



*Conférence Permanente
du Développement
Territorial*

CENTRE DE RESSOURCES :
INFORMATION TERRITORIALE AU SERVICE DES POLI-
TIQUES D'AMÉNAGEMENT
ANNEXE 1 - NOTE PRÉPARATOIRE AU RAPPORT RELATIF AU
MONITORING DE L'ÉTALEMENT URBAIN, DE L'ARTIFICIALISA-
TION ET DES DISPONIBILITÉS FONCIÈRES



RAPPORT FINAL



Université de
Liège - Lepur

Rapport réalisé en collaboration avec
l'Observatoire du Développement
Territorial de l'IWEPS



Responsables scientifiques

Pour le Lepur-ULiège : Bruno BIANCHET & Jean-Marie HALLEUX

Chercheurs

Pour le Lepur-ULiège : Sébastien HENDRICKX & Eva VAN HUFFEL

TABLE DES MATIÈRES

1.	INTRODUCTION	5
1.1	CONTEXTE ET FINALITES	5
1.2	METHODOLOGIE ET SOURCES	6
1.3	LIMITES ET POINTS DE VIGILANCE.....	8
2.	CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE.....	10
2.1	DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES	10
2.2	DYNAMIQUES ECONOMIQUES.....	13
2.3	REPARTITION SPATIALE DE L'ACTIVITE COMMERCIALE.....	15
3.	ARTIFICIALISATION DES TERRES	18
3.1	SUPERFICIE DES TERRAINS ARTIFICIALISES, NON ARTIFICIALISES ET DES ESPACES DE NATURE INCONNUE.....	18
3.2	SUPERFICIE DES TERRAINS ARTIFICIALISES PAR CATEGORIES D'UTILISATION.....	20
3.3	EVOLUTION ANNUELLE NETTE DES TERRAINS ARTIFICIALISES	25
3.4	SUPERFICIE IMPERMEABILISEE AU SEIN DES TERRAINS ARTIFICIALISES PAR CATEGORIES D'UTILISATION DU SOL.....	30
4.	EFFICIENCE DE L'ARTIFICIALISATION	33
4.1	NOMBRE ET TYPES DE LOGEMENTS.....	33
4.2	EVOLUTION ANNUELLE NETTE DE LOGEMENTS PAR TYPE DE LOGEMENTS	35
4.3	EVOLUTION COMPAREE DE LA POPULATION ET DES SUPERFICIES ARTIFICIALISEES POUR LA FONCTION RESIDENTIELLE.....	37
5.	DYNAMIQUES DE RECENTRAGE DE L'URBANISATION	38
5.1	NOMBRE D'HABITANTS EN CENTRALITES ET EN ESPACES EXCENTRES.....	38
5.2	NOMBRE DE MENAGES PRIVES EN CENTRALITES ET EN ESPACES EXCENTRES.....	40
5.3	NOMBRE DE LOGEMENTS EN CENTRALITES ET EN ESPACES EXCENTRES	41
5.4	EVOLUTION ANNUELLE NETTE DE LA PART DE LOGEMENTS EN CENTRALITES	43
6.	DISPONIBILITES FONCIERES	48
6.1	SUPERFICIE DES TERRAINS NON ARTIFICIALISES EN ZONES DESTINEES A L'URBANISATION (ZDU) ET ZONES D'AMENAGEMENT COMMUNAL CONCERTÉ (ZACC) PAR AFFECTATION AU PLAN DE SECTEUR	48
6.2	DISPONIBILITES DES TERRAINS NON ARTIFICIALISES DESTINES A L'HABITAT.....	52
1.	Aptitude à la construction	52
2.	Propriétés du secteur public	54
3.	Prix moyens.....	55
6.3	DISPONIBILITE DES TERRES NON ARTIFICIALISEES EN ZONES DESTINEES AUX ACTIVITES ECONOMIQUES	57
1.	Aptitude à la construction	57
2.	Propriété du secteur public.....	60
3.	Prix moyens.....	61
7.	CONCLUSIONS	64

7.1	BILAN DE L'ANALYSE DE L'ARTIFICIALISATION ET DE SES DYNAMIQUES RECENTES	64
7.2	BILAN DE L'ANALYSE DE L'EFFICIENCE DE L'ARTIFICIALISATION ET DES DYNAMIQUES DE RECENTRAGE DE L'URBANISATION	64
7.3	BILAN DE L'ANALYSE DES DISPONIBILITES FONCIERES	65
7.4	CONCLUSION GENERALE	66
8.	BIBLIOGRAPHIE	68

NOTE PREPARATOIRE AU RAPPORT RELATIF AU MONITORING DE L'ETALEMENT URBAIN, DE L'ARTIFICIALISATION ET DES DISPONIBILITES FONCIERES

1. INTRODUCTION

1.1 CONTEXTE ET FINALITES

Conformément au Code du Développement Territorial (CoDT), l'optimisation spatiale constitue un principe structurant de l'aménagement du territoire en Wallonie. Elle encadre l'usage du sol afin de favoriser un développement cohérent et économe de l'espace. Le CoDT précise ces objectifs en son article D.I.1 §1^{er} :

« L'objectif du Code du Développement territorial, ci-après "le Code", est d'assurer un développement durable et attractif du territoire (dans le respect de l'optimisation spatiale – décret du 13 décembre 2023, art. 2).

(L'optimisation spatiale vise à préserver au maximum les terres et à assurer une utilisation efficiente et cohérente du sol par l'urbanisation. Elle comprend la lutte contre l'étalement urbain – décret du 13 décembre 2023, art. 2).

(Le développement durable et attractif du territoire – décret du 13 décembre 2023, art. 2) rencontre ou anticipe de façon équilibrée les besoins sociaux, économiques, démographiques, énergétiques, patrimoniaux, environnementaux et de mobilité de la collectivité, en tenant compte, sans discrimination, des dynamiques et des spécificités territoriales, ainsi que de la cohésion sociale. »

Dans ce cadre, le gouvernement s'est engagé, à travers l'article D.I.2 du CoDT, à réaliser tous les trois ans un rapport comprenant notamment un « **monitoring décrivant l'évolution de l'artificialisation, de l'étalement urbain et des disponibilités foncières, au regard des objectifs et orientations du schéma de développement du territoire** ». La présente note constitue un document préparatoire à l'élaboration de ce rapport triennal. Elle vise à proposer une série d'indicateurs permettant d'objectiver, à l'échelle régionale¹ et à l'échelle des bassins d'optimisation spatiale², l'impact des politiques d'aménagement sur la consommation de sol, le recentrage de l'urbanisation et les réserves foncières encore mobilisables.

Cet engagement s'inscrit dans le contexte de transition territoriale et environnementale, marqué par des objectifs ambitieux, tels que celui du **zéro artificialisation nette (ZAN)** d'ici 2050, proposé au niveau européen via la Directive relative à la surveillance et la résilience des sols (*Soil monitoring law* adoptée par le Conseil de l'UE le 29 septembre 2025), et ceux fixés par le Schéma de Développement du Territoire wallon (SDT). Ces objectifs répondent à des enjeux majeurs tels que la perte de terres agricoles, la fragmentation des espaces naturels, la dépendance à la voiture et aux énergies fossiles, les défis liés aux changements climatiques, mais aussi l'augmentation de la pression foncière et des difficultés d'accès au logement.

¹ Dans le présent document, la « Wallonie » et « l'échelle régionale » sont entendus comme la somme des 252 communes francophones présentes sur le territoire wallon.

² Au sens du SDT, les bassins d'optimisation spatiale correspondent aux territoires gérés par les directions extérieures de l'administration régionale de l'aménagement du territoire.

Le SDT introduit deux objectifs en particulier : d'une part réduire l'artificialisation en vue de tendre vers une artificialisation nette des terres de 0 km² à l'horizon 2050 et, d'autre part, limiter l'étalement urbain et recentrer le logement en implantant au moins trois nouveaux logements sur quatre dans les centralités à l'horizon 2050. Ces objectifs sont accompagnés de trajectoires établies à l'échelle des bassins d'optimisation spatiale.

Ce document vise donc à :

- **Décrire de manière factuelle l'évolution de l'artificialisation des sols**, en analysant les surfaces nouvellement urbanisées ou imperméabilisées au cours des dernières années ;
- **Observer les dynamiques en matière d'étalement urbain**, en mettant en évidence les évolutions démographiques et les formes de développements résidentiels, notamment au regard des centralités ;
- **Évaluer les disponibilités foncières encore mobilisables** pour répondre aux besoins en logements et en activités économiques, tout en tenant compte des équilibres environnementaux ;
- **Fournir aux pouvoirs publics des données et des analyses actualisées**, permettant d'orienter leurs décisions en matière de planification, de gestion du sol, de développement territorial ou de régulation de la construction.

Les aspects méthodologiques concernant l'élaboration de cette note préparatoire sont brièvement décrits aux points suivants et sont davantage développés dans la **note méthodologique relative au monitoring de l'étalement urbain, de l'artificialisation et des disponibilités foncières** (annexe 2 du rapport).

1.2 METHODOLOGIE ET SOURCES

Les concepts mobilisés dans le présent rapport s'inscrivent dans le cadre de référence défini par le SDT. Celui-ci précise les notions fondamentales qui sous-tendent l'objectif d'optimisation spatiale, telles que l'artificialisation des sols, l'étalement urbain, les centralités, ou encore les disponibilités foncières.

- *L'artificialisation est le processus par lequel des terres agricoles, forestières ou naturelles sont urbanisées. L'artificialisation est déterminée à partir des parcelles et des espaces non cadastrés qui font l'objet d'une construction ou du placement d'une ou plusieurs installations fixes en vertu d'une part d'un permis d'urbanisme ou d'autre part d'un permis d'urbanisation en ce qu'il vaut permis d'urbanisme pour les actes et travaux relatifs à la voirie* (SDT, 2024).
- *L'étalement urbain est un processus d'expansion urbaine induit par une artificialisation diffuse de terres caractérisée par un éloignement aux centralités, une faible compacité et une faible intensité des activités humaines* (SDT, 2024).
- Les disponibilités foncières correspondent aux terrains considérés comme non urbanisés et situés en zone destinée à l'urbanisation ou en zone d'aménagement communal concerté au Plan de secteur (IWEPS, 2025).

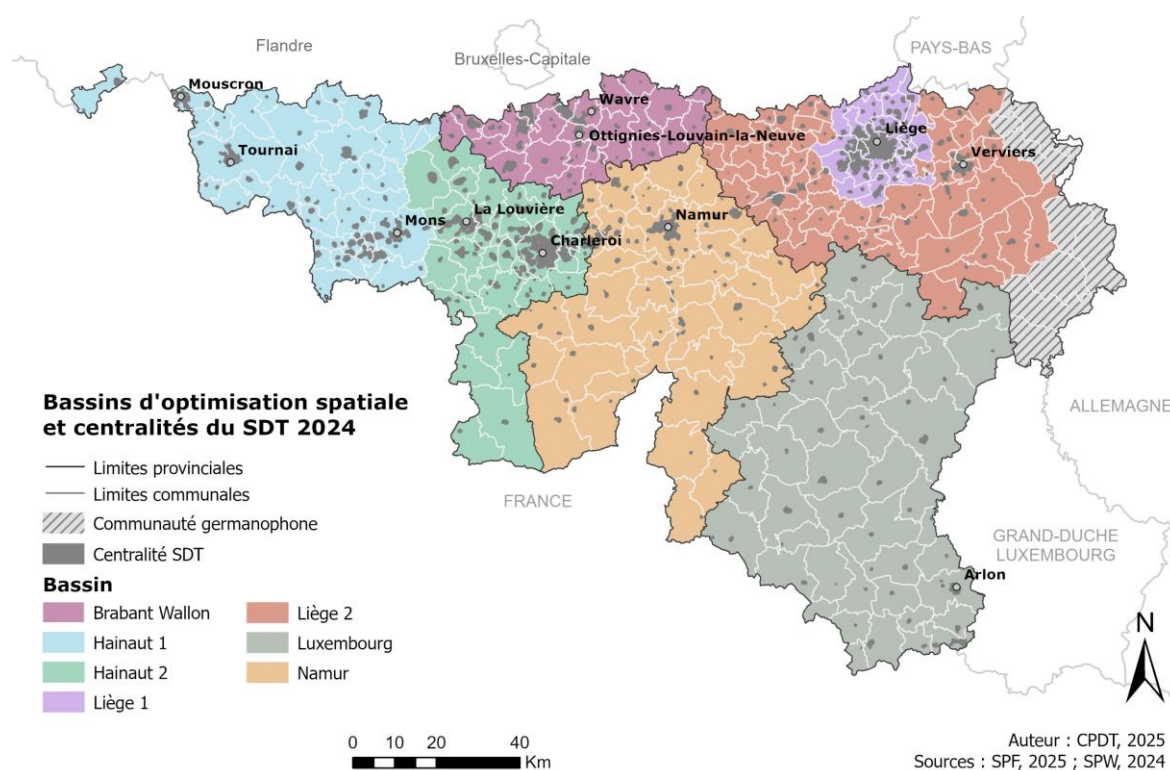


Figure 1. Bassins d'optimisation spatiale et centralités du SDT 2024. Sources : SPF, 2025 ; SPW, 2024. Auteur : CPDT, 2025

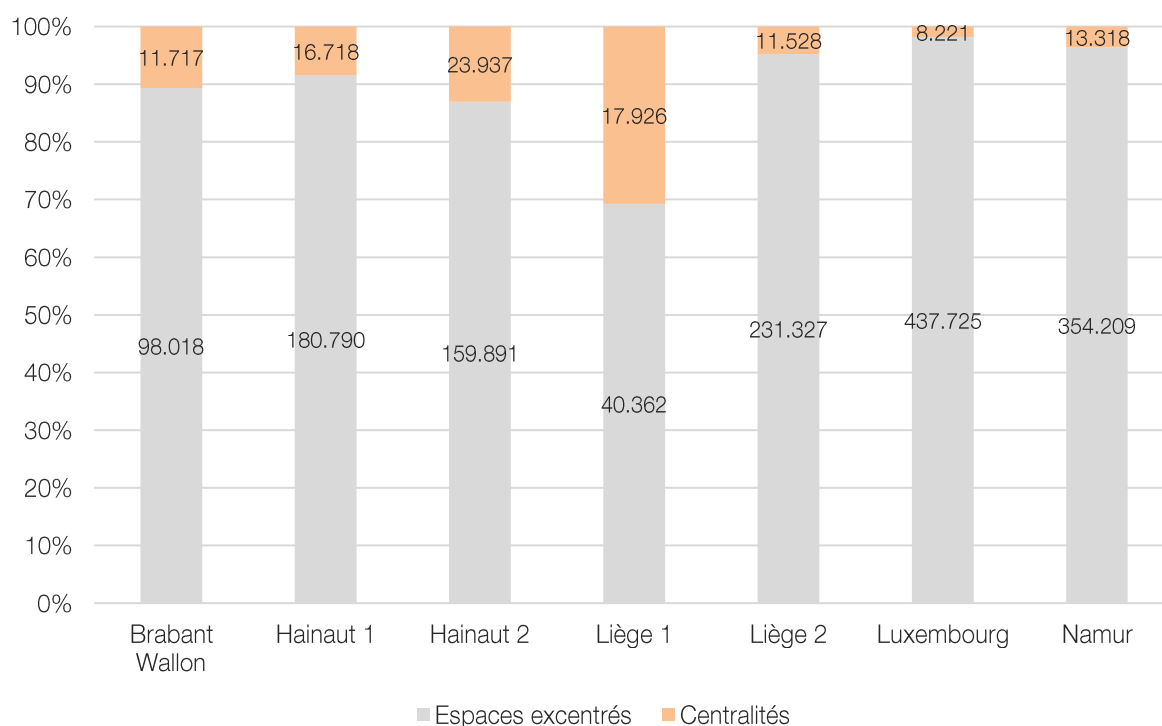


Figure 2 : Importance relative de la superficie (hectares) des centralités et des espaces excentrés par bassin d'optimisation spatiale. Source : SPW, 2024. Auteur : CPDT, 2025.

Les indicateurs présentés dans ce rapport s'appuient sur une série de données consolidées, issues de l'administration fédérale (Statbel et SPF Finances - Administration Générale de la Documentation Patrimoniale), de l'administration régionale (SPW Digital et SPW TLPE) et de l'Institut Wallon de l'Évaluation, de la Prospectives et de la Statistiques (IWEPS)³, ainsi que sur des méthodes de traitements de ces données mises au point par la Conférence Permanente du Développement Territorial (CPDT), l'IWEPS et le SPW ARNE – Etat de l'environnement.

La plupart des indicateurs sont directement dérivés de données disponibles par communes, agrégées à **l'échelle régionale** ou à **l'échelle des bassins d'optimisation spatiale**. La distinction de la situation au sein des centralités ou dans les espaces excentrés nécessite en revanche de recourir à des données plus précises, à l'échelle des parcelles par exemple, et à des traitements spécifiques par systèmes d'informations géographiques (SIG).

Ces indicateurs proposent un suivi des impacts territoriaux des politiques publiques en termes d'étalement urbain, d'artificialisation des terres et de disponibilités foncières. Certains de ces indicateurs mesurent spécifiquement les évolutions au regard des trajectoires de réduction de l'artificialisation et de l'étalement urbain résidentiel fixées par le SDT à l'échelle des bassins d'optimisation spatiale.

Au-delà de son contenu analytique, ce rapport se veut être un levier pour la gouvernance territoriale. En documentant les dynamiques en cours, il permet d'agir de manière anticipative et différenciée, en tenant compte des spécificités propres à chaque bassin d'optimisation spatiale.

1.3 LIMITES ET POINTS DE VIGILANCE

Bien que les indicateurs visent à suivre des dynamiques territoriales en lien direct avec les objectifs et les définitions du SDT, il peut exister un écart entre ce que l'on souhaiterait idéalement décrire et ce qu'il est effectivement possible de mesurer sur la base des données disponibles et de leur précision.

A titre d'exemple, bien que le SDT définisse l'artificialisation comme un processus déterminé « à partir des parcelles et des espaces non cadastrés », les espaces non cadastrés, dont la nature est inconnue, sont ici comptabilisés en dehors des terrains artificialisés et non artificialisés en raison de l'absence de données permettant de les classer dans une catégorie ou dans l'autre.

Les données disponibles sont issues de bases de données multiples. Certaines bases statistiques ou cartographiques peuvent présenter des lacunes de mise à jour, des méthodologies divergentes ou une résolution géographique inégale. Cette hétérogénéité peut affecter la comparabilité entre indicateurs ou leur superposition à des fins d'analyse.

Il s'agit également d'être attentif, dans la comparaison des résultats entre bassins d'optimisation spatiale, au fait que ceux-ci ne constituent pas des territoires homogènes en termes de superficie ou de population. Les indicateurs présentés dans ce rapport peuvent être exprimés en valeurs absolues (par exemple, nombre total de logements produits, hectares artificialisés, etc.) ou en valeurs relatives (par exemple, taux de croissance, pourcentage d'artificialisation par rapport à la superficie communale, superficie résidentielle par habitant).

Cette distinction est essentielle à la bonne interprétation des résultats. En effet,

³ Voir notamment Charlier J. et Reginster I. (2024). *Artificialisation du sol, étalement urbain et disponibilités foncières : où en est la Wallonie francophone ?* Regards statistiques de l'IWEPS n°12.

- les valeurs absolues sont utiles pour mesurer le volume ou l'intensité d'un phénomène,
- tandis que les valeurs relatives permettent de comparer les dynamiques entre territoires de tailles différentes ou dans le temps.

Une lecture exclusivement fondée sur les chiffres absolus peut ainsi masquer des écarts de performance ou d'évolution significatifs entre contextes territoriaux distincts. À l'inverse, les indicateurs relatifs peuvent être sensibles aux effets de structure (densité, population, superficie) et doivent être interprétés avec prudence.

Le rapport précise, pour chaque indicateur mobilisé, le type de mesure utilisée et, lorsque cela est pertinent, propose un double éclairage (absolu et relatif) pour une meilleure compréhension des enjeux territoriaux.

Il convient également de souligner le décalage temporel qui peut exister entre les décisions ou les outils mobilisés par les autorités publiques, leur mise en œuvre et leurs effets concrets sur le territoire. Certains impacts ne sont perceptibles qu'à moyen ou long terme, ce qui limite la lecture immédiate des résultats.

Enfin, lors de la lecture comparée de plusieurs rapports triennaux, il conviendra d'être attentif au fait que les centralités ne sont pas vouées à constituer un périmètre stable dans le temps. Le SDT propose une première version de ces centralités. Mais la mise en œuvre de la stratégie territoriale à l'échelle communale peut s'appuyer sur la réalisation d'un schéma de développement communal (SDC) ou pluri-communal (SDP) avec une révision possible des périmètres des centralités.

Ces éléments ne remettent pas en cause la validité des indicateurs présentés dans ce rapport, mais invitent à une lecture nuancée, particulièrement dans une perspective de pilotage des politiques publiques.

2. CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

2.1 DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES

Au cours des deux dernières décennies, la Wallonie a connu une croissance démographique continue, mais en ralentissement progressif. Les dynamiques démographiques sont caractérisées par une évolution importante des composantes du mouvement de la population (Figure 3). Trois principaux constats se dégagent :

- Un déclin du solde naturel : traditionnellement positif, le solde naturel (naissances moins décès) est devenu négatif à partir de 2015. Ce recul s'est accentué entre 2020 et 2024 pour atteindre une perte de 5.000 habitants/an. Ce renversement s'explique principalement par une baisse du taux de natalité.
- La Wallonie continue de gagner des habitants notamment par le biais des mouvements résidentiels internes à la Belgique. Cette tendance reflète en partie l'attractivité résidentielle de certaines zones périurbaines ou rurales pour les ménages issus de la Région de Bruxelles-Capitale ou de la Région flamande. Si le solde migratoire interne est positif, il tend néanmoins à décroître légèrement. Au cours de la période 2005-2009, il dépassait les 5.000 habitants/an, depuis 2015, il oscille autour de 3.500.
- Une croissance liée au solde migratoire international : la croissance démographique wallonne est désormais portée principalement par l'immigration internationale.

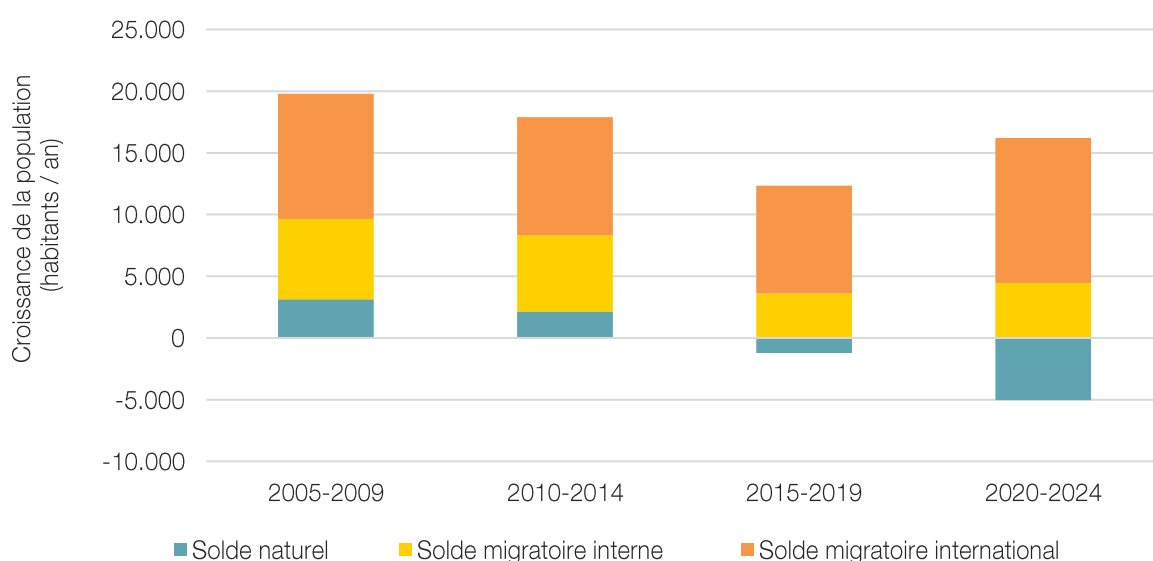


Figure 3. Evolution des dynamiques démographiques par type de composante. Source : Statbel, 2025. Auteur : CPDT, 2025

Cette évolution dans la structure des dynamiques démographiques s'accompagne de deux tendances générales :

- Un vieillissement progressif de la population, marqué par une augmentation de la part des 65 ans et plus, qui aura des effets sur les besoins en logements, services et mobilité ;
- Une diminution du nombre moyen de personnes par ménage, associée à une augmentation importante du nombre de ménages d'une ou deux personnes, contribuant mécaniquement à une augmentation de la demande en logements. Ces mutations démographiques sont liées à la croissance du phénomène de décohabitation, au fait que les couples font de moins en moins d'enfants et à l'augmentation de l'espérance de vie.



Note : la ligne bleue verticale sépare les données observées des données projetées par le BFP.

Source : Bureau fédéral du Plan – Calculs IWEPS ; 2018 à 2024 = observations ; 2025 à 2042 = projections

Figure 4. Répartitions observées (2018, 2024) et projetées (2030, 2036, 2042) des ménages par types.
Source : Bureau fédéral du plan. Auteur : IWEPS, 2025c

La croissance de la population est toutefois marquée par une forte hétérogénéité spatiale, avec des dynamiques contrastées entre les grandes agglomérations, les zones périurbaines et les territoires davantage ruraux (Figure 5). Les principales tendances observées sont les suivantes :

- Une concentration de la croissance dans le sud-est de la Wallonie particulièrement significative en valeur relative, notamment dans les communes rurales et périurbaines de la province de Luxembourg. Ce phénomène s'explique essentiellement par une demande résidentielle accrue liée à la proximité du Grand-Duché de Luxembourg, combinant un marché de l'emploi attractif et un marché immobilier plus accessible à de nombreux ménages côté belge. Il s'accompagne toutefois de pressions croissantes sur le foncier, l'immobilier, les infrastructures et les services publics locaux.
- Un dynamisme important autour des pôles urbains structurants, en particulier au niveau de Namur. Les agglomérations de Liège, Charleroi, Namur, ainsi que le Brabant wallon présentent une forte attractivité résidentielle liée à leur accessibilité, à la présence d'emplois et à une offre de services structurante. Toutefois, la croissance due au solde migratoire international se concentre principalement dans les pôles urbains tandis que celle liée au solde migratoire interne concerne principalement les communes périurbaines et les petites villes du Brabant wallon, de la province de Liège, du Hainaut et du nord de la province de Namur conjuguant qualité de vie et concentration de services.
- Des poches de décroissance dans le sud du Hainaut (notamment autour de Chimay, Thuin, Momignies) et dans certaines communes du Condroz namurois et liégeois et du sud-ouest de la province de Luxembourg. Ces territoires sont confrontés à un déclin des mouvements naturels associé à un solde migratoire interne négatif, traduisant une perte d'attractivité, notamment vis-à-vis des jeunes actifs. Il en résulte un vieillissement accru de la population de ces territoires.

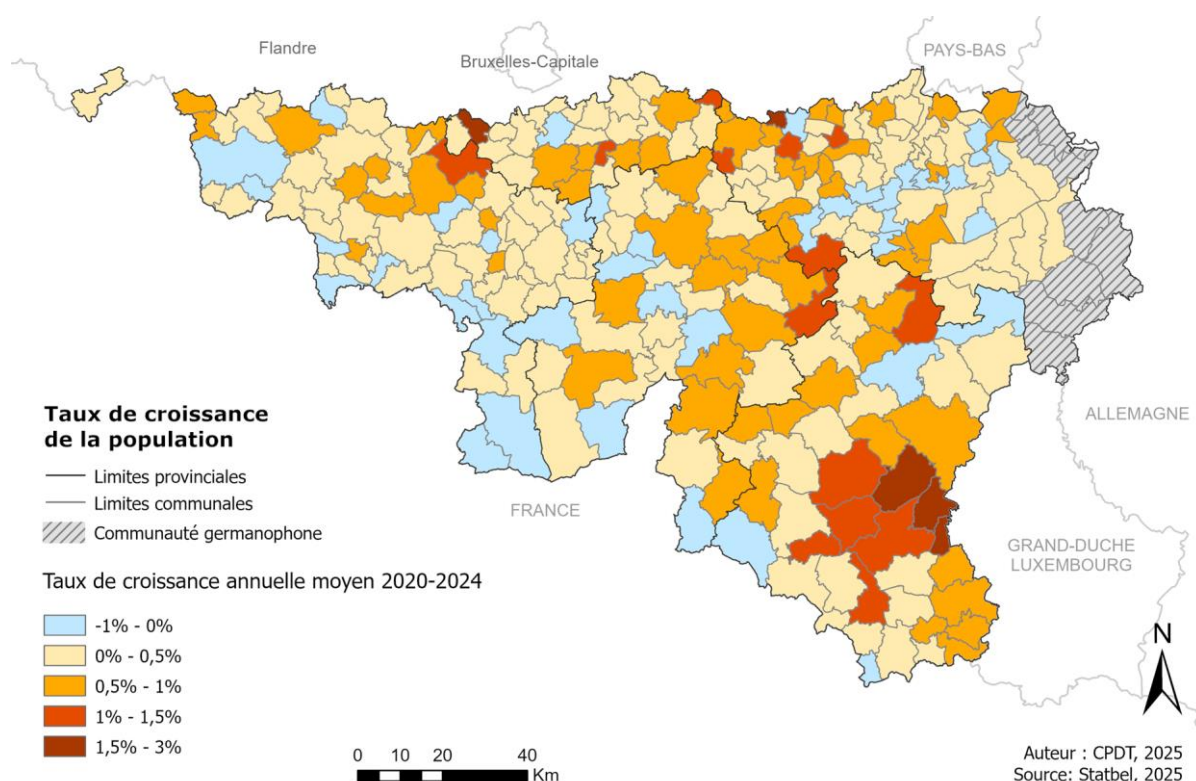


Figure 5. Taux de croissance annuelle de la population sur la période 2020-2024.
Sources : Statbel, 2025. Auteur : CPDT, 2025

La population wallonne devrait atteindre un pic vers 2045, autour de 3,78 millions d'habitants, suivi par un lent déclin principalement en lien avec un recul du solde naturel. Déjà observé ces dernières années, ce recul devrait s'amplifier avec une proportion croissante de décès liée au vieillissement des générations du baby-boom (Bureau fédéral du plan, 2025), qui ne pourra plus être compensé par les soldes migratoires. Ces perspectives marquent un infléchissement par rapport aux dynamiques passées, caractérisées par une croissance démographique continue, qui pourrait, à terme, atténuer la demande en logements. La figure 4 illustre les changements attendus dans la structure de la population d'ici 2042.

