

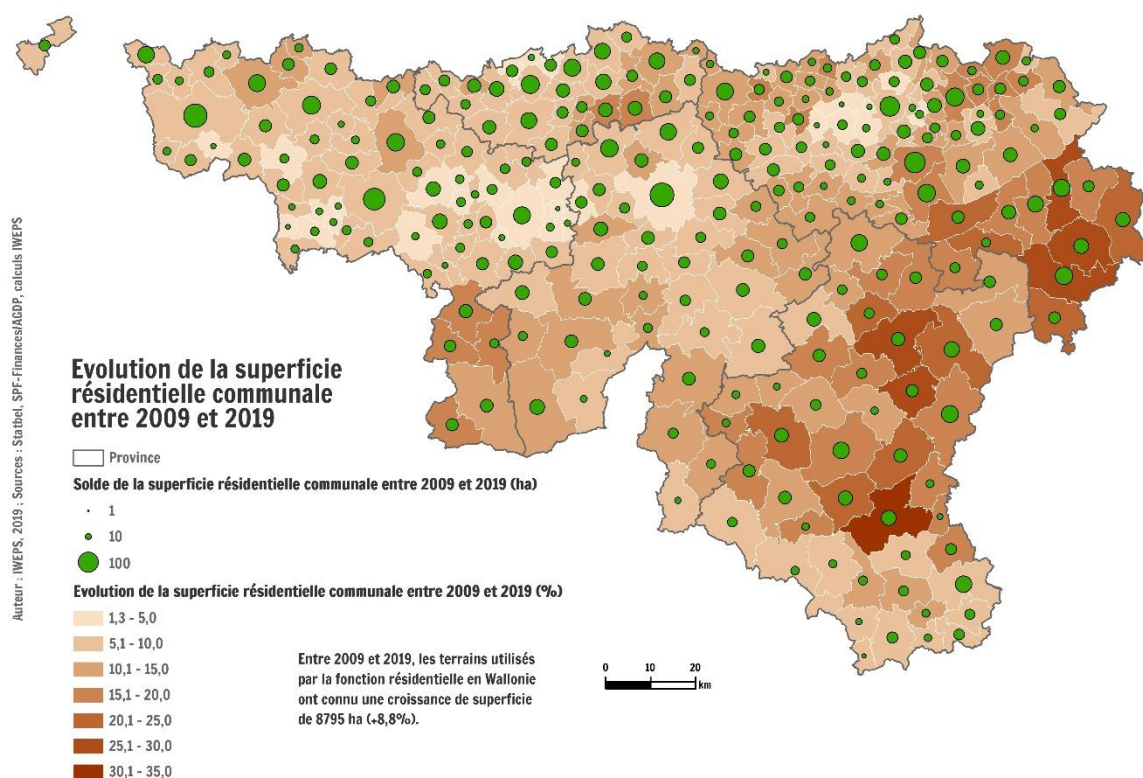
FICHE 3 : CONSOMMATION RESIDENTIELLE DU TERRITOIRE

Une consommation du sol toujours élevée pour le résidentiel mais une production récente de logements plus parcimonieuse du sol

Depuis 1985, l'artificialisation du territoire a essentiellement été due à l'expansion du résidentiel, dont la superficie est passée de **723 km² à 1090 km²** en 2019 (soit une augmentation de 50,8%). La croissance des terrains résidentiels a été importante durant les années 90 avec une augmentation de 12,8 km²/an. Elle s'est légèrement ralentie durant les années 2000 (11,4 km²/an) puis encore plus durant ces 9 dernières années avec une moyenne de 8,6 km²/an (01/01/2010-01/01/2019).

De 2009 à 2019, les terrains utilisés par la fonction résidentielle ont augmenté de 88 km² (+8,8%). En nombres absolus (les cercles verts sur la figure 3.1), les plus grandes augmentations ont eu lieu dans plusieurs communes-centres telles que Tournai, Namur, Mons ou Liège mais aussi dans des communes parfois plus rurales présentant de grandes superficies de zones d'habitat au plan de secteur telles Sprimont, Ath, Lasne, Herve, Durbuy ou encore Gembloux. En nombres relatifs, cette croissance a principalement eu lieu dans les communes rurales d'Ardenne et dans le sud de la communauté germanophone (communes les plus foncées sur la figure 3.1).

