALLEUX J.-M., LAMBOTTE J.-M. & al., *Les coûts de la désurbanisation*, Etudes et documents, CPDT 1, Ministère de la Région wallonne, DGATLP, 2002
- HALLEUX J-M et LAMBOTTE J-M, *Reconstruire la ville sur la ville, Le recyclage et le renouvellement des espaces dégradés, Territoire(s) wallon(s)*, 2008
- HANIN Y., *Les dynamiques résidentielles comme facteur de développement territorial*, Colloque CPDT 24 mars 2009, <http://www.cpdtd.be/telechargement/colloque/2009/Habitat.pdf>
- LAMBOTTE J-M et PIRART F. sous la dir. de MERENNE B., *Expertise spécifique 1 implantations commerciales annexe 7 relative aux propositions de critères relatifs aux implantations commerciales*, CPDT, mai 2010
- SERVAIS M., *Modélisation de la consommation du chauffage résidentiel en Wallonie*, note de recherche, CPDT, 2010.
- TELLER J. et CHEVAU T., *Politique de la ville: analyse de la cour des comptes sur la politique fédérale des grandes villes*, notes de recherche, CPDT, n°6, juillet 2008

### 8.2 Documents stratégiques et études existantes

- ALBRECQ J., VANAN 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](http://www.itinerainstitute.org/upl/1/fr/doc/Itinera_FR_DEF_LR.pdf).
- CAPRU, *De nouveaux critères de ruralité pour la Région wallonne*, in <http://capru.fsagx.ac.be/>, 2007
- COLLECTIF (2007), *Etat de l'environnement wallon*, rapport analytique 2006-2007, Région wallonne
- COLLECTIF (2007). *Enquête sur la qualité de l'habitat en Région wallonne 2006-2007*. Études et documents Logement n° 5, Région wallonne, Namur.
- COLLECTIF, *Projet de déclaration de politique régionale wallonne (DPR) 2009-2014*
- 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](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](http://statbel.fgov.be/fr/binaries/print%20A4_FR_batibouw%202010_tcm326-95386.pdf)
- IWEPS (2010). *La Wallonie, quelques repères*, novembre 2010.
- IWEPS, *les chiffres clés de la Wallonie*, n°11, décembre 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.
- MALHERBE A., *politique du logement* (en cours)
- Société Wallonne du Logement (2009). *Le logement social en mouvement*, Charleroi, in [http://www.swl.be/images/swl/actu/plaquette\\_web.pdf](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)

### **8.3 Législation**

Norme PEB, Code du logement, CWATUPE, etc.