



RÉGION WALLONNE

*Conférence Permanente du
Développement Territorial*

2019

RAPPORT FINAL – DECEMBRE 2019

**RECHERCHE 5 : GÉRER LE TERRITOIRE AVEC PARCIMONIE
ANNEXE III : ETAT DES CONNAISSANCES RELATIVES AUX BESOINS
EN LOGEMENT AUX HORIZONS 2030 ET 2050 ET AUX AUTRES
FACTEURS QUI IMPACTENT LA CONSOMMATION DE TERRES PAR
L'ARTIFICIALISATION RÉSIDENIELLE**



Université Libre de
Bruxelles - IGEAT



Université de
Liège - Lepur

Responsables scientifiques

Pour l'IGEAT-ULB : Marie-Françoise GODART

Pour le Lepur-ULiège : Christine RUELLE

Chercheurs

Pour l'IGEAT-ULB : Emeline COSZACH, Xavier COURTOIS, Julien DESCAMPS,
Michèle HAINE ;

Pour le Lepur-ULiège : Valentine DEFER, Sébastien HENDRICKX ; Jean-Marc
LAMBOTTE, Thomas LORQUET.

Avec l'aide de : Myriem NOURI

Annexe III : Etat des connaissances relatives aux besoins en logement aux horizons 2030 et 2050 et aux autres facteurs qui impactent la consommation de terres par l'artificialisation résidentielle

1. TABLE DES MATIERES

1. Table des matières.....	3
2. Préambule.....	4
3. Perspectives de population à l'échelle régionale et les paramètres démographiques qui influencent ces perspectives.....	6
4. Perspectives des ménages à l'échelle régionale, la décohabitation et l'évolution des ménages par type.....	13
5. Les perspectives des ménages à l'horizon 2050 à l'échelle des arrondissements et l'évolution des types de ménages à cette échelle	14
6. Les perspectives de population et du nombre total de ménages à l'horizon 2035 à l'échelle des communes.....	24
6.1 Les perspectives en termes de population communale 2017-2035.	24
6.2 Les perspectives 2017-2035 par commune en termes de ménages.....	27
7. Première réflexion quant aux autres paramètres qui impactent la consommation foncière résidentielle et à leur distribution spatiale.	31
7.1 Le recyclage foncier ou immobilier vs. l'artificialisation de terrains vierges.....	31
7.2 La répartition entre les logements de type appartements ou de type maisons unifamiliales (2, 3 ou 4 façades) et la question cruciale de la sous-occupation des logements	34
7.3 La quantité de terrains consommée par logement nouvellement construit	42
7.4 La surface consommée par d'éventuelles nouvelles voiries destinées à desservir les logements neufs	43

2. PREAMBULE

Etablir les perspectives de la population à long terme (horizons 2030 et 2050) est loin d'être une science exacte comme nous allons le voir. Aux incertitudes liées à ces prévisions démographiques, s'ajoutent celles rencontrées lorsque l'on traduit ces dernières en croissance attendue du nombre de ménages et donc en besoins en logements (du fait notamment de la tendance à la décohabitation). Traduire ces prévisions liées à la croissance du nombre de ménages en besoins de surfaces à artificialiser dans chaque arrondissement, dans chaque commune, est un exercice qui comporte beaucoup trop d'inconnues pour qu'il puisse être tenté. En effet, même à considérer qu'on dispose de prévisions rigoureuses du nombre de logements à produire (ce que fournit l'IWEPS pour l'horizon 2035 à l'échelle communale et le Bureau Fédéral du Plan pour l'horizon 2070 au niveau des arrondissements) et que ces logements attendus sont ventilés par type de ménages (ce qui est le cas avec les données du BFP), nous ne maîtrisons pas suffisamment d'autres paramètres multiples qui impactent la consommation foncière résidentielle. Ceci est le cas notamment de :

- La part de nouveaux logements susceptibles d'être produits via le recyclage foncier ou immobilier plutôt que via l'artificialisation de terrains vierges ;
- La quantité de logements de type appartements ou de type maisons unifamiliales qui seront produits (ce qui a un impact sur la progression ou la régression de la quantité de logements unifamiliaux sous-occupés du fait du vieillissement de la population et de la faible mobilité résidentielle) ;
- La consommation de sol par logement en cas de construction neuve (que ce soit via recyclage foncier ou via la consommation de terrains jusque-là non urbanisés)
- La quantité de terrains qui seront consommés par d'éventuelles nouvelles voiries qui seraient réalisées pour desservir les logements ainsi produits.

Dans la présente analyse, nous décrivons les perspectives de population et des ménages les plus récentes établies par le Bureau fédéral du Plan (par arrondissement à l'horizon 2050) et par l'IWEPS (par commune à l'horizon 2035). Nous présentons aussi quelques éléments de réflexion quant aux autres paramètres qui impactent la consommation foncière résidentielle listés ci-avant et à leur distribution spatiale.

Pour faire le point sur l'état des connaissances les plus récentes relatives aux perspectives de la population et des ménages, nous avons recours :

- Aux perspectives 2018-2070 du Bureau Fédéral du Plan¹ (par région et par arrondissement) ;
- Aux Perspectives de population et de ménages pour chaque commune wallonne – 2018-2035 de l'IWEPS² ;
- Au rapport final de la recherche Stratégie et référentiel pour des quartiers nouveaux de taille moyenne - subvention 2018 de la CPDT (Berger C. et al., 2018, pp. 14-71) ;
- A la Note de recherche n°46 de la CPDT : Perspectives démographiques et production de logement en Wallonie (Bottieau V., Néri P. et Hanin Y., 2014³).

La présente analyse s'opère en quatre temps :

¹ Disponible via le lien : https://statbel.fgov.be/sites/default/files/files/documents/bevolking/5.8%20Bevolkingvooruitzichten/bestanden/2018/FOR_POP1870_11813_F.pdf

² Disponible via le lien : https://www.iweps.be/wp-content/uploads/2018/05/COM_Perspectives_pop_05_2018.pdf

³ Disponible via le lien : <https://cpdt.wallonie.be/sites/default/files/pdf/ndr46.pdf>

- Perspectives de population à l'échelle régionale et les paramètres démographiques qui influencent ces perspectives (soldes naturels + soldes migratoires internes et externes) ;
- Perspectives des ménages à l'échelle régionale, la décohabitation et l'évolution des ménages par type ;
- Les perspectives des ménages à l'horizon 2050 à l'échelle des arrondissements et l'évolution des ménages par type à cette échelle ;
- Les perspectives de population et du nombre total de ménages à l'horizon 2035 à l'échelle des communes.

Soulignons ici que ces perspectives se basent uniquement sur les tendances observées au cours des dernières années au niveau de divers paramètres démographiques et ne prennent donc nullement en compte les éventuels impacts de disparités quant aux disponibilités foncières offertes par le plan de secteur (et donc de l'adéquation entre l'offre et la demande), ni d'une quelconque politique volontariste qui serait mise en place en vertu des intentions du SDT (notamment l'arrêt progressif de l'artificialisation) ou de la vision FAST et de ses objectifs ambitieux de report modal en faveur de l'usage des modes alternatifs à la voiture.

3. PERSPECTIVES DE POPULATION A L'ECHELLE REGIONALE ET LES PARAMETRES DEMOGRAPHIQUES QUI INFLUENCENT CES PERSPECTIVES

En janvier 2019, le Bureau fédéral du Plan a présenté ses dernières Perspectives démographiques 2018-2070 - Population et ménages. Par rapport au 01/01/2018, la population wallonne devrait augmenter d'ici 2030 de 130.140 habitants (passant de 3.624.377 à 3.754.517 habitants, soit une croissance de 3,6% (ce qui implique l'ajout moyen de 10.845 habitants par an sur la période). D'ici 2050 et par rapport à 2030, la population wallonne devrait encore augmenter de 165.170 habitants (ce qui fait une croissance totale entre 2018 et 2050 de 295.310 habitants, soit +8,1%). En 2050 la population wallonne atteindrait ainsi 3.919.687 habitants (ce qui implique l'ajout moyen de 9.228 habitants par an sur l'ensemble de la période 2018-2050 ; la période 2030-2050 connaissant, avec une croissance annuelle moyenne de 8.259 unités, un léger fléchissement par rapport à la période précédente 2018-2030).

Tableau 1 : Synthèse de la projection démographique pour la Région wallonne entre 2000 et 2070

	2000	2018	2020	2030	2040	2050	2060	2070
Population (au 01/01)	3339516	3624377	3647960	3754517	3856413	3919687	3982159	4070669
Ménages (au 01/01)	1380458	1583752	1595967	1687697	1762582	1805342	1847735	1902977
Solde naturel	2192	-1230	-347	3178	-1262	-3932	-1495	117
<i>Naissances</i>	39380	37169	37921	41747	41165	40714	42691	42894
<i>Décès</i>	37188	38399	38268	38569	42427	44646	44186	42777
Solde migratoire interne	3650	4060	3963	3855	4194	4325	4411	4748
<i>Immigrations</i>	20053	24080	24215	24912	25870	26416	27303	28157
<i>Émigrations</i>	16403	20020	20252	21057	21676	22091	22892	23409
Solde migratoire externe	1151	8774	8836	4042	5071	4991	4900	4816
<i>Immigrations</i>	25194	41001	42321	38568	38434	38755	39419	39906
<i>Émigrations</i>	24043	32227	33485	34526	33363	33764	34519	35090

Source :

2000 et 2018 : observations jusqu'au 01/01/2018, Registre national (RN), Statbel et calculs BFP.

2018-2070 : Perspectives démographiques 2018-2070, BFP-Statbel.

Note : la statistique des ménages au 01/01/2018 transmise par Statbel au BFP est provisoire. Elle n'a pas été prise en compte pour la projection.

Par rapport au 01/01/2018, le nombre total de ménages en Wallonie devrait augmenter d'ici 2030 de 103.945 unités (passant de 1.583.752 à 1.687.697 ménages, soit une croissance de 6,6% (ce qui implique l'ajout moyen de 6.662 ménages par an sur la période). D'ici 2050 et par rapport à 2030, le nombre total de ménages devrait encore augmenter de 117.645 unités (ce qui fait une croissance totale entre 2018 et 2050 de 221.590 ménages, soit +14,0%). En 2050 le nombre total de ménages en Wallonie devrait atteindre ainsi 1.805.342 unités (ce qui implique l'ajout moyen de 6.925 ménages par an sur l'ensemble de la période 2018-2050 ; la période 2030-2050 étant caractérisée, avec une croissance annuelle moyenne de 5.882 unités, par un léger fléchissement vis-à-vis de la période précédente 2018-2030).

Remarquons que depuis les perspectives de population établies il y a une dizaine d'années, celles de la Région wallonne ont tendance à ralentir à chaque nouvelle projection. Le rythme de la croissance annuelle attendue d'ici 2030 est ainsi de moins en moins soutenu depuis les perspectives très optimistes établies il y a encore de cela 10 et même 7 ans (cf. p. 9 de la NdR n°46 de la CPDT + la p. 2 des Perspectives démographiques 2018-2070 du BFP).

Tableau 2 : Comparaison de la croissance moyenne annuelle attendue du nombre d'habitants en Wallonie sur la période 2018-2030 ou 2020-2030 selon différentes projections établies par le BFP

Projection de la population du BFP	Croissance moyenne annuelle d'ici 2030
Période 2020-2030	
2008-2060	+ 19.027
2011-2060	+ 20.147
2013-2060	+ 16.916
2014-2060	+ 15.525
Période 2018-2030	
2017-2070	+ 14.830
2018-2070	+ 10.845

Source : Bottiau V. et al., 2014, p. 9 et BFP, 2019, p. 2

C'est surtout entre les deux dernières projections que la croissance attendue chute brusquement tout en restant nettement positive. Entre les projections 2017-2070 et 2018-2070, c'est d'ici 2030 quasi uniquement la tranche d'âge 0-17 ans qui subit une nette réduction de sa croissance attendue tandis que les autres tranches d'âge sont peu affectées. Ceci atteste que c'est une baisse sensible de la fécondité qui est observée et attendue à court terme et que cette baisse ne devrait à court terme n'avoir guère d'incidence sur le nombre total de ménages attendus. D'ici 2070, la réduction de la croissance de la population entre ces deux projections devrait avoir tendance à se diffuser à toutes les tranches d'âge tout en restant davantage manifeste chez les jeunes que chez les personnes âgées. De telle sorte, la croissance attendue du nombre de ménages à long terme devrait être affecté par cette baisse de la fécondité attendue à court terme.

Tableau 3 : Comparaison entre les perspectives démographiques 2017-2070 et 2018-2070 établies par le BFP pour le territoire wallon

Comparaison avec les perspectives démographiques 2017-2070

	Perspectives 2018-2070		Différence par rapport aux Perspectives 2017-2070		Perspectives 2018-2070		Différence par rapport aux Perspectives 2017-2070	
	2030		Effectifs	%	2070	Effectifs	%	
Population totale	3754517		-47825	-1,3 %	4070669	-133229	-3,2 %	
Population 0-17 ans	745221		-38121	-4,9 %	814560	-35909	-4,2 %	
Population 18-66 ans	2276326		-7441	-0,3 %	2297005	-89804	-3,8 %	
Population 67+ ans	732970		-2263	-0,3 %	959104	-7516	-0,8 %	
Ménages	1687697		-5151	-0,3 %	1902977	-51087	-2,6 %	

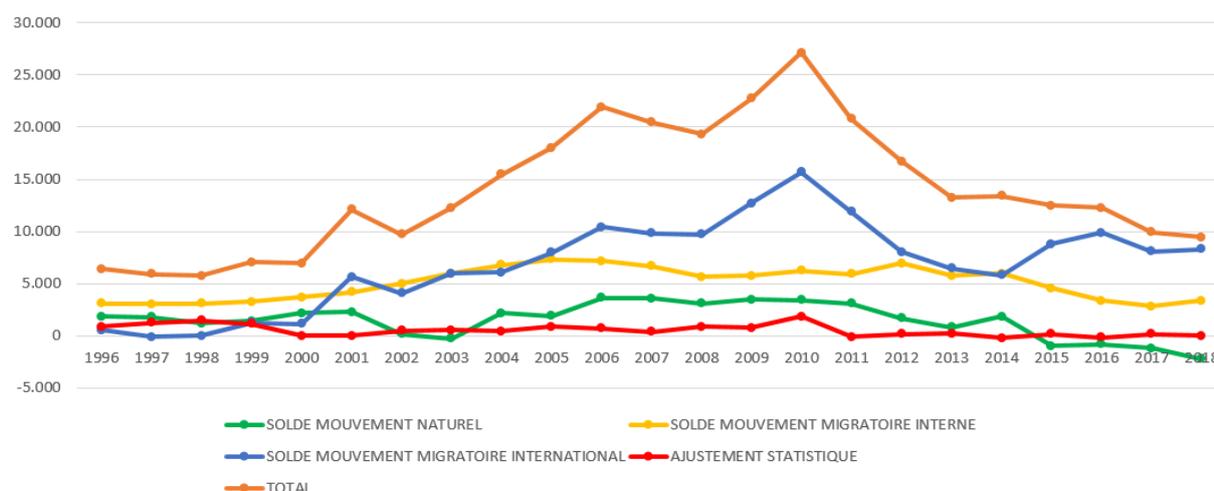
Source : Perspectives démographiques 2017-2070, BFP-Statbel et Perspectives démographiques 2018-2070, BFP-Statbel.

Source : BFP, 2019, p. 3

Depuis 2010, la croissance annuelle de la population wallonne s'est nettement tassée. Depuis 2017 et 2018, on est même légèrement redescendu sous le seuil des +10.000 habitants (respectivement +9.904 et +9.418 habitants).

Quelles sont les composantes qui expliquent le ralentissement très net de la croissance de la population wallonne ces dernières années ? Au vu du graphique suivant, ce sont surtout les flux migratoires internes (avec la Flandre et Bruxelles-Capitale) et le solde naturel qui contribuent nettement au ralentissement de la croissance de la population wallonne.

Graphique 1 : Croissance absolue de la population en Wallonie entre 1/1/1996 et 1/1/2019 et évolution de ses différentes composantes



Source : Statbel, 2019

Au niveau du solde naturel, on remarque que si le nombre de décès n'a pas encore tendance à augmenter comme cela devrait intervenir d'ici quelques années avec l'arrivée des baby-boomers nés dans l'immédiat après-guerre à l'âge où la mortalité devient très élevée, le nombre de naissance a chuté de plus de 4.000 unités par an entre 2010 et 2018.

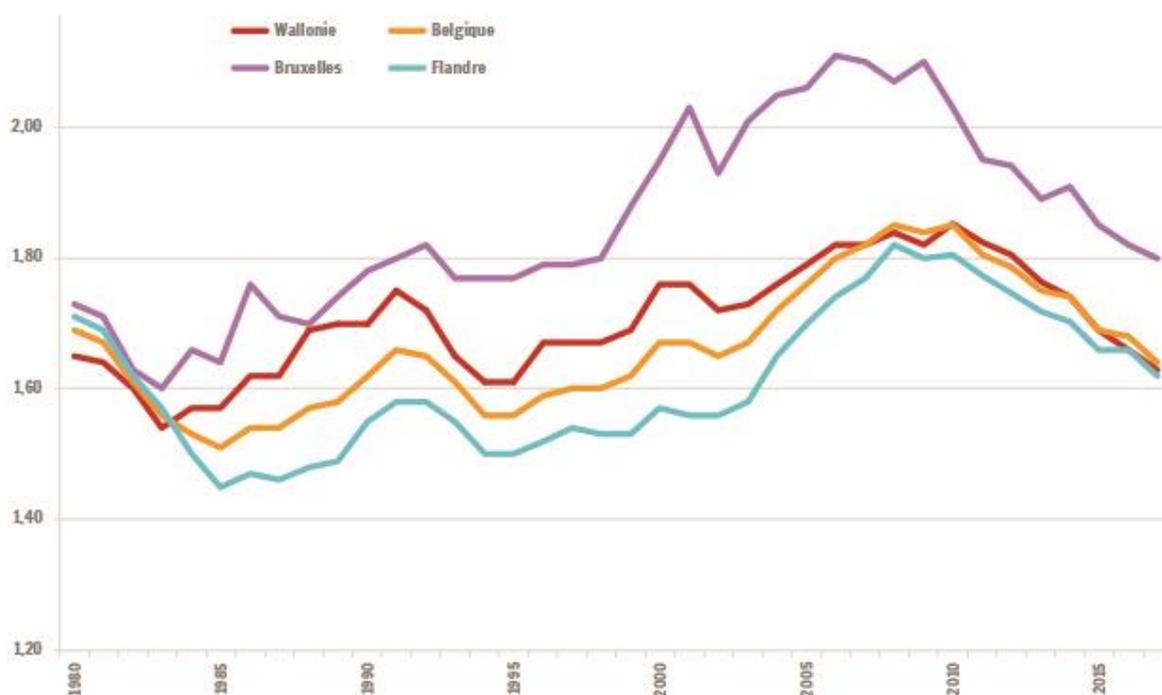
Tableau 4 : Evolution des naissances, décès et solde naturel en Wallonie de 2010 à 2018.

