

FICHE 4 : ÉTALEMENT URBAIN (ET PERIURBANISATION)

Une dispersion continue de l'habitat sur le territoire

L'utilisation de la ressource foncière peut s'étudier selon deux modalités :

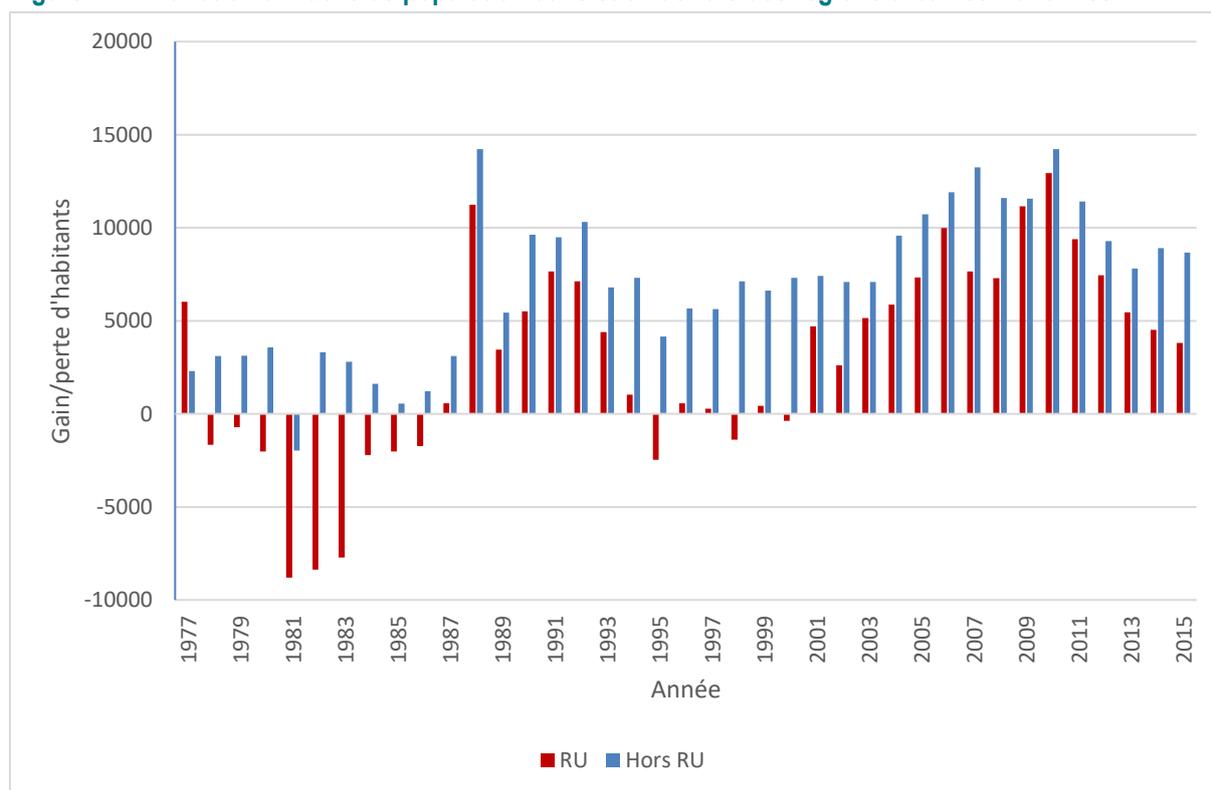
- la consommation de la ressource qui a été abordée dans la fiche 2 ;
- le positionnement dans la ressource foncière abordé dans celle-ci.

L'étalement urbain peut être considéré comme une utilisation extensive de la ressource foncière impliquant une consommation importante de ressource par unité (d'habitant ou de PIB par exemple) et, en matière de positionnement, une dispersion (ou déconcentration) de l'urbanisation sur le territoire.

La dispersion sur le territoire peut s'analyser de manière absolue ou par rapport à des lieux déterminés. Dans ce cadre-ci, la dispersion de l'urbanisation est étudiée par rapport à, d'une part, la structure spatiale en régions urbaines au niveau global, et d'autre part avec une vision plus locale, par rapport à des lieux de centralités définis sur base de l'offre en services et équipements qu'ils proposent à la population.

Au niveau global, l'évolution de la population montre que les territoires hors régions urbaines (voir fiche 1) connaissent une croissance plus poussée que les régions urbaines depuis au moins les années 80 impliquant un rééquilibrage du poids des populations au profit des territoires hors régions urbaines. En 1980, les régions urbaines accueillaient 56,9% de la population wallonne. Au 01/01/2016, elles n'accueillent plus que 54,0%.