Les projections démographiques pour la Wallonie indiquent un vieillissement marqué de la population. De fait, seules les classes d'âge supérieures à 65 ans augmentent. La part des personnes âgées de 80 ans et plus passera de 5,2 % en 2018 à 8,6 %, tandis que celle des 65-79 ans augmentera de 13 % à 16,3 %. En parallèle, la proportion des moins de 20 ans reculera de près de 3 %, et celle des 20-64 ans, bien que majoritaire, diminuera de plus de 3 % également.

2.2 DYNAMIQUES ECONOMIQUES

Avec un produit intérieur brut (PIB) d'environ 136 milliards d'euros, la Wallonie (francophone et germanophone) contribue pour environ 23 % de la production belge de biens et de services (IWEPS, 2024). Rapporté au nombre d'habitants en standards de pouvoir d'achat, le PIB wallon s'élevait à environ 32.700 euros par habitant en 2023, ce qui le situe très en-dessous de la région de Bruxelles-Capitale (72.700 euros par habitant) et de la Flandre (46.300 euros par habitant) mais également en dessous de la moyenne de l'Union européenne (38.700 euros par habitant) (Figure 6). En outre, au cours des deux dernières décennies, la croissance économique wallonne (+1,6 % de PIB par an) demeure plus modérée que celle observée en Flandre (+2,0 %) mais supérieure à celle de la région de Bruxelles-Capitale (+0,9 %). Cette dynamique s'explique en partie par une spécialisation sectorielle moins favorable, une reconversion économique toujours en cours, une productivité inférieure à la moyenne nationale, et une structure entrepreneuriale dominée par les petites entreprises, souvent moins résilientes face aux chocs.

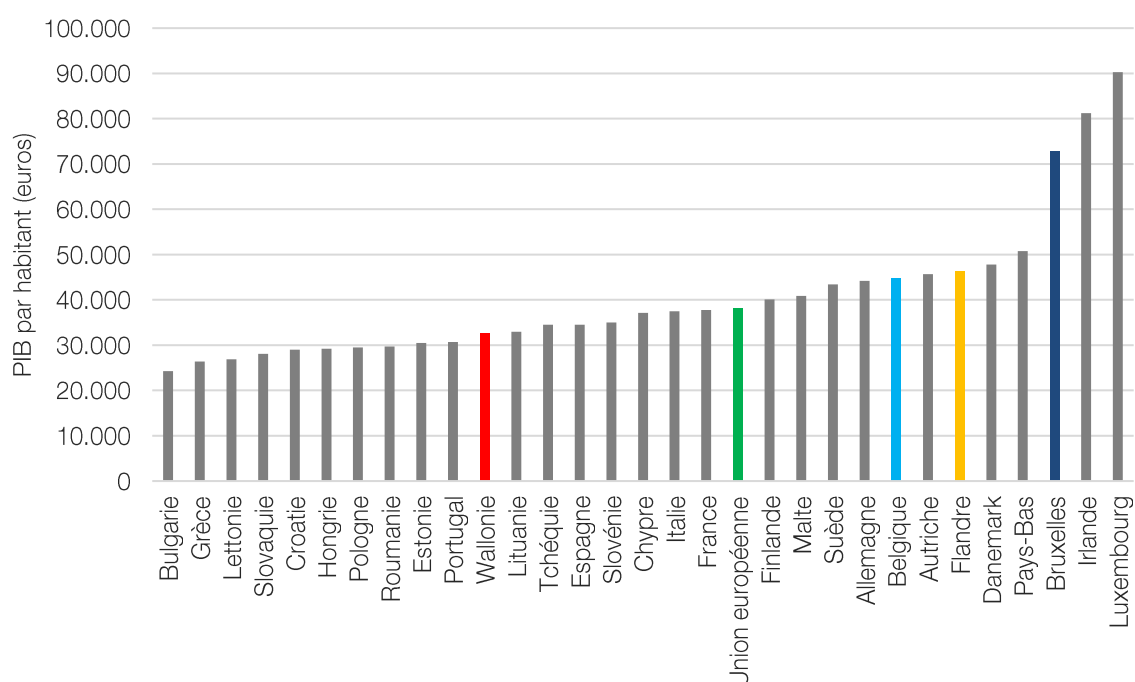


Figure 6. PIB par habitant en standards de pouvoir d'achat en 2023. Sources : Eurostat et ICN ; calculs : IWEPS, 2024.

Au sein du tissu économique wallon, le secteur de l'industrie (en y incluant la construction), longtemps pilier de l'économie wallonne, voit sa part décroître progressivement (Figure 7), bien qu'il conserve un rôle central dans certaines sous-régions. En 2023, il représentait 23,2 % de la valeur ajoutée brute régionale, un niveau proche de celui de la Flandre (23,3 %), mais bien supérieur à celui de Bruxelles (7,2 %) dont l'économie est nettement plus axée sur les services (IWEPS, 2024). Le secteur des services non-marchands (éducation, santé, administration...) représente la principale composante de la valeur ajoutée régionale, avec 30,4 %, dont 19 % pour le secteur public. Ces proportions sont supérieures à celles de la Flandre ou de Bruxelles.

Les services aux entreprises, notamment dans le domaine du numérique, du conseil ou de la logistique, connaissent une croissance soutenue et représentent aujourd'hui environ 15 % de la valeur ajoutée (IWEPS, 2024).

Enfin, certains secteurs à haute valeur ajoutée, comme l'industrie pharmaceutique, ont vu leur poids s'accroître de manière significative au cours des deux dernières décennies, illustrant un processus de spécialisation progressive dans des niches d'innovation et alimente la demande en foncier à vocation économique.

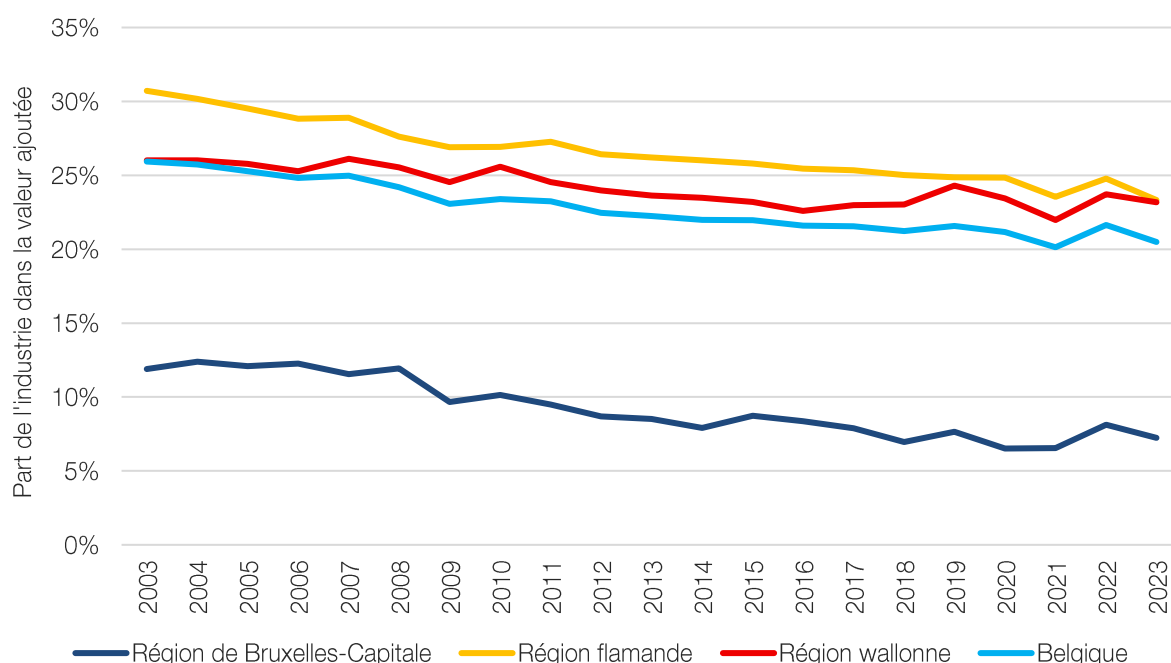


Figure 7. Part de l'industrie dans la valeur ajoutée brute (%) par régions sur la période 2020-2023.

Sources : Eurostat et ICN ; calculs : IWEPS, 2024

En 2022, le taux de création nette d'entreprise s'élevait à 3,8 % et montrait une certaine progression par rapport aux années précédentes en raison d'une augmentation du nombre de créations d'entreprises supérieure à l'augmentation du nombre de disparitions d'entreprises (IWEPS, 2024). Le tissu économique wallon repose largement sur les petites et moyennes entreprises (PME et TPE). En 2021, celles-ci représentaient 99,8 % des entreprises actives en Wallonie, confirmant leur rôle central dans la structure productive régionale. Parmi elles, les microentreprises (moins de 10 personnes) restent de loin les plus nombreuses, constituant environ 93 % de l'ensemble (IWEPS, 2024). Les PME wallonnes concentrent une part importante de l'emploi salarié, mais leur poids économique — mesuré en termes de valeur ajoutée ou de productivité — reste inférieur à celui observé dans les régions belges.

En termes de nombre d'établissements avec au moins un poste de salarié, au 31 décembre 2023 on en recensait 89.683 en Wallonie (francophone et germanophone). Près d'un quart de ces établissements sont localisés dans les 6 villes principales de la dorsale Wallonne, à savoir à Liège, Charleroi, Mons, La Louvière, Tournai et Namur, faisant largement ressortir le bassin industriel. Notons que la grande majorité de ces établissements compte moins de 20 employés (IWEPS, 2025). Cette structure économique composée de très petites unités a des conséquences tant qualitatives que quantitatives sur les besoins en termes de foncier et immobilier à vocation économique, y compris au niveau de la mixité des fonctions.

Le taux d'emploi en Wallonie s'est légèrement amélioré ces dernières années, mais reste inférieur à l'objectif fixé au niveau européen. Il est également structurellement inférieur à celui observé en Flandre. En 2024, il atteignait environ 67 % pour les 20-64 ans, contre 77 % en Flandre (IWEPS, 2024), alors que l'objectif européen dans le cadre de la stratégie 2030 est fixé à 80 %.

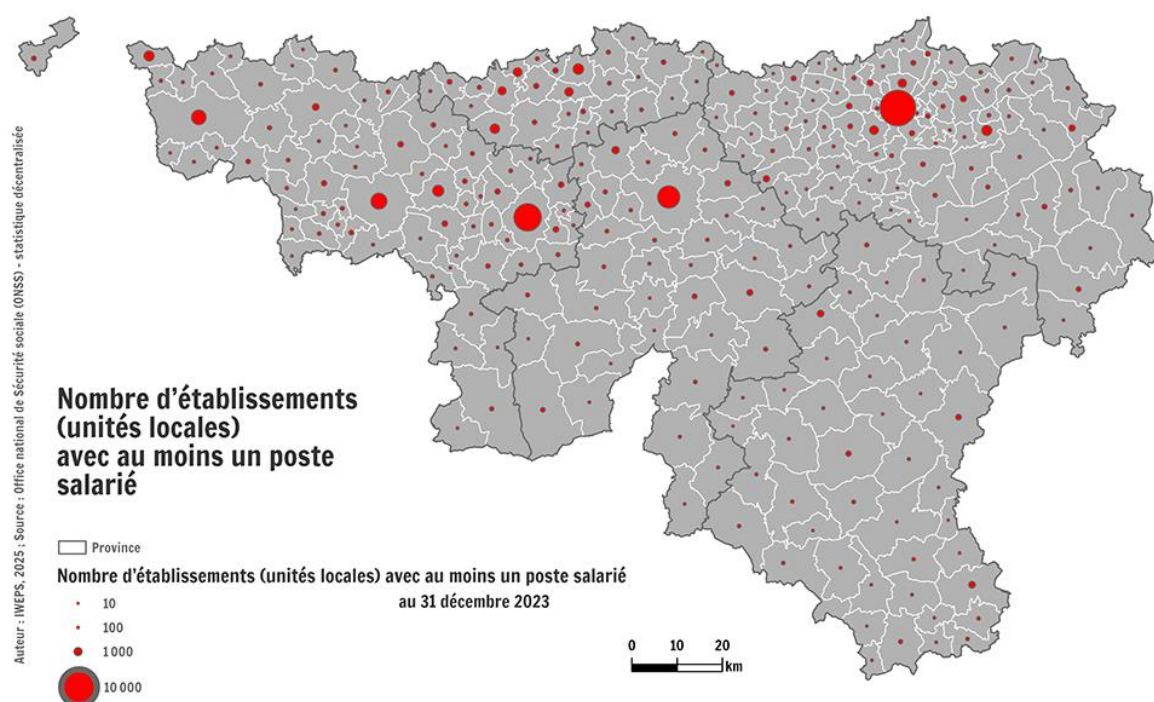


Figure 8. Nombre d'établissements (unités locales) avec au moins un poste de salarié. Source : IWEPS, 2025.

Ces écarts se traduisent dans la géographie économique régionale. Tandis que certains territoires (le Brabant wallon, l'axe Namur-Liège, ou certaines zones d'activité autour des pôles) connaissent un dynamisme croissant, d'autres – notamment les anciens bassins industriels (Charleroi, Centre, Borinage) – peinent à redéployer une base économique solide. La polarisation territoriale de la croissance économique génère des déséquilibres dans la localisation de l'emploi, la demande en infrastructures, et les pressions foncières sur certaines zones résidentielles ou d'activités.

2.3 REPARTITION SPATIALE DE L'ACTIVITE COMMERCIALE

En 2023, 35.298 cellules commerciales ont été recensées, dont 28.857 sont actives et 6.441 vacantes, soit un taux moyen de vacance de 18,2 % (Tableaux 1 et 2). Bien que ce taux soit en léger recul par rapport à 2021, il reste préoccupant dans certains territoires, notamment les centres anciens des villes moyennes, où il dépasse fréquemment les 20 % (SEGEFA & UPcity, 2024). La vacance concerne particulièrement les cellules de petite taille, souvent peu adaptées aux standards actuels du commerce. Toutefois, la taille moyenne des cellules vides tend à augmenter dans les centres-villes.

Par ailleurs, près de la moitié des cellules vacantes le sont depuis plus de trois ans, ce qui suggère une forme de vacance structurelle dans certains tissus urbains. D'après le diagnostic de l'appareil commercial réalisé par le SEGEFA et UPcity en 2024, le déclin peut être attribué en partie au développement des commerces dans les périphéries ainsi que de l'e-commerce, surtout en ce qui concerne les achats légers. Cette situation affecte la vitalité commerciale des centralités, notamment dans les communes de taille moyenne et les pôles urbains secondaires. Ce constat interpelle en regard du potentiel de réhabilitation et de restructuration de ces espaces.

Tableau 1. Répartition et évolution des cellules commerciales actives 2021-2023. Sources : SEGEFA-ULiège & UPCity, 2024

Type de périmètre commercial (PC)	Points de vente actifs		Surfaces commerciales actives (m ²)	
	2023	Evolution 2021-2023	2023	Evolution 2021-2023
Centre principal d'agglomération	5.491	-2,9%	511.550	-2,6%
Centre secondaire d'agglomération	2.940	-4,9%	282.855	-4,4%
Centre de (très) petite ville	8.052	-3,6%	637.145	-4,1%
PC de soutien d'agglomération	2.450	1,8%	1.004.345	1,9%
PC de soutien de petite ville	1.955	0,7%	823.235	2,2%
Spécialisé en équip. alimentaire	827	-2,8%	186.095	1,5%
Spécialisé en équip. léger	1.733	2,5%	525.800	4,1%
Spécialisé en équip. lourd	1.196	3,6%	544.325	-2,0%
Total Wallonie	28.857	-1,9%	6.235.085	0,1%

Tableau 2. Répartition et évolution des cellules vides 2021-2023. Sources : SEGEFA-ULiège & UPCity, 2024

Type de périmètre commercial (PC)	Cellules vides		Surfaces commerciales vides (m ²)	
	2023	Evolution 2021-2023	2023	Evolution 2021-2023
Centre principal d'agglomération	1.916	-1,3%	146.410	2,8%
Centre secondaire d'agglomération	898	-4,1%	74.470	3,7%
Centre de (très) petite ville	1.986	0,2%	141.865	2,1%
PC de soutien d'agglomération	276	-14,0%	67.910	-12,4%
PC de soutien de petite ville	178	-18,7%	64.960	-17,3%
Spécialisé en équip. alimentaire	138	-4,8%	14.225	-33,8%
Spécialisé en équip. léger	128	-20,5%	23.460	-35,7%
Spécialisé en équip. lourd	94	-18,3%	49.645	22,2%
Total Wallonie	6.441	-2,9%	773.030	-2,6%

On constate également une polarisation croissante de l'activité commerciale entre, d'une part, les centralités traditionnelles (centres-villes, noyaux urbains) et, d'autre part, les zones commerciales périphériques (zones d'activités économiques, axes routiers structurants, *retail parks*). Environ 30 % de la surface commerciale totale est désormais localisée en dehors des centralités, ce qui reflète une dynamique d'étalement commercial qui n'est pas sans lien avec les pratiques d'aménagement du territoire et les formes de mobilité dominantes.

Depuis 2021, on observe une diminution du nombre de commerces recensés à l'échelle régionale, inversant ainsi la dynamique des années 2010, marquées par une croissance continue à chaque campagne d'observation (Figure 9 et Tableau 1. Répartition et évolution des cellules commerciales actives 2021-2023. Sources : SEGEFA-ULiège & UPCity, 2024). Cette baisse est particulièrement marquée dans les centres urbains traditionnels, où la présence commerciale tend à se réduire. En 2022 et 2023, les zones commerciales en périphérie montrent à leur tour des signes d'essoufflement, avec une stabilisation du nombre de commerces. Les fermetures et les réaffectations de locaux à d'autres usages sont désormais plus nombreuses que les créations. Entre 2021 et 2023, le nombre total de cellules commerciales inventoriées a ainsi reculé de 3 %. Par ailleurs, la surface commerciale globale cesse de croître, alors que la taille moyenne des cellules, auparavant en augmentation sous l'effet des implantations en périphérie, tend désormais à se stabiliser. L'ensemble de ces évolutions traduit un déséquilibre croissant entre l'offre immobilière commerciale et la demande, signalant une saturation progressive du marché (SEGEFA & UPCity, 2024).

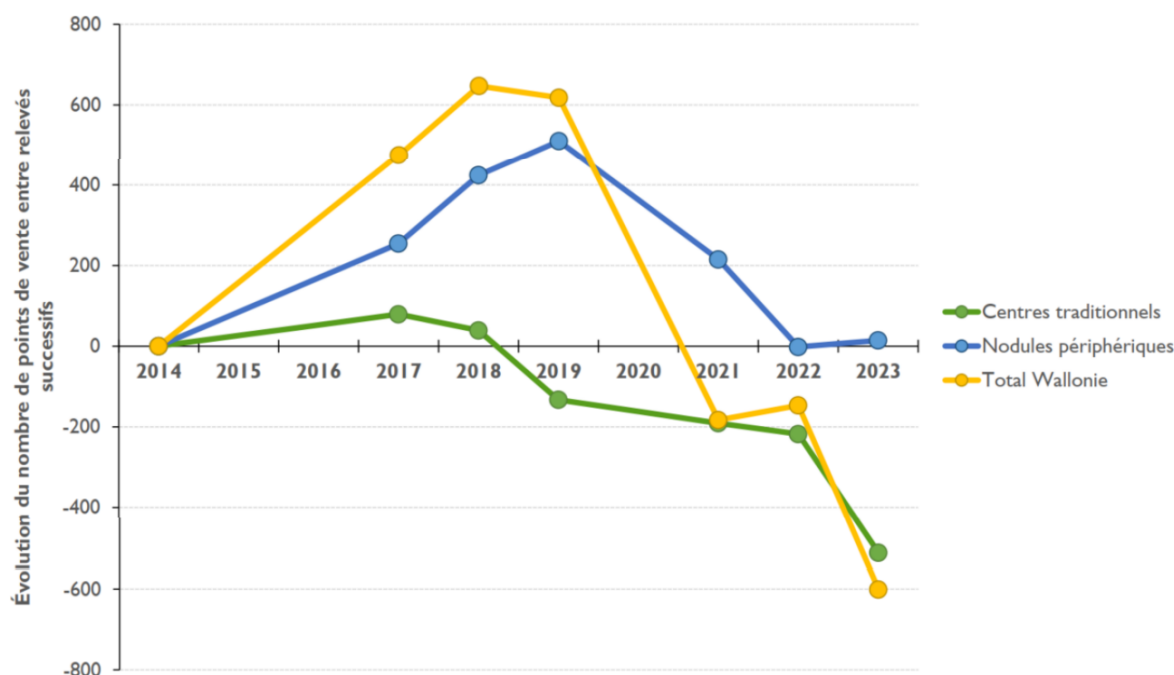


Figure 9. Evolution du nombre de points de vente entre relevés successifs. Sources : SEGEFA-ULiège & UPCity, 2024

Il faut également souligner une certaine restructuration du commerce de détail qui, sous l'effet de la digitalisation et des changements dans les habitudes de consommation, remet en question certains formats commerciaux traditionnels. Les principaux acteurs, tels que les réseaux intégrés d'enseignes ou la grande distribution généraliste, sont mieux placés pour développer le commerce en ligne. Ils disposent déjà de systèmes efficaces pour gérer les stocks et les livraisons, ainsi que des moyens financiers et techniques pour concevoir et administrer des outils informatiques adaptés aux attentes des consommateurs. En revanche, dans le secteur de la grande distribution spécialisée, les chaînes traditionnelles sont en concurrence directe avec des acteurs exclusivement présents sur internet, qui captent une part croissante de leur clientèle (SEGEFA & UPCity, 2024).

Enfin, l'organisation spatiale de l'offre reste marquée par une forte hétérogénéité territoriale. Les grands pôles urbains (Liège, Charleroi, Namur, Mons) concentrent les volumes les plus importants mais présentent aussi les plus grandes disparités internes. À l'inverse, les petites villes et les zones rurales affichent souvent une offre restreinte, centrée sur quelques fonctions de base (alimentation, bricolage, pharmacie), ce qui les rend particulièrement vulnérables aux mutations commerciales et à l'évolution des comportements d'achat, notamment en lien avec l'e-commerce.

3. ARTIFICIALISATION DES TERRES

3.1 SUPERFICIE DES TERRAINS ARTIFICIALISES, NON ARTIFICIALISES ET DES ESPACES DE NATURE INCONNUE

Objectif : Quantifier l'état de l'artificialisation des terrains et des espaces de nature inconnue en général.

Cet indicateur se rapporte à l'objectif de « *soutenir une urbanisation et des modes de production économes en ressources* » (SDT – SA1).

Donnée

Source : IWEPS (Catégories d'utilisation du sol au 01/01/2024) à partir des données du SPF Finances/AGDP.

Description : Sur la base des données tabulaires relatives à l'utilisation du sol, les terrains sont regroupés selon leur catégorie d'utilisation du sol en « terrain artificialisé » ; « terrain non artificialisé » et « espace de nature inconnue », qui représente le non cadastré.

Analyse à l'échelle de la Wallonie

Les terrains artificialisés en Wallonie couvrent de 11 à 16 % du territoire, soit de 178.689 à 264.187 hectares, selon l'inclusion ou non des espaces de nature inconnue qui sont partiellement artificialisés. Ces derniers correspondent principalement aux infrastructures de transport, aux cours d'eau, et leurs espaces associés.

Analyse par bassins d'optimisation spatiale

À l'échelle des bassins, les superficies artificialisées varient de 18.096 hectares (Liège 1) à 31.104 hectares (Namur). En termes relatifs, le Luxembourg présente la plus faible proportion (5 % du territoire), tandis que Liège 1 dépasse 30 %.

Dans les centralités, la part de terrains artificialisés se situe entre 46 % (Luxembourg) et 58 % (Brabant wallon), pour une moyenne régionale de 52 %. En espaces excentrés, cette proportion chute à 8 % en moyenne, reflétant la densité bâtie plus élevée des centralités.

Les espaces de nature inconnue représentent une surface relative en moyenne trois fois plus importante dans les centralités, en raison de la concentration des infrastructures de transport.