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Naissances	40.482	40.064	39.882	39.064	38.690	37.893	37.246	36.892	36.087
Décès	37.082	36.959	38.218	38.276	36.839	38.888	38.077	38.068	38.329
Solde Naturel	+3.398	+3.105	+1.664	+788	+1.851	-995	-831	-1.176	-2.242

Source : Statbel, 2019

Cette chute des naissances d'un peu moins de 4.500 unités/an en 8 ans, conjuguée à un léger accroissement des décès, a fait fondre complètement le maigre solde naturel qui subsistait au début de l'actuelle décennie et depuis 2015, le solde naturel caractérisant la Wallonie est négatif. En 2018, ce dernier atteint -2.242 habitants/an.

En observant la courbe du taux de fécondité, on se rend compte combien cette chute de la natalité depuis 2010 intervient après un mouvement structurel de hausse débuté au milieu des années 1990. Ce recul de la fécondité est une des conséquences de la crise économique de 2009 ainsi que, sans doute, de certaines réformes qui ont été adoptées dans les années qui ont suivi et qui ont réduit la volonté des ménages, particulièrement des femmes, de procréer. A l'opposé, le développement des titres services mis en place dès 2001 avait a priori rapidement soutenu la parentalité durant les années 2000.

Graphique 2 : Taux de fécondité (nombre d'enfants par femme) en Belgique et par Région entre 1980 et 2017

Source : Dubuisson M., IWEPS, 2019 (disponible via le lien : <https://www.iweps.be/indicateur-statistique/fecondite-et-natalite-indice-conjoncture/>).

En ce qui concerne les flux migratoires internes, on observe que cette baisse du gain de population observé en Wallonie au détriment des deux autres régions n'est pas le fait d'une migration moindre au départ de Bruxelles. Au contraire, le solde migratoire interne de Bruxelles, donc sa perte de population au profit des deux autres régions en 2018 n'a jamais été aussi élevé depuis au moins 5 décennies.

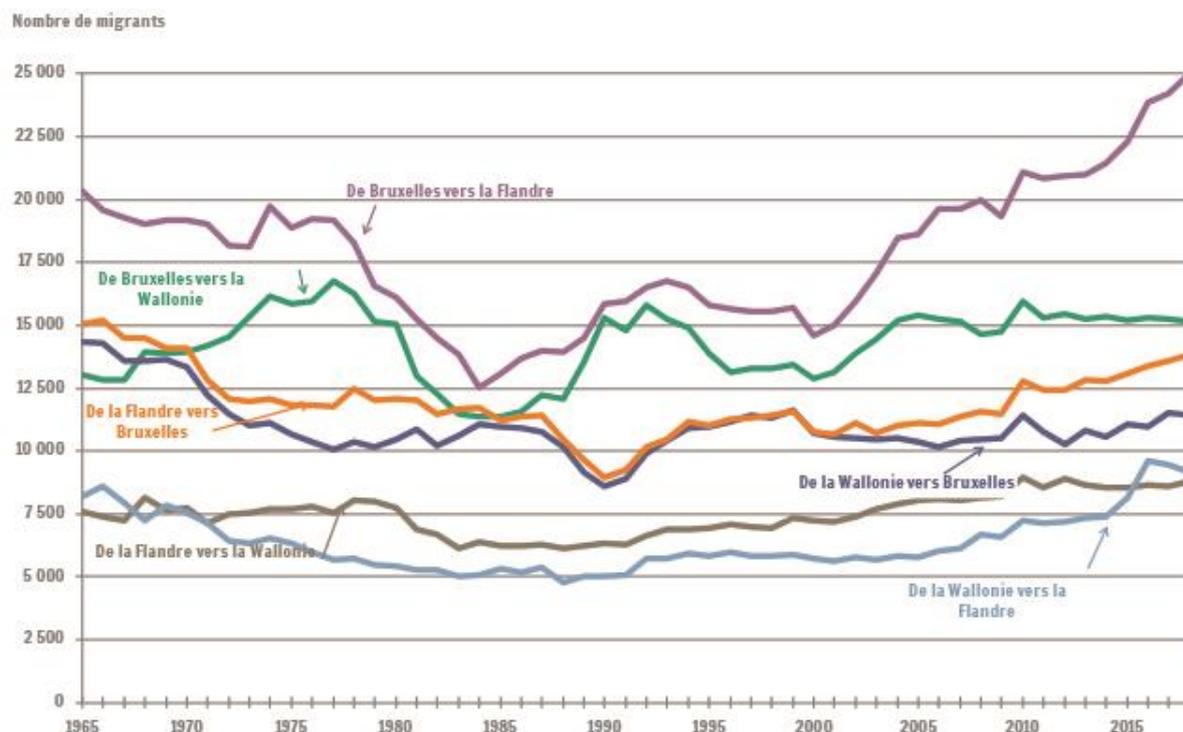
Tableau 5 : Evolution des soldes migratoires internes des trois régions du Pays de 2010 à 2018.

Région	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Flandre	6.583	7.031	6.791	6.809	7.476	8.787	11.370	11.481	11.526
Wallonie	6.238	5.915	6.923	5.774	5.944	4.549	3.373	2.820	3.382
BXL-Cap.	-12.821	-12.946	-13.714	-12.583	-13.420	-13.336	-14.743	-14.301	-14.908

Source : Statbel, 2019

Derrière cette évolution des soldes, se cachent en fait les évolutions suivantes : tandis que le flux partant de Bruxelles vers la Wallonie montre une grande stabilité depuis plus de 25 ans (tout comme le flux de la Flandre vers la Wallonie depuis une dizaine d'années), celui dirigé depuis la Capitale vers la Flandre a fortement progressé depuis 2000. De même, au départ de la Wallonie, le flux se dirigeant vers la Flandre progresse fortement depuis une quinzaine d'années ; cela a notamment un rapport avec les migrations au départ des centres pour réfugiés situés en Wallonie vers les grandes villes pourvoyeuses d'emploi, en ce compris les grandes villes flamandes. Le flux se dirigeant vers Bruxelles au départ de la Wallonie augmente lui aussi légèrement depuis 2012 sans doute pour les mêmes raisons.

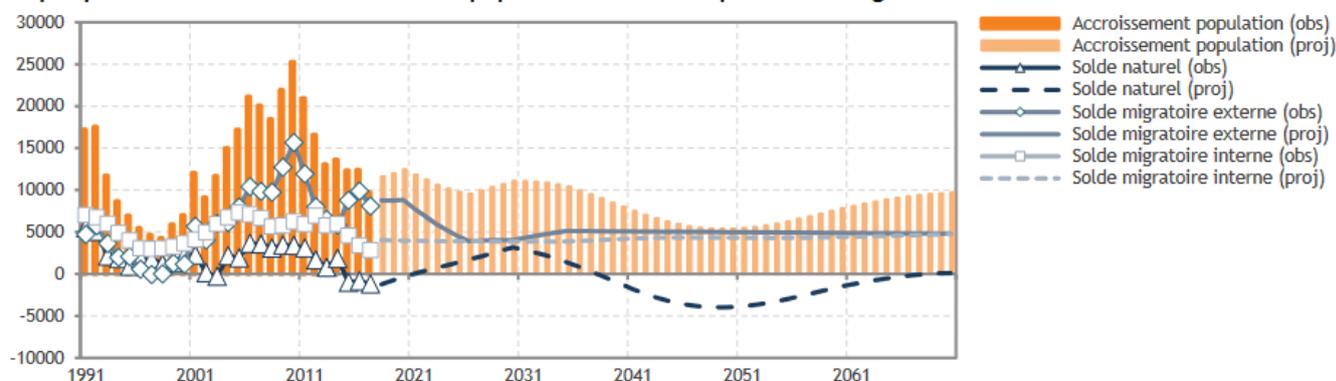
Graphique 3 : Evolution des flux migratoires entre les trois régions de 1966 à 2018



Source : Dubuisson M., IWEPS, 2019 (disponible via le lien : <https://www.iweps.be/indicateur-statistique/migrations-internes/>).

Revenons aux Perspectives démographiques 2018-2070 du Bureau fédéral du Plan. Ce dernier prédit qu'en Wallonie, la croissance démographique totale devrait rester élevée (> 10.000 habitants) jusqu'aux alentours de 2035 avant de décliner progressivement jusqu'en 2049 où un plancher serait atteint avec un accroissement total de + 5.372 habitants. Il semble qu'à nouveau, ce soient surtout les migrations internationales et les migrations internes qui contribuent positivement à cet accroissement tandis que le solde naturel de la Wallonie devrait, selon les hypothèses prises par le BFP contribuer négativement à cette croissance sauf entre 2021 et 2036 où cette composante devrait être légèrement positive.

Graphique 33 Croissance annuelle de la population et ses composantes - Région wallonne



Source :
1991-2017, observations : RN-Statbel et calculs BFP.
2018-2070 : Perspectives démographiques 2018-2070, BFP-Statbel.

MIGRATION INTERNATIONALE - Le solde migratoire international de la Région wallonne reste en projection un des moteurs importants de la croissance démographique. L'immigration internationale vers la Région wallonne a augmenté durant les années 2000, en particulier en provenance des pays qui sont entrés dans l'Union européenne à partir de 2004 et des pays hors de l'UE. Selon les projections, l'effet d'appel consécutif à l'adhésion à l'UE devrait se tarir d'après le BFP, une hausse de l'immigration en provenance des pays hors de l'UE restant le seul moteur d'accroissement.

L'émigration, qui suit par hypothèse l'évolution de l'immigration avec un certain décalage, se maintient par conséquent à un niveau relativement élevé. Au total, le BFP prédit que le solde migratoire renoue en projection avec des niveaux observés au début des années 2000, soit une migration nette vers la Région wallonne autour de 5.000 personnes par an (graphique 34).

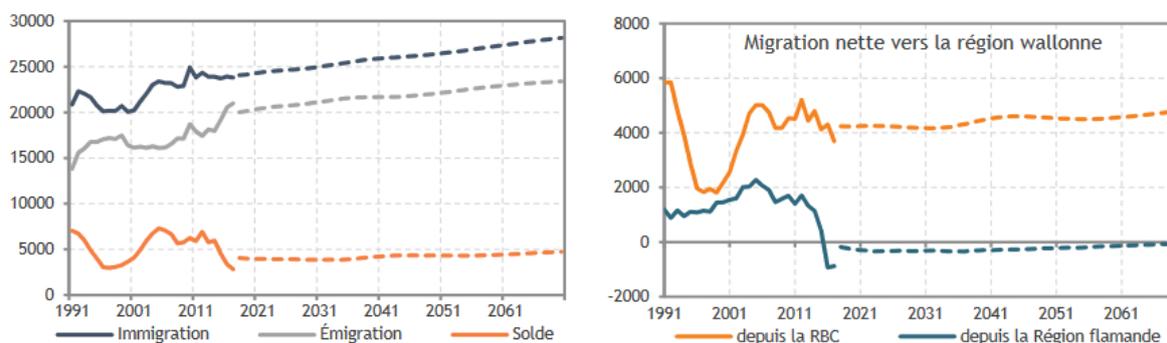
Graphique 34 Migration internationale - Région wallonne



Source :
1991-2017, observations : RN-Statbel et calculs BFP.
2018-2070 : Perspectives démographiques 2018-2070, BFP-Statbel.

MIGRATION INTERNE - En projection, la migration interne propre à la Région wallonne contribue autant que la migration internationale à la croissance démographique de la Région. La croissance démographique de la Wallonie est soutenue depuis de nombreuses années par un solde migratoire interne positif. L'émigration depuis la Région wallonne vers les deux autres régions a cependant connu une période d'accélération entre 2014 et 2016, ce qui a eu comme conséquence de faire baisser le solde migratoire interne de la Région wallonne. En poursuivant les tendances récentes observées, tant au niveau des entrées que des sorties, le BFP prédit que le solde continue à alimenter en projection la croissance démographique de la Région wallonne avec une moyenne de 4.500 migrations nettes par an (Graphique 35). L'évolution récente des flux depuis la Région wallonne vers la Région flamande pousse les migrations nettes entre ces deux régions vers un solde nul.

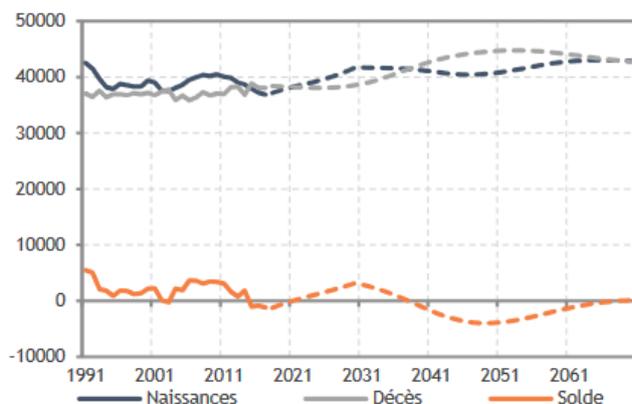
Graphique 35 Migration interne - Région wallonne



Source :
1991-2017, observations : RN-Statbel et calculs BFP.
2018-2070 : Perspectives démographiques 2018-2070, BFP-Statbel.

FÉCONDITÉ ET MORTALITÉ – Selon le BFP, le nombre de décès par an devrait passer de 39.000 en 2017 à 45.000 en 2055 en Wallonie. À partir de 2030, le rythme de croissance des décès s'accélère suite à l'arrivée de la génération du baby-boom aux âges où la probabilité de décès est la plus élevée. Selon le BFP, l'espérance de vie à la naissance devrait continuer à augmenter légèrement en Wallonie, en particulier chez les hommes, passant de 77,5 à 83,4 ans pour les hommes et de 82,7 à 86,1 ans pour les femmes de 2018 à 2050.

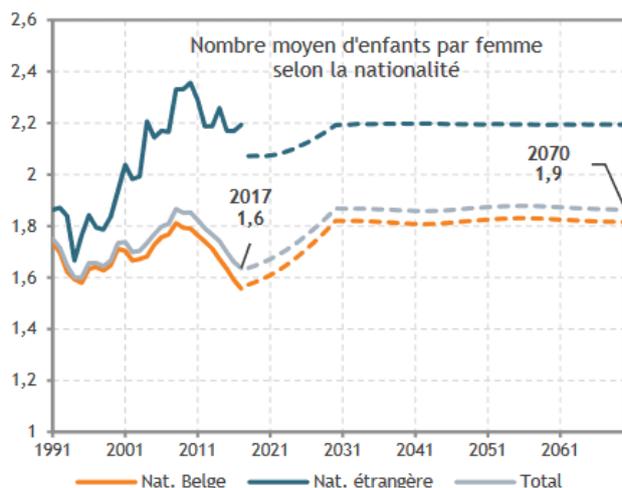
Graphique 36 Mouvements naturels - Région wallonne



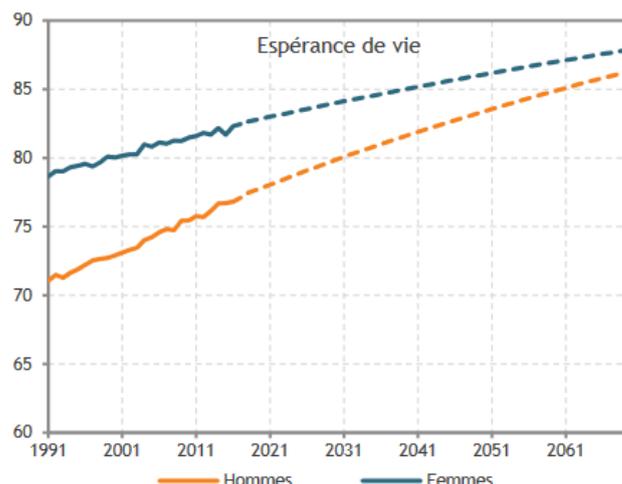
Source :
1991-2017, observations : RN-Statbel et calculs BFP.
2018-2070 : Perspectives démographiques 2018-2070, BFP-Statbel.

En retenant l'hypothèse que la fécondité (de 1,6 enfant par femme en 2017 à 1,87 en 2030) va remonter progressivement à un niveau observé avant la crise économique et financière, le nombre annuel de naissances devrait passer selon le BFP de 38.000 en 2017 à 42.000 en 2030 pour redescendre légèrement vers 40.000 naissances par an vers 2050. Le nombre annuel de décès dépassant le nombre annuel de naissances durant les périodes 2018-2020 et 2037-2065, la Wallonie fait face à un solde naturel négatif durant ces deux périodes. Entre ces deux périodes, ce solde naturel devrait redevenir positif avec un pic vers 2030.

Graphique 37 Fécondité et mortalité - Région wallonne



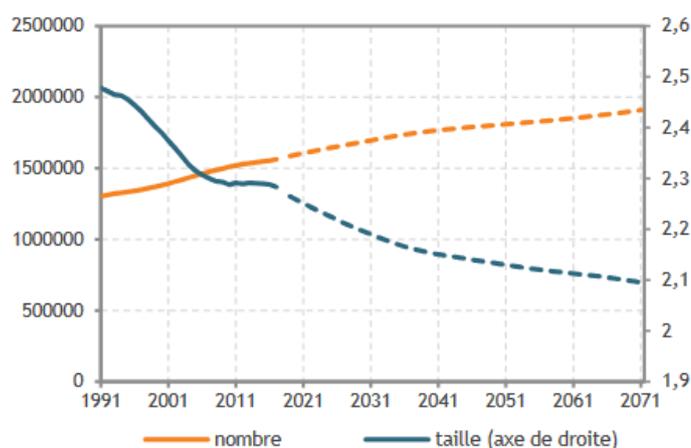
Source :
1991-2017, observations : RN-Statbel et calculs BFP.
2018-2070 : Perspectives démographiques 2018-2070, BFP-Statbel.