Figure 4.1. : Variation annuelle de population dans et en dehors des régions urbaines wallonnes



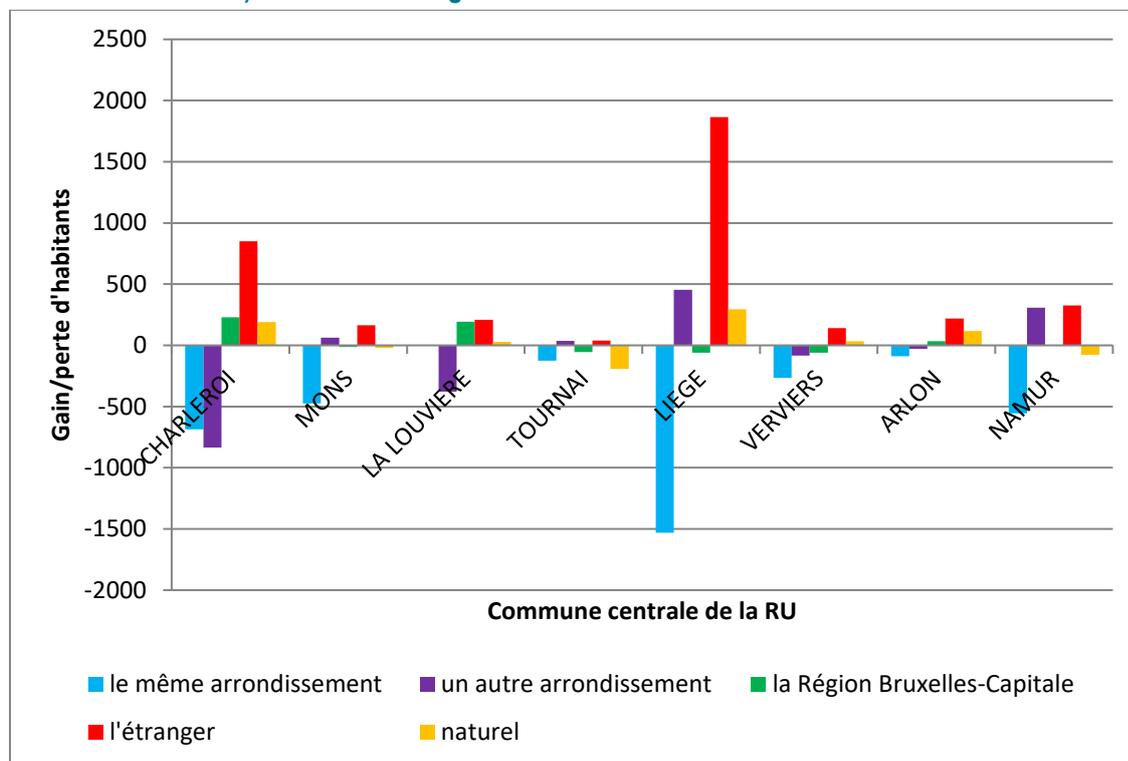
Source : SPF Economie/DGSIE ; Calculs IWEPS

Au sein même des régions urbaines, l'évolution de la population a été différente selon la localisation au sein de l'agglomération ou de la banlieue.

L'analyse des processus migratoires montre que, de manière schématique, des ménages des principaux pôles wallons (particulièrement Liège, Charleroi, Mouscron, Mons (figure 4.2)) les quittent pour s'installer en périphérie

(solde négatif vers les communes du même arrondissement) et de plus en plus loin des communes-centres, alimentant ainsi les communes dépendantes. Durant les dix dernières années, cette périurbanisation au détriment des centres est cependant compensée en partie par l'afflux de migrants internationaux alors que précédemment (années 1990-2000), ces pôles perdaient des habitants car le processus de périurbanisation était moins compensé par l'arrivée de migrants internationaux.

Figure 4.2. : Soldes des mouvements migratoires entre les communes centrales des régions urbaines (+ La Louvière et Arlon) et différentes origines/destinations et solde naturel en 2015



Source : Calculs IWEPS à partir des données de stock du Registre National – année 2015

Au niveau des communes de l'agglomération et la banlieue bruxelloise, on note une émigration vers des communes plus éloignées de Bruxelles mais cette émigration est compensée par l'arrivée de migrants de Bruxelles, de Flandre et de l'étranger.