Figure 3.1. Evolution de la superficie résidentielle communale entre 2009 et 2019

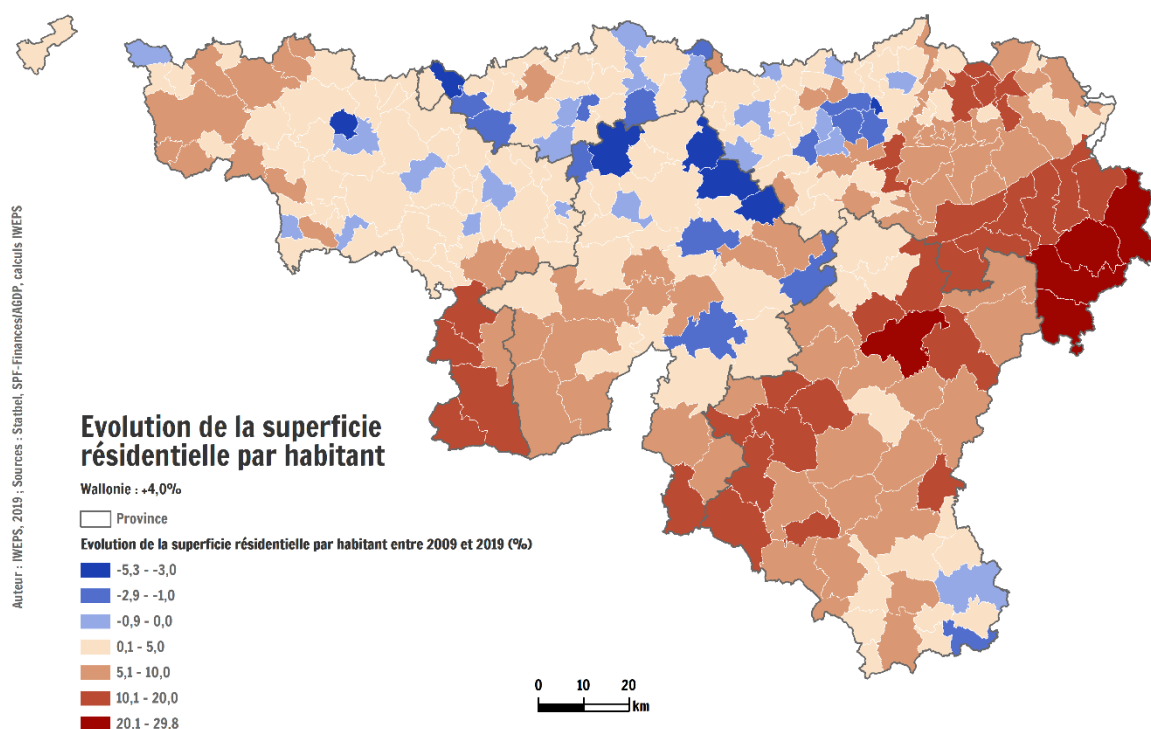


La consommation d'espace par la résidence est bien sûr liée à l'accroissement de la population et du nombre de ménages mais elle dépend aussi des modes de production de l'habitat. Rapportée au nombre d'habitants, l'utilisation résidentielle d'espace en Wallonie montre une tendance continue au desserrement (à l'opposé d'une densification). La superficie résidentielle moyenne par habitant est en effet passée de **225 m²/habitant en 1985 à 300,1 m²/habitant en 2019**, ce qui signifie que chaque habitant a en moyenne consommé plus d'espace au sol pour son habitat (logement, jardin, cour, garage, etc.). Cette augmentation découle du fait que la croissance

démographique wallonne a connu une hausse de 13,3% pendant que, au cours de la même période, l'espace urbanisé résidentiel augmentait de 50,8%.

Ces moyennes régionales cachent toutefois de fortes disparités entre les communes wallonnes (figure 3.2.) : ces dernières années (2009 à 2019), quelques-unes d'entre elles (43 sur 262, en bleu) affichent une évolution allant vers une densification, alors qu'une grande partie du territoire, surtout au sud de la Wallonie, montre une tendance au desserrement du résidentiel (en rouge). Cette dynamique peut s'expliquer par différents facteurs cumulables¹ : des prix fonciers faibles, de larges disponibilités dans les zones d'habitats aux plans de secteur, une demande pour des parcelles résidentielles de grande superficie, une gestion communale inadaptée par rapport à la problématique ou une réduction de la taille des ménages.