4. PERSPECTIVES DES MENAGES A L'ECHELLE REGIONALE, LA DECOHABITATION ET L'EVOLUTION DES MENAGES PAR TYPE

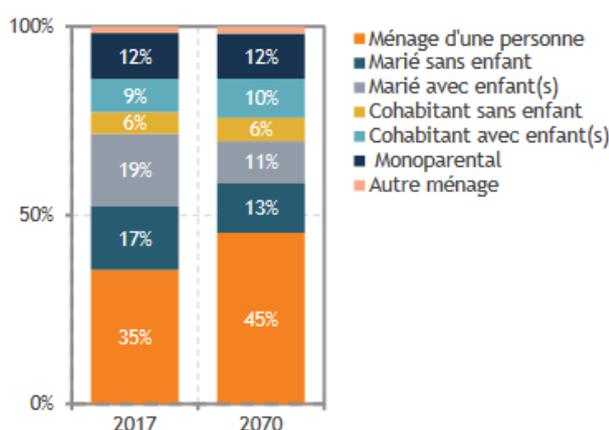
Selon les Perspectives démographiques 2018-2070 du BFP, la réduction de la taille des ménages devrait se poursuivre dans les prochaines décennies, entraînant une augmentation plus rapide du nombre de ménages que celle de la population. Le nombre de ménages passerait de 1.583.752 à 1.687.697 en 2030, puis à 1.805.342 en 2050 avant d'atteindre 1,9 million en 2070. D'ici 2050, la croissance du nombre total de ménages serait donc de 14,0% (+221.590 unités). La taille moyenne des ménages passerait de 2,29 en 2018 à 2,22 en 2030, 2,17 en 2050 et même 2,14 personnes par ménage en 2070.

Graphique 40 Nombre et taille moyenne des ménages - Région wallonne



Source :
1991-2018, observations : RN-Statbel et calculs BFP.
2019-2070 : Perspectives démographiques 2018-2070, BFP-Statbel.

Graphique 41 Répartition des types de ménage - Région wallonne



Source :
1991-2018, observations : RN-Statbel et calculs BFP.
2019-2070 : Perspectives démographiques 2018-2070, BFP-Statbel.

Cette diminution de la taille moyenne des ménages s'explique en grande partie par une modification de la structure d'âge, à savoir le vieillissement de la population wallonne qui génère une hausse du nombre de ménages d'une personne. Ce dernier devrait en effet

progresser de 35,2% d'ici 2050 (+203.654 ménages isolés). Ces 203.654 nouveaux ménages d'une personne représenteraient l'équivalent de 91,9% de l'augmentation du nombre total de ménages attendus d'ici 2050. La part des ménages d'une personne passerait ainsi de 36,5% en 2018 à 43,3% en 2050 et même 45,4% en 2070.

La poursuite des tendances récentes liées au vieillissement devrait engendrer une augmentation de la part des ménages composés de couples (mariés ou cohabitant non mariés) sans enfant au détriment des ménages composés de couples (mariés ou cohabitant non mariés) avec enfant(s). Tandis que les couples sans enfant devraient progresser de 4,0% de 2018 à 2050 (+14.095 unités), les couples avec enfant(s) devraient diminuer de 4,9% d'ici 2050 (soit -21.180 unités). Le nombre de familles monoparentales et des autres types de ménages (autres qu'isolés) augmenterait également de façon manifeste (+9,7% ou +19.240 unités pour les ménages monoparentaux et +21,0% ou +5.781 unités pour les autres types de ménages d'ici 2050).

Au vu de ces projections, il apparaît que tandis que le besoin en petits logements (dont les appartements) devrait fortement progresser, l'offre actuelle de grands logements semble être au global quasi suffisante pour répondre aux besoins futurs à l'échelle régionale.

5. LES PERSPECTIVES DES MENAGES A L'HORIZON 2050 A L'ECHELLE DES ARRONDISSEMENTS ET L'EVOLUTION DES TYPES DE MENAGES A CETTE ECHELLE

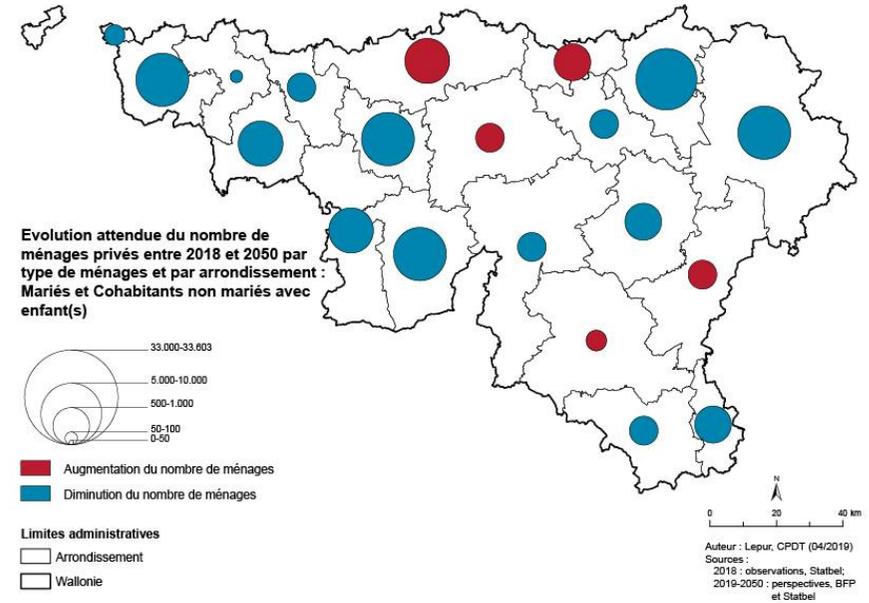
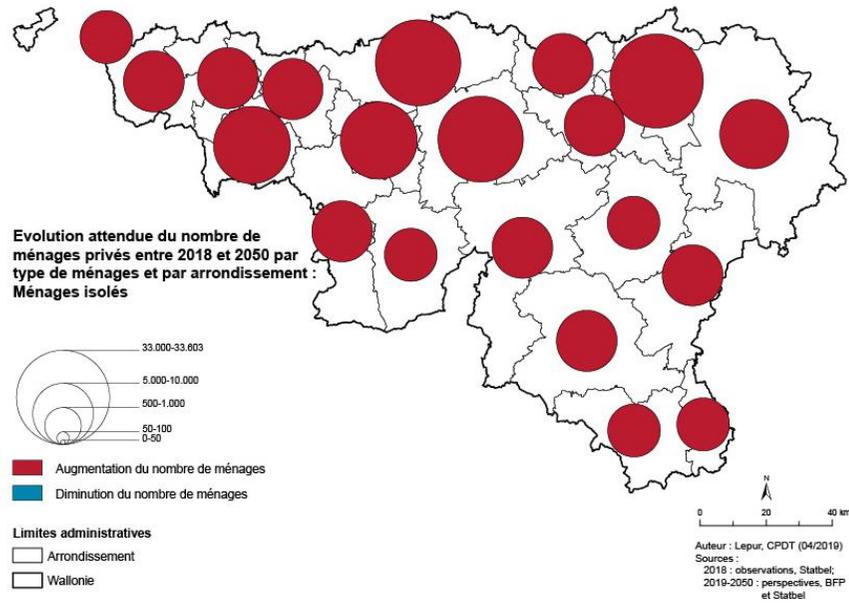
La croissance moyenne des ménages d'ici 2050 de + 14,0% masque d'importantes disparités à l'échelle des arrondissements. Les perspectives de population et des ménages du Bureau fédéral du Plan sont disponibles à l'échelle des arrondissements.

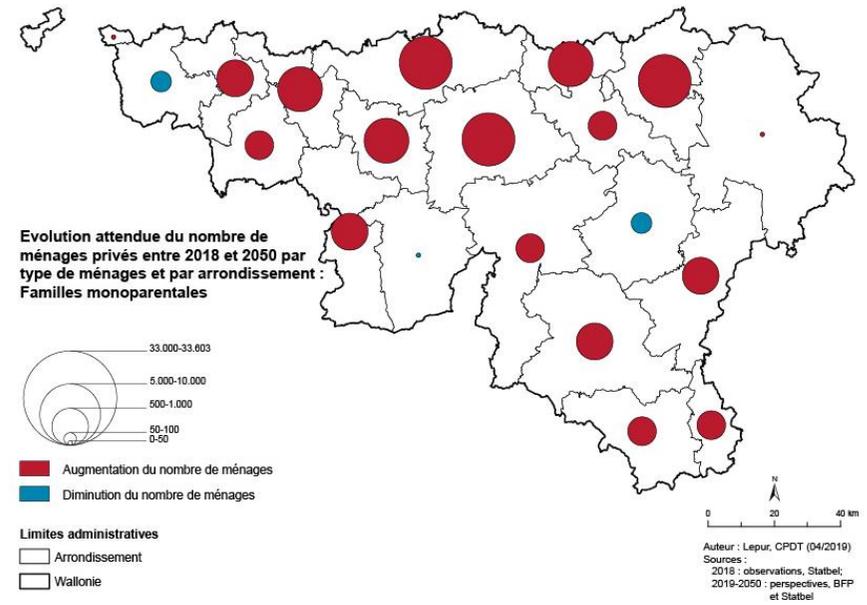
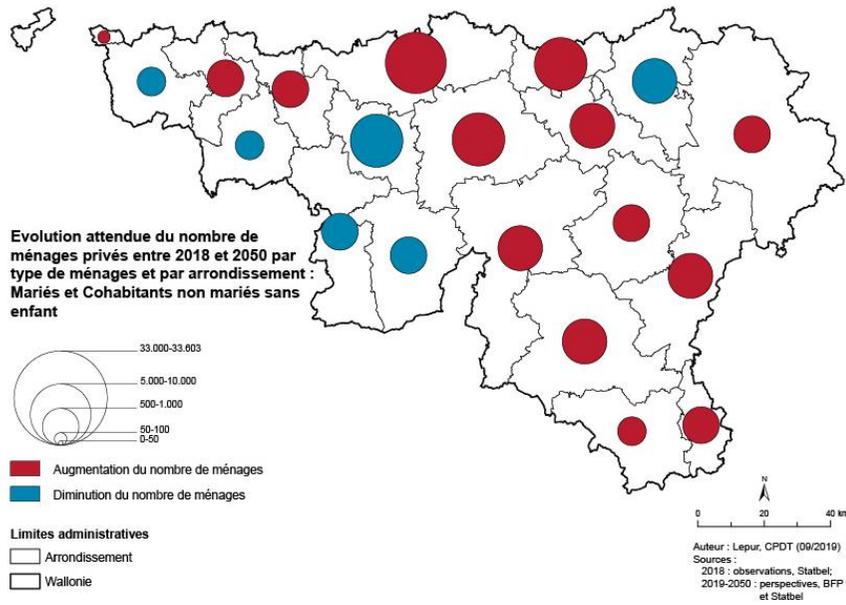
Tableau 6 : Evolution entre 2018 et 2050 du nombre de ménages par arrondissement et par type de ménage

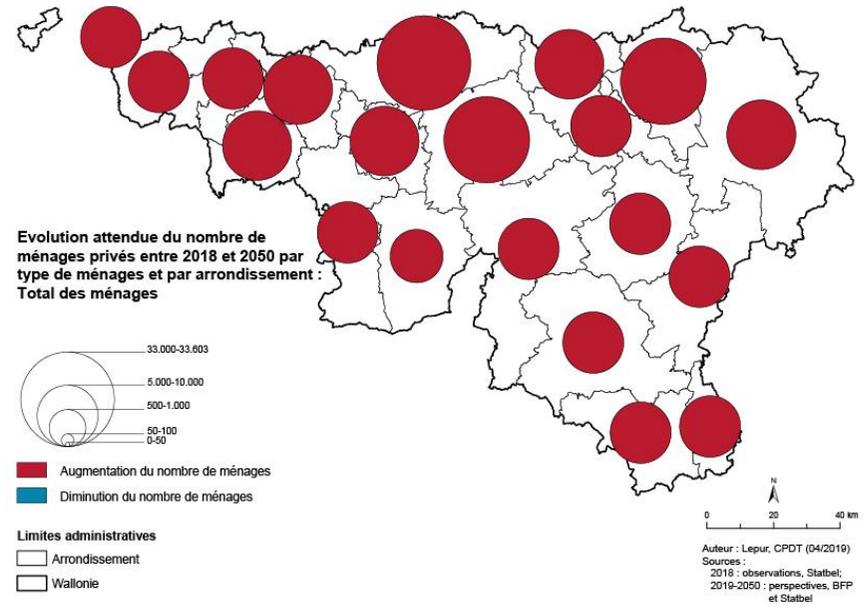
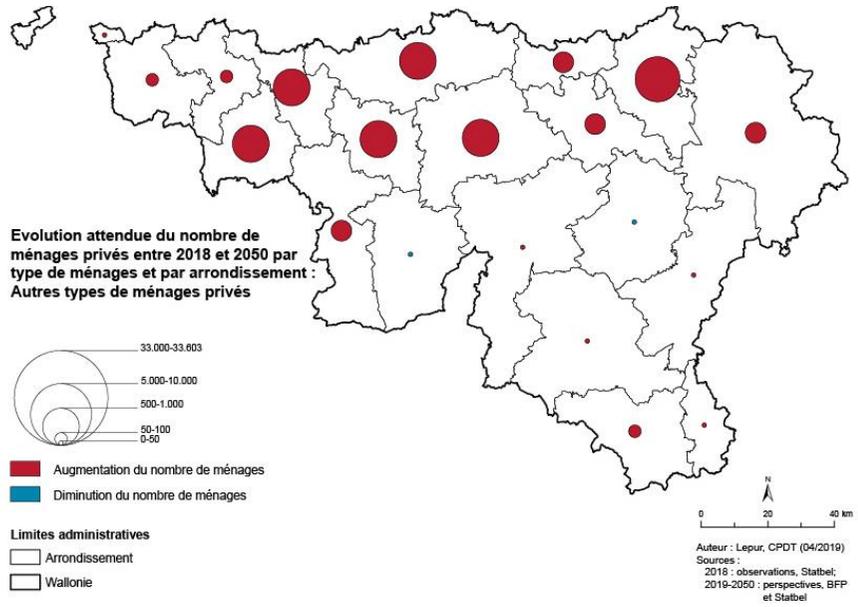
Type de ménage	Nivelles	Ath	Charleroi	Mons	Mouscron	Soignies	Thuin	Tournai	Huy	Liège	Verviers	Waremme	Arlon	Bastogne	Marche-en-Famenne	Neufchâteau	Virton	Dinant	Namur	Philippeville	TOTAL RW
Isolés	22.215	6.479	16.453	15.671	2.675	8.853	9.890	8.867	6.759	30.203	12.996	7.528	3.917	5.053	3.938	5.029	3.198	8.846	20.423	4.661	203.654
Mariés sans enfant	2.760	264	-4.532	-1.605	-457	135	-1.158	-1.075	654	-5.626	-601	1.430	118	915	456	565	165	372	1.393	-545	-6.371
Mariés avec enfant(s)	-5.040	-1.454	-6.985	-4.299	-1.170	-2.756	-2.535	-3.268	-2.041	-12.265	-6.737	-1.409	-1.113	-606	-1.296	-822	-997	-2.105	-4.326	-2.043	-63.266
Cohabitants non mariés sans enfant	2.872	584	1.031	1.218	524	846	568	576	769	3.861	1.412	998	413	507	175	611	257	824	2.493	-74	20.466
Cohabitants non mariés avec enfant(s)	6.757	1.374	3.028	2.449	1.042	2.260	1.516	959	1.636	6.656	2.884	1.915	494	854	297	956	624	1.699	4.696	-10	42.086
Mariés + Cohabitants non mariés sans enfant	5.632	849	-3.501	-387	67	981	-590	-499	1.423	-1.766	811	2.428	532	1.423	631	1.175	423	1.196	3.886	-618	14.095
Mariés + Cohabitants non mariés avec enfant(s)	1.717	-81	-3.957	-1.849	-127	-496	-1.019	-2.309	-404	-5.609	-3.853	506	-619	248	-999	134	-373	-406	370	-2.053	-21.180
Familles monoparentales	3.124	604	1.266	498	16	1.492	953	-154	385	4.672	32	1.041	358	879	-173	588	477	345	2.850	-12	19.240
Autres types de ménages privés	914	82	969	528	30	610	155	55	171	1.319	112	188	8	27	-43	4	59	17	585	-8	5.781
TOTAL DES MENAGES	33.602	7.934	11.230	14.460	2.661	11.440	9.389	5.961	8.333	28.819	10.098	11.690	4.195	7.629	3.354	6.930	3.783	9.999	28.113	1.969	221.590
Type de ménage	Nivelles	Ath	Charleroi	Mons	Mouscron	Soignies	Thuin	Tournai	Huy	Liège	Verviers	Waremme	Arlon	Bastogne	Marche-en-Famenne	Neufchâteau	Virton	Dinant	Namur	Philippeville	TOTAL RW
Isolés	42,1%	53,3%	23,5%	34,9%	21,5%	33,2%	43,8%	36,6%	40,3%	25,3%	27,8%	71,9%	40,6%	78,7%	43,1%	54,3%	42,0%	49,5%	42,4%	44,8%	35,2%
Mariés sans enfant	9,6%	4,1%	-15,7%	-9,3%	-7,3%	1,0%	-9,7%	-9,5%	8,0%	-13,3%	-2,7%	23,3%	2,6%	26,2%	10,4%	11,8%	4,1%	4,4%	6,3%	-10,1%	
Mariés avec enfant(s)	-13,7%	-21,2%	-20,8%	-22,9%	-19,1%	-17,4%	-21,4%	-29,7%	-22,3%	-25,9%	-25,9%	-20,1%	-17,4%	-13,0%	-28,5%	-14,6%	-18,8%	-24,5%	-16,6%	-40,3%	
Cohabitants non mariés sans enfant	30,5%	24,3%	10,9%	20,1%	30,4%	19,1%	15,3%	15,1%	25,8%	24,9%	21,2%	43,1%	30,6%	41,9%	11,4%	39,5%	23,7%	27,0%	28,9%	-4,1%	
Cohabitants non mariés avec enfant(s)	47,1%	33,2%	19,5%	24,1%	34,3%	29,3%	23,7%	15,1%	34,9%	32,6%	34,8%	54,0%	28,8%	48,7%	14,9%	40,5%	36,9%	38,9%	38,0%	-0,3%	
Mariés + Cohabitants non mariés sans enfant	14,7%	9,5%	-9,1%	-1,7%	0,8%	5,5%	-3,8%	-3,3%	12,7%	-3,0%	2,8%	28,7%	9,1%	30,3%	10,7%	18,6%	8,3%	10,4%	12,7%	-8,6%	4,0%
Mariés + Cohabitants non mariés avec enfant(s)	3,4%	-0,7%	-8,1%	-6,4%	-1,4%	-2,1%	-5,6%	-13,3%	-2,9%	-8,3%	-11,2%	4,8%	-7,6%	3,9%	-15,3%	1,7%	-5,3%	-3,1%	1,0%	-25,6%	-4,9%
Familles monoparentales	15,3%	13,9%	4,6%	2,9%	0,4%	14,0%	11,1%	-2,0%	6,2%	12,7%	0,2%	26,6%	13,4%	44,9%	-6,0%	21,5%	18,7%	6,1%	17,2%	-0,4%	9,7%
Autres types de ménages privés	29,7%	12,5%	25,4%	21,5%	6,8%	41,7%	14,3%	5,5%	22,1%	24,4%	6,7%	36,9%	1,9%	10,3%	-14,1%	0,9%	20,8%	2,5%	24,9%	-1,8%	21,0%
TOTAL DES MENAGES	20,3%	21,4%	6,0%	12,4%	7,9%	14,3%	14,2%	9,1%	17,1%	10,0%	8,0%	34,5%	15,7%	38,6%	13,5%	25,9%	16,8%	20,5%	20,7%	6,7%	14,0%
Rapport entre la croissance en valeur absolue des ménages isolés et la croissance totale en valeur absolue des ménages attendue de 2018 à 2050 par arrondissement	Nivelles	Ath	Charleroi	Mons	Mouscron	Soignies	Thuin	Tournai	Huy	Liège	Verviers	Waremme	Arlon	Bastogne	Marche-en-Famenne	Neufchâteau	Virton	Dinant	Namur	Philippeville	TOTAL RW
	66,1%	81,7%	146,5%	108,4%	100,5%	77,4%	105,3%	148,8%	81,1%	104,8%	128,7%	64,4%	93,4%	66,2%	117,4%	72,6%	84,5%	88,5%	72,6%	236,7%	91,9%