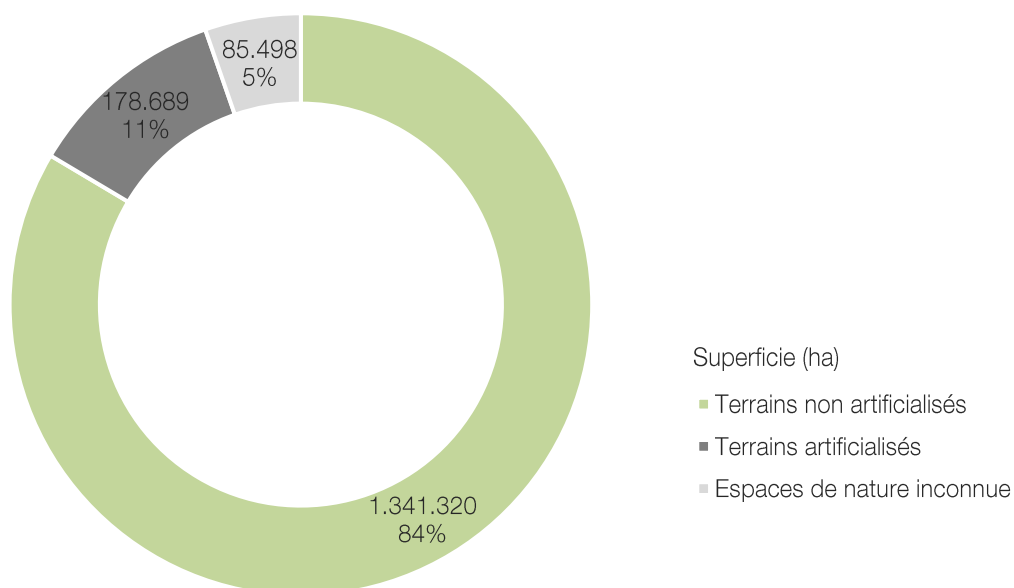


Figure 10. Superficies des terrains artificialisés, non artificialisés et des espaces de nature inconnue à l'échelle de la Wallonie au 01/01/2024. Source : IWEPS à partir des données du SPF Finances/AGDP, 2024. Auteur : CPDT, 2025

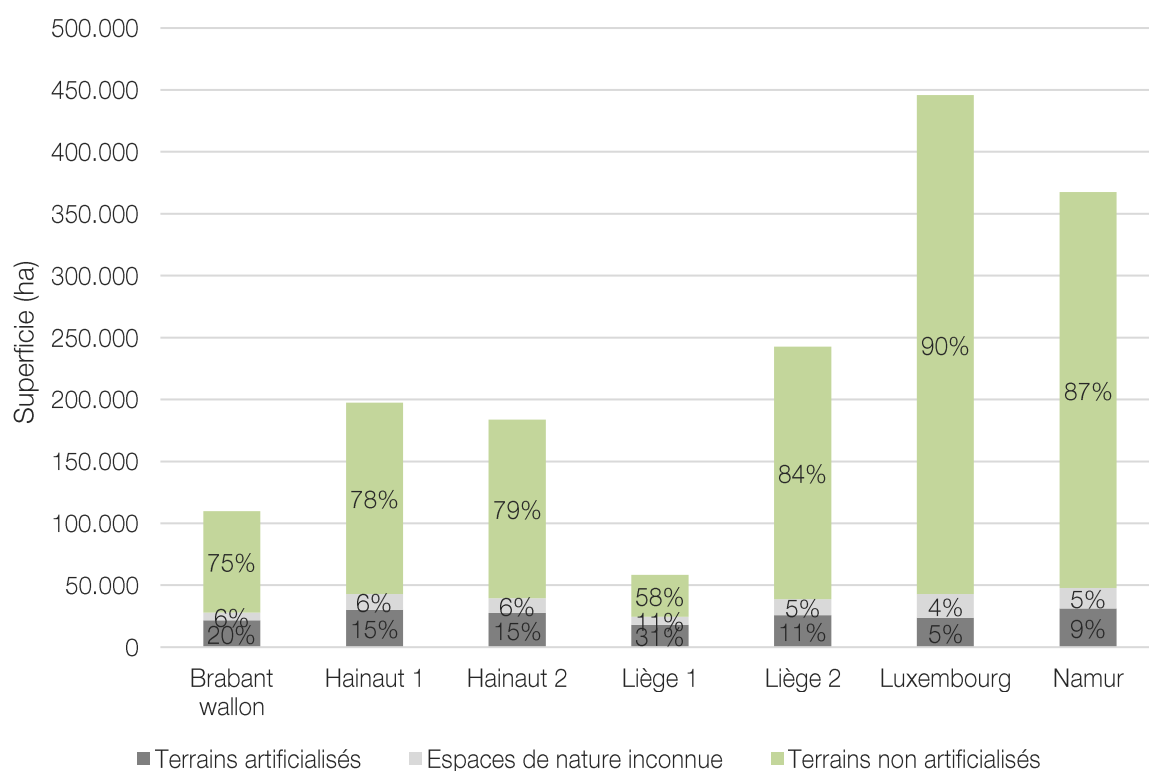


Figure 11. Superficies des terrains artificialisés, non artificialisés et des espaces de nature inconnue à l'échelle des bassins d'optimisation spatiale en hectares au 01/01/2024. Source : IWEPS à partir des données du SPF Finances/AGDP, 2024. Auteur : CPDT, 2025

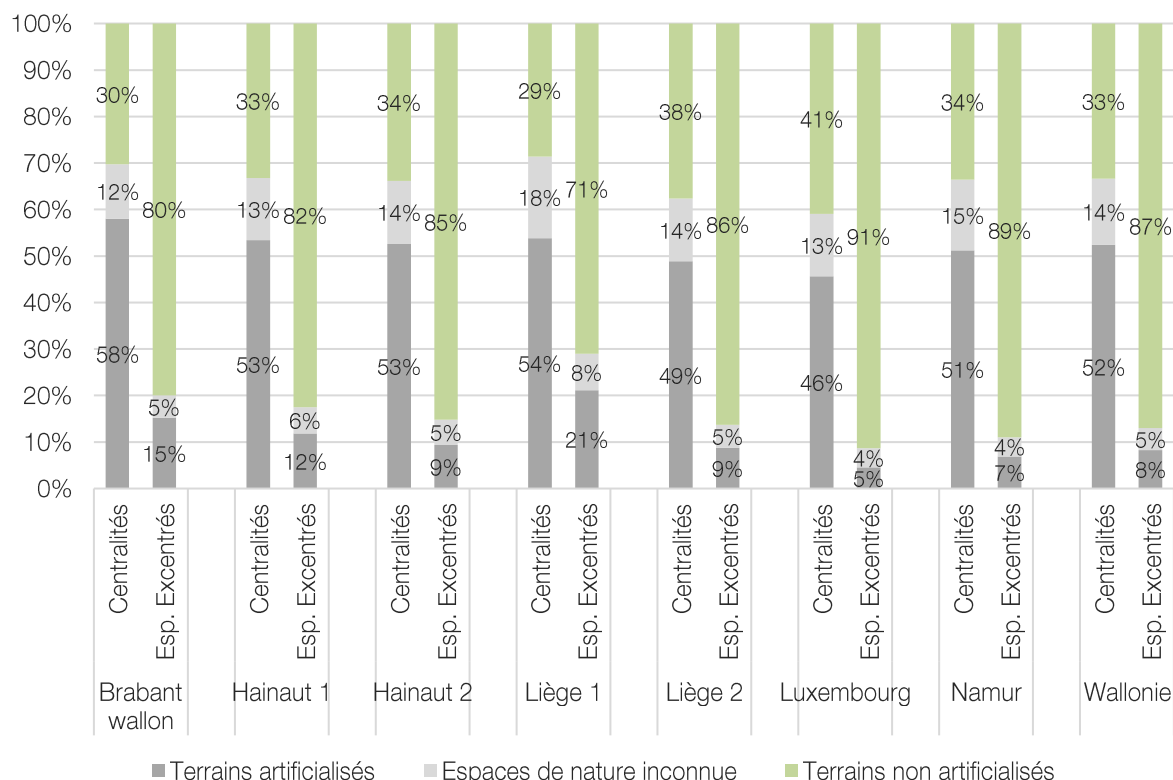


Figure 12. Superficie des terrains artificialisés, non artificialisés et des espaces de nature inconnue en centralités et en espaces excentrés à l'échelle des bassins d'optimisation spatiale et de la Wallonie au 01/01/2024. Source : IWEPS à partir des données du SPF Finances/AGDP, 2024. Auteur : CPDT, 2025

3.2 SUPERFICIE DES TERRAINS ARTIFICIALISES PAR CATEGORIES D'UTILISATION

Objectif : Quantifier l'état de l'artificialisation des terres en général et la part due aux différentes fonctions sur celui-ci.

Cet indicateur se rapporte à l'objectif de « *soutenir une urbanisation et des modes de production économes en ressources* » (SDT – SA1).

Donnée

Source : IWEPS (Catégories d'utilisation du sol au 01/01/2024) à partir des données du SPF Finances/AGDP.

Description : L'utilisation du sol correspond à l'usage qui est fait d'un terrain, à sa fonction. Cette donnée est basée sur les données cadastrales du SPF (Source : Walstat)

Les catégories d'utilisation du sol étudiées sont les terrains résidentiels, terrains occupés par des commerces, bureaux et services, les terrains occupés par des services publics et équipements communautaires, les terrains à usage de loisirs et espaces verts urbains, les terrains occupés par des bâtiments agricoles et les terrains à usage industriel et artisanal. Sous la catégorie « autres » sont repris les carrières, décharges et espaces abandonnés, les infrastructures de transport et les autres espaces artificialisés.

L'analyse par bassin d'optimisation spatiale est basée sur les données tabulaires publiées par l'IWEPS, tandis que l'analyse par centralité résulte d'un calcul SIG. Il s'agit d'un croisement entre la donnée vectorielle d'utilisation du sol et les centralités du SDT.

Les données relatives aux « terrains résidentiels » doivent être interprétées avec prudence. Depuis 2016, la croissance du nombre de parcelles classées sous des natures dites « techniques » ainsi que la mixité des usages, particulièrement marquée en milieu urbain, compliquent la lecture de ces données. Une adaptation de la méthodologie de classification des utilisations du sol apparaît nécessaire pour intégrer ces natures techniques (Source : Regards statistiques n°12, IWEPS 2024).

Analyse à l'échelle de la Wallonie

À l'échelle régionale, les terrains artificialisés couvrent environ 11 % du territoire. 62 % de ces terrains sont utilisés à des fins résidentielles. Les terrains à usage industriel et artisanal constituent la deuxième catégorie la plus représentée, avec 10 % des surfaces artificialisées.

A l'exception des terrains utilisés pour le commerce, les bureaux et les services, les terrains artificialisés sont davantage représentés en dehors des centralités quelque soit leur fonction. Notons en particulier qu'un peu plus de 20% seulement des terrains à usage de loisirs et d'espaces verts urbains sont situés au sein des centralités.

Analyse par bassins d'optimisation spatiale

Dans l'ensemble des bassins, les terrains résidentiels constituent la catégorie dominante, représentant entre 50 et 70 % des surfaces artificialisées (62 % à l'échelle régionale). La seconde catégorie varie selon les territoires : terrains destinés aux services publics et équipements collectifs dans le Brabant wallon, le Luxembourg et Namur ; terrains à vocation industrielle et artisanale dans le Hainaut et à Liège, en lien avec l'héritage industriel de ces bassins.

S'agissant de la fonction résidentielle, la part localisée en centralités varie fortement : de 20 % dans le bassin du Luxembourg à 58 % dans celui de Liège 1. Cette disparité s'explique notamment par une proportion nettement plus faible de territoires en centralité dans le bassin du Luxembourg par rapport à Liège 1, mais également par une plus forte densité au sein des espaces fortement urbanisés.

L'artificialisation liée aux commerces, bureaux et services est majoritairement concentrée dans les centralités. Une exception est observée dans le bassin du Luxembourg, où, à l'instar de la fonction résidentielle, la part la plus élevée se situe en espaces excentrés. Dans les bassins du Brabant wallon et de Namur, cette artificialisation présente une répartition quasi équivalente entre centralités et espaces excentrés.

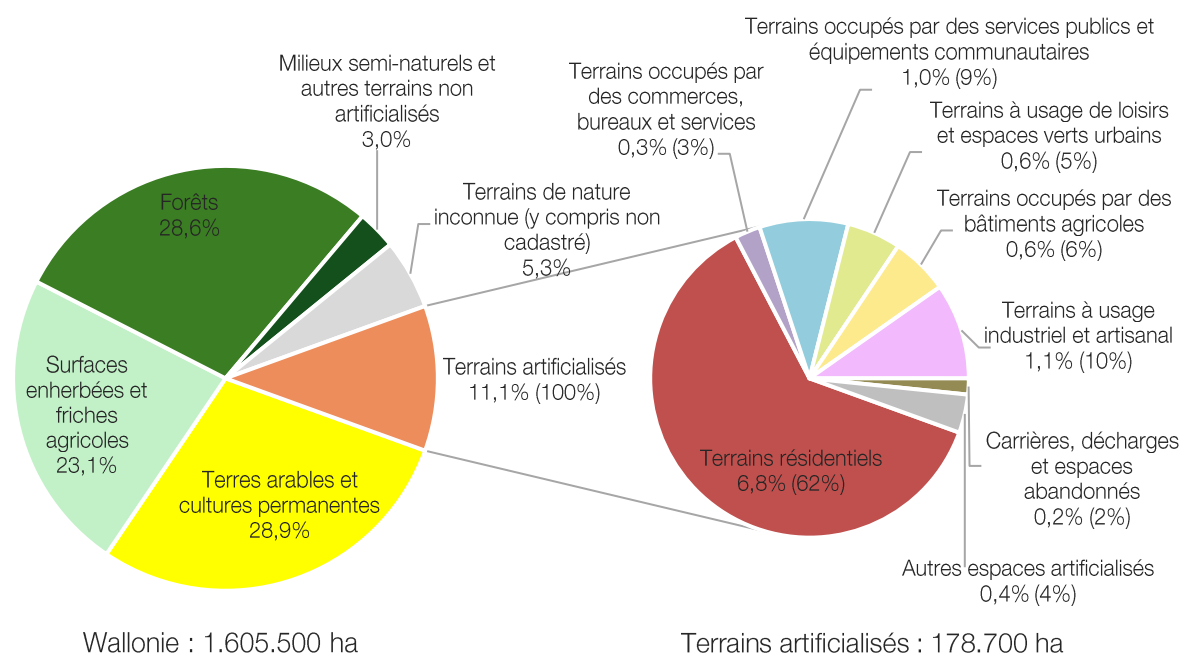


Figure 13 : Part relative de la superficie des différentes catégories d'utilisation du sol au 01/01/2024, avec un focus sur les terrains artificialisés. Source : Adapté de Regards statistiques n°12 (IWEPS, 2024) sur la base des données de l'utilisation du sol au

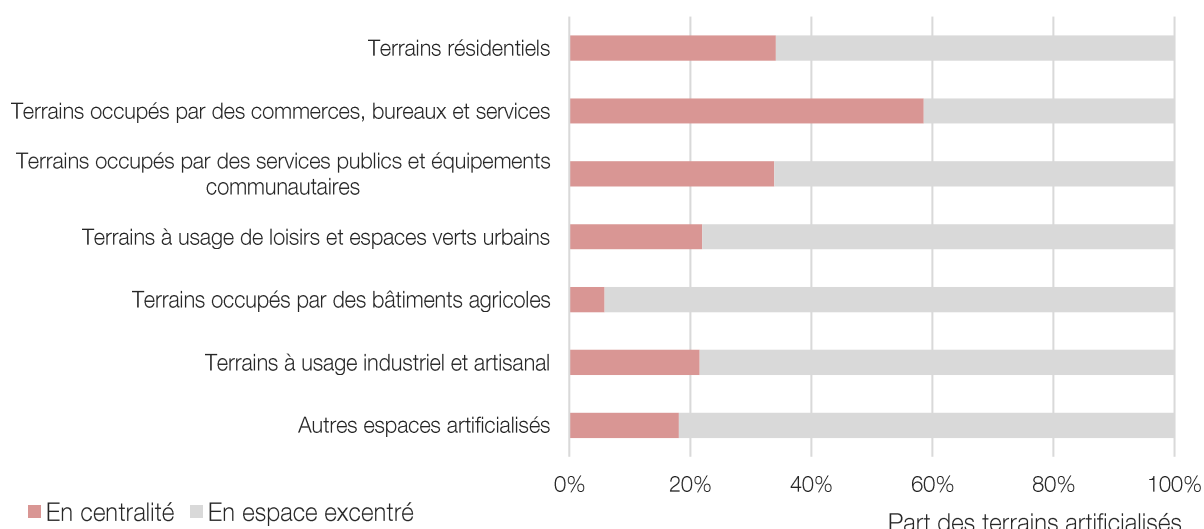


Figure 14 : Répartition entre centralités et espaces excentrés de la superficie des différentes catégories d'utilisation du sol des terrains artificialisés au 01/01/2024. Source : IWEPS, 2024. Auteur : CPDT, 2025

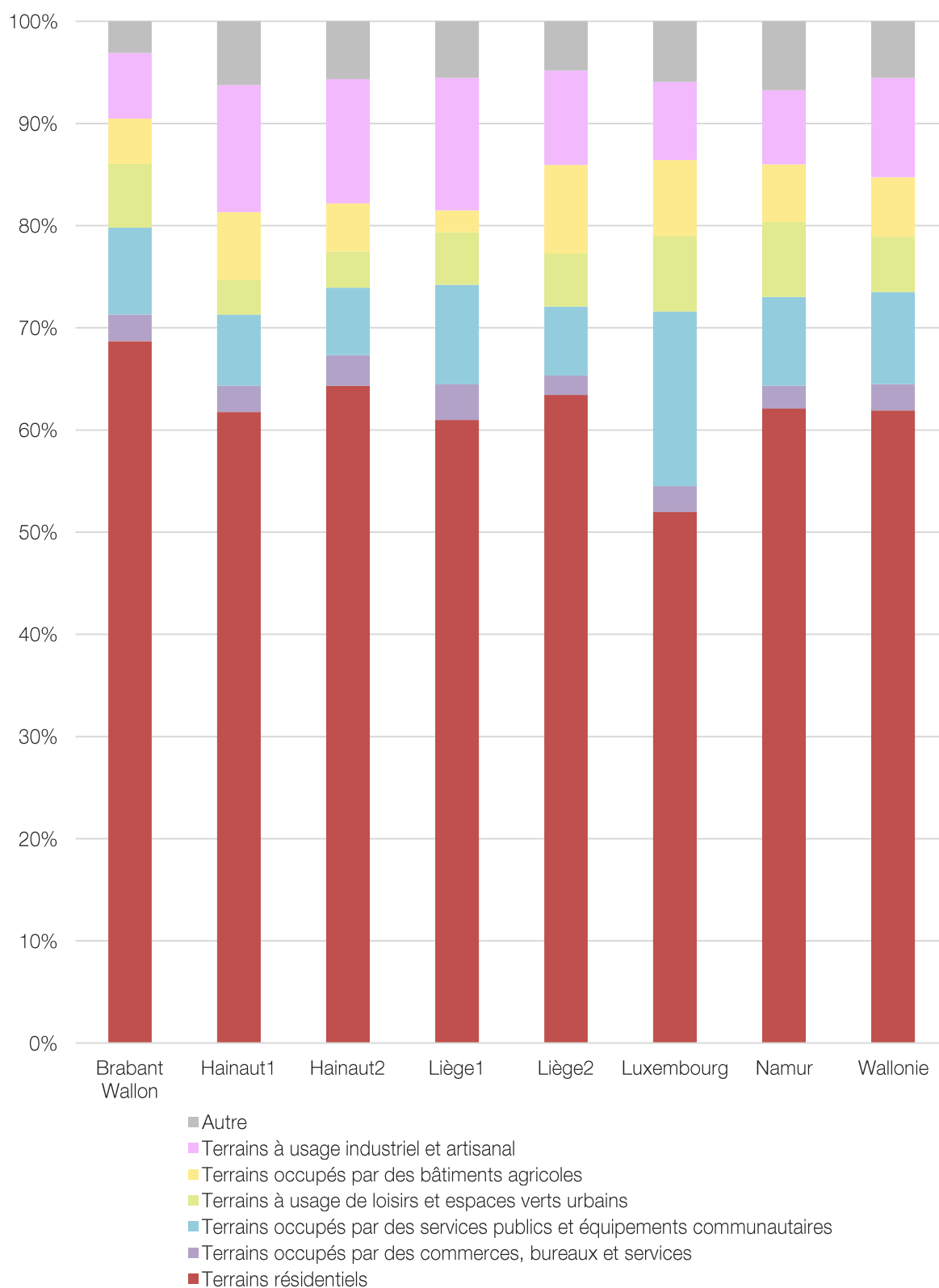


Figure 15 : Part relatives des différentes catégories d'utilisation des terrains artificialisés au 01/01/2024.
Source : IWEPS à partir des données du SPF Finances/AGDP, 2024. Auteur : CPDT, 2025

Tableau 3 : Superficie des terrains artificialisés par catégories d'utilisation du sol au 01/01/2024 (hectares) et répartition entre centralités (rose) et espaces excentrés (gris). Source : IWEPS à partir des données du SPF Finances/AGDP, 2024. Auteur : CPDT, 2025

Catégories d'utilisation du sol	Brabant wallon		Hainaut 1		Hainaut 2		Liège 1		Liège 2		Luxembourg		Namur	
Résidentiel	14.893	35 %	18.716	32 %	17.728	51 %	11.079	58 %	16.438	24 %	12.343	20 %	19.438	25 %
		65 %		68 %		49 %		42 %		76 %		80 %		75 %
Commerces, bureaux et services	562	53 %	788	61 %	833	71 %	633	86 %	494	51 %	604	33 %	705	48 %
		47 %		39 %		29 %		14 %		49 %		67 %		52 %
Services publics et équipements communautaires	1.842	28 %	2.109	49 %	1.816	60 %	1.770	59 %	1.746	34 %	4.062	12 %	2.717	26 %
		72 %		51 %		40 %		41 %		66 %		88 %		74 %
Loisirs et espaces verts urbains	1.355	19 %	1.015	33 %	979	40 %	934	36 %	1.348	16 %	1.751	13 %	2.293	15 %
		81 %		67 %		60 %		64 %		84 %		87 %		85 %
Bâtiments agricoles	960	6 %	2.015	6 %	1.296	8 %	386	18 %	2.249	5 %	1.766	3 %	1.763	5 %
		94 %		94 %		92 %		82 %		95 %		97 %		95 %
Industriel et artisanal	1.395	19 %	3.778	16 %	3.353	29 %	2.360	41 %	2.391	17 %	1.816	11 %	2.272	14 %
		81 %		84 %		71 %		59 %		83 %		89 %		86 %
Autre	672	36 %	1.888	14 %	1.561	30 %	1.004	31 %	1.250	12 %	1.410	8 %	2.114	11 %
		64 %		86 %		70 %		69 %		88 %		92 %		89 %

3.3 EVOLUTION ANNUELLE NETTE DES TERRAINS ARTIFICIALISES

Objectif : Suivre l'évolution de l'artificialisation nette des terres, notamment au regard des trajectoires d'artificialisation nette.

Cet indicateur se rapporte à l'objectif de « *soutenir une urbanisation et des modes de production économes en ressources* » (SDT – SA1).

Donnée

Source : IWEPS (Statistiques d'utilisation du sol, 2024) sur base des données du SPF Finances/AGDP, SDT 2024 (trajectoires).

Description : L'utilisation du sol correspond à l'usage qui est fait d'un terrain, sa fonction. Cette donnée est basée sur les données cadastrales du SPF. (Source : Walstat).

A l'échelle des bassins, l'évolution de l'artificialisation nette est mise en perspective avec les *trajectoires d'artificialisation nette* établies par le Schéma de Développement du Territoire. Le point de départ de ces trajectoires correspond à la moyenne de l'artificialisation annuelle nette relevée au cours de la décennie 2010-2019. Elles permettent d'identifier les seuils vers lesquels tendre année après année en vue de tendre vers 0 km²/an à l'horizon 2050. Elles ont pour fonction de servir de références dans le cadre d'un monitoring.

La donnée étant basée sur les informations patrimoniales, les évolutions de l'indicateurs reflètent les modifications des natures cadastrales dans la matrice.

Analyse à l'échelle de la Wallonie

Ces dernières décennies, on observe une diminution générale de l'artificialisation des terres, à l'exception de la période la plus récente (2020-2023) qui enregistre une légère augmentation par rapport à la période précédente.

L'artificialisation se produit essentiellement au détriment des superficies agricoles. Pour la période la plus récente, elle atteint un rythme de 11,6 km² par an, dont une perte nette de 10,1 km² de terres agricoles. Ces dernières correspondent aux catégories d'utilisation du sol « Terres arables et cultures permanentes » et « surfaces enherbées et friches agricoles ». La perte nette des surfaces forestières se situe aux alentours d'un kilomètre carré par an avec un maximum ces dernières années à 1,4 km² par an.

Analyse par bassin d'optimisation spatiale

Les bassins du Brabant wallon, du Hainaut 1 et du Luxembourg suivent la tendance régionale de diminution de l'artificialisation, avec une reprise entre 2021 et 2023. À Namur, après une forte baisse antérieure, une hausse soutenue est observée depuis 2012. Les bassins du Hainaut 2 et de Liège 1 et 2 présentent une stabilité, voire une diminution récente de l'artificialisation.

Dans le Brabant wallon, le Hainaut 2 et Liège 1, les trajectoires respectent celles du Schéma de Développement du Territoire (SDT). C'est également le cas du Hainaut 1 et de Liège 2, bien que les tendances récentes laissent entrevoir la nécessité d'efforts supplémentaires.

En revanche, Namur et le Luxembourg s'écartent de la trajectoire pour 2021-2023. Ce dépassement est lié à une reprise récente de l'artificialisation dans le Luxembourg, tandis qu'à Namur, la hausse continue depuis plusieurs années appelle des efforts accrus pour inverser la tendance.

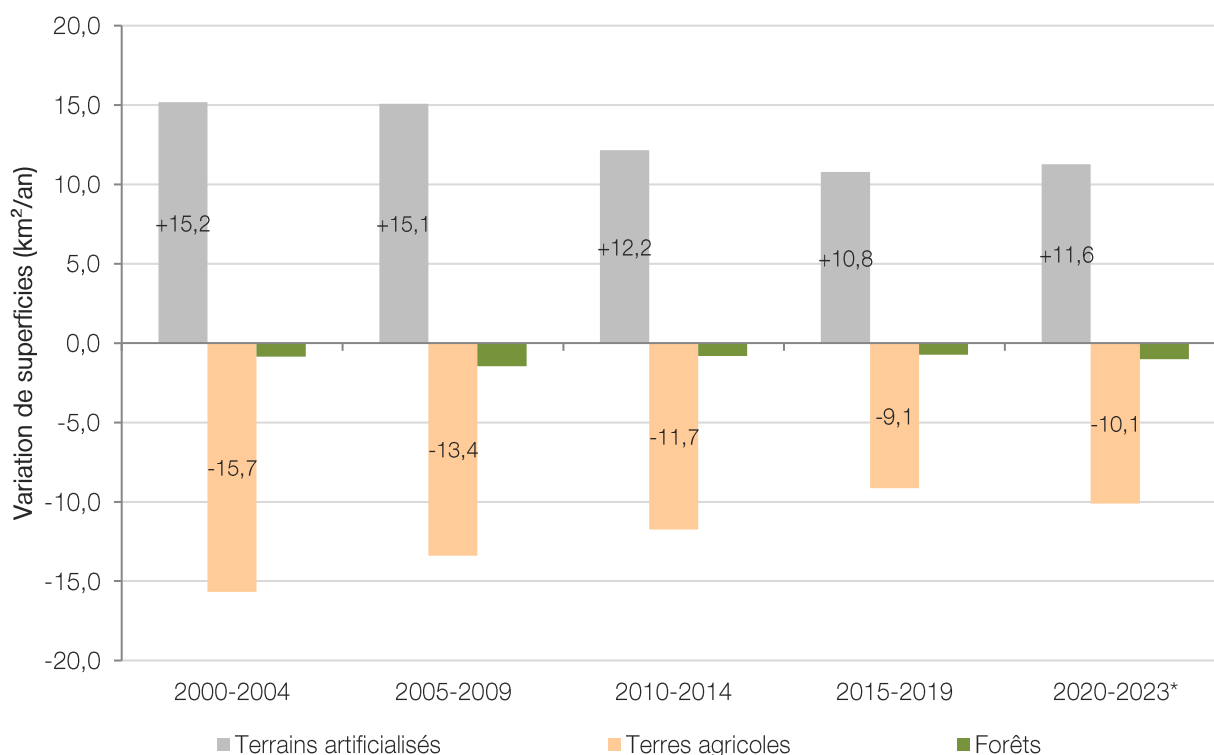


Figure 16 : Évolution annuelle nette des terrains artificialisés, terres agricoles et forêts par période de 5 ans (*excepté dernière période). Source : Adapté de Regards statistiques n°12 (IWEPS, 2024) sur la base des données de l'utilisation du sol au 01/01/2024 (IWEPS à partir des données du SPF Finances/AGDP, 2024)

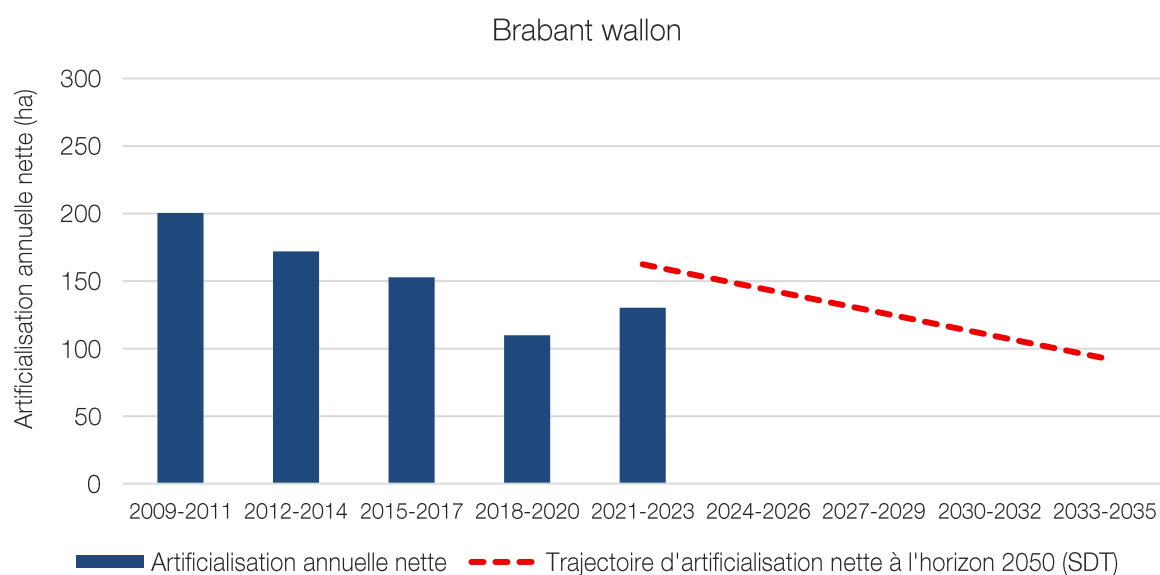


Figure 17 : Artificialisation annuelle nette par période de trois ans et trajectoire pour tendre vers 0 km²/an à l'horizon 2050 (Brabant wallon). Source : IWEPS à partir des données du SPF Finances/AGDP, 2024. Auteur : CPDT, 2025.