L'évolution de la population en fonction de la hiérarchie urbaine des communes montre également que les communes qui connaissent les plus fortes croissances démographiques relatives ces dernières années sont des communes à vocation résidentielle dominante et donc fortement dépendantes d'autres communes.

Ces migrations de population sont notamment liées aux cycles de vie des populations qui en fonction de leur âge et de leur situation familiale décident (ou sont contraintes) de migrer vers ou hors des villes.

Au total, le processus de périurbanisation, phénomène notamment lié aux cycles de vie, est toujours en cours sur le territoire wallon (mouvements migratoires centrifuges) et de façon assez soutenue principalement au niveau des grandes villes. Certaines polarités de moindre envergure (Nivelles, Ath, Huy, Waremme, Malmedy, Ciney...) gagnent pour leur part des habitants en provenance des communes voisines.

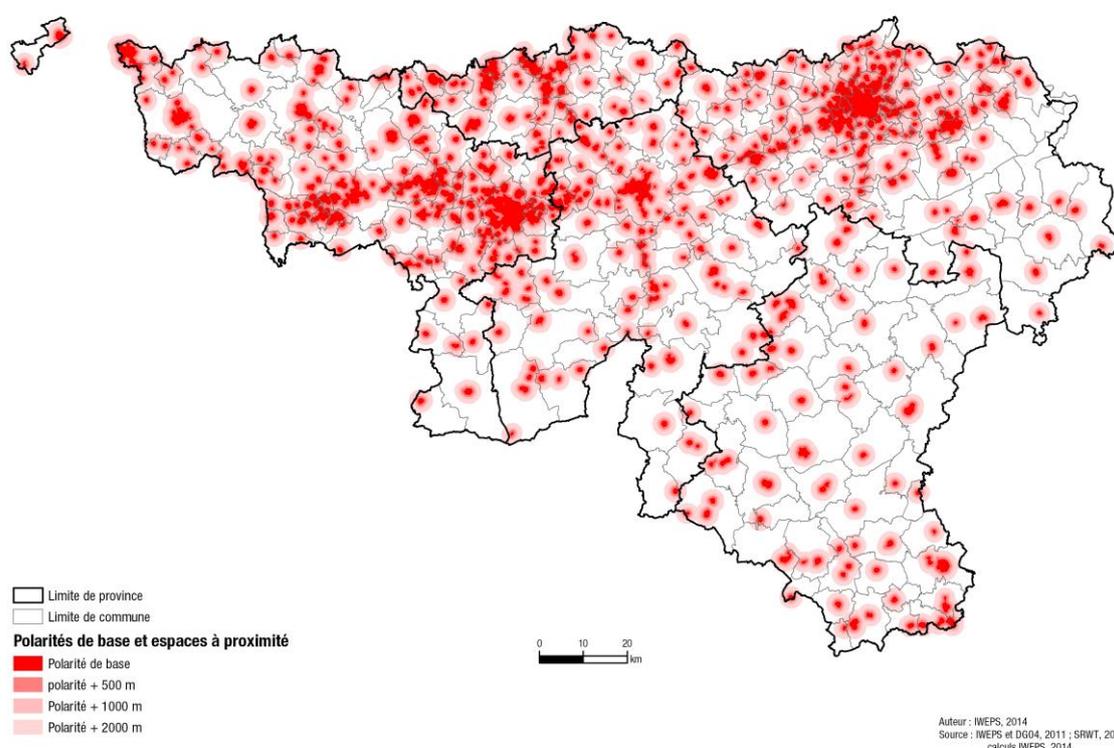
A un niveau hiérarchique plus local, l'IWEPS a défini des zones possédant une certaine attractivité sur la base de trois critères :

- une concentration minimum en logements ;
- une accessibilité piétonne ou vélo à des arrêts de transports en commun bien desservis ;
- une accessibilité piétonne à des services de proximité (école fondamentale, commerce alimentaire, pharmacie...).

Ces zones, intitulées polarités de base, fournissent en 2011, au minimum, des services et équipements de base à la population et peuvent être considérés comme un des niveaux les plus bas de la hiérarchie urbaine. La carte ci-dessous les représente et délimite des espaces autour de 500 mètres, de 1000 mètres et de 2000 mètres.

Il est alors possible d'étudier le logement et son évolution en fonction de ces zones.