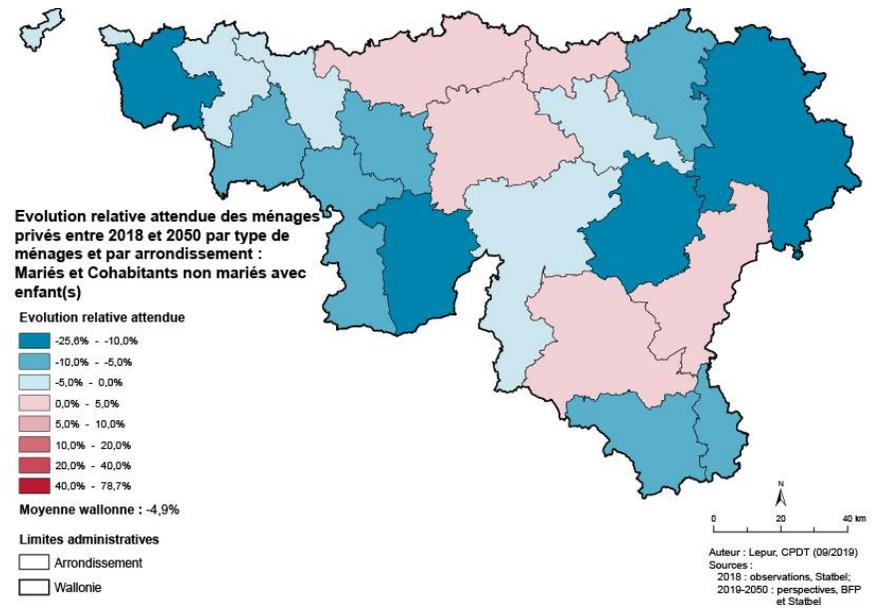
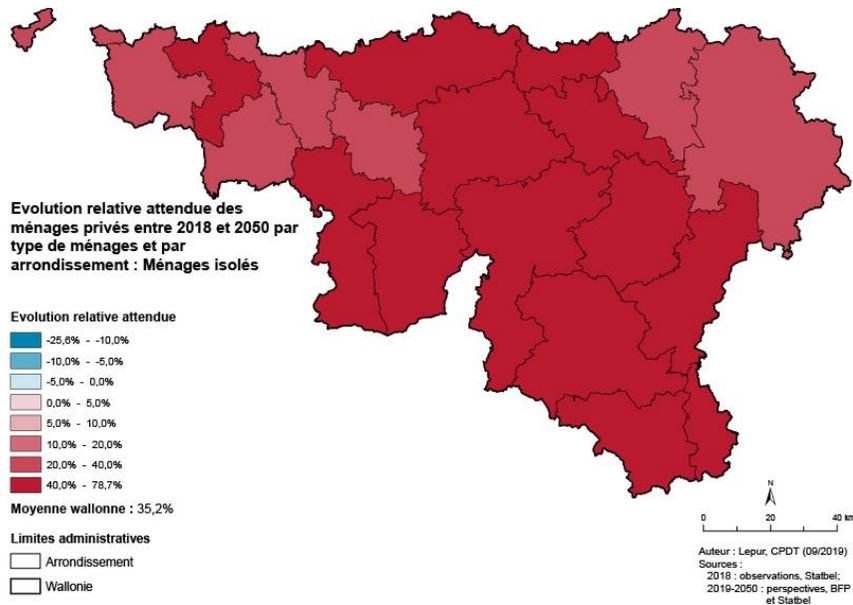
Source : BFP, 2019

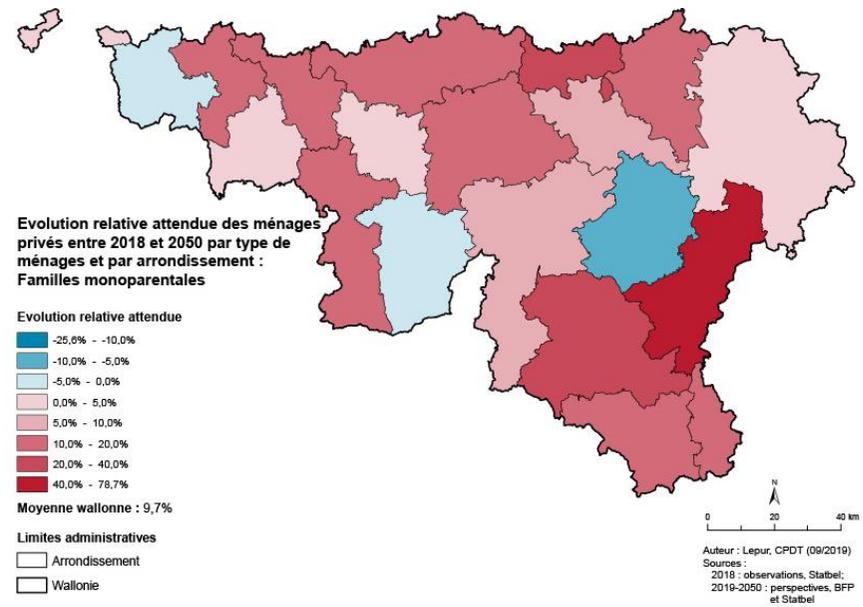
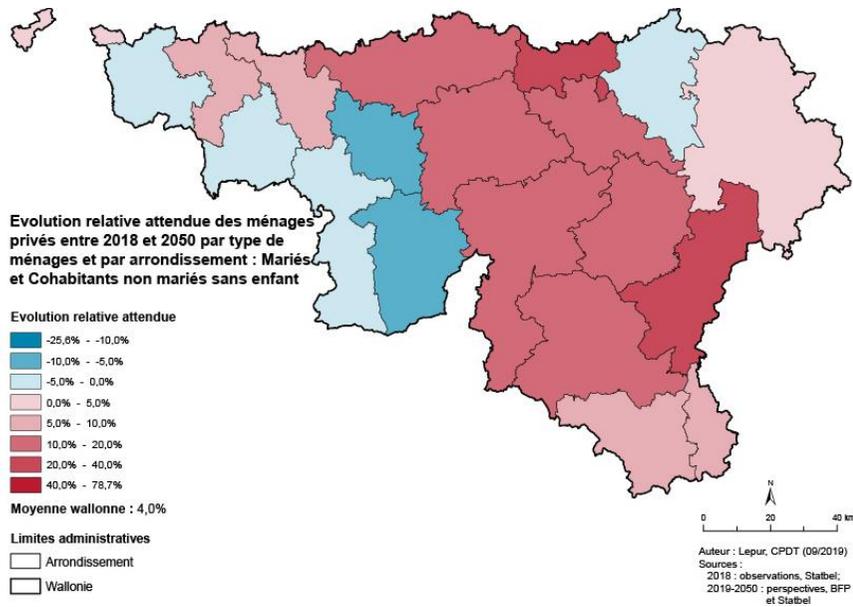
Le taux de croissance du nombre total des ménages devrait être bien supérieur à la moyenne wallonne (14,0%) dans les arrondissements de Bastogne (38,6%), Waremme (34,5%), Neufchâteau (25,9%), ainsi que, dans une moindre mesure, dans ceux d'Ath (21,4%), Namur (20,7%), Dinant (20,5%) et Nivelles (20,3%). A l'opposé, ce taux de croissance devrait être inférieur à la moyenne wallonne dans les arrondissements de Charleroi (6,0%), Philippeville (6,7%), Mouscron (7,9%), Verviers (8,0%), Tournai (9,1%) et Liège (10,0%). Malgré cette croissance relative plus limitée, l'arrondissement de Liège devrait voir le nombre de ménages en son sein augmenter de 28.819 unités, soit le second score le plus élevé parmi les vingt arrondissements de Wallonie (dans leur découpage jusqu'en 2018), derrière celui de Nivelles (+ 33.602) et juste devant celui de Namur (+ 28.113). L'accroissement attendu dans l'arrondissement de Charleroi (+ 11.230) devrait par contre placer cet arrondissement en 7^e place de ce classement derrière les trois précités ainsi que derrière ceux de Mons (+ 14.460), Soignies (+ 11.440) et l'arrondissement de Waremme (+ 11.690).

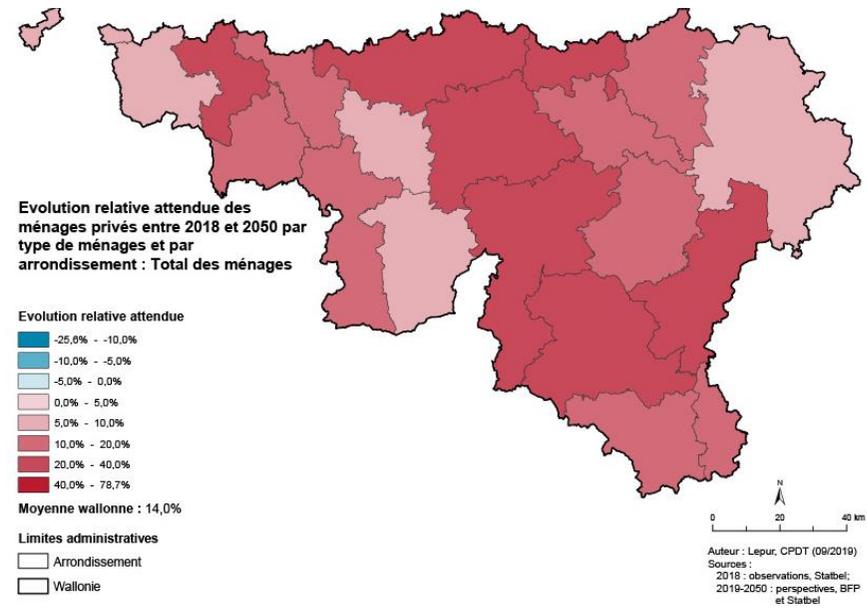
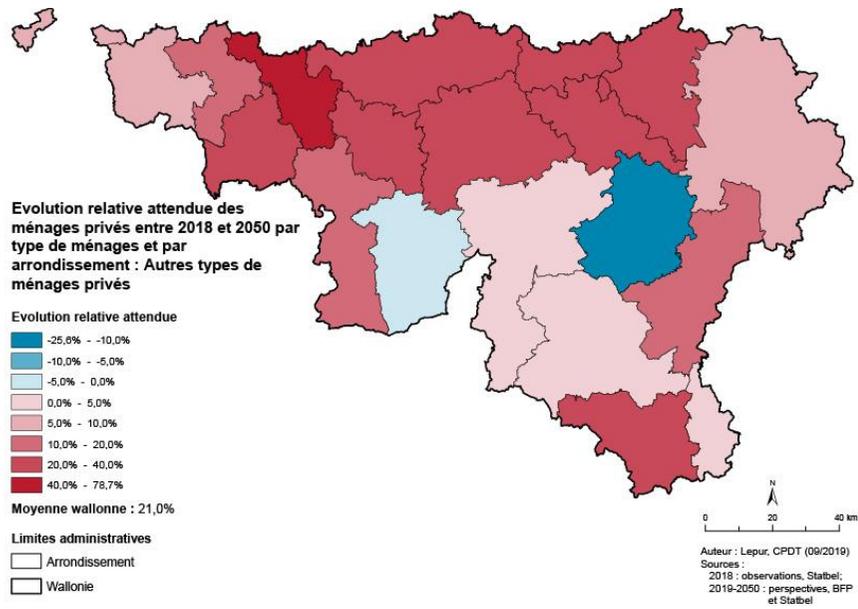






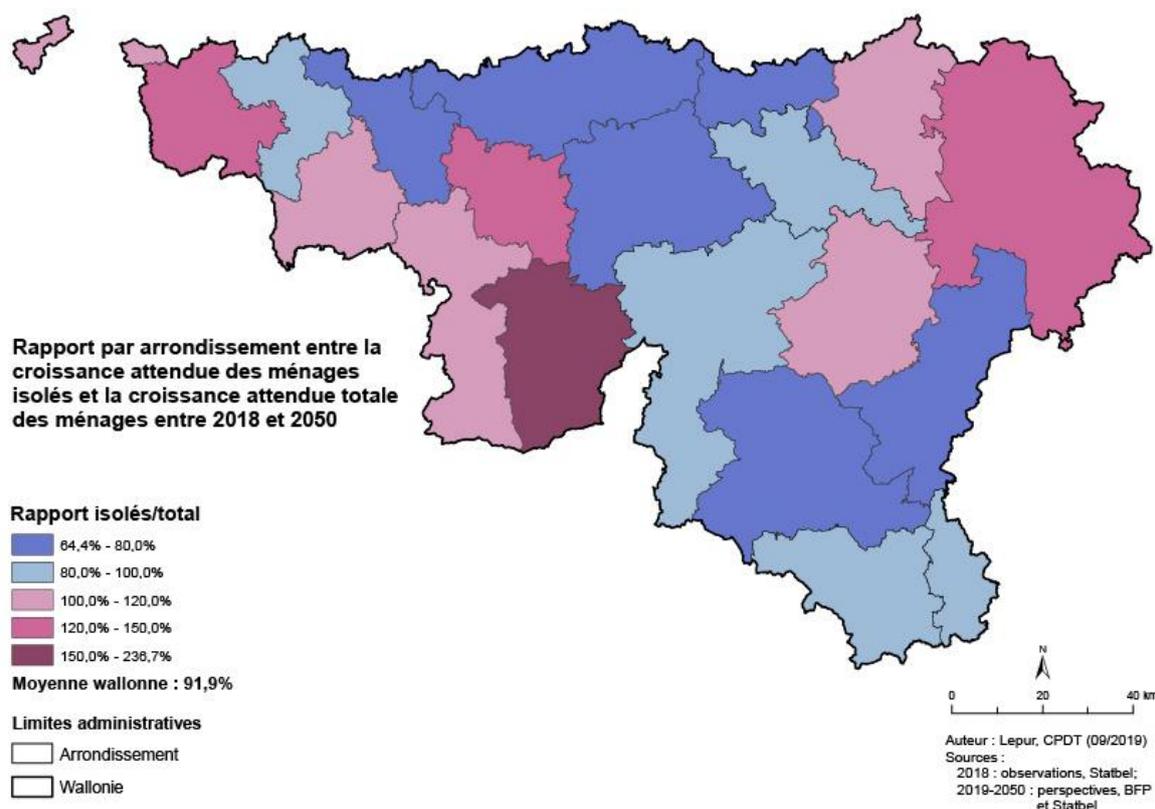






La répartition de la croissance des ménages par type de logement, montre que partout, ce sont les personnes seules (ou “isolés”) qui vont capter de façon écrasante la majeure partie de l'accroissement total du nombre de logements. Toutefois, derrière la moyenne régionale du ratio entre ces deux croissances qui est de 91,9%, se cachent de réelles divergences. D'une part, dans les arrondissements où les perspectives de population et des ménages sont les plus favorables, ce ratio devrait être bien plus limité (cf. dans l'arr. de Bastogne - 64,4% ainsi que dans ceux de Nivelles - 66,1%, de Waremme - 66,2%, de Neufchâteau et de Namur – 72,6% chacun). Dans ces arrondissements, le besoin en grand logements devrait rester tout à fait significatif. D'autre part, les arrondissements dont la croissance du nombre de ménage devrait être plus modeste verront ce ratio atteindre, voire dépasser parfois largement le seuil de 100%. C'est le cas de Mouscron (100,5%), Liège (104,8%), Thuin (105,3%), Marche-en-Famenne (117,4%), Verviers (128,7%), Charleroi (146,5%), Tournai (148,8%) et Philippeville avec son score étonnamment élevé de 236,7%. Dans ces arrondissements, on pourrait donc penser, en première approximation, que le stock de logements unifamiliaux y est sans doute suffisant et qu'il conviendra surtout de gérer le stock de logements de taille moyenne et grande pour éviter d'y accroître de façon sensible le nombre de logements sous-occupés.

Carte 1 : Rapport par arrondissement entre la croissance attendue des ménages isolés et la croissance attendue totale des ménages entre 2018 et 2050



Notons aussi que dans quasi tous les arrondissements, c'est surtout dans les quinze prochaines années que les ménages autres que les isolés devraient voir leur nombre progresser tandis que la croissance des ménages isolés dépassera 100% de la croissance du total des ménages dans la plupart des arrondissements entre 2040 et 2050.