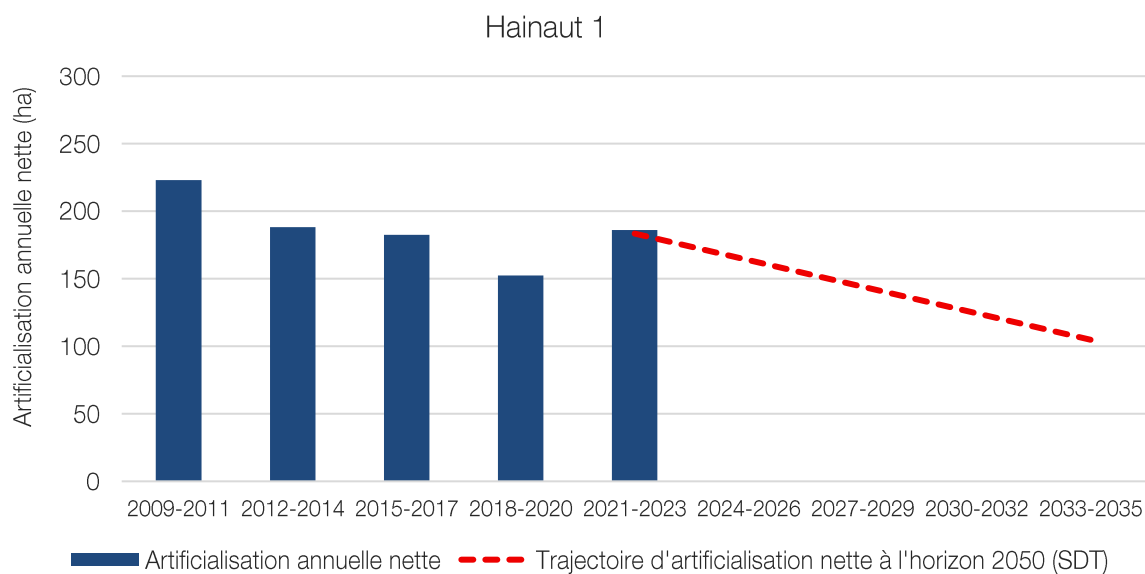


Figure 18 : Artificialisation annuelle nette par période de trois ans et trajectoire pour tendre vers 0 km²/an à l'horizon 2050 (Hainaut 1). Source : IWEPS à partir des données du SPF Finances/AGDP, 2024. Auteur : CPDT, 2025.

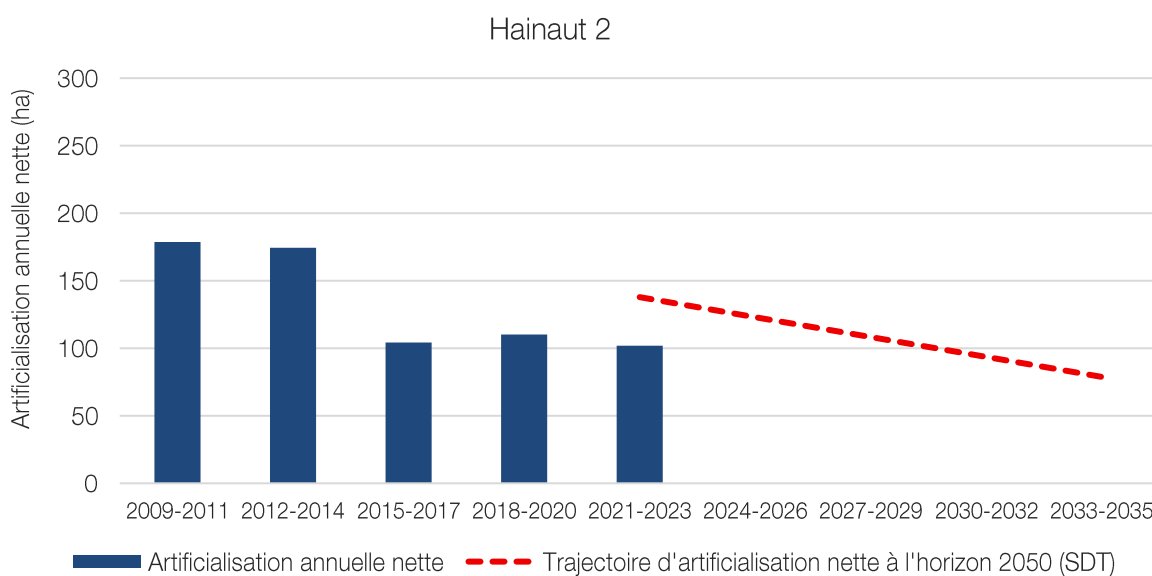


Figure 19 : Artificialisation annuelle nette par période de trois ans et trajectoire pour tendre vers 0 km²/an à l'horizon 2050 (Hainaut 2). Source : IWEPS à partir des données du SPF Finances/AGDP, 2024. Auteur : CPDT, 2025.

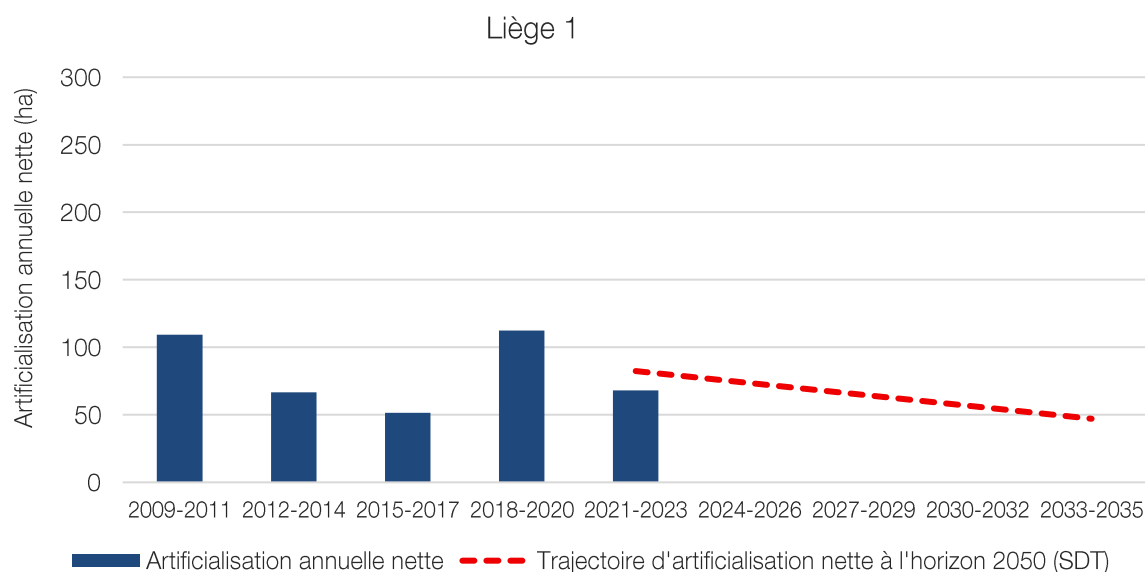


Figure 20 : Artificialisation annuelle nette par période de trois ans et trajectoire pour tendre vers 0 km²/an à l'horizon 2050 (Liège 1). Source : IWEPS à partir des données du SPF Finances/AGDP, 2024. Auteur : CPDT, 2025.

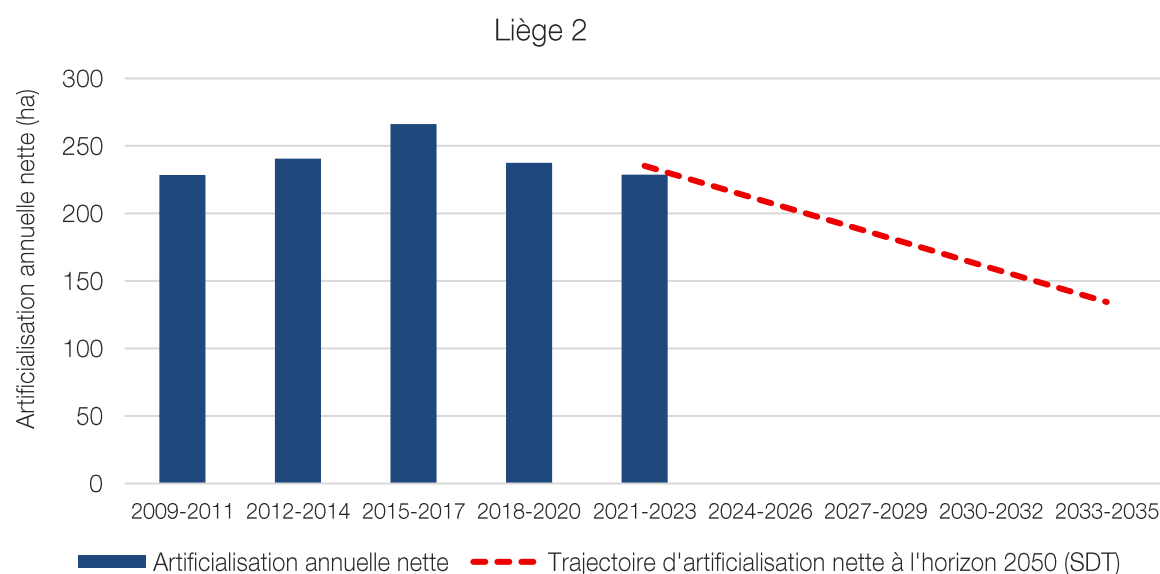


Figure 21 : Artificialisation annuelle nette par période de trois ans et trajectoire pour tendre vers 0 km²/an à l'horizon 2050 (Liège 2). Source : IWEPS à partir des données du SPF Finances/AGDP, 2024. Auteur : CPDT, 2025.

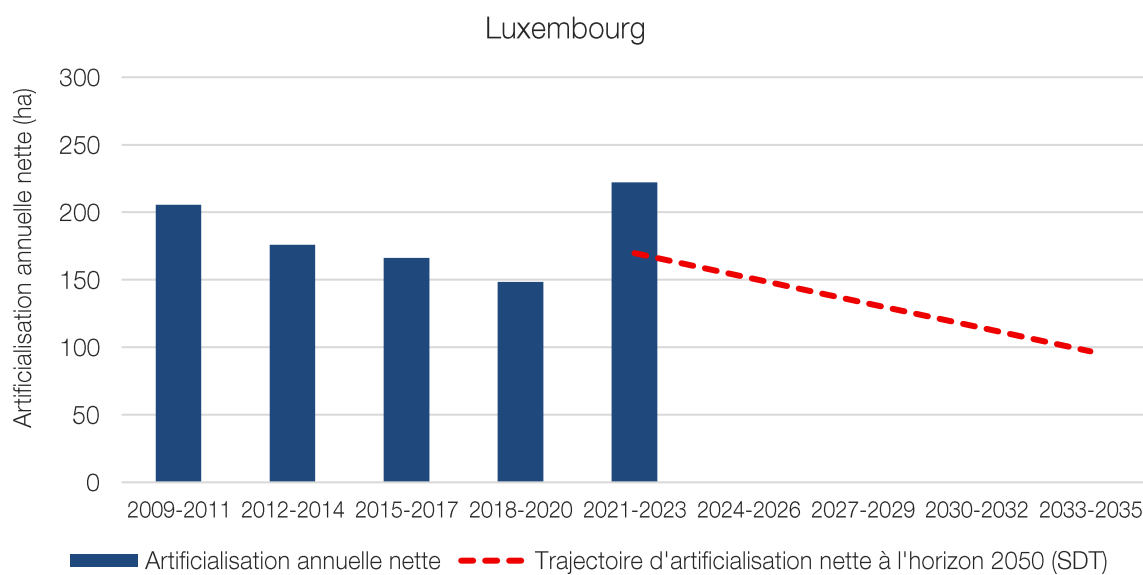


Figure 22 : Artificialisation annuelle nette par période de trois ans et trajectoire pour tendre vers 0 km²/an à l'horizon 2050 (Luxembourg). Source : IWEPS à partir des données du SPF Finances/AGDP, 2024. Auteur : CPDT, 2025.

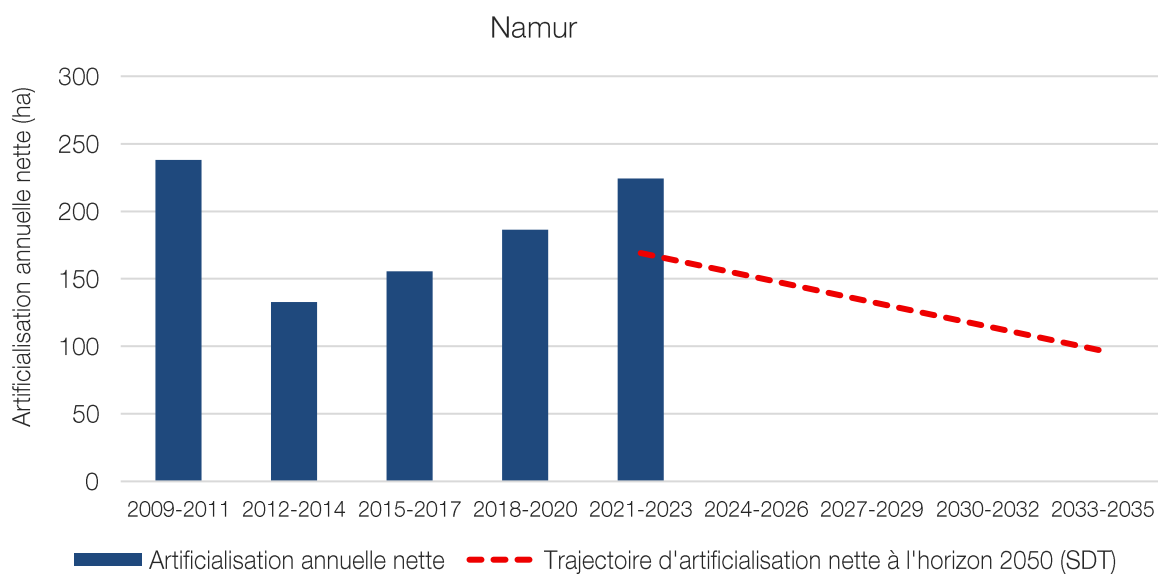


Figure 23 : Artificialisation annuelle nette par période de trois ans et trajectoire pour tendre vers 0 km²/an à l'horizon 2050 (Namur). Source : IWEPS à partir des données du SPF Finances/AGDP, 2024. Auteur : CPDT, 2025.

3.4 SUPERFICIE IMPERMEABILISEE AU SEIN DES TERRAINS ARTIFICIALISES PAR CATEGORIES D'UTILISATION DU SOL

Objectif : Quantifier l'état de l'imperméabilisation des terrains artificialisés et la part due aux différentes fonctions sur celui-ci. L'importance des superficies imperméabilisées conditionne la rencontre de nombreux enjeux environnementaux (cycle de l'eau, inondations, îlots de chaleur urbain, biodiversité).

Cet indicateur se rapporte à l'objectif de « *soutenir une urbanisation et des modes de production économes en ressources* » (SDT – SA1).

Donnée

Source : SPW (WALOUS Occupation du sol, 2023) et IWEPS (Catégories d'utilisation du sol au 01/01/2024) sur base des données du SPF Finances/AGDP.

Description : L'imperméabilisation des sols est une dimension importante de l'artificialisation caractérisant l'impact de celle-ci sur divers services écosystémiques. Les couvertures correspondant aux sols imperméabilisés (bâti et non bâti) sont extraites des données d'occupation du sol et sont croisées avec les terrains artificialisés pour calculer l'imperméabilisation des terres artificialisées selon la catégorie d'utilisation du sol. Il est à noter que la donnée WALOUS, basée sur une image satellite, comporte des limites notamment en lien avec la résolution de l'image ou encore la couverture végétale qui varie selon les saisons.

Analyse à l'échelle de la Wallonie

En Wallonie, 38 % de la superficie des terrains artificialisés sont imperméabilisées, soit environ 68.556 ha. Plus de la moitié de la superficie imperméabilisée est destinée à l'usage résidentiel (55 %). L'usage industriel et artisanal arrive en seconde position (16 %).

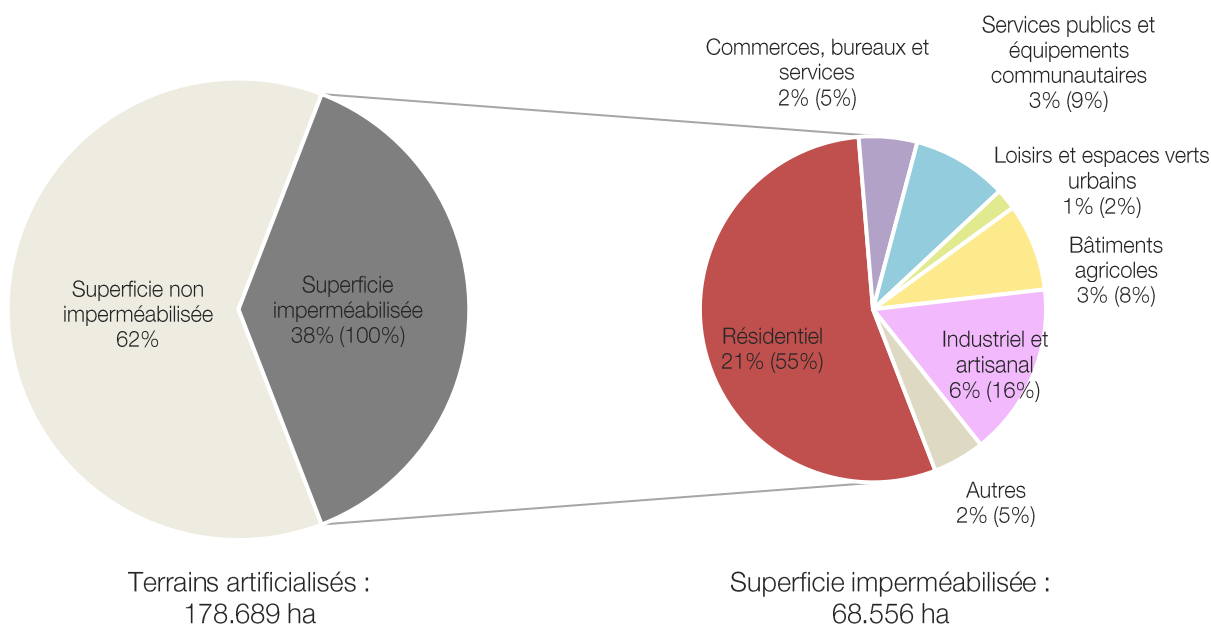


Figure 24 : Part de la superficie imperméabilisée au sein des terrains artificialisés en 2023 et focus sur les superficies imperméabilisées par catégorie d'utilisation du sol (Wallonie). Source : SPW (WALOUS, 2023) ; IWEPS à partir des données du SPF Finances/AGDP, 2024. Auteur : CPDT, 2025.

Analyse par bassin d'optimisation spatiale

Dans la plupart des bassins, la surface imperméabilisée au sein des terrains artificialisés est plus importante en espaces excentrés qu'en centralités en raison de la superficie des espaces excentrés qui est nettement supérieure à celle des centralités. Les bassins de Liège 1 et du Hainaut 2 constituent une exception, ce qui s'explique par la présence des pôles urbains majeurs de Liège et de Charleroi. Rapportée à la superficie totale des centralités et espaces excentrés, l'imperméabilisation est proportionnellement plus élevée dans les centralités de l'ensemble des bassins. A l'échelle de la Wallonie, l'imperméabilisation représente 47 % des terrains artificialisés en centralités, ce qui rencontre l'objectif du SDT d'y réserver un part de pleine terre de 30 % minimum (notons que le SDT vise uniquement les parcelles de plus de 0,5 ha).

L'imperméabilisation, à l'instar de l'utilisation du sol de manière générale, est principalement liée à l'usage résidentiel dans tous les bassins, aussi bien en centralités qu'en espaces excentrés. Toutefois, seuls les bassins de Liège 1 et du Hainaut 2 présentent une imperméabilisation résidentielle relativement plus élevée en centralité qu'en espaces excentrés. L'imperméabilisation liée aux usages industriels et artisanaux est particulièrement marquée dans les bassins du Hainaut 1, du Hainaut 2 et de Liège 1.

Tableau 4 : Superficies imperméabilisée des terrains artificialisés par catégories d'utilisation du sol (hectares) et répartition entre centralités (rose) et espaces excentrés (gris). Source : IWEPS à partir des données du SPF Finances/AGDP, 2024. Auteur : CPDT, 2025

Catégories d'utilisation du sol	Brabant wallon		Hainaut 1		Hainaut 2		Liège 1		Liège 2		Luxembourg		Namur	
Résidentiel	4.225	43 %	6.937	40 %	7.067	58 %	4.445	68 %	5.024	31 %	3.787	25 %	5.910	31 %
		57 %		60 %		42 %		32 %		69 %		75 %		69 %
Commerces, bureaux et services	433	50 %	642	59 %	651	70 %	618	71 %	409	48 %	403	36 %	585	44 %
		50 %		41 %		30 %		29 %		52 %		64 %		56 %
Services publics et équipements communautaires	611	44 %	1118	55 %	1.026	66 %	833	69 %	725	45 %	827	34 %	968	42 %
		56 %		45 %		34 %		31 %		55 %		66 %		58 %
Loisirs et espaces verts urbains	100	38 %	141	41 %	148	41 %	95	54 %	189	21 %	314	13 %	362	19 %
		62 %		59 %		59 %		46 %		79 %		87 %		81 %
Bâtiments agricoles	428	6 %	1201	6 %	742	9 %	173	21 %	965	6 %	1.055	3 %	1.033	5 %
		94 %		94 %		91 %		79 %		94 %		97 %		95 %
Industriel et artisanal	843	21 %	2351	19 %	2236	32 %	1.746	42 %	1.389	20 %	1.124	13 %	1.372	18 %
		79 %		81 %		68 %		58 %		80 %		87 %		82 %
Autre	317	49 %	678	26 %	666	40 %	438	45 %	316	29 %	352	20 %	541	21 %
		51 %		74 %		60 %		55 %		71 %		80 %		79 %

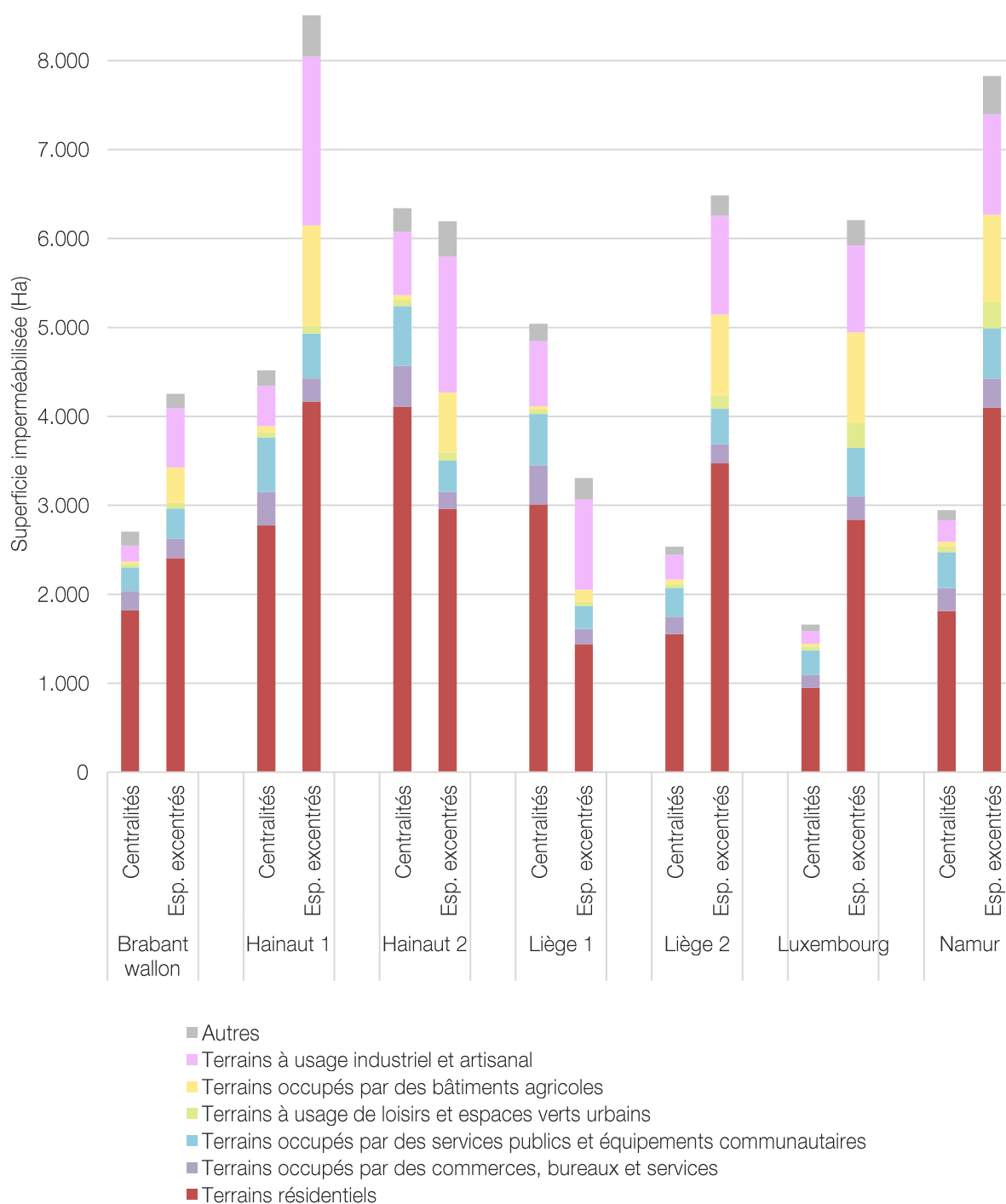


Figure 25 : Superficies imperméabilisée au sein des terrains artificialisés par catégorie d'utilisation du sol en valeur absolue en 2023. Source : SPW (WALOUS, 2023) ; IWEPS à partir des données du SPF Finances/AGDP, 2024. Auteur : CPDT, 2025.

4. EFFICIENCE DE L'ARTIFICIALISATION

4.1 NOMBRE ET TYPES DE LOGEMENTS

Objectif : Quantifier l'offre en logements sur le territoire wallon.

Cet indicateur se rapporte à l'objectif de « *rencontrer les besoins actuels et futurs en logements accessibles et adaptés aux évolutions socio-démographiques, énergétiques et climatiques* » (SDT – SA2).

Données

Sources : IWEPS, Statbel & SPF finances (Logements au 01/01/2023)

Description : L'indicateur est basé sur la donnée rendant compte de la « *Part des logements de chacun des 6 types par rapport au total des logements inscrits au cadastre. Ces données sont issues de la statistique cadastrale du parc de bâtiments.* » (Source : Walstat).

Analyse à l'échelle de la Wallonie

La Wallonie compte environ 1.743.238 logements. Le type le plus représenté est la maison « quatre façades » (29 %). Les maisons mitoyennes (26 %) et semi-mitoyennes (22 %) représentent ensemble 48 % des logements. Il apparaît ainsi que l'habitat unifamilial domine largement le parc de logements à l'échelle régionale (77 %), les appartements représentant moins de 20 %.

Analyse par bassin d'optimisation spatiale

Dans les bassins de Hainaut 1 et 2 et de Liège 1, la « maison mitoyenne » est le type de logements le plus représenté. Dans tous les autres bassins, c'est le type « maison 4 façades » qui domine, reflétant l'attrait de l'habitat pavillonnaire. Dans les bassins du Brabant wallon, du Luxembourg et de Namur, le nombre de maison 4 façades est même supérieur au nombre de maisons mitoyennes et semi-mitoyennes réunies.

Dans ces bassins dominés par le type « maison 4 façades », le type « maison semi-mitoyenne » arrive souvent en seconde position (Liège 2, Luxembourg, Namur). Ceci reflète une tendance croissante à privilégier les maisons jumelées (semi-mitoyennes), qui associent une densité résidentielle plus élevée, à l'attrait du modèle pavillonnaire.