Figure 3.2. Evolution de la superficie résidentielle par habitant entre 2009 et 2019



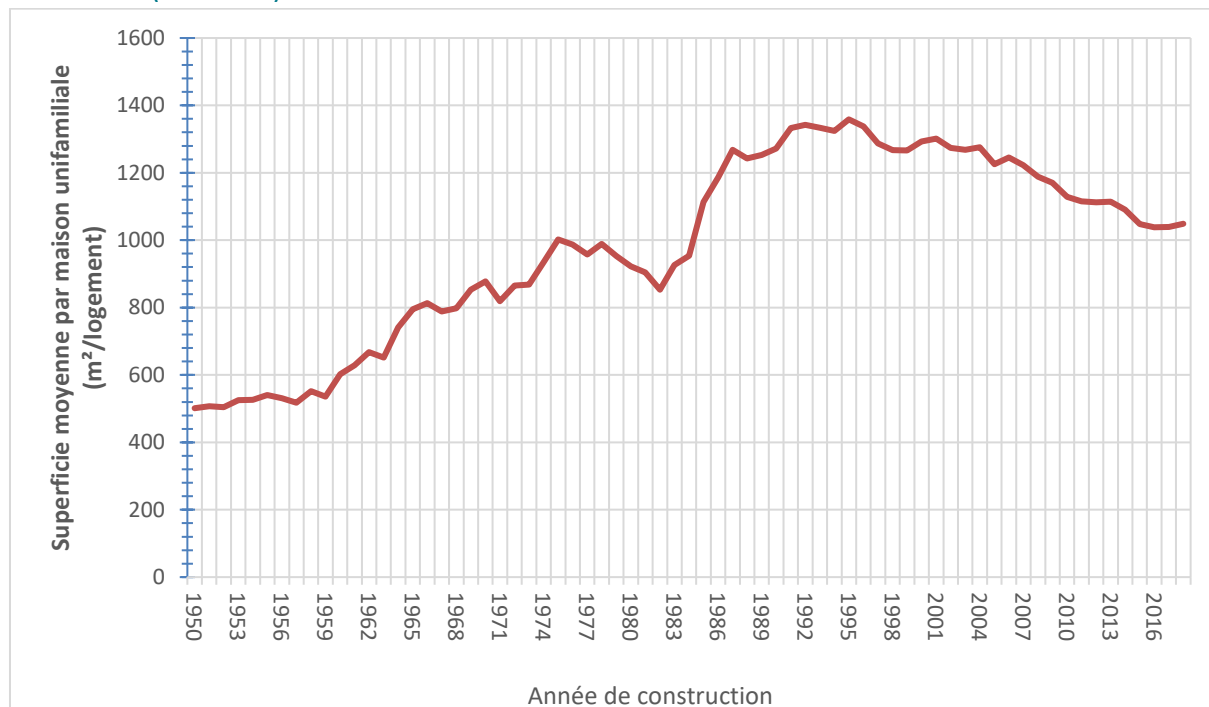
Cependant, il faut noter que cette croissance de la superficie résidentielle moyenne par habitant a tendance à s'atténuer ces dernières années par rapport aux décennies précédentes (autrement dit, cette croissance est moins forte). Ceci est notamment lié à des modes de production de l'habitat plus parcimonieux du sol.

L'évolution des superficies utilisées par les maisons unifamiliales en atteste (figure 3.3.). Depuis les années 50, la superficie moyenne par maison unifamiliale a globalement augmenté, pour atteindre dans les années 90 un niveau qui a plus que doublé (d'environ 500m² à environ 1300m²). Mais depuis les années 2000, la taille moyenne des parcelles a plutôt tendance à se stabiliser voire même à baisser ces dernières années.

¹ Au-delà de ces facteurs liés à la production de l'habitat et l'évolution des populations/ménages, des variations de l'indicateur peuvent également être dues à des modifications du parcellaire cadastrale impliquant des natures résidentielles.

De même, au niveau des types d'habitat, les statistiques du cadastre (SPF Finances) montrent que dans le total des logements supplémentaires en Wallonie, la part de logements en appartements a connu une croissance élevée depuis 2006. De 2014 à 2018, environ 64% des logements supplémentaires étaient des appartements.

Figure 3.3. Evolution de la superficie au sol moyenne des parcelles bâties pour les maisons unifamiliales en Wallonie (1950-2018)



Source : SPF Finances/AGDP- données issues de la matrice cadastrale au 1er janvier 2019 - calculs IWEPS

Le ralentissement récent de la consommation résidentielle de sol peut également s'expliquer par une amplification de la création de logements en rénovation (voir fiche 6-Recyclage du territoire).

L'ensemble de ces observations moyennes au niveau régional (figure 3.3. notamment) présente des variations au niveau local dépendant notamment de la structure spatiale du territoire (ville/périurbain/campagne) et de la confrontation d'une offre et d'une demande en logements ou terrains à un instant t et donc aussi des prix des marchés fonciers et immobiliers au niveau local (voir fiche 5- offre foncière et prix des terrains).