Les couples avec enfant(s), soit les ménages les plus susceptibles d'opter pour une maison unifamiliale 4 façades ou semi-mitoyenne, seront en léger déclin ou en déclin sensible dans la plupart des arrondissements (15/20). Seuls les arrondissements où la croissance attendue de la population est la plus élevée devraient connaître entre 2018 et 2050 une légère croissance

de ce type de ménages (Nivelles: +1.717 unités, Waremme: +506 unités, Namur: +370 unités, Bastogne: +248 unités et Neufchâteau: +134 unités). Dans les 15 autres arrondissements, les couples avec enfant(s) devraient diminuer au total de 24.154 unités.

Les couples sans enfant seront en légère croissance dans la plupart des arrondissements (14/20). Seuls des arrondissements où la croissance attendue de la population est assez faible devraient connaître entre 2018 et 2050 une baisse plutôt légère de ce type de ménages (Charleroi: -3.501 unités, Liège: -1.766 unités, Philippeville: -618 unités, Thuin: -590 unités, Tournai: -499 unités et Mons: -387 unités). Dans les 14 autres arrondissements, les couples sans enfant devraient augmenter au total de 21.456 unités. Les ménages monoparentaux devraient augmenter partout sauf dans les arrondissements de Tournai, de Marche-en-Famenne et de Philippeville où une légère baisse est attendue.

Traduire ces perspectives relatives aux ménages par arrondissement et par type de ménages en besoins ventilés par type de logement (appartement, unifamilial mitoyen, semi-mitoyen et 4 façades) s'avère quasi impossible à faire comme nous le verrons au point E. Avant ceci, il convient de conclure ce point relatif aux perspectives de population et des ménages en s'intéressant aux dernières projections faites à l'échelle communale par l'IWEPS.

6. LES PERSPECTIVES DE POPULATION ET DU NOMBRE TOTAL DE MENAGES A L'HORIZON 2035 A L'ECHELLE DES COMMUNES

En 2016, l'IWEPS a chargé le Centre de recherche en démographie de l'UCLouvain de mettre à jour les perspectives de population et de ménages au niveau communal, dont la première édition a été établie en 2012. Ayant pour horizon 2035, ces prévisions prennent en considération non seulement les spécificités locales des phénomènes de fécondité, de mortalité et de migration, mais aussi la transformation de la structure des ménages. En avril 2018, l'IWEPS a actualisé ses perspectives de population communale et des ménages de 2016 avec les données du Bureau fédéral du Plan de février 2018⁴ (donc les perspectives 2017-2070). Ce sont ces perspectives 2017-2035 de l'IWEPS qui sont ci-après présentées. Depuis lors, comme précisé lors du CA d'octobre, l'IWEPS a fin février 2019 à nouveau actualisé ses perspectives en les fixant sur la période 2018-2033 (cf. <https://www.iweeps.be/publication/perspectives-de-population-menages-communes-wallonnes-a-lhorizon-2033/>) ; celles-ci sont en adéquation avec les toutes dernières perspectives 2018-2070 sorties en janvier 2019, soit celles présentées ci-avant aux points 3, 4 et 5 ci-avant). Faute de temps (priorité donnée à l'analyse des résultats de Saaty et aux recommandations qui en découlent), cette partie n'a pas été revue pour tenir compte de ces toutes dernières prévisions de l'IWEPS. Par rapport aux perspectives 2018-2070 du BFP et 2018-2033 de l'IWEPS, ces perspectives 2017-2035 par commune de l'IWEPS s'avèrent donc bien souvent légèrement surestimées.

Avertissement : Les projections de population et des ménages à l'échelle des communes wallonnes reposent sur une méthodologie (Démographie-UCLouvain, 2016) permettant notamment de résoudre le problème des petits effectifs, et donc des aléas statistiques, inhérent aux populations de faible taille. Néanmoins, en dépit des précautions méthodologiques, ces projections démographiques n'ont pas pour objectif de « prédire », mais plutôt de tracer les grandes tendances futures en fonction de l'évolution des caractéristiques par âge et sexe de la population, des situations de ménage et des comportements démographiques (fécondité, mortalité et migrations) réellement observés entre 2000 et 2015.

Ces perspectives ne prennent donc nullement en compte l'adéquation des disponibilités foncières du Plan de secteur avec la demande. Elles ne tiennent pas non plus compte d'une quelconque politique volontariste qui serait mise en place en vertu des intentions du SDT (notamment l'arrêt progressif de l'artificialisation) ou de la vision FAST visant notamment à renforcer fortement l'usage des modes alternatifs à la voiture. De même, toute politique communale mise en place pour favoriser l'attractivité de son territoire à destination des ménages n'est pas prise en compte dans le modèle.

6.1 LES PERSPECTIVES EN TERMES DE POPULATION COMMUNALE 2017-2035.

Selon ces prévisions, la population de la Région wallonne devrait atteindre en 2035 le chiffre de 3.865.772 habitants (soit une croissance de 251.299 habitants par rapport à 2017 ou +13.961 habitants par an). Ces chiffres sont supérieurs à ceux qui découlent des dernières perspectives du BFP (perspectives 2018-2035). Selon ces dernières, la population wallonne ne devrait compter à cet horizon que 3.809.122 habitants, ce qui suppose une croissance de 194.649 habitants par rapport à 2017. Rappelons qu'entre les perspectives 2017-2070 (qui servent de base aux prévisions de l'IWEPS) et 2018-2070 du BFP, c'est surtout le nombre de jeunes (de 0 à 17 ans) qui diminueront d'ici 2030 (-4,9%) – cf. Point A. ci-avant).

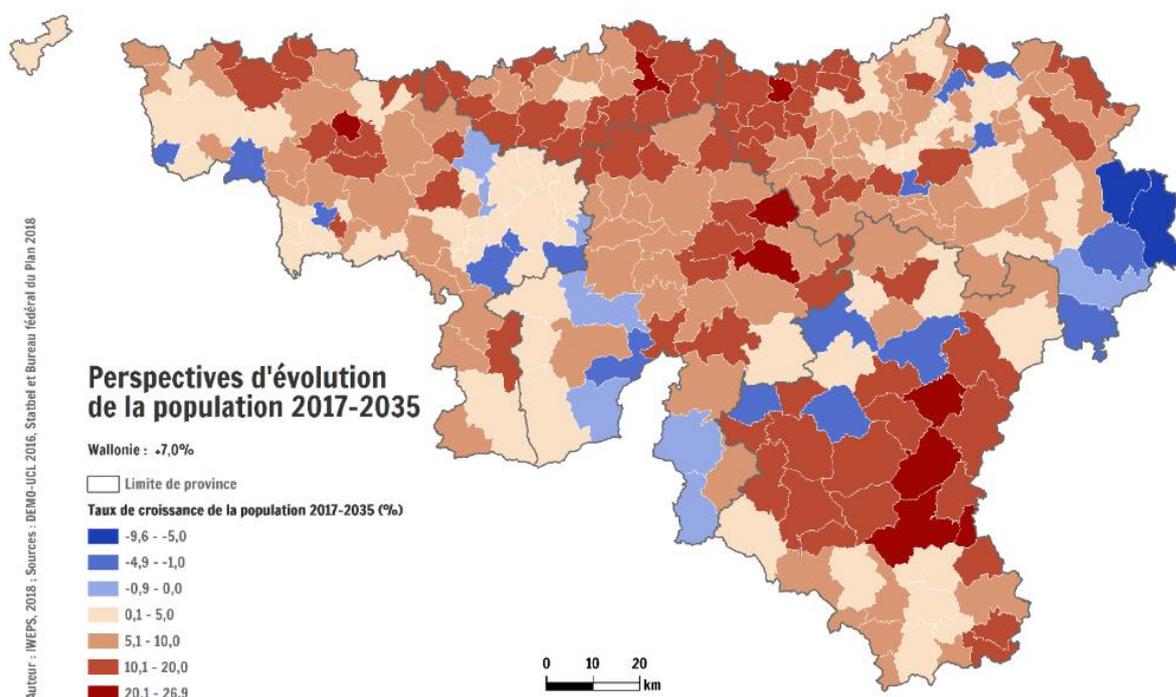
Produites par l'IWEPS, les deux cartes qui suivent présentent la répartition spatiale à l'échelle communale de l'évolution de la population entre 2017 et 2035, en valeur relative d'une part, et

⁴ Cf. le lien : <https://www.iweeps.be/publication/perspectives-de-population-de-menages-communes-wallonnes-2018/>

en valeur absolue, d'autre part. De ces deux cartes et du tableau qui accompagne la note qui les présente, il ressort que tandis que 89 communes devraient voir leur population augmenter d'au moins 10% sur cette période, alors que 27 autres communes devraient voir leur population légèrement diminuer.

Les 89 communes qui, devraient connaître une grande croissance sont dans une large majorité situées dans l'arrière-pays élargi de la métropole bruxelloise d'une part et de la métropole luxembourgeoise d'autre part, ainsi que dans un espace élargi le long de l'axe dit lotharingien qui relie ces deux espaces métropolitains (à l'exception de Marche-en-Famenne – Rochefort – Saint-Hubert). Dans la zone élargie sous influence de Bruxelles-Capitale, remarquons que le centre-nord du Brabant wallon serait nettement moins concerné que la grande périphérie de Bruxelles par une croissance soutenue de la population.

Carte 2 : Taux de croissance de la population (2017 à 2035) estimés par commune pour la Wallonie (IWEPS, 2018)

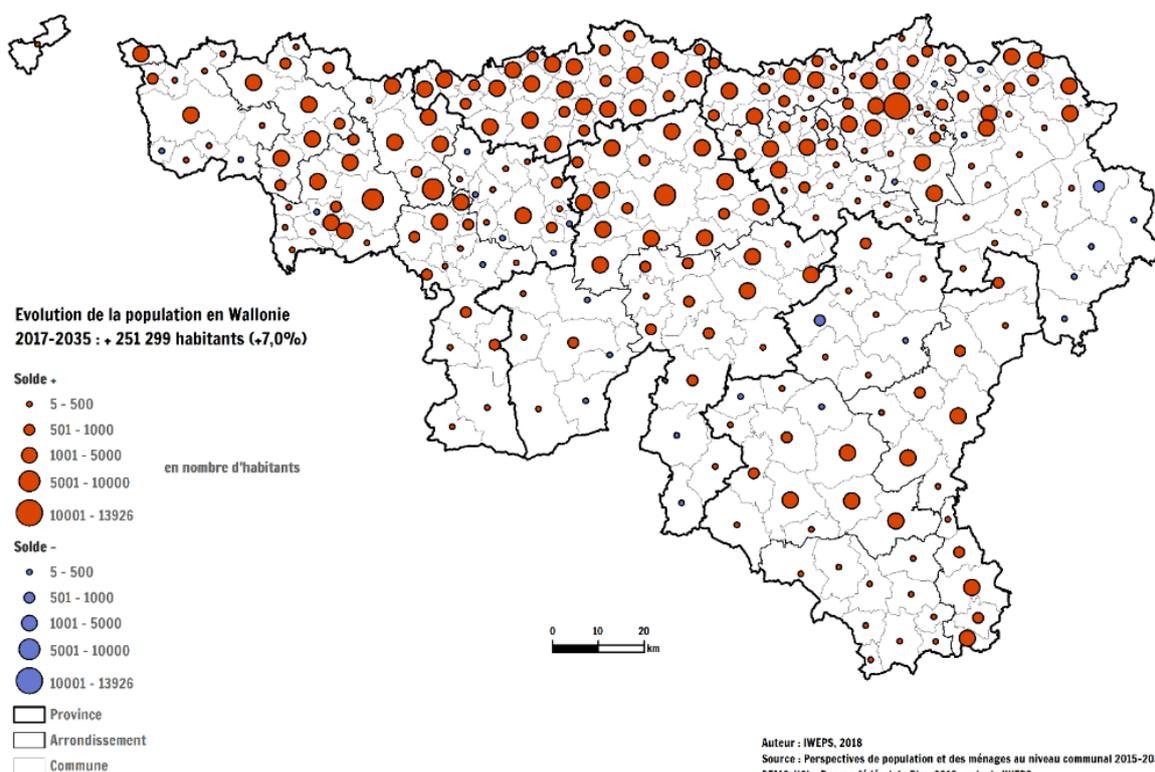


La croissance attendue dans la grande périphérie de Bruxelles d'ici 2035 est comprise entre 5 et 10%, sauf à Ottignies-Louvain-la-Neuve où elle atteindra à peine 3,9%. Vu le très net fléchissement de la croissance de population dans cette commune (du fait de la saturation au niveau de ses disponibilités foncières), les prévisions de l'IWEPS tablent pour cette commune sur une hausse moyenne de la population de seulement 68 habitants/an. Cette hausse contraste fortement avec la hausse observée au cours des 3 décennies ayant précédé 2010 (cf. moyenne de 470 habitants en +/-an entre 1990 et 2007) et avec les centaines de personnes qui quittent chaque année cette commune pour migrer vers une autre commune située ailleurs dans la Province du BW ou dans une des autres provinces wallonnes faute d'y trouver un logement adéquat (en particulier une maison unifamiliale). Le projet de Courbevoie avec ses 450 appartements et celui du futur nouveau quartier d'Athéna-Lauzelle, où 1.400 logements tant résidentiels qu'étudiants sont programmés sur un site de 30 ha (ayant fait l'objet en 2004 d'une révision du plan de secteur) devraient temporairement permettre de dépasser nettement les prévisions très peu optimistes dégagées par l'IWEPS. Pour rappel, celles-ci l'ont été sur base des dernières tendances démographiques observées.

Au sud-est de la Wallonie, une réalité assez similaire est à attendre selon les perspectives communales 2035 de l'IWEPS. Là aussi, compte tenu du net fléchissement observé ces dernières années dans la croissance de population au niveau d'Arlon et des communes voisines situées dans l'arrondissement de Virton (ainsi que le report de cette forte croissance plus loin dans tout le sud – sud-est de l'Ardenne), la plupart des communes wallonnes proches de Luxembourg-Ville devraient connaître une croissance modérée, voire faible. Par contre, les fortes croissances observées dans le sud et le centre des arrondissements de Bastogne et de Neufchâteau devraient se poursuivre.

Ce différentiel de croissance très net entre les communes les plus proches des métropoles dont les prévisions à cet égard sont très modérées et les communes bien plus distantes dont la démographie progresse de façon beaucoup plus rapide implique un fort accroissement prévisible des distances à parcourir vers ces importants pôles d'emploi de la part d'un grand nombre de travailleurs résidant en Wallonie. Ces tendances apparaissent à nos yeux comme étant en conflit frontal avec ce qui devrait constituer un développement territorial durable.

Carte 3 : Croissance absolue de la population (2017 à 2035) estimée par commune pour la Wallonie (IWEPS, 2018)



Tant au nord qu'au sud du sillon sambro-mosan, les communes qui devraient connaître les croissances relatives les plus fortes (+ de 17,5%) correspondent toutes (sauf Jodoigne) à des communes très peu pourvues en emplois et en services à la population, ce qui n'est guère souhaitable à l'heure où il convient de rapidement diminuer notre empreinte carbone. Imaginer une autre répartition, plus durable, de la croissance démographique et donc de l'artificialisation des terres qui en découle, est justement un des objectifs recherchés à travers le volet 1 de la présente recherche.

A l'opposé des fortes croissances démographiques touchant quasi uniquement des communes très dépendantes d'autres polarités, beaucoup de pôles urbains (en ce compris Ottignies-Louvain-la-Neuve évoqué ci-dessus) devraient connaître une croissance beaucoup plus modérée. Sur les 27 communes qui sont appelées selon ces prévisions à connaître un léger déclin démographique figurent de petits pôles urbains tels que Thuin, Marche-en-Famenne, Saint-Hubert, La Roche-en-Ardenne et Saint-Vith.

Le reste de ces communes a tendance à se concentrer dans le Canton de Saint-Vith (les 5 communes devraient être touchées), autour de l'agglomération de Charleroi et au sud de celle-ci, ainsi que le long de la frontière française tant dans le Tournaisis qu'autour du rentrant de Givet et du côté de Marche-en-Famenne, Saint-Hubert et La Roche-en-Ardenne.

Quand on s'intéresse aux prévisions de population par tranches d'âge, on observe que, d'ici 2035, toutes les communes devraient voir le volume de séniors (65 ans et plus) augmenter, souvent de façon très sensible. Ainsi dans 75 communes, surtout rurales et périurbaines éloignées des grandes villes, cette croissance devrait dépasser 50%. A l'opposé, les croissances les moins prononcées (autour de 20 ou 25%) toucheront diverses communes du sillon, en ce compris les grandes villes de Liège et de Charleroi, soit des territoires où l'espérance de vie est plus limitée qu'ailleurs. Il s'agit aussi, en particulier pour les grandes villes, de territoires où l'on voit arriver massivement de jeunes ménages d'origine étrangère dont la fécondité est plus élevée que la moyenne. Des communes périurbaines aisées de ces grandes agglomérations où le phénomène de survieillessement est déjà très prononcé (cf. Montigny-le-Tilleul, Chaudfontaine, Gerpinnes...) sont aussi concernées par une croissance attendue bien plus modérée des séniors.

Du côté des jeunes (de 0 à 17 ans), ce sont 107 communes sur 262 (plus de 40%) qui, selon les perspectives de l'IWEPS, devraient connaître d'ici 2035 un déclin, souvent léger de leurs effectifs. Vu que ces perspectives sont basées sur celles 2017-2070 du BFP et non celles 2018-2070 de ce même BFP – celles-ci étant beaucoup moins favorables pour cette tranche d'âge - et que ces dernières postulent elles-mêmes une rapide remontée du taux de fécondité des femmes en âge de procréer, il est fort probable que ce nombre de 107 communes touchés par ce déclin soit encore largement sous-estimé. Parmi les 155 communes qui devraient connaître un solde positif pour cette tranche d'âge, on retrouve en grand nombre les communes où la croissance attendue totale est la plus élevée, donc celles situées surtout dans l'hinterland élargi de Bruxelles-Capitale et de Luxembourg-Ville. Les grandes villes de Wallonie y figurent toutes également avec des soldes très significatifs (supérieurs à 1.400 jeunes en plus à Verviers, Charleroi, Mons, Seraing, Namur, Herstal, La Louvière et, dans le cas de Liège, un score qui culmine à 5.777 unités). La natalité élevée des ménages issus de l'immigration extra-européenne est responsable de cet accroissement qui va générer des besoins spécifiques pour ce public au sein des grandes villes (infrastructures scolaires, sportives...).