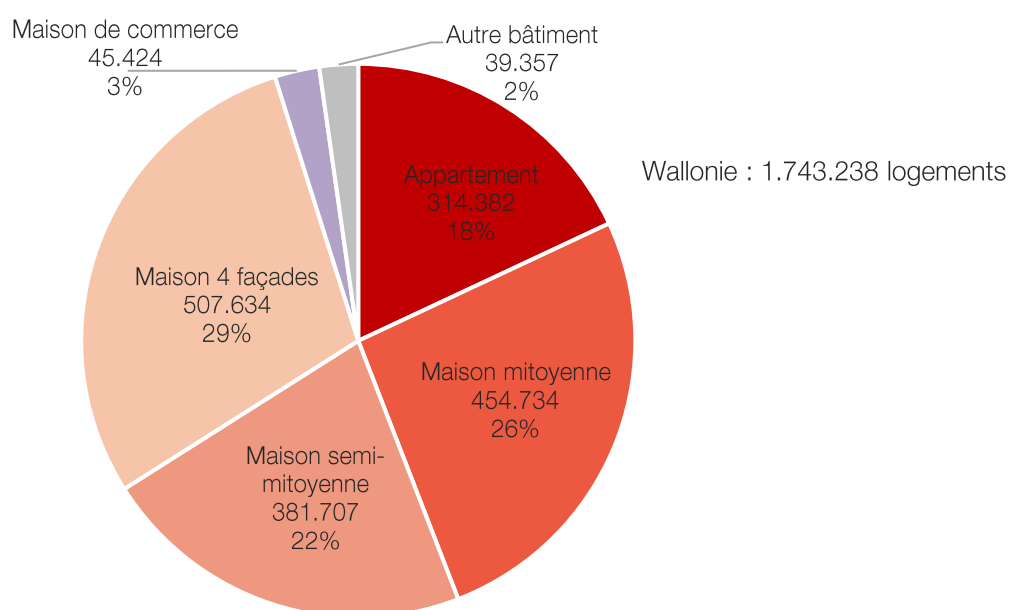


Figure 26 : Nombre et type de logements en au 01/01/2023.
Sources : IWEPS à partir de données de Statbel et du SPF Finances/AGDP, 2023. Auteur : CPDT, 2025

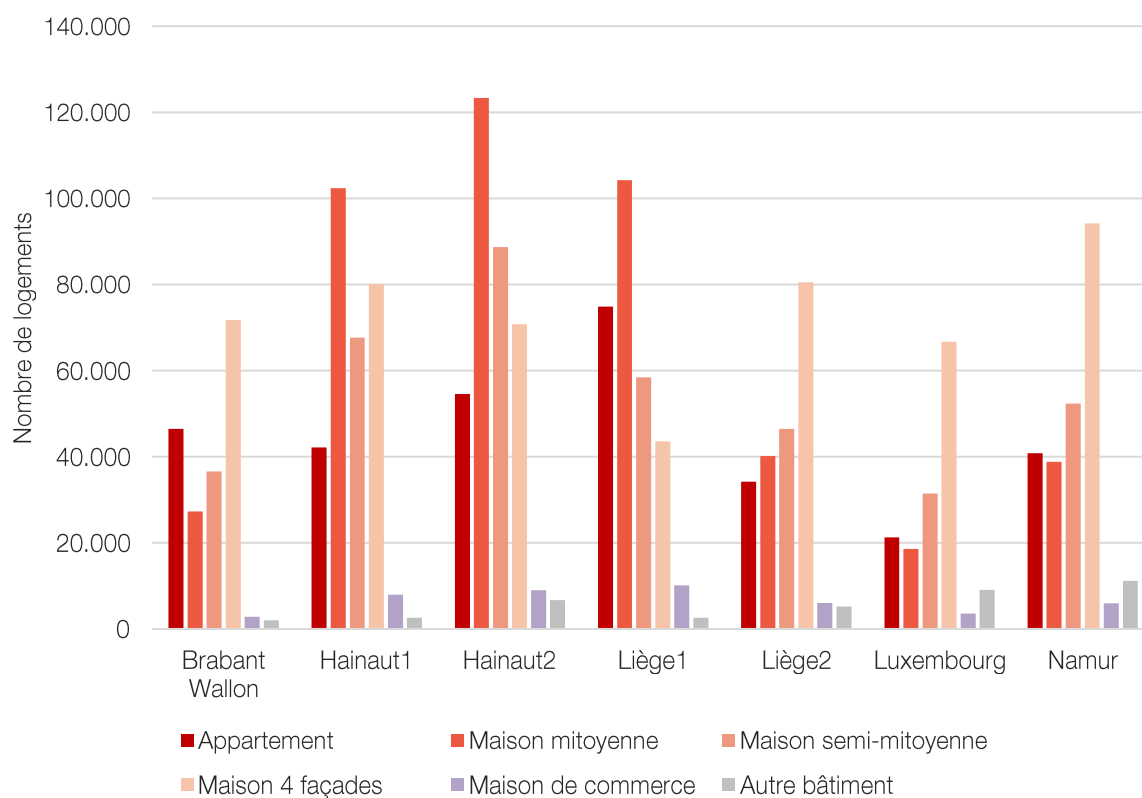


Figure 27 : Nombre et type de logements par bassin d'optimisation spatiale au 01/01/2023.
Sources : IWEPS à partir de données de Statbel et du SPF Finances/AGDP, 2023. Auteur : CPDT, 2025

4.2 EVOLUTION ANNUELLE NETTE DE LOGEMENTS PAR TYPE DE LOGEMENTS

Objectif : Quantifier le nombre de logements supplémentaires dans le parc immobilier résidentiel, en prenant en compte tant la production de nouveaux logements que les démolitions et autres modifications du parc bâti existant. Détecter des tendances en termes de types de logements.

Cet indicateur se rapporte à l'objectif de « *rencontrer les besoins actuels et futurs en logements accessibles et adaptés aux évolutions socio-démographiques, énergétiques et climatiques* » (SDT – SA2).

Donnée

Source : Statbel, Statistique cadastrale du parc de bâtiments, à partir des données du SPF Finances/AGDP, compilation : IWEPS

Description : Evolution de la « *Part des logements de chacun des 6 types par rapport au total des [nouveaux] logements inscrits au cadastre. Ces données sont issues de la statistique cadastrale du parc de bâtiments* » (Source : Walstat) de 2001 à 2023.

Analyse à l'échelle de la Wallonie

Au début des années 2000, près de la moitié de la production annuelle nette de logements en Wallonie concernait le type « maisons 4 façades, fermes et châteaux ». Depuis 2006, la dynamique s'inverse et les « buildings et immeubles à appartements » constituent la principale composante de la production de logements. Cette importante production d'appartements ne fait cependant pas de ce type le plus représenté en 2023, même dans les bassins les plus densément peuplés (Figure 27).

A partir de 2013, la production annuelle nette de logements en Wallonie est réalisée majoritairement par la construction de logements du type « building et immeubles à appartements ». La part de la production de ce type de logement atteint un maximum de 83 % en 2021. Depuis 2021, le poids relatif de ce type est en baisse mais demeure néanmoins le plus important (74 %).

La part de la production annuelle de logements correspondant au type « maison 3 façades » a connu deux légers pics en 2012-2013 (17 %) et ensuite en 2017 (16 %), avant de diminuer progressivement pour atteindre 13 % en 2023. La part correspondant aux « maisons 2 façades » a évolué de manière similaire mais avec une amplitude plus faible.

Notons que depuis 2016, les parts de la production annuelle nette de logements correspondant aux types « maison 4 façades, fermes et châteaux » et « maison 3 façades » sont pratiquement équivalentes, avec toutefois un avantage en faveur de la maison pavillonnaire.

La part représentée par le type « Maison de commerce » diminue tout au long de la période étudiée, reflétant l'abandon de ce type et son remplacement par l'autres. La modification des natures cadastrales est également une explication plausible.

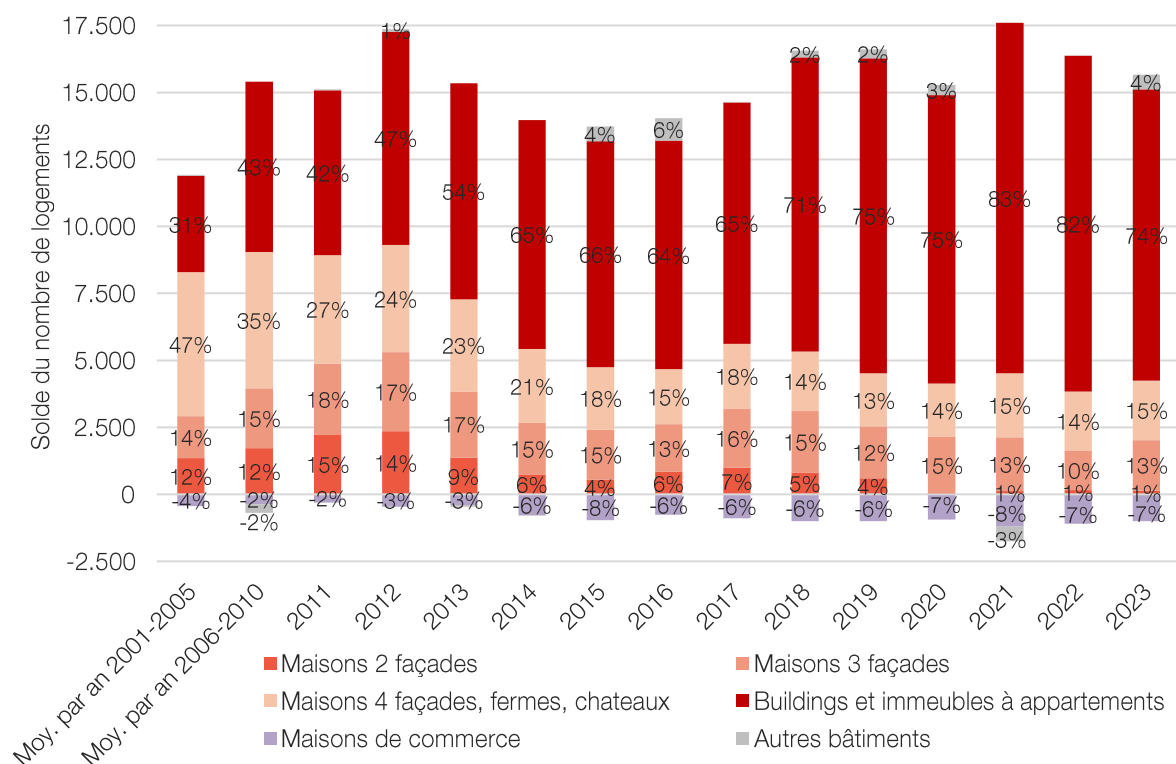


Figure 28 : Evolution annuelle nette de logements par type de logements en Wallonie (2001-2023).
Source : Adapté de Regards statistiques n°12 (IWEPS, 2024)

4.3 EVOLUTION COMPAREE DE LA POPULATION ET DES SUPERFICIES ARTIFICIALISEES POUR LA FONCTION RESIDENTIELLE

Objectif : Mesurer l'efficience de la consommation des sols au regard de l'évolution du nombre d'habitants et de ménages. Une augmentation disproportionnée peut refléter une absence de compacité et de durabilité dans le modèle d'urbanisation en place.

Cet indicateur se rapporte à l'objectif de « *soutenir une urbanisation et des modes de production économes en ressources* » (SDT – SA1), ainsi qu'à l'objectif de « *rencontrer les besoins actuels et futurs en logements accessibles et adaptés aux évolutions socio-démographiques, énergétiques et climatiques* » (SDT – SA2).

Donnée

Source : IWEPS à partir de données de Statbel et du SPF Finances/AGDP.

Description : L'évolution annuelle nette de terrains artificialisés pour la fonction résidentielle est basée sur les données d'utilisation du sol. Cette évolution est mise en perspective avec l'évolution annuelle de la population pour chaque bassin. Les données relatives aux « terrains résidentiels » doivent être interprétées avec prudence. Depuis 2016, la croissance du nombre de parcelles classées sous des natures dites « techniques » ainsi que la mixité des usages, particulièrement marquée en milieu urbain, compliquent la lecture de ces données. Une adaptation de la méthodologie de classification des utilisations du sol apparaît nécessaire pour intégrer ces natures techniques (Source : Regards statistiques n°12, IWEPS 2024).

Analyse à l'échelle de la Wallonie

De manière générale, la superficie urbanisée pour la résidence augmente plus vite que la population et le nombre de ménage, mettant en évidence le fait que chaque habitant consomme en moyenne davantage d'espace au sol pour son habitat.

Cette évolution ne résulte toutefois pas uniquement d'une consommation d'espace plus élevée dans les nouveaux logements. L'indicateur intègre en effet l'ensemble du parc résidentiel, largement composé de maisons unifamiliales sur de grandes parcelles et dont le renouvellement est lent. Dans ce contexte, plusieurs phénomènes structurels contribuent à augmenter la superficie résidentielle rapportée à la population : la réduction de la taille des ménages, qui accroît mécaniquement la sous-occupation des logements existants ; l'augmentation du nombre de logements inoccupés de manière durable ; ainsi que la progression de l'habitat non permanent (locations touristiques et résidences secondaires). Ces dynamiques touchent principalement le parc ancien et tendent à renforcer la surface mobilisée par habitant, même en l'absence d'une augmentation de la taille des nouveaux logements.

La superficie résidentielle par ménage, moins sensible au phénomène de sous-occupation, apporte un éclairage complémentaire. Cet indicateur augmente de manière plus modérée jusqu'au milieu des années 2010, mais montre ensuite un ralentissement marqué, voire une relative stabilisation. Cette évolution suggère que l'accroissement récent de la superficie résidentielle par habitant est en grande partie liée à la diminution de la taille des ménages.

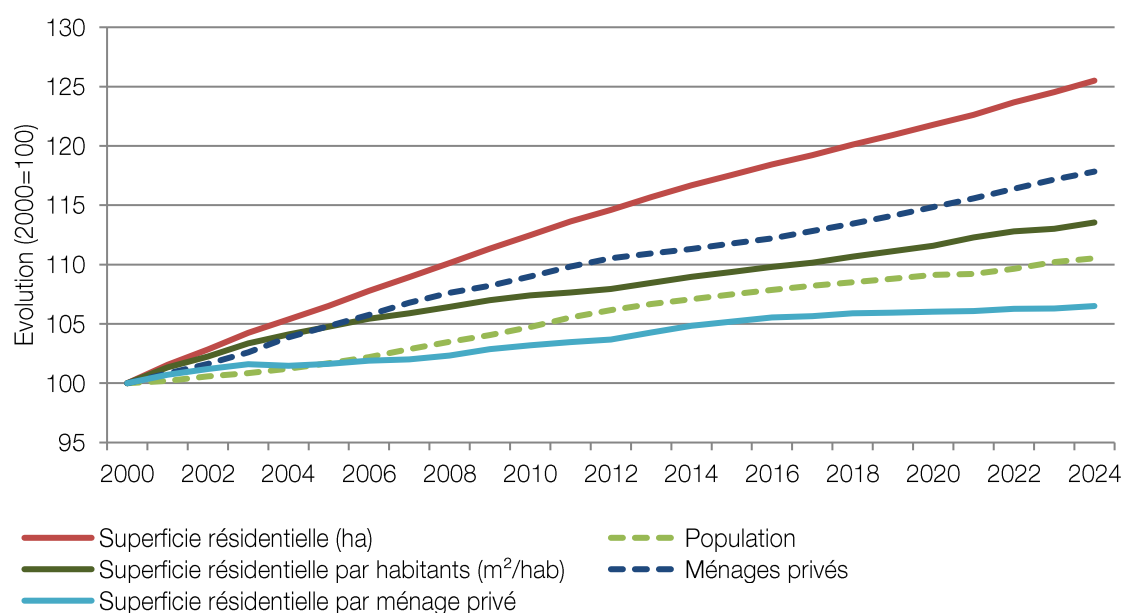


Figure 29 : Évolutions relatives de la population et de la superficie résidentielle entre 2000 et 2023 (2000=100) en Wallonie.
Source : Adapté de Regards statistiques n°12 (IWEPS, 2024).

5. DYNAMIQUES DE RECENTRAGE DE L'URBANISATION

5.1 NOMBRE D'HABITANTS EN CENTRALITES ET EN ESPACES EXCENTRES

Objectif : Préciser la répartition des habitants sur le territoire wallon.

Cet indicateur se rapporte à l'objectif de « *rencontrer les besoins actuels et futurs en logements accessibles et adaptés aux évolutions socio-démographiques, énergétiques et climatiques* » (SDT – SA2) et à l'objectif « *d'assurer l'accès à tous des services, des commerces de proximité et des équipements dans une approche territoriale cohérente* » (SDT-CC3).

Donnée :

Source : IWEPS (Population au 01/01/2024) à partir des données de Statbel.

Description : La population totale, comptabilisée par commune, a été agrégée par bassin d'optimisation spatiale. La part d'habitants domiciliés en centralité est issue d'un traitement SIG réalisé par l'IWEPS consistant à croiser les données de population au 01/01/2024 et les périmètres des centralités du SDT.

Analyse à l'échelle de la Wallonie

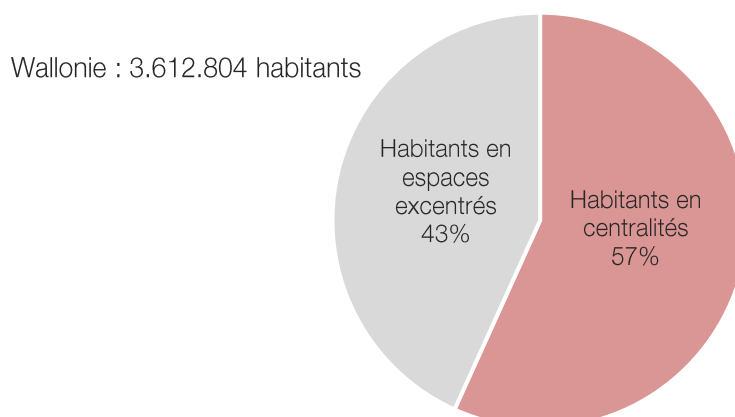


Figure 30 : Parts de la population domiciliée en centralités et en espaces excentrés au 01/01/2024.
Source : IWEPS à partir des données de Statbel, 2024. Auteur : CPDT, 2025

Analyse par bassin d'optimisation spatiale

La part de population résidant en centralité varie fortement selon les bassins : elle est la plus faible dans le Luxembourg (35 %) et la plus élevée dans Liège 1 (79 %). En valeur absolue, le bassin du Hainaut 2 concentre le plus grand nombre d'habitants en centralité, avec plus de 500.000 résidents .

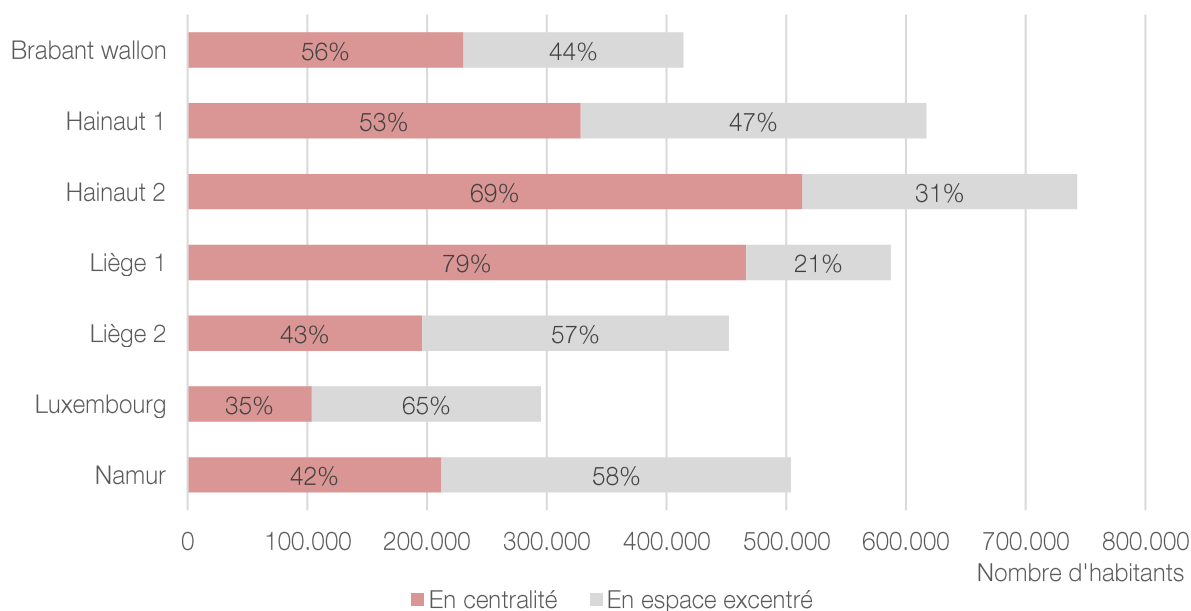


Figure 31 : Nombre d'habitants domiciliés en centralité et en espace excentré par bassin d'optimisation spatiale au 01/01/2024. Source : IWEPS à partir des données de Statbel, 2024. Auteur : CPDT, 2025

5.2 NOMBRE DE MENAGES PRIVES EN CENTRALITES ET EN ESPACES EXCENTRES

Objectif : Quantifier la répartition des ménages sur le territoire wallon.

Cet indicateur se rapporte à l'objectif de « *rencontrer les besoins actuels et futurs en logements accessibles et adaptés aux évolutions socio-démographiques, énergétiques et climatiques* » (SDT – SA2) et à l'objectif « *d'assurer l'accès à tous des services, des commerces de proximité et des équipements dans une approche territoriale cohérente* » (SDT-CC3).

Donnée :

Source : IWEPS (Ménages privés au 01/01/2024) à partir des données de Statbel.

Description : Le nombre total de ménages privés, comptabilisé par commune, a été agrégé par bassin d'optimisation spatiale. La part de ménages privés domiciliés en centralité est issue d'un traitement SIG réalisé par l'IWEPS consistant à croiser les données de ménages au 01/01/2024 et les périmètres des centralités du SDT.

Analyse à l'échelle de la Wallonie

A l'échelle wallonne, 59 % des ménages résident en centralité contre 57 % d'habitants, ce qui signifie qu'en moyenne, la taille des ménages est légèrement plus faible en centralité.

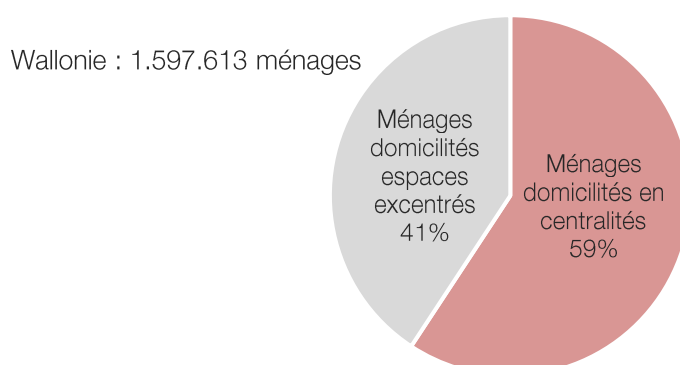


Figure 32 : Parts des ménages privés domiciliés en centralités et en espaces excentrés au 01/01/2024.
Source : IWEPS à partir des données de Statbel, 2024. Auteur : CPDT, 2025

Analyse par bassin d'optimisation spatiale

La proportion de ménages privés domiciliés en centralité est la plus faible dans le bassin du Luxembourg (38 %) et la plus élevée dans Liège 1 (81 %). En valeur absolue, le Hainaut 2 regroupe le plus grand nombre de ménages en centralité, avec plus de 225.000 unités.

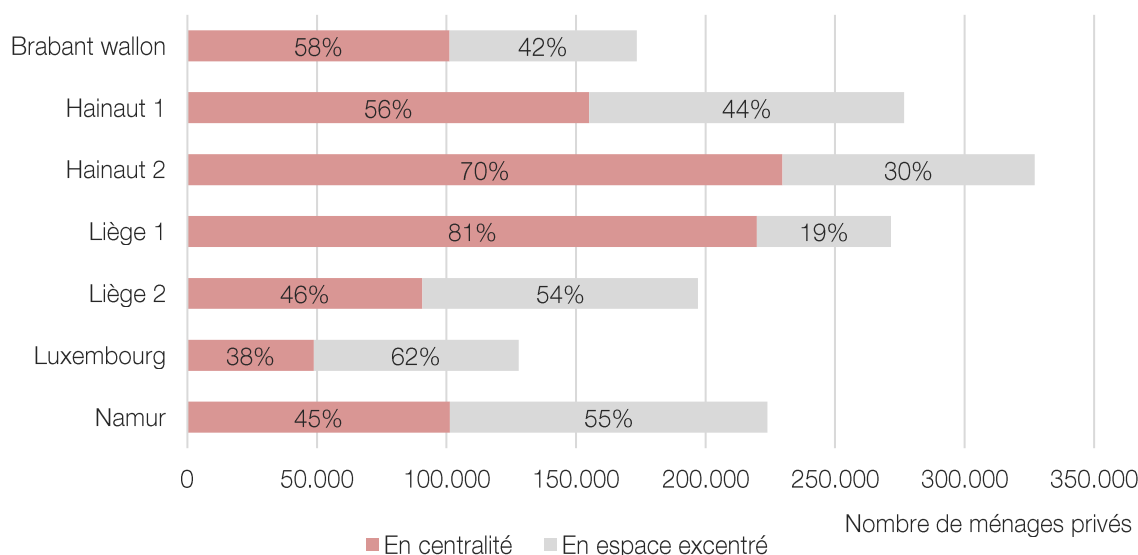


Figure 33 : Nombre de ménages privés domiciliés en centralité et hors centralité par bassin d'optimisation spatiale au 01/01/2024. Source : IWEPS à partir des données de Statbel, 2024. Auteur : CPDT, 2025

5.3 NOMBRE DE LOGEMENTS EN CENTRALITES ET EN ESPACES EXCENTRES

Objectif : Rendre compte de la part de logements situés au sein des centralités par rapport à l'ensemble du territoire considéré.

Cet indicateur se rapporte à l'objectif de « *rencontrer les besoins actuels et futurs en logements accessibles et adaptés aux évolutions socio-démographiques, énergétiques et climatiques* » (SDT – SA2).

Donnée

Source : IWEPS à partir de SPF Finances/AGDP (Logements au 01/01/2024)

Description : La part de logements situés en centralités est issue d'un traitement SIG réalisé par l'IWEPS consistant à croiser les données du cadastre et les périmètres des centralités du SDT.

Analyse à l'échelle de la Wallonie

En 2023, 59 % des logements wallons sont situés en centralités telles que définies en première approche par la SDT, ce qui équivaut logiquement à la valeur pour les ménages.

Analyse par bassins d'optimisation spatiale

La répartition entre centralités et espaces excentrés suit globalement la tendance observée pour les ménages. Seuls les bassins de Liège 1 et du Hainaut 2 comptent plus de 70 % de logements en centralités, tandis que le Luxembourg en présente la proportion la plus faible, en raison de la part réduite de territoire classé en centralité.

Au niveau des bassins, les différences entre les pourcentages pour les ménages et pour les logements peuvent notamment s'expliquer par les différentiels de taux de logements inoccupés.

Wallonie : 1.743.238 logements

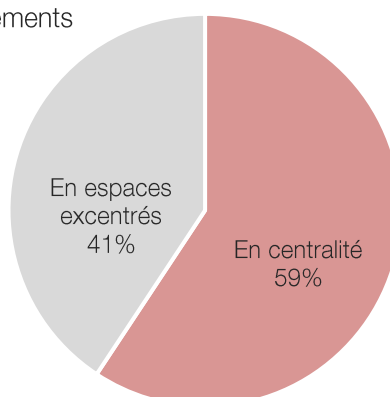


Figure 34 : Parts des logements en centralités et en espaces excentrés au 01/01/2023. Source : IWEPS à partir de données de Statbel et du SPF Finances/AGDP, 2023. Auteur : CPDT, 2025

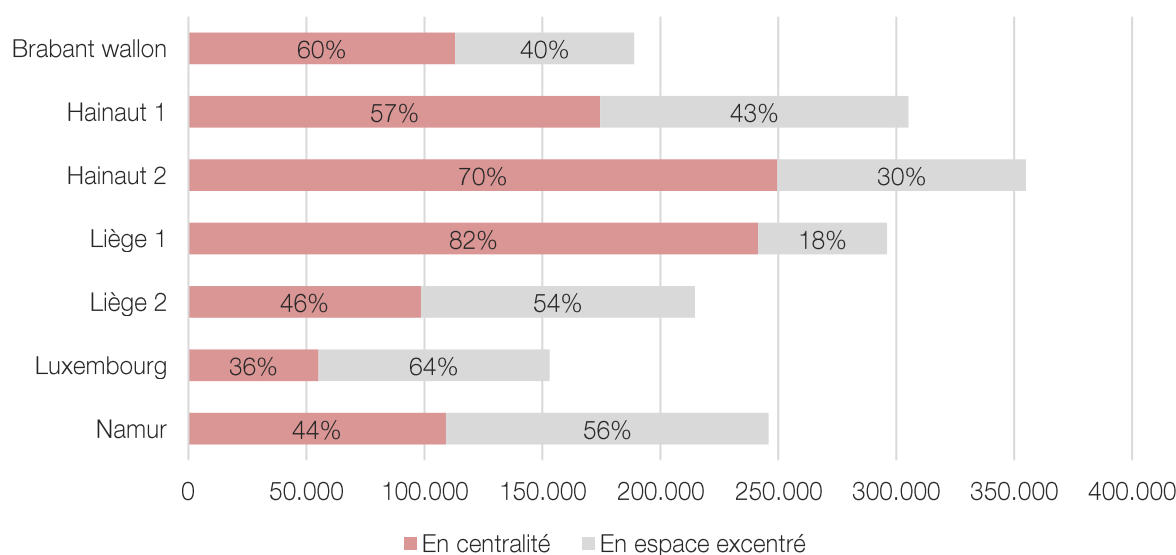


Figure 35 : Nombre de logements situés en centralités et hors centralités au 01/01/2024. Source : IWEPS à partir de données du SPF Finances/AGDP, 2024. Auteur : CPDT, 2025

5.4 ÉVOLUTION ANNUELLE NETTE DE LA PART DE LOGEMENTS EN CENTRALITÉS

Objectif : Quantifier la part de logements produits en centralités tout en tenant compte des démolitions et d'autres modifications du parc bâti existant. Informer les décideurs sur la situation de la part de production en centralité au regard de la trajectoire d'étalement urbain résidentiel.

Cet indicateur se rapporte à l'objectif de « *rencontrer les besoins actuels et futurs en logements accessibles et adaptés aux évolutions socio-démographiques, énergétiques et climatiques* » (SDT – SA2).

Donnée

Source : IWEPS à partir des données cadastrales du SPF Finances/AGDP

Description : La part de logements créés en centralités est établie selon deux méthodes différentes. D'une part, le nombre de logements produits sur des parcelles nouvellement construites est déterminé sur la base de l'année de construction enregistrée au cadastre. Il est à noter que la production d'un nouveau logement dans un bâtiment construit antérieurement entraînera l'attribution d'un logement supplémentaire à l'année de première construction et non à l'année de réelle construction. D'autre part, le nombre total de logements produits sur une période donnée est établi par comparaison du stock de logements en début et en fin de période. La part de logements nette créés en centralités correspond à un ratio du nombre de logements produits sur les parcelles situées en centralités sur le total des logements produits.