Figure 4.3. : Localisation des polarités de base (IWEPS, 2014)



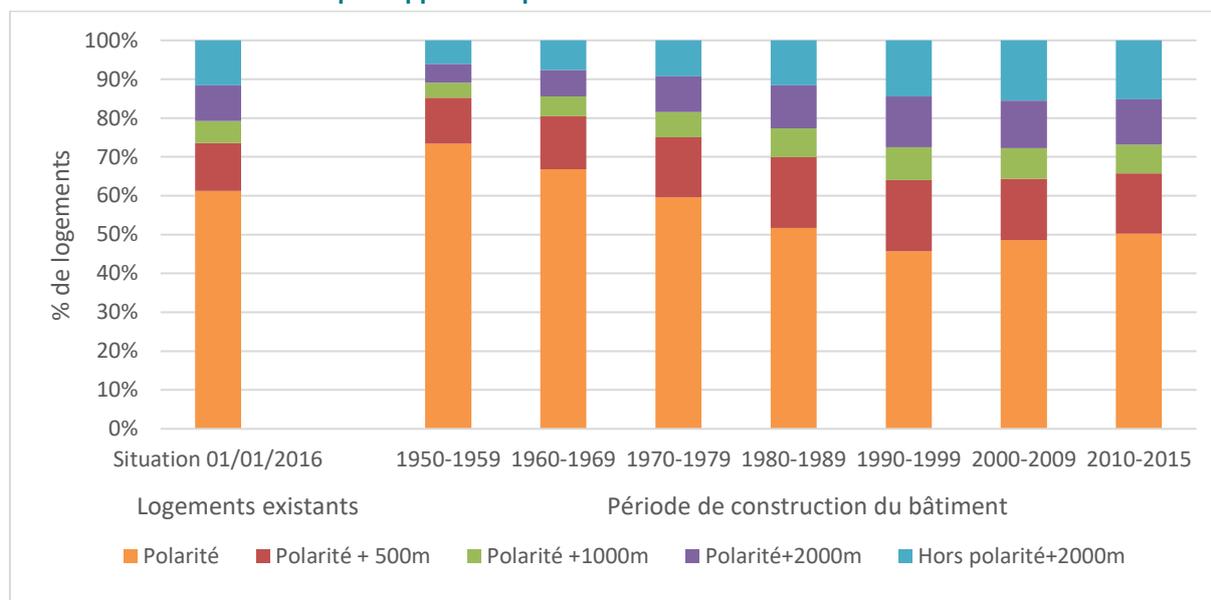
La première colonne du graphique (figure 4.4.) montre la répartition des logements existants au 01/01/2016 dans les zones définies sur la carte (figure 4.3.). Les autres colonnes présentent la répartition des logements créés dans des bâtiments construits durant les périodes considérées dans les mêmes zones¹. On peut y voir d'abord que ces polarités rassemblent une majorité des logements existants (61%) mais que cette situation tend à se déséquilibrer depuis plus de 30 ans vu que la construction des nouveaux logements s'effectue de plus en plus en dehors des

¹ L'analyse est construite sur la base d'une définition des polarités en 2011. Aucune délimitation similaire n'existe avant cette date. Cette base d'analyse fixée dans le temps nous semble raisonnable car ces zones se caractérisent par des éléments structurants de l'espace qui bénéficient d'une relative stabilité.

polarités de base. On note cependant un regain de construction au sein des polarités ces dernières années², avec pour ces 5 dernières années, à peine plus de 50% de logements construits au sein des polarités.

Depuis les années 1960 et le relâchement des contraintes de mobilité, la construction de logements se fait de plus en plus en dehors des polarités. Le phénomène a été particulièrement marqué des années 1970 à 2000.

Figure 4.4. : Répartition des logements existants au 01/01/2016 et créés au sein d'un nouveau bâtiment en fonction de leur localisation par rapport aux polarités de base de 2011



Source : SPF Finances/AGDP, CadMap et extraits de la matrice cadastrale au 01/01/2016 ; Calculs IWEPS, 2017

Une analyse en fonction de la distance à ces polarités montre une tendance au développement des logements à plus de 2000m ces dernières années, surtout sur la période 1990-2010. C'est probablement dans ces espaces que les disponibilités foncières sont les plus importantes et les prix des terrains moins élevés.

² On ne parle ici de la construction de bâtiments accueillant des logements et pas du solde net de création de logement. Au sein des polarités, on peut s'attendre à plus d'opérations de démolition/reconstruction, entraînant un solde net de création de logements moins important que le nombre de logements construits.