Du côté des personnes en âge de travailler (ici associés à la tranche d'âge 18-64 ans), ce sont au total 149 communes sur 262 (soit + de 55%) qui devraient connaître un solde négatif d'ici 2050. Les communes où la croissance attendue totale est très élevée figurent parmi les 113 communes où ce solde devrait rester positif. On peut en déduire qu'un grand nombre de communes devraient connaître dans les 2 prochaines décennies un très net fléchissement du besoin d'y produire de nouveaux logements unifamiliaux pour autant qu'on puisse gérer efficacement le stock existant en limitant la progression de la sous-occupation de grands logements que risque de générer le fort vieillissement de la population.

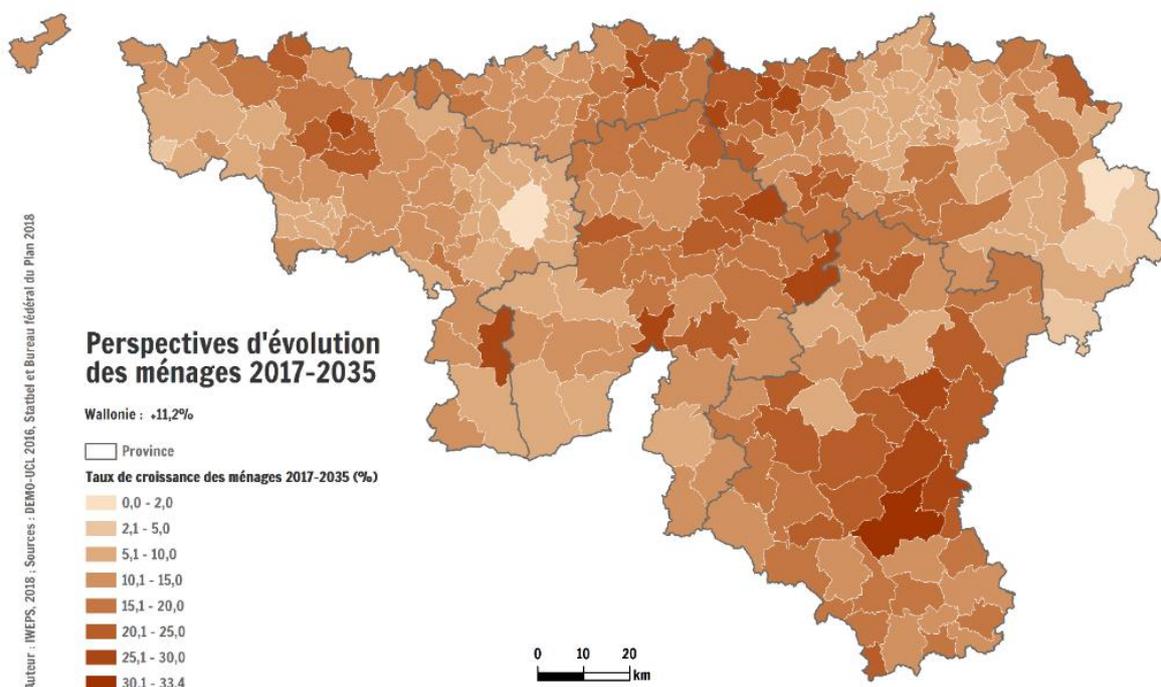
6.2 LES PERSPECTIVES 2017-2035 PAR COMMUNE EN TERMES DE MENAGES.

Derrière la moyenne wallonne d'une croissance attendue du nombre de ménages de 2017 à 2035 de +11,2% se cachent à nouveau de grandes disparités à l'échelle communale. Sur les

45 communes où cette croissance attendue est supérieure à 20,0%, on retrouve uniquement des communes périurbaines et rurales très dépendantes d'autres communes (en particulier de grande extérieures génératrices d'emploi et éloignées). Font exception à cette logique de (forte) dépendance pour de multiples motifs de déplacement les petits pôles urbains de Bastogne (+23,8%), Libramont (+21,2%), Jodoigne (20,6%) et Hannut (20,5%).

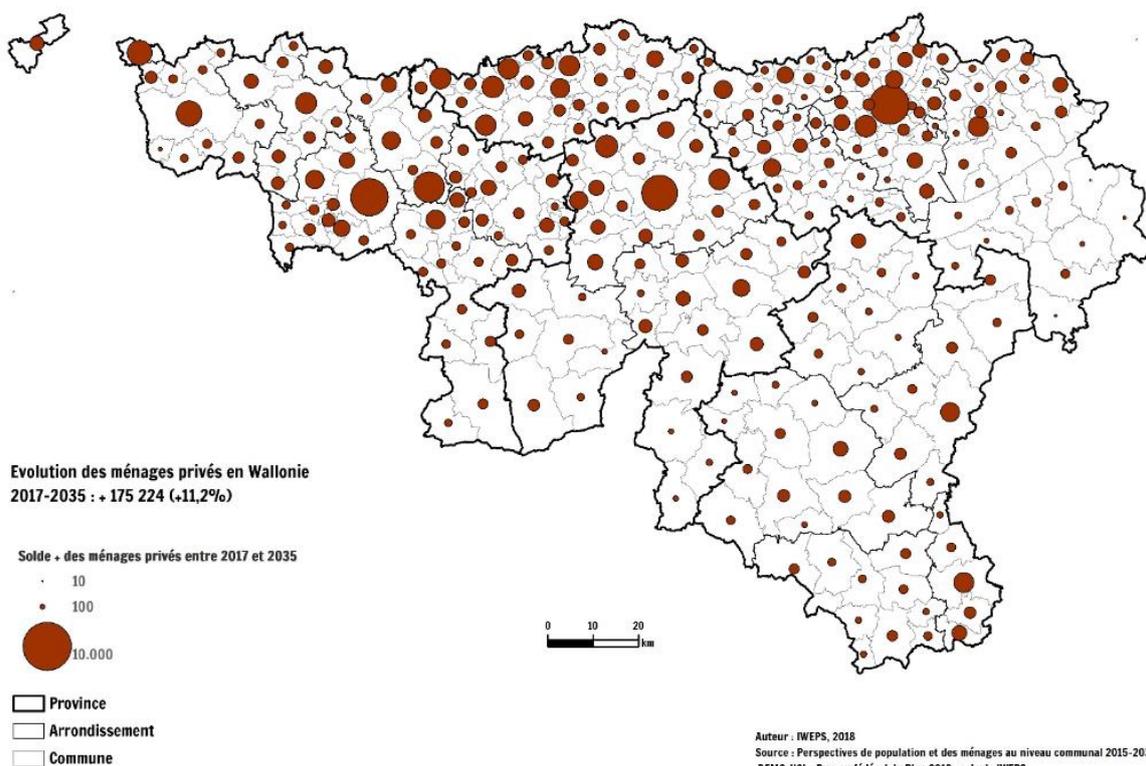
Les communes qui devraient connaître les plus fortes croissances du nombre de ménages, tout comme celles qui devraient être en tête du classement pour la hausse de la population d'ici 2035 sont dans une large majorité dans l'hinterland élargi des métropoles bruxelloise et luxembourgeoise, ainsi que dans un espace élargi le long de l'axe dit lotharingien qui relie ces deux espaces métropolitain (dans le Condroz namurois et hutois). Dans la zone élargie sous influence de Bruxelles-Capitale, remarquons que le centre-nord du Brabant wallon serait nettement moins concerné que la grande périphérie de Bruxelles par une croissance soutenue de la population. Dans l'hinterland de Luxembourg, ce sont aussi les communes situées à plus de 40 km de Luxembourg-Ville dont la population devrait croître le plus.

Carte 4 : Taux de croissance des ménages (2017 à 2035) estimés par commune pour la Wallonie (IWEPS, 2018)



A l'opposé, on retrouve 29 communes où cette croissance relative est inférieure à +7,0%. Celles-ci se concentrent surtout dans les grandes agglomérations et proches périphéries de Liège (7 communes dont Liège, Seraing, Saint-Nicolas mais aussi Chaudfontaine, Blégny...), de Charleroi (6 communes dont Charleroi, Chatelet, Farciennes, Pont-à-Celles mais aussi Thuin et Gerpinnes) ainsi qu'au sein de la vallée de la Vesdre de Pepinster à Eupen et dans le canton de Saint Vith (4 des 5 communes, soit toutes sauf celle où se trouve le chef-lieu). A propos de ce canton, signalons que sur les 7 places les moins enviables de ce classement figurent les 4 communes de Butgenbach, Bullange, Burg-Reuland et Amblève. Avec -0,15% du nombre de ménages, Butgenbach serait selon ces perspectives la commune la plus mal lotie dans ce classement, juste devant Charleroi (+0,56%). Parmi les 29 communes les moins bien classées figurent aussi d'autres petits pôles urbains (Florennes, Leuze-en-Hainaut, Marche-en-Famenne, Saint-Hubert, Spa et Malmédy) ainsi que Rumes et Boussu.

Carte 5 : Croissance absolue du nombre de ménages (2017 à 2035) estimée par commune pour la Wallonie (IWEPS, 2018)



Comme expliqué dans l'annexe qui accompagne l'analyse multicritères hiérarchique des communes (Approche de Saaty, cf. point 3.2.4.2 ci-après), il est beaucoup plus durable, au niveau de la majeure partie des déplacements quotidiens, de concentrer les développements résidentiels dans les pôles urbains multifonctionnels (que ce soit dans les grandes villes ou dans de plus petites villes) qu'au sein de communes fortement dépendantes d'autres pôles urbains. De même, dans l'arrière-pensée des deux grandes métropoles qui nous impactent, nous démontrons qu'il est beaucoup plus durable de concentrer la production neuve de logements dans les communes les plus proches du centre de ces métropoles, surtout si elles sont bien connectées à elles par chemin de fer. C'est justement le but recherché par l'analyse de Saaty, de suggérer comment mieux répartir la production de logements et par conséquent l'artificialisation de nouvelles terres en tenant compte de multiples critères qui se rapportent chacun à un des aspects du développement territorial durable.

7. PREMIÈRE RÉFLEXION QUANT AUX AUTRES PARAMÈTRES QUI IMPACTENT LA CONSOMMATION FONCIÈRE RÉSIDENIELLE ET À LEUR DISTRIBUTION SPATIALE.

En introduction à cette Annexe 3 consacrée à l'état des connaissances sur les besoins en logements et en terrains à vocation résidentielle, nous avons souligné l'existence de plusieurs paramètres qui impactent la consommation foncière résidentielle indépendamment du volume total de logements à produire. Pour rappel, ceux-ci concernent :

- La part de nouveaux logements susceptibles d'être produits via le recyclage foncier ou immobilier plutôt que via l'artificialisation de terrains vierges ;
- La quantité de logements de type appartements ou de type maisons unifamiliales qui seront produits (ce qui est en lien direct avec la progression ou la régression de la quantité de logements unifamiliaux sous-occupés du fait du vieillissement de la population et de la faible mobilité résidentielle) ;
- La consommation de sol par logement en cas de construction neuve (que ce soit via recyclage foncier ou via la consommation de terrains jusque-là non urbanisés) ;
- La quantité de terrains qui seront consommés par d'éventuelles nouvelles voiries qui seraient réalisées pour desservir les logements ainsi produits.

Au sujet de ces 4 points, nous pouvons aussi tirer un bref état des connaissances.

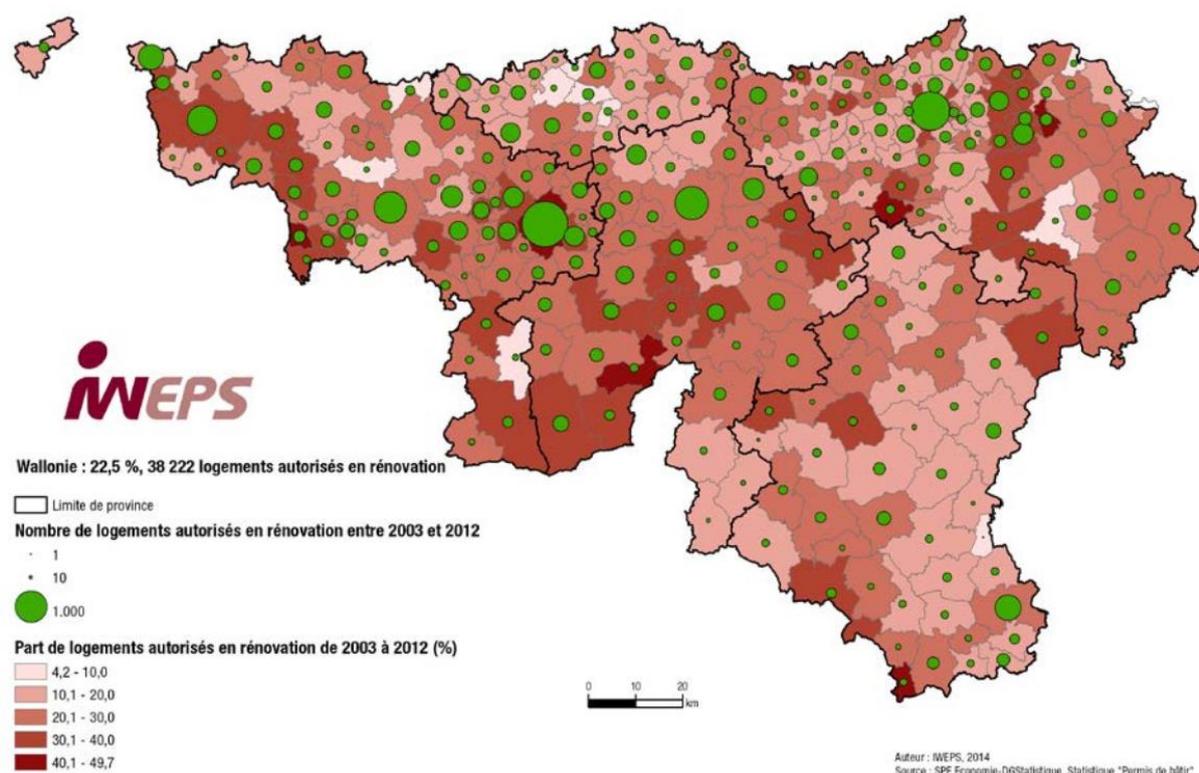
7.1 LE RECYCLAGE FONCIER OU IMMOBILIER VS. L'ARTIFICIALISATION DE TERRAINS VIERGES

Le Working Paper de l'IWEPS n°18 (Charlier J. & Reginster I., 2014, pp. 9-12⁵) fait le point sur cette question en procédant à une estimation des processus de reconstruction de la ville sur la ville en Wallonie en recourant à la statistique permis de bâtir sur la période 1996-2013. Durant le début des années 2000, la part de logements produits via la rénovation a pris de l'ampleur pour s'élever à partir de 2003 au-dessus des 20% et rester comprise en deçà des 25% jusqu'en 2013. Le taux de 23,9% observé en 2012 n'englobe cependant pas l'ensemble de ce qu'on appelle le recyclage urbain car il n'est pas possible, à partir de ces statistiques, d'isoler, parmi les logements produits via la construction neuve, la part de ces logements construits sur terrain précédemment artificialisé (*brownfield*, en ce compris au sein des SAR). Pour la période 2009-2012, 15.137 logements ont été autorisés en rénovation, soit un taux de 23,5%.

Ce taux a été calculé par l'IWEPS pour chaque commune et cartographié sur la figure suivante pour la période de 2003 à 2012, soit une période de 10 ans nécessaire afin d'éviter les effets de petits nombres pour une année à cette échelle spatiale. La carte présente à la fois le taux des logements autorisés en rénovation par rapport à l'ensemble des logements autorisés sur 10 ans (via des aplats) et le volume de logement concerné en valeur absolue sur 10 ans également (via cercles proportionnels). Sur cette période, 38.222 logements ont été autorisés en rénovation. Il s'agit de 22,5% de l'ensemble des logements autorisés.

⁵ Disponible via le lien : <https://www.iweps.be/publication/estimation-processus-de-reconstruction-de-ville-ville-wallonie-apports-de-statistique-permis-de-batir/>

Carte 6 : Part de logements autorisés en rénovation entre 2003 et 2012



Dans le cadre de la recherche « Plan de secteur durable » au sein de la CPDT, le CREAT a procédé à une mesure des tendances à la densification via les permis d'urbanisme ; cette mesure consiste également à quantifier, au sein de l'ensemble des logements produits pendant la période d'analyse, la part que représente la production de logements due à des modifications dans le stock bâti préexistant. A l'époque (période 2009-2012), cette proportion a été évaluée à 26% (Voir à ce sujet les pp. 7 à 14 de la Note de recherche CPDT n°59⁶). Cette valeur est proche de celle calculée par l'IWEPS pour la même période, à savoir 23,9% (Charlier J., & Reginster I., 2014, p. 9). Sans surprise, au niveau de la répartition spatiale de cette proportion, il apparaissait surtout que là où l'habitat a tendance à être ancien, la part liée au recyclage urbain dans la production de logement excède la moyenne wallonne (jusqu'à atteindre 31%) tandis que là où l'habitat a tendance à être plus récent, cette proportion chute à 19%. Ceci est cohérent avec la distribution observée dans la carte précédente. Le sillon Haine-Sambre-et-Meuse ainsi que le Tournaisien présentent à la fois un bâti bien plus âgé que la moyenne et une forte proportion de logements produits via rénovation.

La création de logements via le recyclage urbain peut prendre de multiples formes. L'analyse des permis de bâtir ne permet d'en appréhender qu'une partie, même si cette part est sans aucun doute majoritaire. Parmi les multiples formes que peut prendre la création de logements via le recyclage urbain, nous pouvons citer :

- La subdivision des maisons unifamiliales en plusieurs appartements ;

⁶ Disponible via le lien : https://cpdt.wallonie.be/sites/default/files/pdf/ndr59_psd2_0.pdf. Sur ce même sujet, les pages 19-20 de la Note de recherche CPDT n°46 évoquent aussi brièvement cette même analyse de l'importance des dynamiques de reconstruction de la ville sur la ville dans la production de logements au départ de la base de données « Work-Flow » issues des permis d'urbanisme du SPW-DGO4 pour les années 2009 à 2012 (Bottieu V., Neri P. et Hanin Y., 2014, pp. 17-20).