A l'échelle des bassins, la part de logements créés en centralités est mise en perspective avec les *trajectoires de réduction de l'étalement résidentiel* établies par le Schéma de Développement du Territoire. Le point de départ de ces trajectoires correspond à la moyenne du nombre de logements créés sur des parcelles nouvellement construites relevée au cours de la décennie 2010-2019. Elles permettent d'identifier les seuils vers lesquels tendre année après année en vue de tendre vers trois nouveaux logements sur quatre en centralité. Elles ont pour fonction de servir de références dans le cadre d'un monitoring.

Analyse par bassin d'optimisation spatiale

Sur la base de la production nette de logements, l'ensemble des bassins respecte globalement la trajectoire de réduction de l'étalement urbain résidentiel, à l'exception du Brabant wallon qui s'en rapproche sans toutefois l'atteindre, pour la période 2021-2023. L'évolution récente de la production de logements en centralité suggère néanmoins la nécessité d'intensifier la tendance afin de maintenir cette trajectoire dans les années à venir.

La période 2021-2023 se caractérise, de manière générale, par une baisse de la part de la production en centralité par rapport à la période précédente. Seul le bassin de Liège 1 enregistre une progression continue, atteignant 77 % de production de logements en centralité sur la période 2021-2023, soit un taux supérieur à l'objectif fixé pour 2050. Cet objectif demeure en revanche encore lointain pour les bassins de Liège 2, du Luxembourg et de Namur, où la production en centralité avoisine seulement 40 % du total.

La comparaison de la production nette avec la production en construction neuve montre par ailleurs des profils contrastés. Au sein du Brabant wallon, la production de logements est essentiellement liée à des constructions neuves tant en centralités que dans les espaces excentrés, ce qui se traduit par des valeurs très proches pour ces deux mesures. Dans les bassins du Hainaut 1, de Liège 1 et de Namur, la production de logement au sein de bâtiments existants a lieu principalement au sein des centralités, contribuant ainsi à renforcer la part des logements produits en centralités.

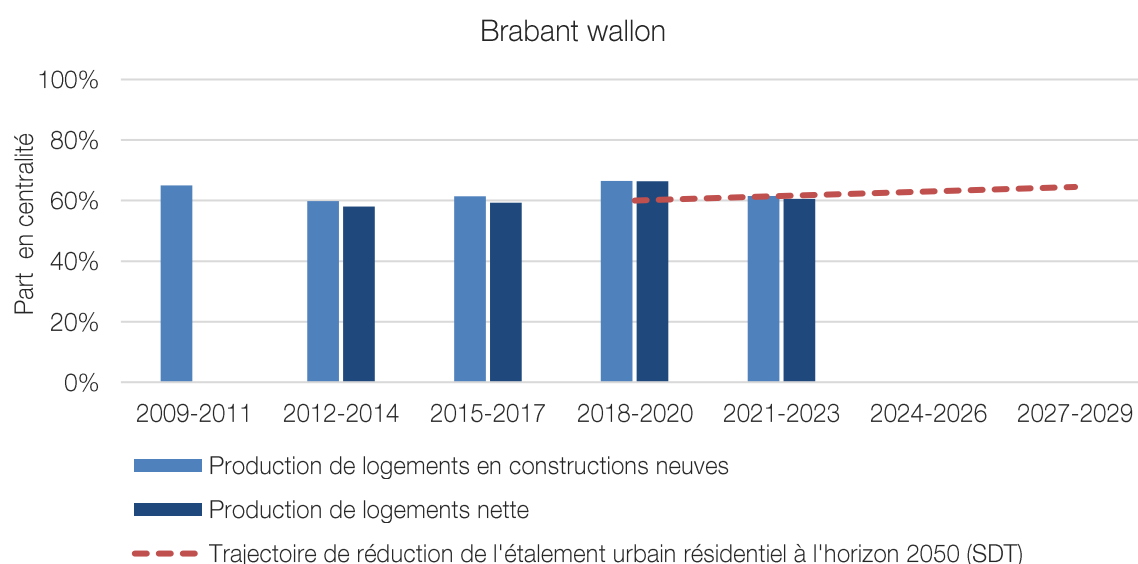


Figure 36 : Evolution de la part de la production annuelle nette de logements en centralités par période de 3 ans et trajectoires pour tendre vers trois logements sur quatre en centralité à l'horizon 2050 (Brabant wallon). Source : IWEPS à partir du SPF Finances/AGDP, matrice cadastrale au 01/01/2024. Auteur : CPDT-IWEPS, 2025

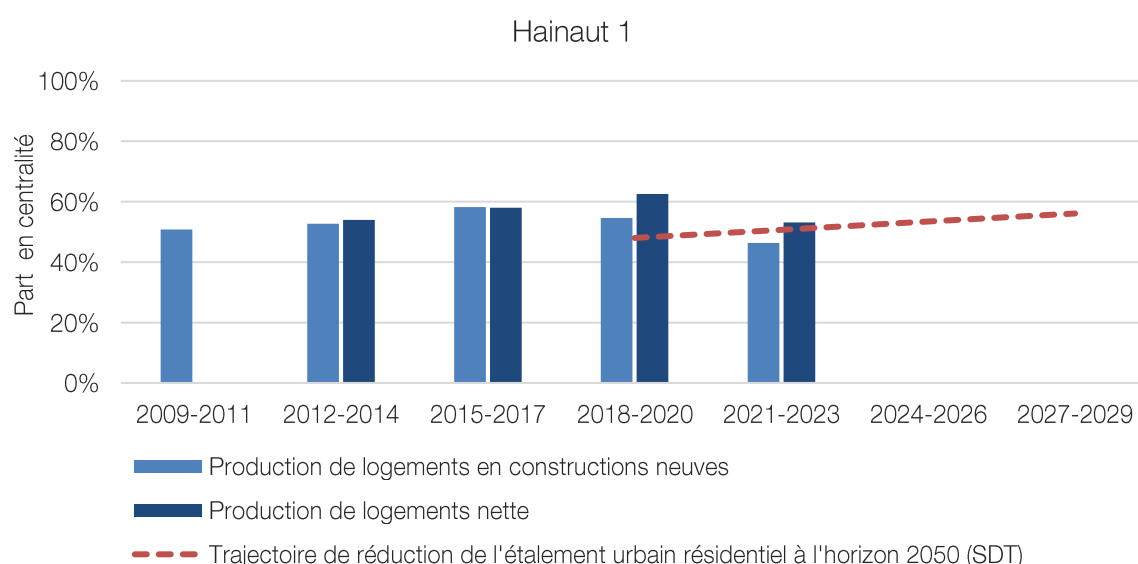


Figure 37 : Evolution de la part de la production annuelle nette de logements en centralités par période de 3 ans et trajectoires pour tendre vers trois logements sur quatre en centralité à l'horizon 2050 (Hainaut 1). Source : IWEPS à partir du SPF Finances/AGDP, matrice cadastrale au 01/01/2024. Auteur : CPDT-IWEPS, 2025

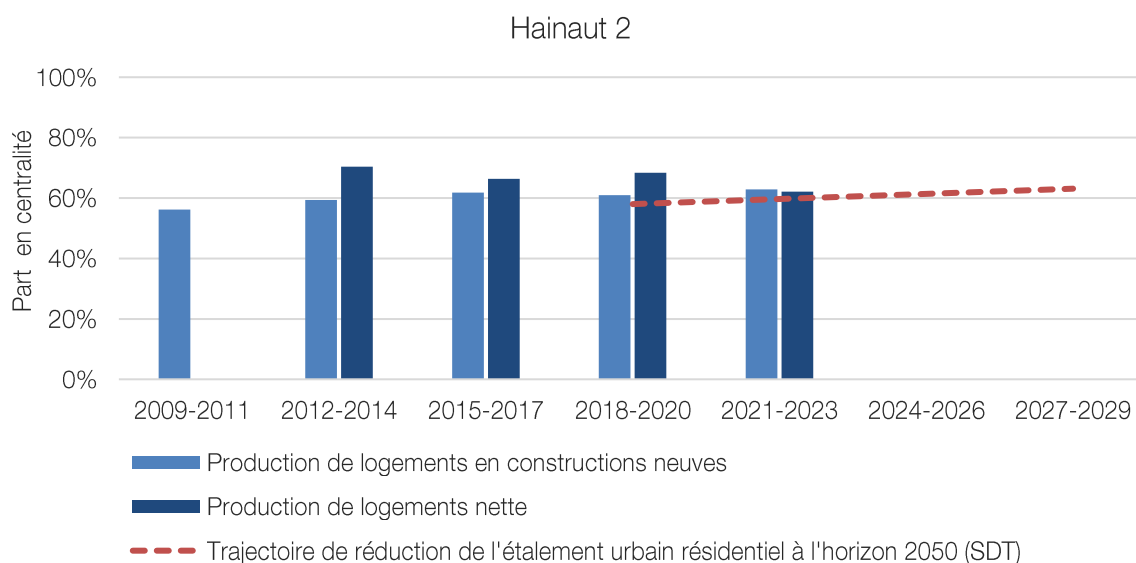


Figure 38 : Evolution de la part de la production annuelle nette de logements en centralités par période de 3 ans et trajectoires pour tendre vers trois logements sur quatre en centralité à l'horizon 2050 (Hainaut 2). Source : IWEPS à partir du SPF Finances/AGDP, matrice cadastrale au 01/01/2024. Auteur : CPDT-IWEPS, 2025

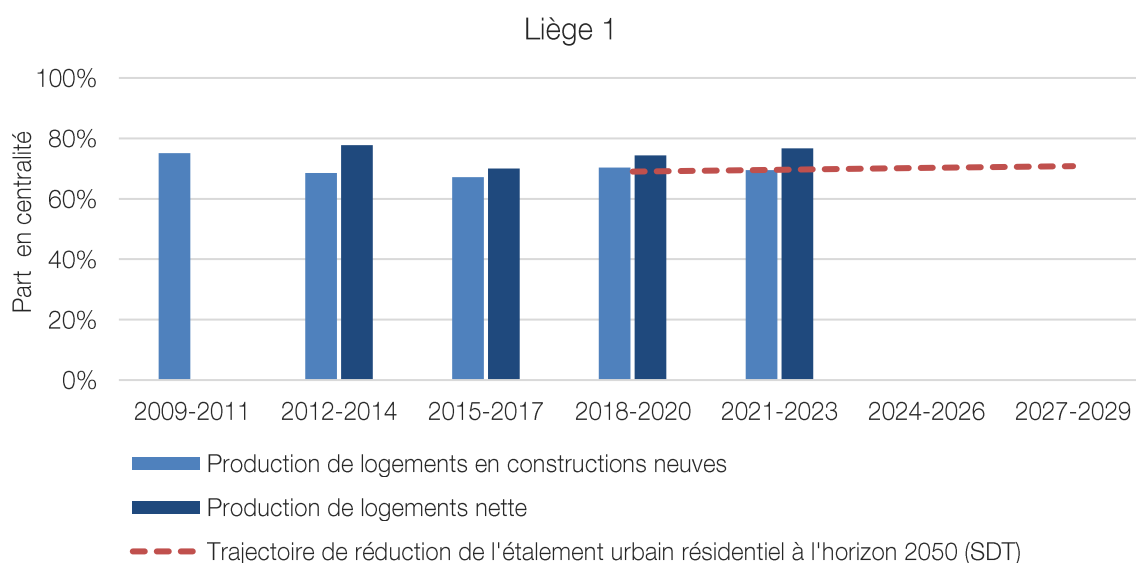


Figure 39 : Evolution de la part de la production annuelle nette de logements en centralités par période de 3 ans et trajectoires pour tendre vers trois logements sur quatre en centralité à l'horizon 2050 (Liège 1). Source : IWEPS à partir du SPF Finances/AGDP, matrice cadastrale au 01/01/2024. Auteur : CPDT-IWEPS, 2025

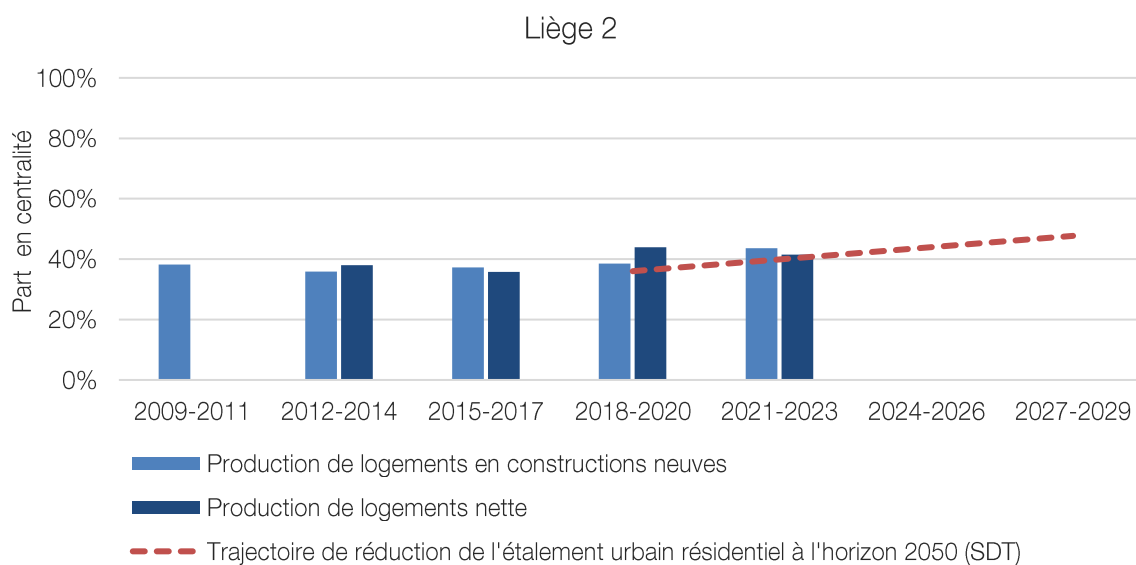


Figure 40 : Evolution de la part de la production annuelle nette de logements en centralités par période de 3 ans et trajectoires pour tendre vers trois logements sur quatre en centralité à l'horizon 2050 (Liège 2). Source : IWEPS à partir du SPF Finances/AGDP, matrice cadastrale au 01/01/2024. Auteur : CPDT-IWEPS, 2025.

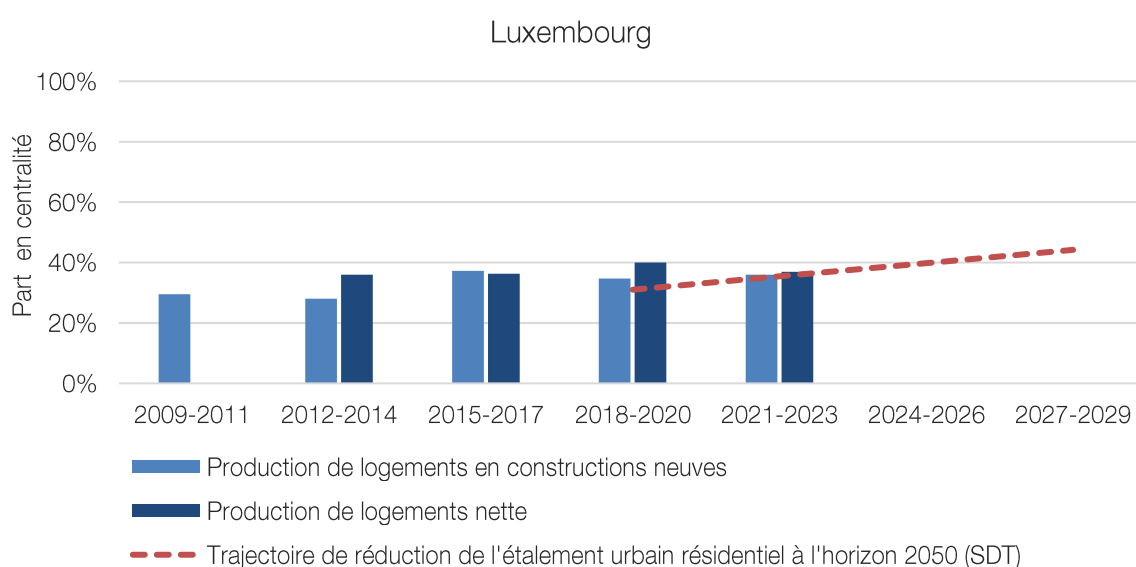


Figure 41 : Evolution de la part de la production annuelle nette de logements en centralités par période de 3 ans et trajectoires pour tendre vers trois logements sur quatre en centralité à l'horizon 2050 (Luxembourg). Source : IWEPS à partir du SPF Finances/AGDP, matrice cadastrale au 01/01/2024. Auteur : CPDT-IWEPS, 2025.

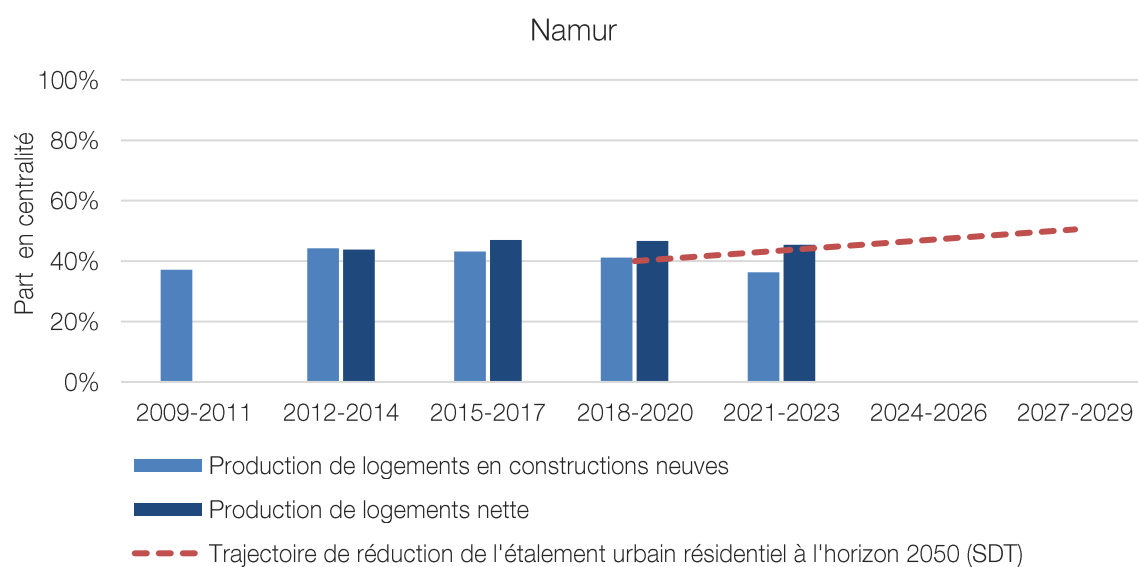


Figure 42 : Evolution de la part de la production annuelle nette de logements en centralités par période de 3 ans et trajectoires pour tendre vers trois logements sur quatre en centralité à l'horizon 2050 (Namur). Source : IWEPS à partir du SPF Finances/AGD, matrice cadastrale au 01/01/2024. Auteur : CPDT-IWEPS, 2025.

6. DISPONIBILITES FONCIERES

6.1 SUPERFICIE DES TERRAINS NON ARTIFICIALISES EN ZONES DESTINEES A L'URBANISATION (ZDU) ET ZONES D'AMENAGEMENT COMMUNAL CONCERTÉ (ZACC) PAR AFFECTATION AU PLAN DE SECTEUR

Objectif : Quantifier le potentiel foncier en termes de terrains non artificialisés. En centralités, le potentiel situé à proximité des services et des transports en commun constitue des réserves particulièrement intéressantes pour favoriser la mixité fonctionnelle et réduire le besoin de motorisation pour les déplacements mais aussi dans certains cas pour le maintien ou le développement de la trame verte.

Cet indicateur se rapporte aux objectifs de « *soutenir une urbanisation et des modes de production économes en ressources* » (SDT – SA1), de « rencontrer les besoins actuels et futurs en logements accessibles et adaptés aux évolutions socio-démographiques, énergétiques et climatiques » (SDT-SA2) et d'« assurer l'accès à tous des services, des commerces de proximité et des équipements dans une approche territoriale cohérente » (SDT-CC3).

Données

Source : IWEPS à partir de données du SPF Finances/AGDP (Terrains non urbanisés en 2024)⁴, SPW (Centralités, 2024 ; Plan de secteur, 2024), SPF Finances AGDP (Limites administratives, 2024).

Description : Les terrains non urbanisés situés en ZDU et ZACC sont répartis en différentes catégories selon l'affectation au Plan de secteur :

- la catégorie « résidentiel » inclut les zones d'habitat, les zones d'habitat à caractère rural et les zones d'enjeux communal ;
- la catégorie « économique » inclut les différents types de zones d'activités économiques et les ZACC économiques ;
- la catégorie « dépendance d'extraction » inclut les zones de dépendance d'extraction ;
- la catégorie « services et équipements » inclut les zones de services publics et équipements communautaires ;
- la catégorie « loisirs » inclut les zones de loisirs ;
- la catégorie « ZACC » inclut l'ensemble des ZACC sans distinction selon qu'elles soient activées ou non ;
- la catégorie « autres » inclut les centres d'enfouissement techniques et les terrains non affectés.

Cet indicateur recense les terrains non artificialisés sur la base d'une utilisation du sol non bâtie. Il peut toutefois exclure certaines disponibilités foncières, notamment celles situées sur des espaces non cadastrés ou celles associées à une urbanisation partielle de grandes parcelles, dont une portion significative reste mobilisable.

⁴ Voir la note méthodologique de l'indicateur :

<https://www.iweps.be/indicateur-statistique/potentiel-foncier-zones-dhabitat-plan-de-secteur/>

Analyse à l'échelle de la Wallonie

Au 01/01/2024, la Wallonie dispose d'environ 98.900 hectares de terrains non artificialisés en ZDU ou ZACC, soit un taux de disponibilité foncière de 37 %. Cette valeur brute ne tient pas compte des contraintes liées aux risques hydrologiques ou géologiques.

La majorité de ces surfaces se situe en zones destinées à l'habitat (49.908 ha). Des réserves significatives existent également en ZACC et en zones destinées aux activités économiques.

Analyse par bassin d'optimisation spatiale

De manière générale, les espaces excentrés concentrent une superficie nettement plus importante de terrains non artificialisés en ZDU et ZACC que les centralités. Cette situation, liée notamment au zonage du Plan de Secteur, met en évidence un déséquilibre structurel entre les réserves foncières disponibles et les objectifs de recentrage de l'urbanisation.

Les centralités présentent néanmoins des réserves foncières non négligeables, principalement destinées à l'habitat. En particulier, les bassins de Liège 1 et Hainaut 2 présentent chacun plus de 2.000 hectares de terrains non bâtis destinés à l'habitat.

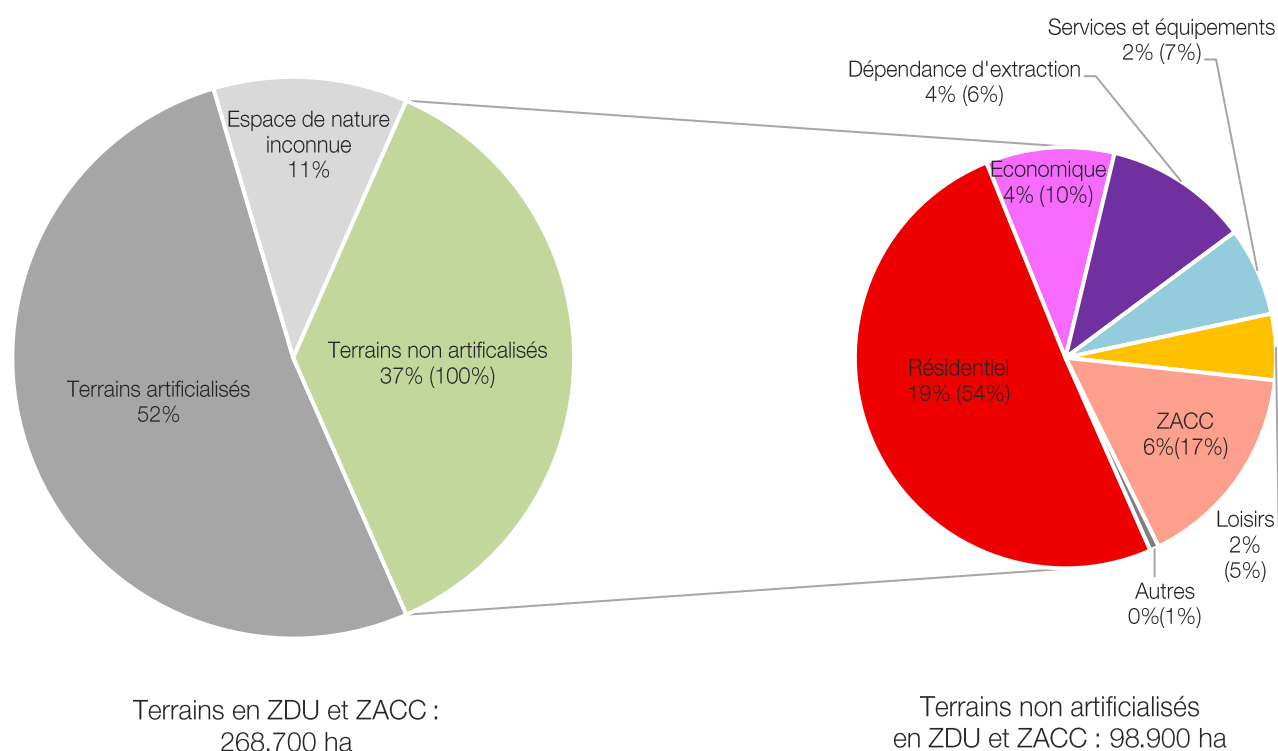


Figure 43 : Parts de la superficie des terrains non artificialisés situés en ZDU et en ZACC au Plan de Secteur. Sources : IWEPS à partir de données du SPF Finances/AGDP (Terrains non urbanisés, 2024), SPW (Centralités, 2024 ; Plan de secteur, 2024), SPF Finances AGDP (Limites administratives, 2024). Auteur : CPDT, 2025

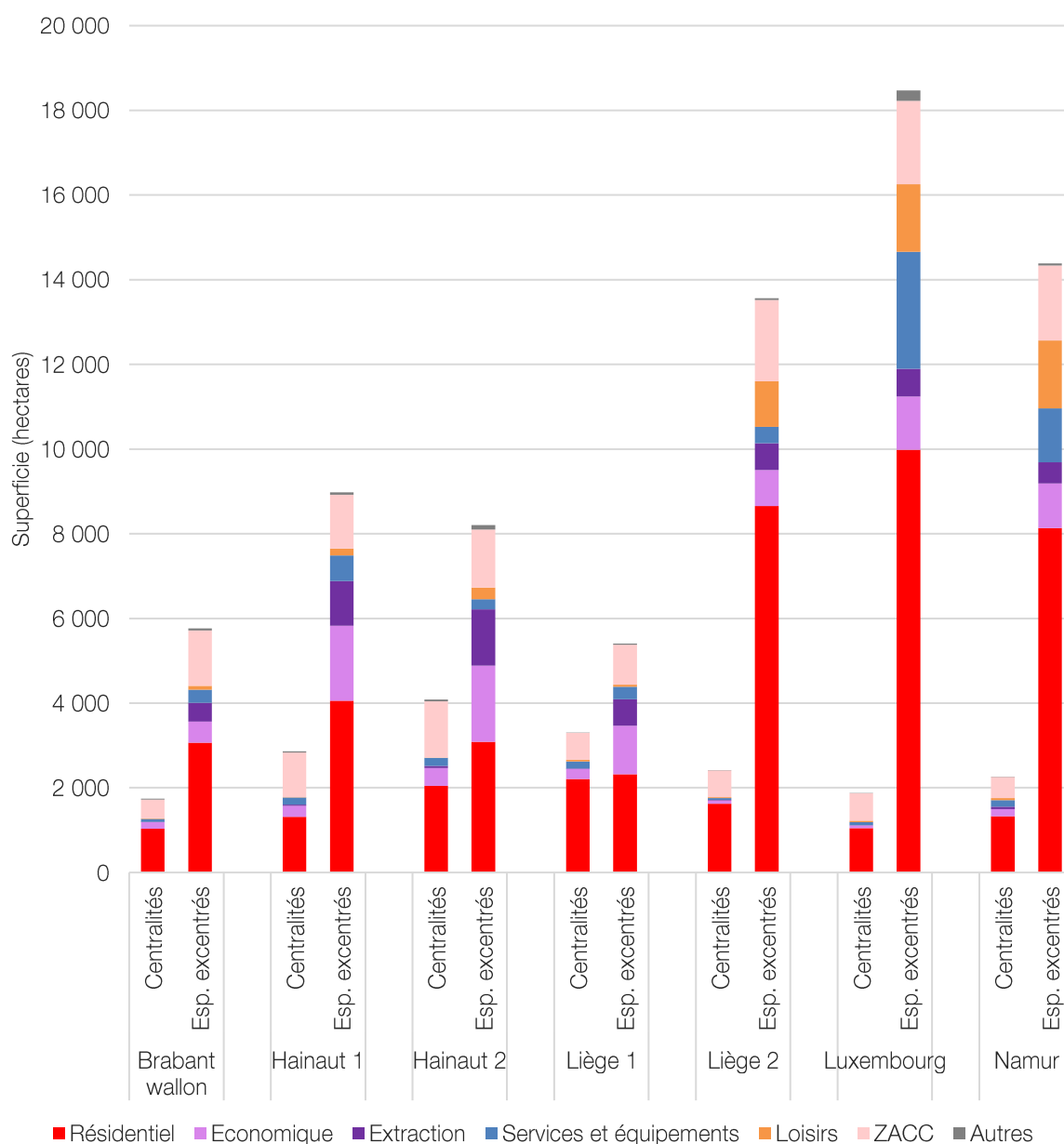


Figure 44 : Superficie (hectares) des terres non artificialisées en ZDU et ZACC par catégories d'affectation au 01/01/2024.
Sources : IWEPS à partir de données du SPF Finances/AGDP (Terrains non urbanisés, 2024), SPW (Centralités, 2024 ; Plan de secteur, 2024), SPF Finances AGDP (Limites administratives, 2024). Auteur : CPDT, 2025