- La remise en état de logements durablement vides (en ce compris l'important stock des étages vides au-dessus des commerces dans les centres urbains) ;
- La reconversion en logement de commerces structurellement vides dans les rues secondaires des centres urbains et dans les villages ;
- La transformation de bâtiments ayant eu à l'origine une vocation économique en logement unifamilial ou en de multiples appartements (reconversion d'anciens hôtels, d'immeubles de bureaux, d'anciennes églises, chapelles, monastères et couvents, d'anciennes usines...);
- La subdivision de fermes délaissées par la fonction agricole en de multiples appartements ;
- La formule du BIMBY (Build In My Backyard) ou la subdivision de grandes parcelles au sein des tissus résidentiels périurbains et ruraux afin d'y construire une seconde maison ;
- Les opérations de démolition-reconstruction ;
- La construction neuve sur des terrains jadis urbanisés mais qui ont fait l'objet d'une démolition il y a de cela plusieurs années, voire plusieurs décennies, ce qui est le cas sur de nombreux SAR mais aussi sur d'anciennes dents creuses au sein des tissus bâtis urbains ;
- ...

En 2014-2015, le Consortium Lepur-CONVERTO-WALPHOT a actualisé l'inventaire des SAR (Sites à réaménager) pour le compte de la DGO4-DAO. En croisant les périmètres des anciens SAR reconvertis (en totalité ou en partie) avec les données du cadastre, il est possible de quantifier la production neuve de logements au sein des SAR réaménagés ainsi que la transformation d'anciens immeubles à vocation économique en logements unifamiliaux ou multiples et de mesurer l'évolution de la production neuve de logements au sein de ces périmètres au cours du temps.

Tableau 7 : Evolution par époque de construction des logements nouvellement construits ou créés via rénovation et réaffectation d'anciens immeubles à vocation économique au sein des périmètres des SAR

Date de construction	Nombre de logements dans les SAR réaménagés	Nombre total de logements en RW	Rapport entre le Nbre de log. dans les SAR et Nbre total de log. en RW	Répartition des log. dans les SAR réaménagés par époque de constr.	Nombre de logements unifamiliaux dans les SAR réaménagés	Nombre de logements de type appartement dans les SAR réaménagés
avant 1850	328	148.692	0,2%	6,1%	193	135
1850-1874	437	114.968	0,4%	8,1%	250	187
1875-1899	497	191.488	0,3%	9,2%	320	177
1900-1918	416	162.572	0,3%	7,7%	222	194
1919-1940	331	167.557	0,2%	6,2%	157	174
1941-1970	498	271.946	0,2%	9,3%	242	256
1971-1980	387	171.063	0,2%	7,2%	151	236
1981-1990	733	84.403	0,9%	13,6%	281	452
1991-2000	698	91.998	0,8%	13,0%	543	155
2001-2010	1.054	75.537	1,4%	19,6%	623	431
Total	5.379	1.480.224	0,4%	100,0%	2.982	2.397

Sources : Cadmap, 2010 et Lepur-CONVERTO-WALPHOT, 2015

Même si on note depuis 2001 une croissance nette de la part de la production de logements neufs au sein des périmètres des SAR réhabilités, ces derniers ne parviennent à capter qu'une

part minime du total caractérisant l'ensemble du territoire wallon (0,8% de 1991 à 2000 et 1,4% de 2001 à 2010). Cette part est appelée dans les années à venir à nettement progresser au vu des projets qui existent à ce sujet dans de nombreuses villes (même si beaucoup de ces projets tardent à se concrétiser).

Pour relativiser l'importance de cette reconversion en logements d'anciens SAR réaménagés, il convient de noter qu'au sein de l'ensemble des périmètres des SAR réaménagés l'habitat ne couvre qu'une maigre part de la surface totale (5,4%, soit 359 ha sur 6.660 ha de SAR réaménagés). Ces SAR réaménagés fournissent pourtant un potentiel beaucoup plus important en termes de possible participation aux efforts de reconstruction de la ville sur la ville à des fins résidentielles. En effet, les espaces verts représentent pour leur part 52,5% de la surface totale des SAR réaménagés (soit 3.499 ha). Si, au sein de ces espaces verts, on trouve des terrains inconstructibles (terrils, zones non aedificandi au-dessus de puits de mine, zones de fortes pentes associées à d'anciennes carrières, zones inondables le long de biefs alimentant jadis en énergie d'anciens sites d'activités, zones de confinement de la pollution, espaces verts publics ou espaces naturels repris en réserve naturelle ou dans le réseau Natura 2000...), il y a là un gisement potentiel de grande ampleur pour produire une part significative des logements dont ont besoin les ménages wallons (évitant ainsi l'utilisation de terrains vierges actuellement occupés le plus souvent par la fonction agricole).

Pour finir sur ce point, nous rappelons à ce sujet une des conclusions tirée en 2005 dans le cadre de la recherche CPDT « Reconstruire la ville sur la ville – Recyclage des espaces dégradés » : « *Pour inscrire l'action publique dans une réelle stratégie de renouvellement urbain, une première étape devrait consister dans l'annonce d'objectifs précis et quantifiables, à l'image de ce que nous avons observé dans des pays proches. En Angleterre, le gouvernement central développe depuis la fin des années nonante une politique dont l'objectif affiché consiste à produire deux tiers des nouveaux logements sur du terrain recyclé (« brownfield ») (Halleux et al., 2003). Pour l'Allemagne, la stratégie préconise que les trois quarts de la nouvelle offre urbaine soient positionnés en « Innenbereich », c'est-à-dire en périmètre déjà bâti (Halleux et al., 2004b). Pour la Wallonie, des objectifs chiffrés n'existent pas encore en matière de recyclage urbain, ce qui nous semble illustrer l'intérêt limité des principaux décideurs wallons pour cette problématique » (Halleux J.-M. & Lambotte J.-M., 2008, p. 18⁷).*

Nous pensons qu'en cas de poursuite de la présente recherche, il conviendrait de davantage approfondir cette question de la proportion de logements produits via recyclage urbain (que ce soit via des modifications dans le stock bâti existant, via démolition-reconstruction ou via construction neuve sur d'anciens sites ayant jadis été urbanisés comme d'anciens SAR).

7.2 LA RÉPARTITION ENTRE LES LOGEMENTS DE TYPE APPARTEMENTS OU DE TYPE MAISONS UNIFAMILIALES (2, 3 OU 4 FAÇADES) ET LA QUESTION CRUCIALE DE LA SOUS-OCCUPATION DES LOGEMENTS

L'appartement est un type de logement qui est généralement beaucoup moins consommateur de surface au sol qu'une maison unifamiliale, d'autant qu'une part non négligeable des habitations unifamiliales sont de type 4 façades implantées sur de très vastes parcelles. Par contre, les logements unifamiliaux semi-mitoyens et plus encore mitoyens sont en général associés à des parcelles de taille modérée, voire petite. L'importance relative de ces différents types de logements dans la production totale de logements neufs a donc une grande

⁷ Disponible via le lien : https://cpdt.wallonie.be/sites/default/files/publications/pdf/2.renouvellement_urbain_corr3.pdf

importance dans la quantité de terrains artificialisés à des fins résidentielles au sein de chaque commune.

Il est dès lors utile de faire le point sur la distribution spatiale de l'importance de chacun de ces types de logement dans la production neuve de logements. A ce sujet, l'annexe qui accompagne l'analyse multicritères hiérarchique des communes décrit, parmi les 29 critères utilisés, celui relatif à la Part des appartements dans la production neuve de logements durant la période 2011-2015. La prise en compte de cette variable dans l'analyse multicritères visant à proposer une répartition optimale des efforts à fournir en vue de réduire l'artificialisation résidentielle se base sur ce qui vient d'être expliqué. Toutefois, les appartements ne répondent pas aux mêmes types de besoins que les logements unifamiliaux, notamment au niveau de la composition des ménages. La progression rapide de la part des appartements dans la production neuve de logements est fortement liée au vieillissement de la population (qui est notamment associé à une réduction de la taille du ménage). Le fait qu'un grand nombre de communes rurales ne disposent encore que d'une très faible proportion d'appartements implique que les personnes âgées sont contraintes de continuer à vivre dans leur logement unifamilial devenu largement surdimensionné, et donc sous-occupé. Ces logements ne sont par ailleurs pas disponibles pour répondre à la demande en logements unifamiliaux, qui ne peut dès lors être rencontrée qu'en artificialisant de nouveaux terrains.

A l'opposé, dans certaines grandes villes et villes moyennes, la proportion de logements unifamiliaux est particulièrement faible au sein de la production neuve de logements. Ceci implique que les jeunes ménages formés de couples avec de tout jeunes enfants ont une tendance massive à quitter ces communes pour d'autres, plus périphériques, lorsqu'ils veulent accéder à la propriété. Il convient de combattre ce mouvement d'exurbanisation si l'on veut, à terme, réduire fortement la quantité de terrains nouvellement artificialisés au niveau de l'ensemble du territoire wallon (même si, localement au sein de ces villes, cela peut générer un surcroît du rythme de l'artificialisation).

Dans l'Annexe 1, l'indicateur « Part des appartements » porte la numérotation 3.c). On y trouve la carte présentant la distribution spatiale à l'échelle communale de la part des appartements dans la production neuve de logements entre 2013 et 2017. La logique spatiale sous-jacente à cette distribution y est décrite.

Dans le cadre du Rapport final de la première année de la recherche « Production de l'habitat et enjeux territoriaux », JM. Halleux et J. Strée se sont intéressés en 2011-2012 à l'évolution de la distribution spatiale des trois filières de production de logement via construction neuve (production d'appartements, de maisons 4 façades (associées à l'autopromotion) et de logements unifamiliaux mitoyens ou semi-mitoyens (associés comme les appartements à la filière promoteurs)) (Halleux J.-M. & Strée J., 2012, pp. 26-29 et 50-64⁸). Cette analyse confirme que progressivement, la production d'appartements s'est à la fois renforcée et dispersée dans l'espace. L'analyse tente aussi d'expliquer la distribution de l'importance relative de ces diverses filières au départ de données comme les prix fonciers pour les terrains à bâtir, le taux de disponibilité en zone d'habitat ou la part des ménages de 1 et 2 personnes dans la croissance du nombre de ménages. Contrairement à la part des ménages de 1 et 2 personnes dans la croissance du nombre de ménages, les variables du prix moyen des terrains à bâtir et des disponibilités foncières en ZH sont nettement corrélées à la répartition spatiale de la part relative que représente ces différentes filières de production de logement. Cette corrélation tend d'ailleurs à se renforcer avec le temps et à être plus importante à l'échelle des bassins d'emploi qu'à l'échelle communale.

Remarquons que la question de la lutte contre la sous-occupation des logements est pour la première fois reprise dans l'actuelle DPR 2019-2024 du nouveau Gouvernement wallon PS –

⁸ Disponible via le lien : <https://orbi.uliege.be/handle/2268/144127>

MR – Ecolo dans la partie logements (tant dans le volet consacré au logement public – p. 51, que dans l'ensemble du parc – p. 50). Ainsi à cette page 50, le Gouvernement s'engage à procéder à : « L'adaptation des règles d'urbanisme afin d'encourager (...) la division de logements devenus trop grands ».

Cette question de la sous-occupation des logements unifamiliaux dans lesquels habitent une grande partie des personnes âgées est fortement imbriquée avec celle de l'efficacité énergétique des bâtiments et avec la question des dépenses élevées à consentir par ces ménages pour le poste chauffage. Dans le cadre du Cahier Thématique n°2 « Développement économique du diagnostic préalable au Schéma de Développement Territorial de la Grande Région » (projet Interreg SDTGR), nous avons mis en avant dans un volet consacré à la *Silver economy*, qu'en part relative, outre les dépenses de santé, l'un des principaux motifs de dépenses des personnes âgées concernent les frais de chauffage et d'électricité et ce dans l'ensemble des territoires qui composent la Grande Région (Lambotte J.-M. et al., 2018, pp. 27-28⁹).

« Si les dépenses de chauffage augmentent avec le vieillissement, c'est en raison du fait que les personnes âgées passent une large partie du temps au sein de leur logement, y compris aux heures habituelles scolaires et de travail. De plus, une large majorité des personnes âgées continuent à vivre seules ou en couple dans de grands logements unifamiliaux plutôt anciens et donc souvent énergétiquement peu efficaces. De plus, une part importante de ces logements est de type périurbain et rural (les jeunes actifs étant surreprésentés dans les grands pôles urbains). A moins de migrer vers un appartement plus proche de l'offre en services, cette immobilisation de logements périurbains et ruraux sous-occupés génère des impacts économiques et sociaux conséquents (maintien d'une forte dépendance à l'automobile et difficultés liées à l'accès à divers services, forte consommation en chauffage, rétention d'une offre adaptée aux besoins de jeunes ménages en capacité de les rendre énergétiquement plus efficaces, ce qui par ricochet contribue à l'étalement urbain...) ».

Nous pensons que cette question de la sous-occupation des logements devrait être davantage approfondie en cas de poursuite de la présente recherche, tout comme celle de la proportion de logements produits via recyclage urbain.

Pour conclure ce point relatif à la répartition entre les logements de type appartements et les logements de type maisons unifamiliales (2, 3 ou 4 façades), signalons le travail de cartographie réalisé dans le cadre de la recherche CPDT « Structuration du territoire et émissions de GES » (Brévers F., Dujardin S., Pirart F. et Teller J., 2011, Structuration du territoire pour répondre aux objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre - Rapport final, CPDT, pp. 12-18 - https://cpdt.wallonie.be/sites/default/files/pdf/cpdt_rapport-final_oct-2011_annexe-4-1-1_ges_rapport_complet.pdf). Dans ce travail, les époques de construction les plus récentes ont été balisées par l'entrée en vigueur de nouvelles normes relatives à l'efficacité énergétique des bâtiments. L'ensemble des logements ont été répartis sur base de la matrice cadastrale en 7 grandes périodes de construction :

- Avant 1850 ;
- De 1850 à 1918 ;
- De 1919 à 1945 ;
- De 1946 à 1970 ;
- De 1971 à 1985 ;
- De 1986 à 1996 ;
- De 1997 à 2010.

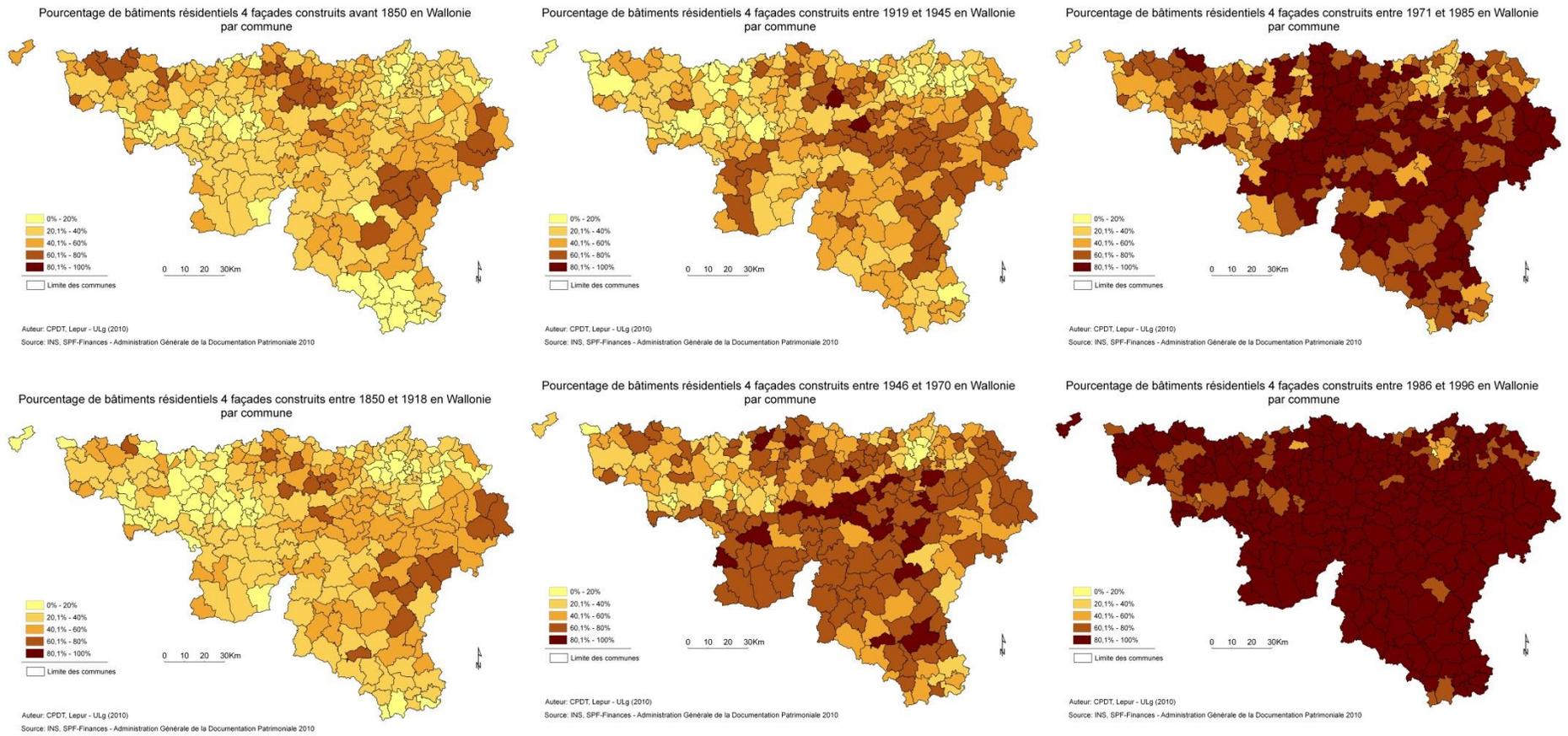
⁹ Disponible via le lien : https://amenagement-territoire.public.lu/dam-assets/fr/affaires_transfrontali%C3%A8res/Cahier-Thematique-n-3-FR-final.pdf

Dans les cartes ci-après, la part des logements 4 façades, semi-mitoyens et mitoyens à l'échelle communale pour les 6 premières époques de construction sont présentées. Cette information, ainsi que celle relative à la dernière époque de construction est ensuite synthétisée en un tableau croisant type de logement, date de construction et répartition des communes.