Tableau 5. Terres non artificialisées en ZDU et ZACC par types d'affectation en termes de superficies (hectares) et de taux de disponibilité foncière (rapport entre la superficie non artificialisée et la superficie affectée au Plan de secteur) par bassins d'optimisation spatiale et en Wallonie au 01/01/2024.
Sources : IWEPS à partir de données du SPF Finances/AGDP (Terrains non urbanisés, 2024), SPW (Centralités, 2024 ; Plan de secteur, 2024), SPF Finances AGDP (Limites administratives, 2024). Auteur : CPDT, 2025

		Brabant wallon		Hainaut 1		Hainaut 2		Liège 1		Liège 2		Luxembourg		Namur		Wallonie	
		Centralités	Esp. excentrés	Centralités	Esp. excentrés	Centralités	Esp. excentrés	Centralités	Esp. excentrés	Centralités	Esp. excentrés	Centralités	Esp. excentrés	Centralités	Esp. excentrés	Centralités	Esp. excentrés
Résidentiel	Superficies	1033	3065	1315	4057	2044	3089	2205	2322	1623	8658	1047	9986	1328	8136	10 596	39 312
	Taux	14 %	25 %	15 %	26 %	16 %	27 %	19 %	32 %	22 %	39 %	23 %	45 %	18 %	35 %	18 %	33 %
Economique	Superficies	158	500	256	1774	422	1794	246	1142	75	850	64	1257	169	1050	1390	8367
	Taux	30 %	29 %	27 %	38 %	29 %	39 %	19 %	36 %	21 %	36 %	36 %	45 %	32 %	34 %	28 %	37 %
Dépendance d'extraction	Superficies	3	444	29	1053	49	1331	6	631	17	631	4	649	59	502	166	5241
	Taux	22 %	44 %	77 %	31 %	59 %	90 %	92 %	64 %	37 %	34 %	22 %	57 %	53 %	11 %	52 %	47 %
Services et équipements	Superficies	73	309	172	603	194	242	166	291	45	385	71	2765	156	1272	877	5867
	Taux	17 %	28 %	17 %	43 %	17 %	36 %	27 %	25 %	18 %	50 %	23 %	46 %	18 %	43 %	20 %	39 %
Loisirs	Superficies	12	86	8	163	4	269	45	53	21	1074	35	1599	43	1600	169	4844
	Taux	52 %	54 %	29 %	61 %	20 %	54 %	66 %	43 %	39 %	69 %	31 %	61 %	35 %	62 %	39 %	58 %
ZACC	Superficies	444	1313	1053	1273	1331	1377	631	940	631	1920	649	1967	502	1778	5241	10 568
	Taux	62 %	74 %	74 %	77 %	67 %	79 %	70 %	82 %	73 %	80 %	68 %	81 %	73 %	85 %	69 %	80 %
Autres	Superficies	20	50	27	53	41	102	7	26	9	43	9	243	6	44	119	561
	Taux	13 %	20 %	12 %	36 %	10 %	21 %	5 %	24 %	7 %	7 %	8 %	29 %	4 %	13 %	9 %	21 %
Total (ZDU + ZACC)	Superficies	1744	6022	2861	10270	4086	8050	3305	5627	2421	14239	1879	18642	2262	17463	18557	80313
	Taux	19 %	33 %	22 %	38 %	22 %	39 %	22 %	40 %	27 %	45 %	30 %	49 %	23 %	45 %	24 %	41 %

6.2 DISPONIBILITES DES TERRAINS NON ARTIFICIALISES DESTINES A L'HABITAT

1. Aptitude à la construction

Objectif : Quantifier le potentiel foncier non artificialisé à destination de la fonction résidentielle, en tenant compte des contraintes à l'urbanisation.

Cet indicateur se rapporte à l'objectif de « *rencontrer les besoins actuels et futurs en logements accessibles et adaptés aux évolutions socio-démographiques, énergétiques et climatiques* » (SDT – SA2).

Donnée

Source : CPDT à partir de IWEPS (Terrains non urbanisés, 2024, calculés à partir de données du SPF Finances/AGDP), SPW (Centralités, 2024 ; Plan de secteur, 2024 ; PICC, 2025 ; Conservation de la nature, 2025 ; Aléas d'inondation, 2021 ; Contraintes karstiques, 2014 ; Natura 2000, 2019 ; Risques d'éboulements de parois rocheuses, 2006).

Description : L'aptitude à la construction est évaluée pour les terres non artificialisées destinées à l'urbanisation résidentielle sur la base de différents critères. En premier lieu, les terrains non constructibles au sens de l'article D.IV.57 sont identifiés par croisement avec les données de risques hydrologiques et géologiques ainsi qu'avec les périmètres de conservation de la nature. Sur les terrains restants, la distinction est faite entre les terrains adjacents ou non à une voirie dont le revêtement est solide d'après la catégorisation proposée par le PICC. Enfin, un dernier traitement exclut les espaces résiduels non propices à l'urbanisation en raison de leur taille.

Analyse par bassin d'optimisation spatiale

En moyenne, 5 % des terrains non artificialisés destinés à l'habitat en centralités sont non constructibles. Ils sont plus fréquents dans les espaces excentrés où ils approchent les 10 %.

Les terrains non adjacents à une voirie solide représentent près de 30 % des terrains non artificialisés destinés à l'habitat en centralités et près de 20 % des terrains non artificialisés destinés à l'habitat en espaces excentrés. Dans les bassins de Liège 2, Luxembourg et Namur, l'absence de voiries solides adjacentes concerne des superficies assez importantes (entre 1.500 et 2.500 hectares) de réserves foncières résidentielles, en particulier dans les espaces excentrés.

Les centralités concentrent en moyenne près de 1.000 hectares de terrains non artificialisés adjacents à une voirie solide. Les centralités des bassins de Hainaut 2 et de Liège 1 présentent les réserves les plus importantes (environ 1.370 hectares chacun).

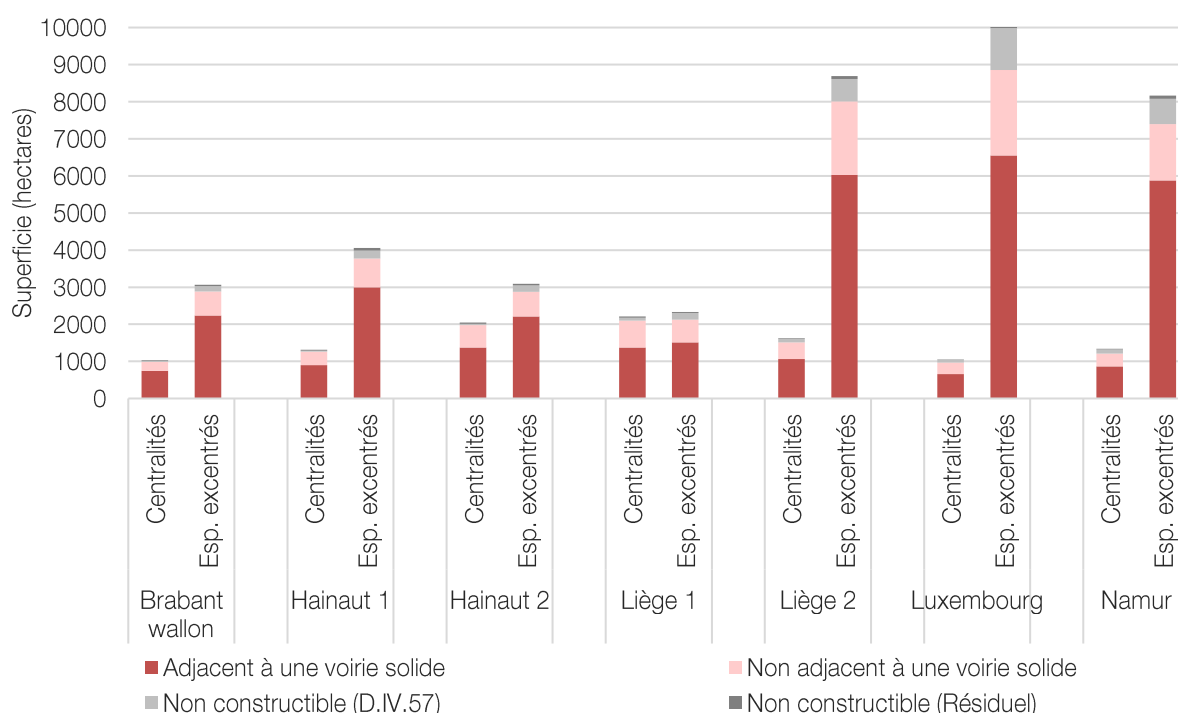


Figure 45 : Aptitude à la construction des terrains non artificialisés destinés à l'habitat en termes de superficies au 01/01/2024 (hectares). Sources : IWEPS à partir de données du SPF Finances/AGDP, 2024 ; SPW, 2024 ; SPF Finances, 2024. Auteur : CPDT, 2025.

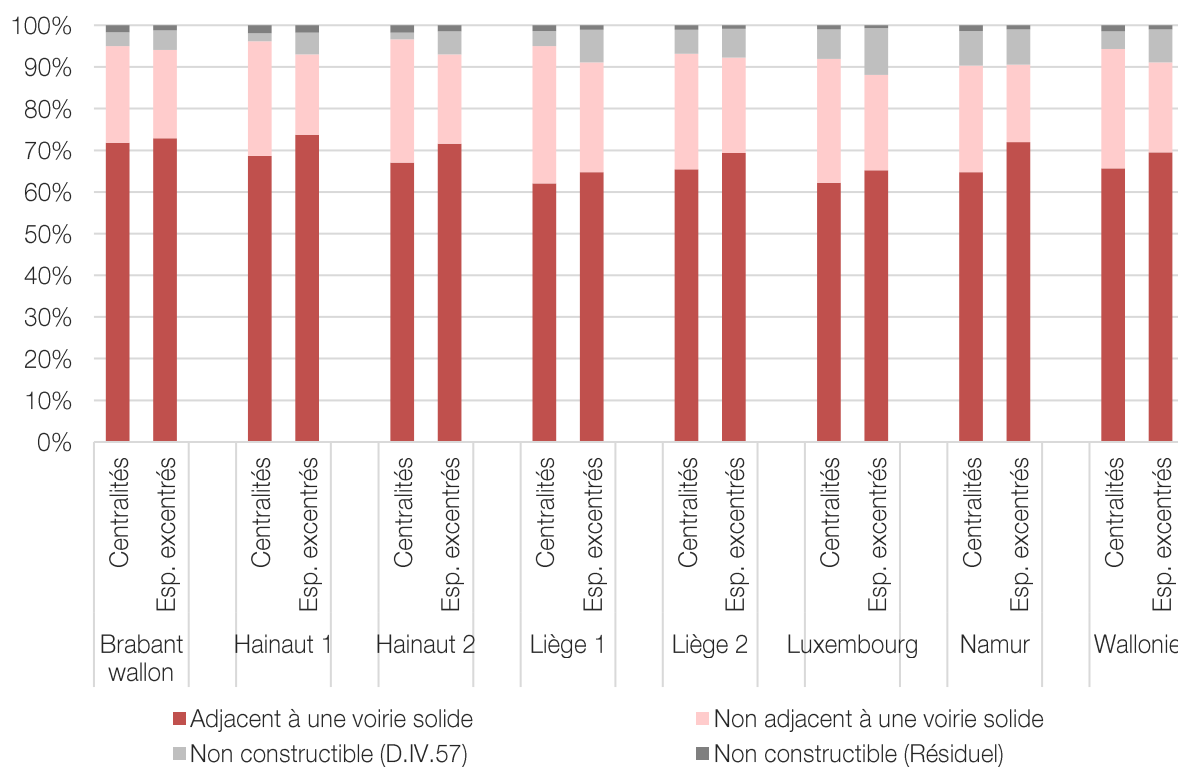


Figure 46 : Aptitude à la construction au sein des terrains non artificialisés destinés à l'habitat en termes de superficies relatives au 01/01/2024. Sources : IWEPS à partir de données du SPF Finances/AGDP, 2024 ; SPW, 2024 ; SPF Finances, 2024. Auteur : CPDT, 2025.

2. Propriétés du secteur public

Objectif : Quantifier le potentiel foncier non artificialisé destiné à l'habitat en propriété du secteur public.

Cet indicateur se rapporte à l'objectif de « *rencontrer les besoins actuels et futurs en logements accessibles et adaptés aux évolutions socio-démographiques, énergétiques et climatiques* » (SDT – SA2).

Donnée

Source : IWEPS (Terrains non urbanisés, 2024), SPW (Centralités, 2024 ; Plan de secteur, 2024) ; CPDT (Propriétés du secteur public, 2024) ; SPF Finances AGDP (Limites administratives, 2024).

Description : Cet indicateur recense les terrains non artificialisés destinés à l'habitat au Plan de secteur et appartenant au secteur public Plan de secteur. Les superficies concernées sont classées en fonction du type de propriétaire, selon qu'il s'agisse de l'administration, d'un organisme public ou d'un organisme privé sous tutelle publique.

Analyse par bassin d'optimisation spatiale

De manière générale, les espaces excentrés présentent des superficies nettement plus importantes de terrains non artificialisés destinés à l'habitat et en propriété du secteur public . Ceci est cohérent avec le fait que ces espaces excentrés couvrent des superficies supérieures aux centralités. La situation inverse s'observe toutefois dans des bassins de Liège 1 et Hainaut 2 dont les centralités concentrent des superficies proportionnellement importantes de terrains non artificialisés en propriété du secteur public (entre 450 et 600 ha).

Les disparités régionales sont également notables :

- les centralités présentent des superficies importantes (de l'ordre de 300 à près de 600 ha) dans les bassins du Hainaut et de Liège et nettement moins importantes (entre 150 et 200 ha) dans les autres bassins ;
- les espaces excentrés présentent les superficies les plus élevées (de 700 à 900 ha) dans les bassins de Liège 2, Luxembourg et Namur, tandis que la Brabant wallon présentent des superficies plus limitées (environ 200 ha).

La répartition par type de propriétaire public montre que l'administration et les organismes publics détiennent la part la plus importante des terrains, les organismes privés sous tutelle publique représentant une composante plus minoritaire mais visible dans certains bassins, principalement Liège 1 et Hainaut 2.

Cette répartition souligne l'importance stratégique des terrains publics dans la politique de recentrage de l'urbanisation : bien que l'essentiel des réserves foncières se situent aujourd'hui dans les espaces excentrés, les centralités conservent un socle foncier public mobilisable, généralement plus restreint mais néanmoins important, en particulier dans les bassins de Liège 1 et Hainaut 2.

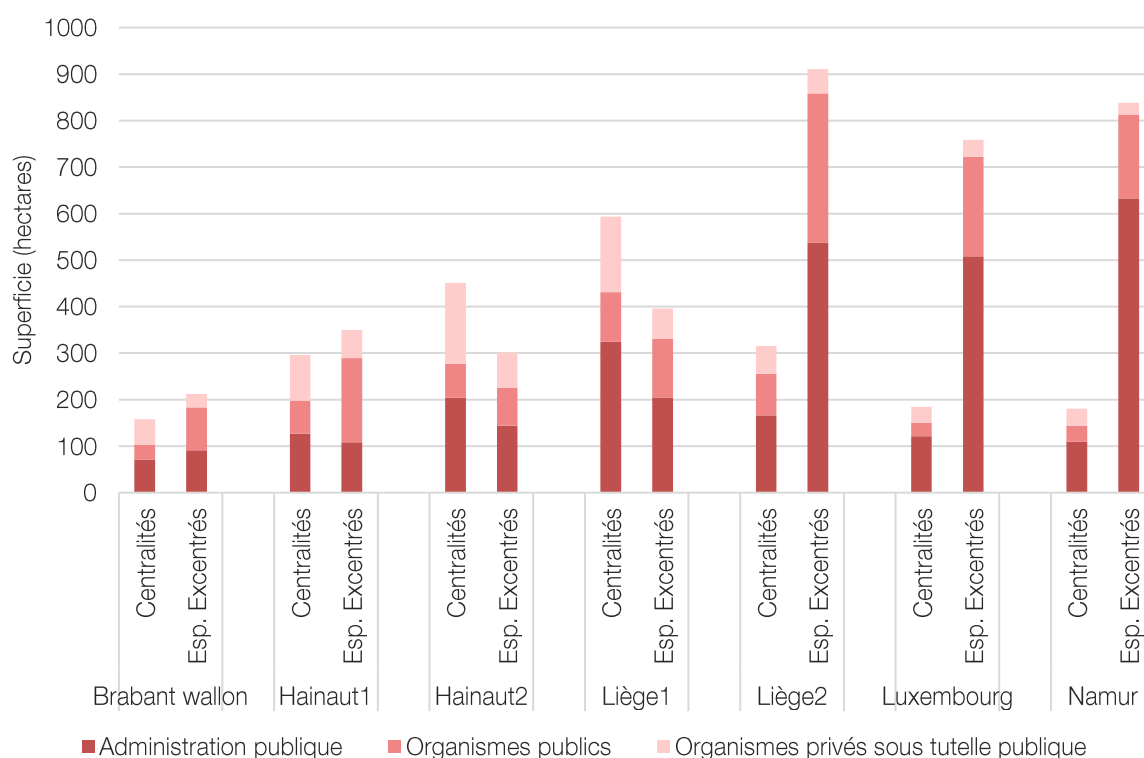


Figure 47 : Superficies (hectares) des terrains non artificialisés destinés à l'habitat en propriété du secteur public au 01/01/2023. Sources : IWEPS à partir de données du SPF Finances/AGDP, 2024 ; SPW, 2024 ; CPDT, 2024 ; SPF Finances, 2024. Auteur : CPDT, 2025

3. Prix moyens

Objectif : Objectiver les coûts d'acquisition de terrains non artificialisés destinés à l'habitat.

Données

Source : CPDT à partir de l'historique des transactions (SPF Finances AGDP, 2019-2021)

Description : Les prix moyens des terrains non artificialisés destinés à l'habitat ont été établis à partir des données de transactions relatives aux années 2019, 2020 et 2021. Ont été retenues les transactions relatives aux parcelles non bâties de certaines natures (terre, prés/prairies, terrains à bâtir ou assimilés), situées en zones d'habitat et en zone d'habitat à caractère rural. Les valeurs aberrantes ont été écartées en limitant les traitements aux transactions dont la superficie en vente est comprise entre 100 et 10 000 m² et dont le prix total est situé entre 1.000 et 1.000.000 €. Le prix au mètre carré est calculé en divisant l'ensemble des prix de ventes par l'ensemble des superficies vendues.

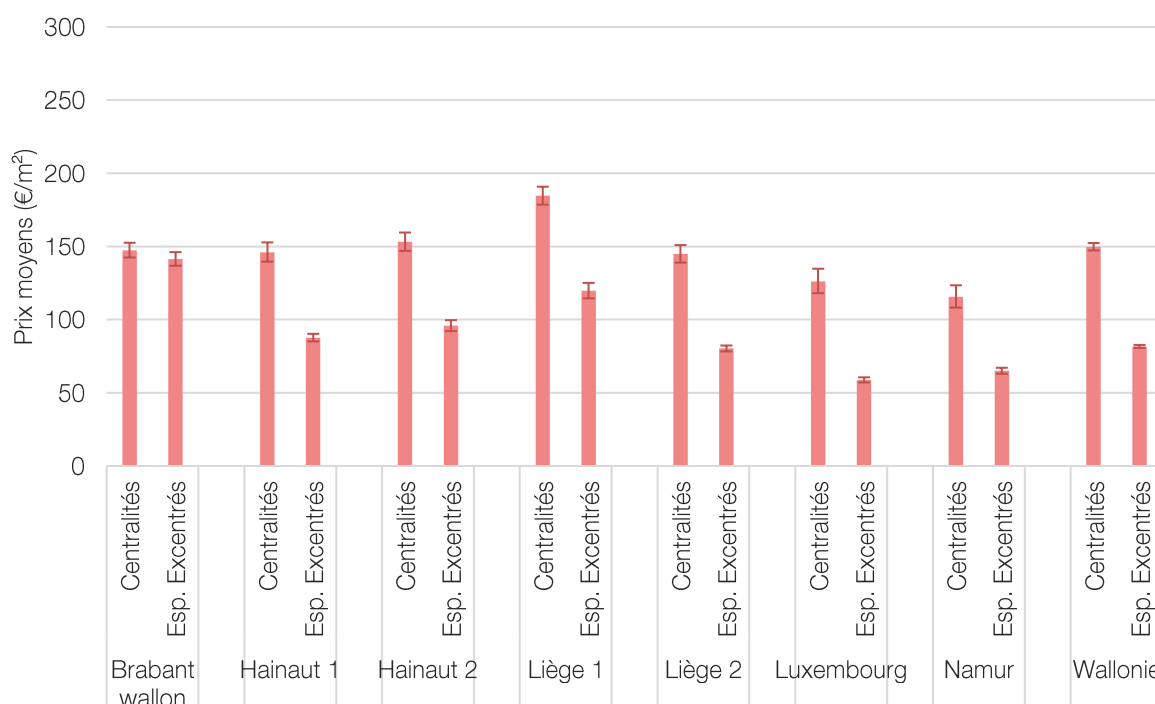


Figure 48. Prix moyen au mètre carré (€/m²) des terrains non artificialisés destinés à l'habitat et vendus entre 2019 et 2021. Les barres d'erreurs indiquent l'intervalle de confiance estimé à 95 % autour du prix moyen au mètre carré. Sources : CPDT à partir de données du SPF Finances/AGDP, 2019-2021. Auteur : CPDT, 2025

Tableau 6. Statistiques des prix de vente et prix au mètre carré des terrains non artificialisés destinés à l'habitat. Sources : CPDT à partir de données du SPF Finances/AGDP, 2019-2021. Auteur : CPDT, 2025

		Moyenne des prix (€)	Ecart-type (€)	Surface moyenne (m²)	Prix moyen au mètre carré (€/m²)
Brabant wallon	Centralités	267.289	164.421	1.813	147
	Espaces excentrés	248.331	182.508	1.756	141
Hainaut 1	Centralités	138.682	126.599	950	146
	Espaces excentrés	142.341	116.099	1.623	88
Hainaut 2	Centralités	132.745	122.958	867	153
	Espaces excentrés	135.984	118.500	1.419	96
Liège 1	Centralités	169.316	133.780	917	185
	Espaces excentrés	173.107	139.432	1.446	120
Liège 2	Centralités	160.936	122.861	1.111	145
	Espaces excentrés	139.853	118.026	1.742	80
Luxembourg	Centralités	142.939	146.692	1.133	126
	Espaces excentrés	118.476	124.090	2.015	59
Namur	Centralités	130.510	126.926	1.129	116
	Espaces excentrés	109.299	108.884	1.681	65
Wallonie	Centralités	162.771	140.579	1.087	150
	Espaces excentrés	141.342	131.737	1.730	82

Analyse par bassin d'optimisation spatiale

Rapporté au nombre de mètres carrés vendus, le prix moyen des terrains est généralement plus élevé en centralité que dans les espaces excentrés dans l'ensemble du territoire wallon. Le Brabant wallon présente toutefois des prix moyens assez proches en centralité et en espaces excentrés. Globalement, les prix moyens par mètre carré sont plus élevés à Liège 1 (atteignant 185 €/m²) et dans le Brabant wallon et sont assez élevés en centralités dans les autres bassins. C'est dans le bassin du Luxembourg, en dehors des centralités, que les terrains sont les moins chers (environ 60 €/m²).

Les prix par mètre carré observés vont généralement de pairs avec la taille des terrains disponibles, le plus souvent supérieure dans les espaces excentrés et dans les bassins du Luxembourg, Namur et du Brabant wallon. Dans ce dernier bassin, le prix moyen par mètre carré provient de l'association d'un prix élevé, en partie liée à la proximité de Bruxelles, et d'une superficie moyenne élevée. L'écart-type des prix moyens est très élevé, traduisant une forte dispersion des prix, ceux-ci pouvant fortement s'éloigner de la moyenne.

6.3 DISPONIBILITE DES TERRES NON ARTIFICIALISEES EN ZONES DESTINEES AUX ACTIVITES ECONOMIQUES

1. Aptitude à la construction

Objectif : Quantifier le potentiel foncier non artificialisé destiné à l'activité économique au Plan de secteur en tenant compte des contraintes à l'urbanisation.

Cet indicateur se rapporte à l'objectif « *d'anticiper les besoins économiques dans une perspective de développement durable et de gestion parcimonieuse du sol* » (SDT – SA3).

Donnée

Source : CPDT à partir de IWEPS (Terrains non urbanisés, 2024, calculés à partir de données du SPF Finances/AGDP), SPW (Centralités, 2024 ; Plan de secteur, 2024 ; PICC, 2025 ; Conservation de la nature, 2025 ; Aléas d'inondation, 2021 ; Contraintes karstiques, 2014 ; Natura 2000, 2019 ; Risques d'éboulements de parois rocheuses, 2006).

Description : L'aptitude à la construction est évaluée pour les terres non artificialisées destinées aux activités économiques sur la base de différents critères. En premier lieu, les terrains non constructibles au sens de l'article D.IV.57 sont identifiés par croisement avec les données de risques hydrologiques et géologiques ainsi qu'avec les périmètres de conservation de la nature. Sur les terrains restants, la distinction est faite entre les terrains adjacents ou non à une voirie dont le revêtement est solide. Enfin, un dernier traitement exclut les espaces résiduels non propices à l'urbanisation (superficie inférieure à 40m² d'un seul tenant et largeur inférieure à 4 mètres).

Analyse par bassin d'optimisation spatiale

En moyenne, environ 5 % des terrains non artificialisés destinés aux activités économiques sont non constructibles en raison des risques hydrologiques et géologiques. Ces terrains non constructibles représentent une part nettement plus importante dans le Luxembourg, en particulier dans les espaces excentrés où ils approchent les 20 % (environ 240 hectares).