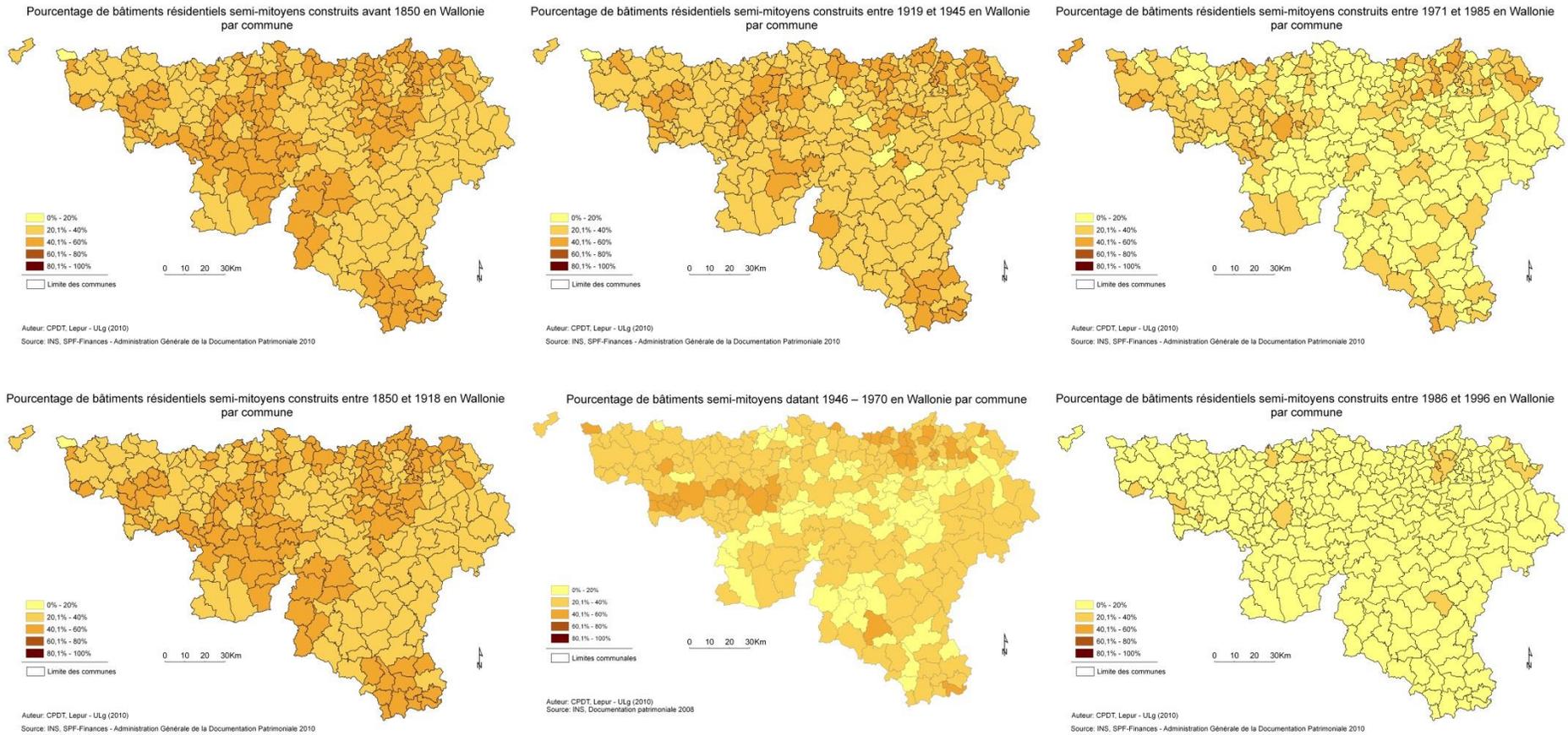
Au vu de ces cartes et de ce tableau, on constate combien la répartition entre ces 3 types de construction a changé. On voit que depuis 1985 et l'arrêt des programmes de construction du logement social, la part des logements 4 façades est devenue dominante dans quasi toutes les communes de Wallonie y compris dans la plupart des communes urbaines. On observe que la progression de l'habitat 4 façades est un mouvement qui a émergé dès après la première guerre mondiale et qui a considérablement augmenté dès les années 50 et le développement de l'automobile comme équipement d'une grande partie des ménages actifs (à ce sujet, voir Halleux J.-M., 2002 ou Wiel M., 1999). Depuis 1997 (et donc à peu près l'adoption du SDER de 1999), l'habitat 4 façades reflue très légèrement au profit principalement de l'habitat semi-mitoyen. Ce dernier a de plus eu tendance à se maintenir autour d'une moyenne régionale de 33% jusqu'à la fin des années 1960 tandis que la chute de la part des logements mitoyens a commencé dès la fin de la seconde guerre mondiale.

Poursuivre et accélérer la remontée de la production des logements semi-mitoyens et mitoyens enclenchée timidement depuis une vingtaine d'années s'avère nécessaire si l'on veut s'inscrire dans les objectifs de réduction de l'artificialisation voulue par le SDT.

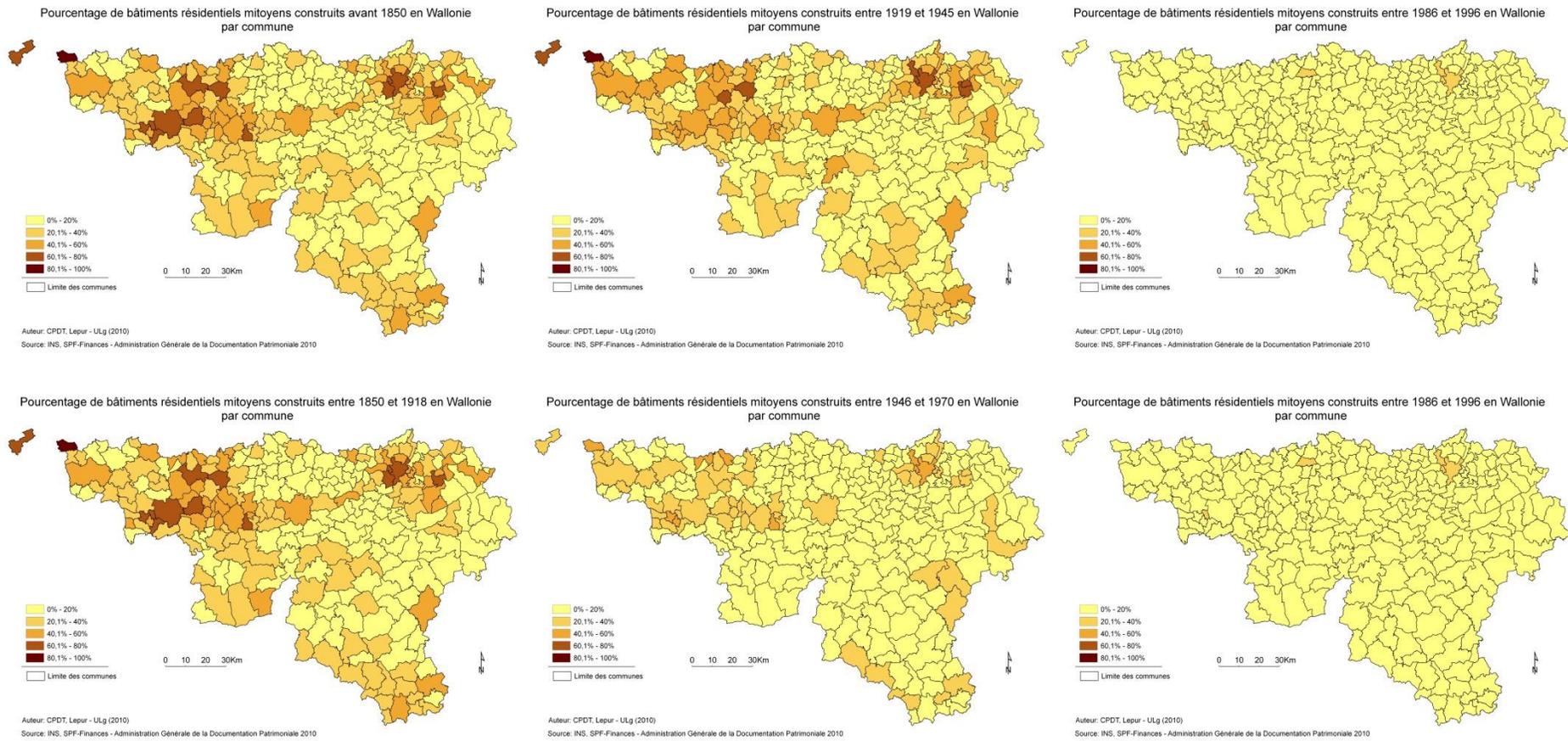
Cartes 7 à 12 : Evolution de la part des logements de type 4 façades dans l'ensemble du parc de logement par époque de construction



Cartes 13 à 18 : Evolution de la part des logements de type semi-mitoyen dans l'ensemble du parc de logement par époque de construction



Cartes 19 à 24 : Evolution de la part des logements de type mitoyen dans l'ensemble du parc de logement par époque de construction



L'ensemble de l'information contenue dans ces 18 cartes et dans les 3 autres relatives à la période 1997-2010 peut être résumée dans le tableau ci-dessous :

Tableau 8 : Importance relative moyenne régionale et nombre de communes par époque de construction et par importance relative de chaque filière de production de logements

Type de logement	importance relative	< 1850	1850-1918	1918-1945	1946-1970	1971-1985	1986-1996	1997-2010
4 façades	Moyenne	31,0%	20,8%	23,7%	42,8%	61,9%	84,7%	78,0%
	< 10%	10	16	7	0	0	0	0
	< 20%	46	60	43	12	2	0	0
	< 30%	100	111	82	26	7	0	0
	< 40%	161	169	120	54	26	1	2
	< 50%	207	199	168	85	40	4	9
	> 60%	26	18	50	143	192	256	242
	> 70%	5	3	15	78	156	246	224
	> 80%	0	0	2	23	106	221	181
> 90%	0	0	0	2	41	162	108	
Semi-mitoyen	Moyenne	40,1%	35,8%	33,2%	33,7%	24,5%	10,1%	15,7%
	< 10%	0	0	0	3	59	194	131
	< 20%	4	1	5	61	139	247	213
	< 30%	26	29	70	159	207	260	248
	< 40%	100	134	191	223	242	261	261
	< 50%	223	249	257	259	261	262	262
	> 60%	0	0	0	0	0	0	0
	> 70%	0	0	0	0	0	0	0
	> 80%	0	0	0	0	0	0	0
> 90%	0	0	0	0	0	0	0	
Mitoyen	Moyenne	29,0%	43,4%	43,1%	23,5%	13,7%	5,2%	6,3%
	< 10%	63	57	66	118	176	239	227
	< 20%	127	123	134	198	229	257	256
	< 30%	185	168	187	237	251	262	262
	< 40%	222	206	211	253	260	262	262
	< 50%	243	233	236	261	262	262	262
	> 60%	5	14	9	0	0	0	0
	> 70%	2	3	1	0	0	0	0
	> 80%	0	1	1	0	0	0	0
> 90%	0	0	0	0	0	0	0	

Source : CADMAP, 2010

Sur base des cartes se rapportant au bâti le plus ancien (celui antérieur à 1850 et, dans une certaine mesure, celui de la période 1850-1918), on observe que l'habitat traditionnel, même dans les campagnes les moins densément peuplées, n'est pas, ou légèrement dominé, par l'habitat de type 4 façades (seulement 26 communes ont avant 1850 une part pour ce type de logements > 60%). A l'opposé, la part des logements semi-mitoyens n'est inférieure à 30% pour cette même époque de construction que dans 26 communes. La plupart des communes, qu'elles soient urbaines ou rurales, ont à cette époque une part des logements semi-mitoyens comprise entre 30 et 50% (197 communes/262). De leur côté, les fortes proportions de logements mitoyens (> 40%) sont l'apanage des principaux pôles urbains ainsi que de pas mal de villes petites et moyennes. Notons qu'avant 1850, ce type d'habitat dépasse les 30% dans :

- une large partie du Hainaut (quasi toute la province sauf le pays des Collines et les abords de la Thiérache, là où l'habitat dispersé domine) ainsi que l'Ouest du Brabant wallon ;

- beaucoup de communes dont les principales localités s'égrènent le long de vallées étroites (Meuse, Vesdre, Hoëgne, Basse-Ourthe, Amblève, Semois, Viroin, Eau d'Heure, Sambre...);
- en Gaume (cette région agrogéographique est de loin le seul territoire en dehors des grandes agglomérations et de petites villes peu étendues où l'habitat 4 façades est inférieur à 20%). Notons que ce seuil n'est en fait dépassé dans aucune des communes de Gaume, ni à Aubange dans le Pays d'Arlon.

A l'opposé, avant 1850, les 26 communes où la part des logements 4 façades est fort élevé (entre 60 et 79%) se localisent dans 5 sous espaces :

- le nord du Hainaut, en particulier le pays des Collines ;
- la Hesbaye à la limite des provinces de Namur, de Liège et du Brabant wallon ;
- les plateaux du Condroz namurois ;
- les hauts plateaux ardennais de Bastogne – Libramont, d'une part, et de Saint-Vith – Butgenbach, d'autre part.

Notons que les plateaux de Hesbaye, du Condroz Namurois et de centre-Ardenne qui s'alignent globalement le long de l'axe de la N4 correspondent à des régions où la croissance de la population est en général fort élevée depuis les 20 dernières années. Dans ces trois sous-régions, les perspectives de population d'ici 2035 sont aussi très favorables (d'autant que les disponibilités foncières en Zone d'habitat y sont encore souvent abondantes).

Poursuivre et accélérer la remontée de la production des logements semi-mitoyens et mitoyens enclenchée nécessite une prise de conscience de la nécessité d'arrêter le rejet de formes d'habitat autres que celui de type 4 façades. Cette prise de conscience pourrait s'appuyer sur les caractéristiques majeures de l'habitat ancien au niveau de la mitoyenneté. Souvent, des groupes des riverains se montrent hostiles face à des projets qui, en milieu périurbain et ruraux, font la part belle à une relative densité et donc à une part non négligeable de logements unifamiliaux mitoyens et semi-mitoyens. Un de leurs arguments consiste à prétendre que ce type de projet est contraire aux spécificités de leur milieu de vie qu'ils qualifient de rural. Cette attitude méconnaît totalement le fait que même en milieu rural reculé, il est quasi généralisé qu'au sein de l'habitat ancien en Wallonie, au moins 30 ou 35% des logements sont de type semi-mitoyens ou mitoyens. Avec des moyennes régionales de 15,7% et 6,3% (soit 21% au total) des logements construits entre 1997 et 2010, on est encore très éloigné de ce standard minimal caractérisant l'habitat ancien en milieu rural.

7.3 LA QUANTITÉ DE TERRAINS CONSOMMÉE PAR LOGEMENT NOUVELLEMENT CONSTRUIT

A ce sujet, l'annexe qui accompagne l'analyse multicritères hiérarchique des communes : (Approche de Saaty, cf. point 3.2.4.2 ci-après) décrit parmi les 29 critères sélectionnés celui relatif à la « Taille moyenne des parcelles associées aux maisons unifamiliales construites entre 2011 et 2015 sur base des données de CADMAP traitées par l'IWEPS-ODT ». Dans cette Annexe 1, cet indicateur porte la numérotation 3.d). On y trouve :

- la carte présentant la distribution spatiale à l'échelle communale de cette variable ;
- une description de la logique spatiale sous-jacente à cette distribution ;
- un tableau présentant l'évolution de la superficie au sol moyenne des parcelles accueillant des maisons unifamiliales construites entre 1950 et 2017 ;
- une analyse de corrélation spatiale entre la distribution de cette variable de la taille moyenne des parcelles associées aux maisons unifamiliales récentes et le taux de disponibilité foncière en zone d'habitat avec analyse complémentaire de la distribution des résidus de cette corrélation linéaire.

On retiendra de cette analyse que, entre 2011 et 2015, la taille moyenne des parcelles associées aux maisons unifamiliales s'élève en Wallonie à 1.109 m². Derrière cette moyenne se cache de très importantes disparités : valeur minimale 380 m² (commune de Saint-Nicolas) - valeur maximale 3.050 m² (commune de Stoumont). Cette variabilité s'explique pour partie par le taux de disponibilité au plan de secteur (coefficient de détermination de 36%). Toutefois les résidus sont loin d'être distribués de façon aléatoire. Pour plus de détail, nous renvoyons le lecteur intéressé à l'Annexe 1.

Si depuis 1995, la taille moyenne des parcelles associées aux maisons unifamiliales diminue de façon sensible (on vient d'un maximum situé en moyenne annuelle de 1.354m²), il serait bon d'accélérer nettement cette réduction de surface pour atteindre l'objectif fixé par le SDT.

En 2015, la taille moyenne des parcelles sur lesquelles des maisons unifamiliales sont construites dépasse toujours celles des années 1970 (aux alentours de 900 m²). On est donc encore plus éloigné de la taille moyenne des parcelles bâties pour les maisons unifamiliales dans les années 1950 (aux alentours de 500 m²). Se rapprocher de cette taille moyenne à l'échelle wallonne peut être un objectif si l'on veut d'ici 2030 réduire le rythme de l'artificialisation global de moitié sans reporter le gros de la charge des efforts sur d'autres secteurs que le résidentiel.

7.4 LA SURFACE CONSOMMÉE PAR D'ÉVENTUELLES NOUVELLES VOIRIES DESTINÉES À DESSERVIR LES LOGEMENTS NEUFS

On observe partout en Wallonie depuis 30 ans une raréfaction progressive des disponibilités foncières destinées à la résidence le long des voiries préexistantes. En conséquence, pour produire du logement neuf, il faut de plus en plus créer des lotissements impliquant l'ouverture de voiries nouvelles, en particulier lors de la mise en œuvre de ZACC mais aussi de nombreuses disponibilités situées en ZH en intérieur d'îlot.

Notons que c'est cette raréfaction qui explique aussi la chute de la filière autopromotion et de la production de logements 4 façades, partiellement compensés par une légère progression de la production de logements unifamiliaux mitoyens et semi-mitoyens.

Estimer la consommation foncière liée à ces ouvertures de voiries concomitantes aux nouveaux projets résidentiels produits en ZH et en ZACC est aussi une nécessité pour pouvoir évaluer si, à l'échelle locale, les disponibilités foncières aptes à recevoir ce type de développement sont suffisants pour répondre aux besoins.