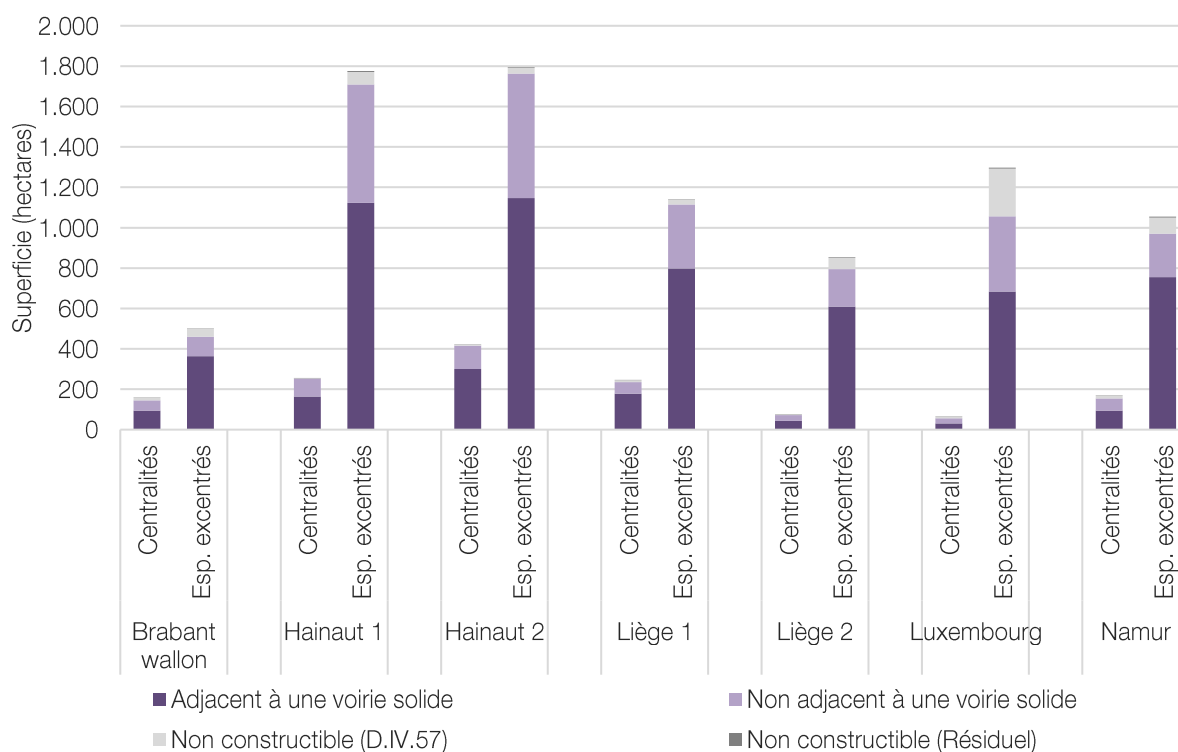


Figure 49 : Aptitude à la construction des terrains non artificialisés destinés aux activités économiques en termes de superficies au 01/01/2024 (hectares). Sources : IWEPS à partir de données du SPF Finances/AGDP, 2024 ; SPW, 2024 ; SPF Finances, 2024. Auteur : CPDT, 2025

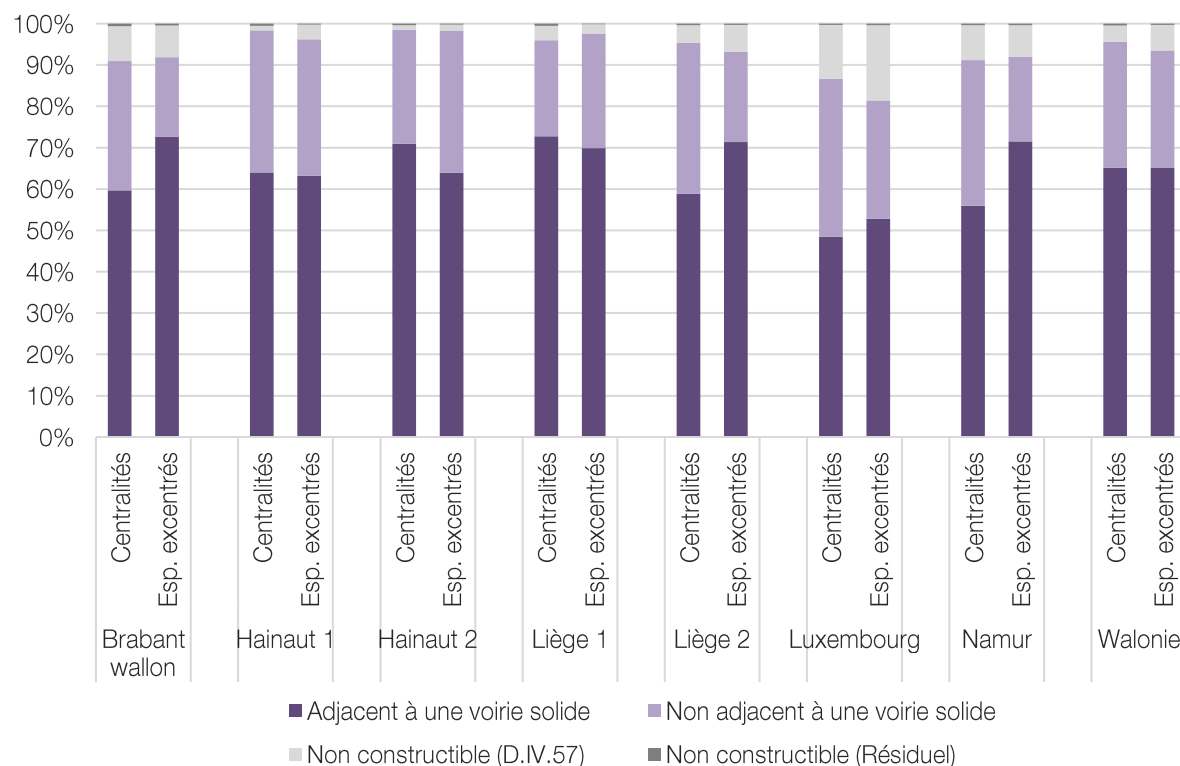


Figure 50 : Aptitude à la construction des terrains non artificialisés destinés aux activités économiques en termes de superficies au 01/01/2024 (hectares). Sources : IWEPS à partir de données du SPF Finances/AGDP, 2024 ; SPW, 2024 ; SPF Finances, 2024. Auteur : CPDT, 2025

Les terrains non adjacents à une voiries solide (supposés non équipé) représentent en moyenne 30 % des terrains non artificialisés destinés aux activités économiques, tant en centralités que dans les espaces excentrés. L'absence de voiries solides adjacentes concerne des superficies assez importantes en espaces excentrés dans les bassins du Hainaut (entre 600 et 800 hectares) et dans une moindre mesure dans les bassins de Liège, Luxembourg et Namur.

Les terrains adjacents à des voiries solides restent toutefois importants dans la plupart des bassins et en particulier dans les bassins du Hainaut (plus de 1000 hectares). Le Brabant wallon présente les réserves les plus faibles avec environ 450 hectares de terrains adjacents à des voiries solides.

2. Propriété du secteur public

Objectif : Quantifier le potentiel foncier non artificialisé destiné à l'activité économique au Plan de secteur en propriété du secteur public.

Cet indicateur se rapporte à l'objectif « *d'anticiper les besoins économiques dans une perspective de développement durable et de gestion parcimonieuse du sol* » (SDT – SA3).

Donnée

Source : IWEPS (Terrains non urbanisés, 2024), SPW (Centralités, 2024 ; Plan de secteur, 2024) ; CPDT (Propriétés du secteur public, 2024) ; SPF Finances AGDP (Limites administratives, 2024).

Description : Cet indicateur recense les terrains non artificialisés destinés aux activités économiques et appartenant au secteur public. Les superficies concernées sont classées selon le type de propriétaire, selon qu'il s'agisse de l'administration, d'un organisme public ou d'un organisme privé sous tutelle publique.

Analyse par bassin d'optimisation spatiale

Dans l'ensemble des bassins, les espaces excentrés concentrent des superficies nettement plus importantes que les centralités. Dans ces dernières, les terrains non artificialisés destinés aux activités économiques en propriété du secteur public couvrent des superficies généralement inférieures à 100 ha, voire inférieure à 40 ha pour les bassins du Brabant Wallon, Liège 2 et Luxembourg, à l'exception du bassin de Hainaut dont les centralités concentrent près de 200 ha.

Dans les espaces excentrés, les réserves foncières en propriétés du secteur public oscillent entre 200 ha (Brabant wallon) et 850 ha (Hainaut 2). Les disparités régionales reflètent des dynamiques différentes : les bassins les plus industrialisés comme Hainaut 1, Hainaut 2 et Liège 1 disposent de réserves foncières publiques importantes dans les zones d'activités économiques, tandis que le Brabant wallon et Namur affichent des superficies plus restreintes.

La structure de propriété montre que les organismes publics, dont les intercommunales de développement économique, détiennent l'essentiel des terrains publics destinés à l'économie, suivis de l'administration publique, relativement peu présente hormis dans le bassin du Hainaut 1. De manière générale, les terrains des organismes privés sous tutelle publique sont plus marginaux, exception faite du bassin de Liège 1, notamment en raison de terrains détenus par la SOWAER.

Cette répartition confirme le rôle stratégique du secteur public dans la gestion des réserves foncières économiques et souligne l'importance du potentiel des espaces excentrés pour accueillir de nouvelles activités économiques.

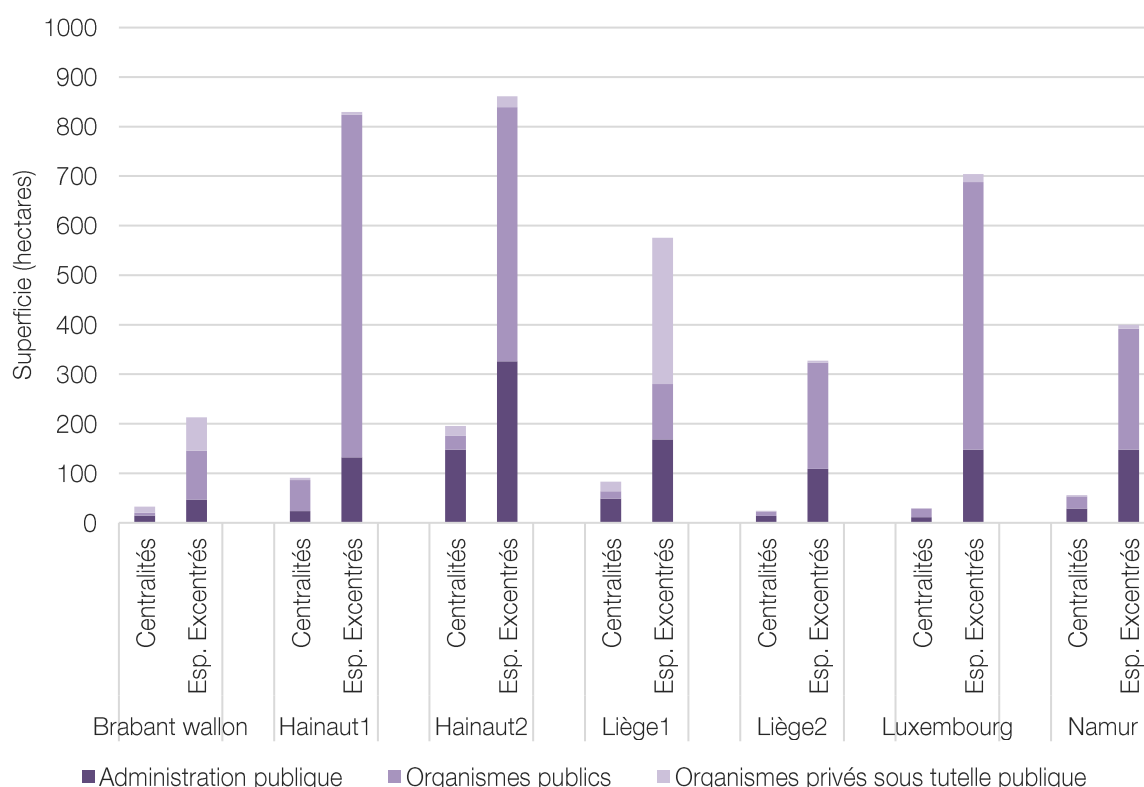


Figure 51 : Superficies (hectares) des terrains non artificialisés destinés aux activités économiques en propriété du secteur public au 01/01/2023. Sources : IWEPS à partir de données du SPF Finances/AGDP, 2024 ; SPW, 2024 ; CPDT, 2024 ; SPF Finances, 2024. Auteur : CPDT, 2025

3. Prix moyens

Objectif : Objectiver les coûts d'acquisition de terrains non artificialisés destinés aux activités économiques.

Données

Source : CPDT à partir de l'historique des transactions (SPF Finances AGDP, 2019-2021)

Description : Les prix moyens des terrains non artificialisés destinés aux activités économiques ont été établis à partir des données de transaction relatives aux années 2019, 2020 et 2021. Ont été retenues les transactions relatives aux parcelles non bâties de certaines natures (terre, prés/prairies, terrains à bâtir ou assimilés), situées en zones d'activités économiques (ZAE, ZACOE). Les valeurs aberrantes ont été écartées en limitant les traitements aux transactions dont la superficie en vente est supérieure à 100 m² et dont le prix total est situé entre 10 000 et 10 000 000 €. Le prix au mètre carré est calculé en divisant l'ensemble des prix de ventes par l'ensemble des superficies vendues.

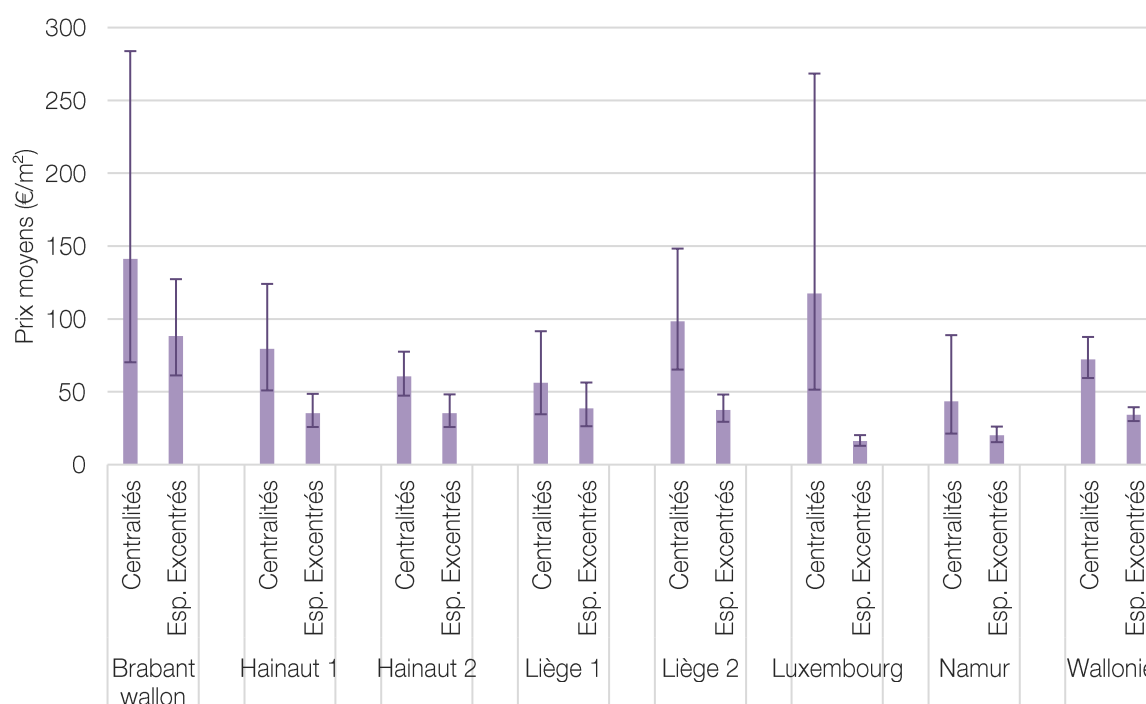


Figure 52. Prix moyens au mètre carré (€/m²) des terrains non artificialisés destinés aux activités économiques et vendus entre 2019 et 2021. Les barres d'erreurs indiquent l'intervalle de confiance estimé à 95 % autour du prix moyen au mètre carré. Sources : CPDT à partir de données du SPF Finances/AGDP, 2019-2021. Auteur : CPDT, 2025.

Tableau 7. Statistiques des prix de vente et prix au mètre carré des terrains non artificialisés destinés aux activités économiques. Sources : CPDT à partir de données du SPF Finances/AGDP, 2019-2021. Auteur : CPDT, 2025

		Moyenne des prix (€)	Ecart-type (€)	Surface moyenne (m²)	Prix moyen au mètre carré (€/m²)
Brabant wallon	Centralités	459.606	896.594	3.255	141
	Espaces excentrés	707.196	1.173.373	8.009	88
Hainaut 1	Centralités	300.208	545.458	3.777	79
	Espaces excentrés	359.055	805.433	10.134	35
Hainaut 2	Centralités	245.487	287.879	4.051	61
	Espaces excentrés	232.159	351.250	6.580	35
Liège 1	Centralités	381.325	683.050	6.775	56
	Espaces excentrés	458.790	911.604	11.901	39
Liège 2	Centralités	242.559	313.121	2.466	98
	Espaces excentrés	386.061	460.581	10.262	38
Luxembourg	Centralités	353.674	596.157	3.009	118
	Espaces excentrés	193.245	241.956	11.942	16
Namur	Centralités	327.687	477.641	7.531	44
	Espaces excentrés	221.580	329.659	11.034	20
Wallonie	Centralités	311.244	536.333	4.312	72
	Espaces excentrés	349.485	695.691	10.178	34

Le prix moyen des terrains par mètre carré est nettement supérieur en centralité que dans les espaces excentrés, coïncidant avec une superficie moyenne des terrains bien plus élevée en dehors des centralités. Ces prix sont les plus élevés dans les centralités Brabant wallon (environ 140 €/m²) et du Luxembourg (près de 120 €/m²), mettant en évidence l'influence de Bruxelles et du Grand-Duché de Luxembourg sur le foncier économique des centralités wallonnes. En dehors des centralités, les bassins du Luxembourg et de Namur présentent les prix les plus attractifs (16 à 20 €/m²) et des terrains d'une grande superficie moyenne.

L'écart-type de ces prix moyens est très élevé, traduisant une forte dispersion des prix, ceux-ci pouvant fortement s'éloigner de la moyenne. L'intervalle de confiance à 95 % (figure 52) traduit une incertitude statistique relativement importante liée à cette dispersion et au faible nombre de ventes sur la période étudiée, en particulier dans les centralités du Brabant wallon et du Luxembourg.

7. CONCLUSIONS

7.1 BILAN DE L'ANALYSE DE L'ARTIFICIALISATION ET DE SES DYNAMIQUES RECENTES

A l'échelle de la Wallonie, 11 à 16 % du territoire est artificialisé selon que l'on inclut ou non les espaces de nature inconnue. Les disparités sont marquées entre bassins d'optimisation spatiale : en 2024, Liège 1 présente un taux d'artificialisation de 31 à 42 %, soit près de trois fois la moyenne régionale, tandis que Liège 2, Namur et Luxembourg se situent en dessous de celle-ci. En moyenne, les terrains artificialisés représentent 52 % des centralités et 8 % des espaces excentrés.

La fonction résidentielle domine ces espaces artificialisés tant dans les centralités que dans les espaces excentrés, soulignant l'importance de l'habitat dans la consommation foncière.

Depuis le début des années 2000, une tendance générale à la diminution de l'artificialisation est observée. Toutefois, la période la plus récente (2020-2023) témoigne d'une légère reprise, avec une artificialisation annuelle nette estimée à 11,6 km² par an, presque exclusivement au détriment des terres agricoles. Cette reprise est principalement visible dans les bassins de Luxembourg et Namur, pour lesquels la tendance s'écarte de la trajectoire d'artificialisation fixée par le SDT à l'horizon 2050. Avec le bassin de Liège 2, il s'agit des territoires qui participent le plus à l'artificialisation récente mais ce dernier présente un net recul de l'artificialisation annuelle nette ces dernières années.

L'analyse de l'imperméabilisation des sols montre que 38 % des terrains artificialisés sont imperméabilisés. Ce chiffre ne tient pas compte de la plupart des voiries, celles-ci étant majoritairement situées dans les espaces de nature inconnue. En centralités, ce taux atteint 47 %, ce qui rencontre l'objectif du SDT de réserver une part de pleine terre de minimum 30 % en centralités pour les terrains de plus d'un demi-hectare.

Ces tendances doivent être mises en relation avec la structure du parc de logements, marqué par la place prépondérante des maisons unifamiliales, bien que la production récente de logements tende à accentuer la part des immeubles à appartements.

Ces constats soulignent la nécessité d'avoir une attention particulière dans les bassins les plus éloignés des trajectoires d'artificialisation fixée par le SDT à l'horizon 2050. Le bassin de Namur se distingue par une progression soutenue de l'artificialisation depuis plus d'une décennie, nécessitant des efforts particuliers pour infléchir cette dynamique.

7.2 BILAN DE L'ANALYSE DE L'EFFICIENCE DE L'ARTIFICIALISATION ET DES DYNAMIQUES DE RECENTRAGE DE L'URBANISATION

La dynamique résidentielle illustre une évolution structurelle du modèle d'habitat. Alors que la maison « quatre façades » constituait le type dominant dans la production de logements jusqu'au début des années 2000, les immeubles à appartements s'imposent depuis 2013 comme le principal format, atteignant un pic de 83 % des nouveaux logements en 2021. Cette évolution traduit une densification progressive du parc, sans pour autant modifier en profondeur la structure du parc existant. En 2023, l'habitat unifamilial représente encore 77 % de celui-ci.

En parallèle, la superficie urbanisée pour la résidence augmente plus vite que la population et le nombre de ménage, mettant en évidence le fait que chaque habitant ou ménage consomme en moyenne de plus en plus d'espace au sol pour son habitat. Cette tendance ne s'explique pas uniquement par les caractéristiques des nouveaux logements, mais également par des phénomènes structurels : réduction de la taille moyenne des ménages, sous-occupation et vacance des logements, progression de l'habitat non permanent.

Ces divers éléments soulignent l'éloignement entre les pratiques d'habitat effectives, encore largement dominées par l'idéalisation du modèle pavillonnaire, et l'urbanisation souhaitée par les politiques d'optimisation spatiale.

Dans cette perspective, les centralités, qui concentrent les activités économiques, commerciales et de services, jouent un rôle structurant afin de limiter l'étalement urbain. En 2023, 59 % des logements wallons sont situés en centralités. Seuls les bassins de Liège 1 et du Hainaut 2 comptent plus de 70 % de logements en centralités, tandis que le Luxembourg en présente la proportion la plus faible.

Concernant la production récente, la majorité des bassins respecte les trajectoires de réduction de l'étalement urbain résidentiel prévues par le SDT et visant à produire trois nouveaux logements sur quatre en centralités à l'horizon 2050. Le Brabant wallon fait exception avec une production plus limitée en centralité et essentiellement liée à des constructions neuves. Par ailleurs, tous les bassins ont connu une baisse récente de la part de la production nette en centralité, à l'exception de **Liège 1** où celle-ci progresse jusqu'à 77 % de la production nette sur cette période. À l'inverse, la production de logements en centralités avoisine les 40% dans les bassins de Liège 2, du Luxembourg et de Namur.

Ces constats soulignent

- l'importance d'intensifier le renouvellement urbain, notamment en vue d'adapter le parc de logements existants aux évolutions de la population et des ménages ;
- de poursuivre les efforts de recentrage de l'urbanisation résidentielle dans les bassins les plus éloignés de l'objectif de 75 % de nouveaux logements en centralité.

7.3 BILAN DE L'ANALYSE DES DISPONIBILITÉS FONCIÈRES

La Wallonie présente un taux de disponibilités foncières en ZDU et ZACC de 37%. Ces réserves sont principalement situées dans les zones du plan de secteur destinées à l'habitat. Si la majorité des disponibilités foncières se trouve en espaces excentrés, les centralités de certains bassins disposent néanmoins des réserves foncières significatives, en particulier ceux de Liège 1 et Hainaut 2, où elles constituent un potentiel stratégique majeur pour un développement recentré.

En tenant compte des contraintes techniques (article D.IV.57) et de l'accès à une voirie solide, il ressort de l'analyse des terrains non artificialisés destinés à l'habitat et aux activités économiques que :

- environ deux tiers sont considérés comme aptes à la construction et adjacents à une voirie solide ;
- environ 5 à 10 % sont non constructibles en raison de risques hydrologiques ou géologiques majeurs ;
- jusqu'à 30 % en centralité et 20 % en espaces excentrés ne sont pas adjacents à une voirie solide, ce qui limite leur potentiel d'urbanisation immédiate ;

La surreprésentation du foncier urbanisable disponible dans les espaces excentrés est en décalage avec les objectifs de recentrage. Le foncier apte à la construction situé en centralités représente toutefois un potentiel important pour l'habitat, de l'ordre de 650 à 1400 hectares par bassin.

Le secteur public détient 6% des terrains non artificialisés destinés à l'habitat et 4% des terrains non artificialisés destinés aux activités économiques. Ces proportions sont généralement plus faibles en centralités, sauf dans les bassins de Liège 1 et Hainaut 2 où le taux de terrains disponibles pour l'habitat en propriétés de secteur public est plus élevé en centralités. Néanmoins, selon les bassins, ces réserves représentent tout de même des superficies importantes qu'il convient d'activer judicieusement en lien avec la politique de recentrage de l'urbanisation.

Les prix moyens des terrains montrent systématiquement des valeurs plus élevées en centralités. Les écarts varient toutefois fortement selon les bassins :

- en Brabant wallon, les prix en centralités et en espaces excentrés sont relativement proches. Les prix sont élevés mais la superficie importante des terrains induit un prix au mètre carré moins important en centralités que dans les bassins du Hainaut 2 et de Liège 1 ;
- dans les bassins du Brabant wallon et du Luxembourg, le foncier économique est fortement influencé par la proximité de Bruxelles et du Grand-Duché de Luxembourg.

Ces éléments contribuent à orienter une partie de la demande vers les espaces excentrés moins coûteux, accentuant les tensions liées à l'étalement.

Ces constats soulignent

- l'opportunité d'une mobilisation active du foncier public ;
- l'importance de mobiliser les réserves foncières en centralités, notamment via l'amélioration de l'accès et de l'équipement d'une partie de celles-ci ;
- la nécessité d'avoir une attention particulière à l'évolution des prix fonciers, qui influence directement la spatialisation de l'artificialisation et de la production de logements.

7.4 CONCLUSION GÉNÉRALE

L'analyse croisée des dynamiques récentes d'artificialisation, d'étalement urbain et de disponibilités foncières montre que la Wallonie se situe aujourd'hui dans une phase de transition, caractérisée par des évolutions hétérogènes selon les bassins. Ces évolutions tiennent en partie à la disparité entre ceux-ci, à la fois sur le plan de la croissance de la population et des ménages mais également sur le plan de la répartition de la population, des ménages et des logements entre centralités et espaces excentrés. Les bassins d'optimisation spatiale de Liège 1 et de Hainaut 2 se distinguent par le fait qu'ils accueillent les deux plus grandes villes de Wallonie, Liège et Charleroi, entraînant des taux d'artificialisation et d'imperméabilisation plus élevés mais aussi une concentration de logements dans les centralités plus élevée.

Si une tendance générale à la modération de l'artificialisation s'observe depuis le début des années 2000 en Wallonie, les contrastes territoriaux restent marqués et certains bassins s'écartent encore de la trajectoire de zéro artificialisation nette à l'horizon 2050 du SDT. Ces différences renvoient autant aux structures urbaines préexistantes qu'aux dynamiques démographiques locales ou aux contextes socio-économiques, soulignant la nécessité d'aborder les objectifs régionaux de manière différenciée et adaptée à chaque territoire.

Les évolutions en matière de logement témoignent quant à elle d'une mutation progressive du modèle résidentiel, avec une place croissante accordée aux immeubles à appartements dans la production récente. Toutefois, cette transformation ne se traduit pas encore par une réduction effective de la consommation d'espace par habitant, sous l'effet de facteurs structurels tels que la diminution de la taille des ménages, la sous-occupation ou l'augmentation des résidences secondaires mais aussi du fait de la dominance historique du modèle pavillonnaire au sein du parc de logements existants mais aussi dans l'imaginaire collectif. Ces éléments soulignent que la lutte contre l'étalement urbain dépasse les seules modalités de production de logements et nécessite une compréhension plus fine des comportements résidentiels, des dynamiques de marché et des conditions d'occupation du bâti existant.

L'examen des disponibilités identifiées révèle un potentiel certain, mais dont une partie importante demeure difficilement mobilisable, en raison de contraintes techniques, de l'absence de desserte en voiries suffisante ou de localisations majoritairement en espaces excentrés. Cette configuration crée un écart structurel avec les objectifs de recentrage définis dans le SDT, alors que l'atteinte des ambitions régionales passera nécessairement par une politique de mobilisation active des réserves situées en centralités, combinant requalification, densification et équipements ciblés. Le rôle du foncier détenu par le secteur public apparaît également comme un levier stratégique.

Enfin, l'ensemble de ces constats invite à renforcer l'articulation entre observation territoriale, planification stratégique et outils opérationnels. Dans ce contexte, l'élaboration croissante des Schémas de Développement Communaux (SDC) par de nombreuses communes constitue un levier important, susceptible d'infléchir les tendances observées. Ces documents, qui précisent les orientations locales en matière d'aménagement, de gestion du foncier et affinent les centralités, pourront contribuer à développer plus finement les objectifs du SDT et à adapter les actions aux spécificités de chaque bassin. Leur mise en œuvre progressive renforcera la cohérence entre les ambitions régionales et les décisions locales, en intégrant systématiquement les questions de recentrage de l'urbanisation, les contraintes foncières et les dynamiques propres à chaque territoire. La poursuite et l'amélioration du suivi des dynamiques d'artificialisation, de logement et de foncier apparaissent essentielles pour accompagner ces évolutions, ajuster les politiques publiques et soutenir une gestion plus rationnelle du sol, tournée vers un développement territorial plus cohérent et durable. Notons toutefois que la modification progressive des superficies des centralités via l'élaboration des SDC affectera fortement les résultats obtenus par les monitorings au fil des années.

8. BIBLIOGRAPHIE

Charlier J. et Reginster I. (2024). *Artificialisation du sol, étalement urbain et disponibilités foncières : où en est la Wallonie francophone ?* Regards statistiques de l'IWEPS n°12. 61 p.

Etat de l'Environnement Wallon (2022). Consommation en sol pour le logement.

IWEPS (2024). Les chiffres-clés de la Wallonie. Edition 2024. 246 p.

IWEPS (2025a). *Fiche L025-UNIT.LOC : Etablissements par classe de taille et secteur d'activité (Marché du travail)*. 2 p.

IWEPS (2025b). *Note méthodologique sur l'offre foncière non urbanisée destinée à l'habitat au Plan de secteur*.

IWEPS (2025c). *Perspectives de population et de ménages entre 2024 et 2042 en Wallonie* (Évelyne Istace, Ed.). <https://www.iweeps.be/wp-content/uploads/2025/04/RS16.pdf>

SEGEFA-ULiège, UPcity (2024). Diagnostic multiscalair de l'appareil commercial en Wallonie. 115 p.

SPW (2024). Schéma de Développement du Territoire.

Statbel (2024). Chiffres-clés 2024. SPF Economie, 50 p.