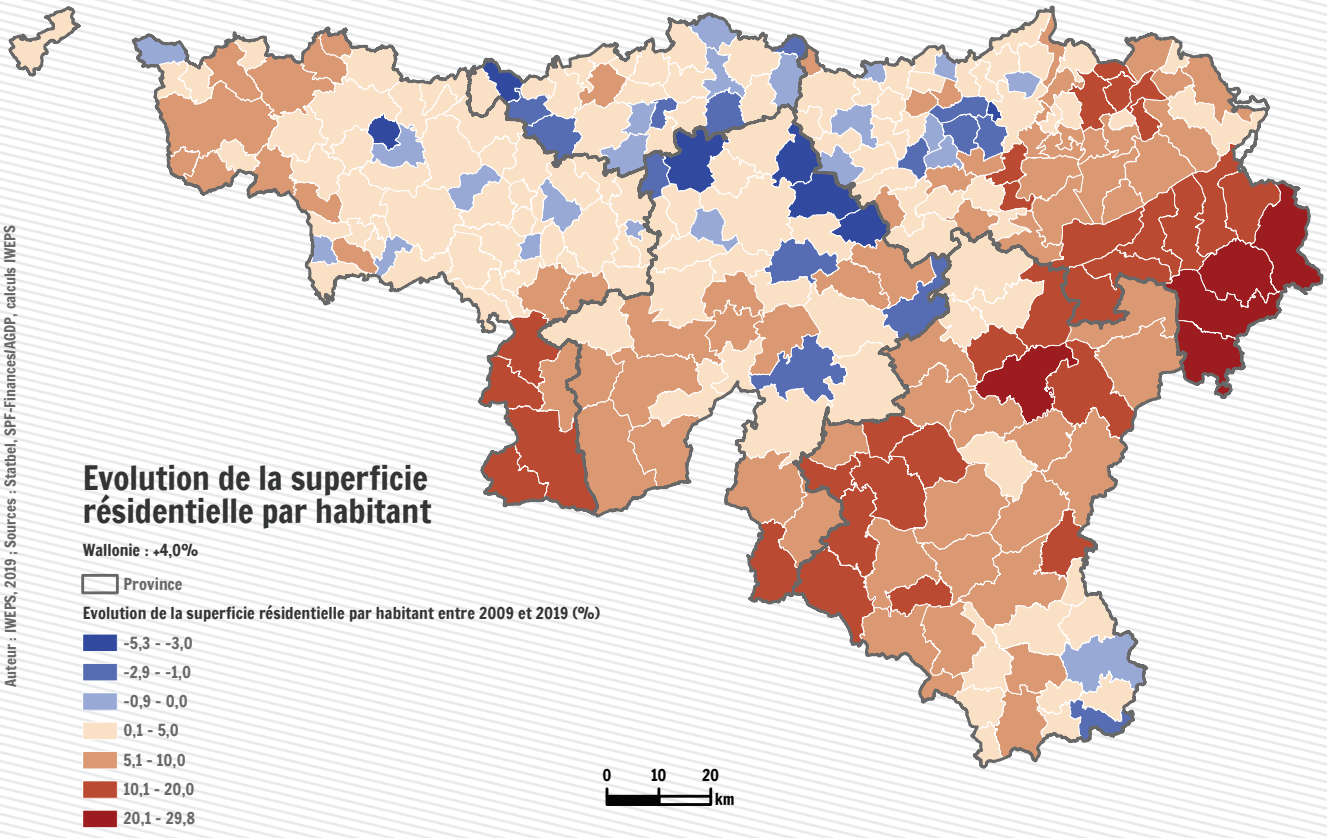
Consommation
résidentielle du territoire

300 m²/hab.

En 2019, en Wallonie, chaque habitant consommait en moyenne 300 m² au sol pour son habitat (logement, jardin, cour, garage, etc.)



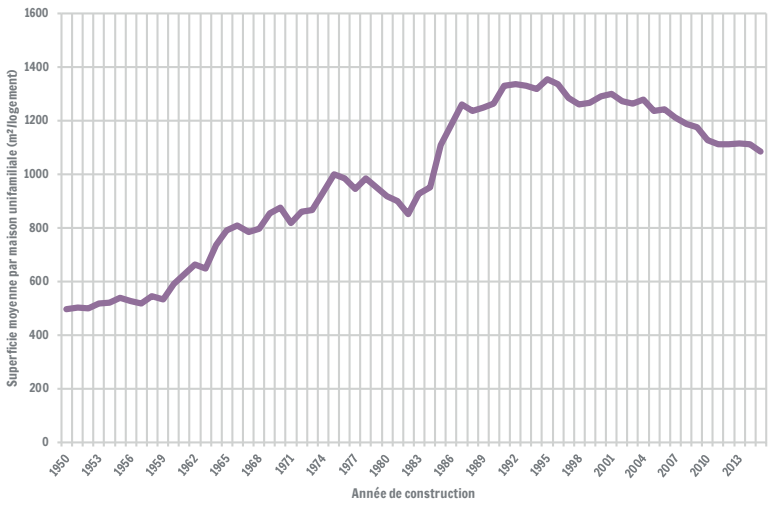
La consommation d'espace par la résidence est liée à l'accroissement de la population et du nombre de ménages mais elle dépend aussi des modes de production de l'habitat. Rapportée au nombre d'habitants, l'utilisation résidentielle d'espace en Wallonie montre une tendance continue au desserrement (à l'opposé d'une densification). La superficie résidentielle moyenne par habitant est en effet passée de 225 m²/habitant en 1985 à 300 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 : ces dernières années (2008 à 2019), quelques-unes d'entre elles (42 sur 262) 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 (moyenne wallonne +4,0 %). Cette dernière dynamique peut s'expliquer par différents facteurs : 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 et une réduction de la taille des ménages.

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

Iweps

Consommation résidentielle du territoire

Evolution de la superficie au sol moyenne des parcelles bâties pour les maisons unifamiliales en Wallonie



L'évolution des superficies utilisées par les maisons unifamiliales montre un usage plus parcimonieux ces dernières années par rapport aux années 1990. Depuis les années 50, la superficie moyenne par maison unifamiliale a globalement augmenté, pour atteindre dans les années 1990 un niveau qui a plus que doublé (d'environ 500 m² à environ 1 300 m²). Mais depuis les années 2000, la taille moyenne des parcelles a plutôt tendance à se stabiliser voire même à baisser ces dernières années. Le ralentissement récent de la consommation résidentielle de sol peut également s'expliquer par une amplification de la création de logements en appartements et en rénovation. En 2015-2017 plus de 65 % des logements supplémentaires étaient des logements en appartements.

Sources : SPF-Finances-AGDP ; Calculs : IWEPS

Définitions et sources

La superficie résidentielle par habitant est le rapport entre la superficie des terrains utilisés par la fonction résidentielle et le nombre d'habitants.

Sources : SPF-Finances/AGDP, matrice cadastrale, informations sur la nature cadastrale des parcelles ; Statbel.

Pertinence et limites

La superficie résidentielle par habitant donne une indication sur la parcimonie avec laquelle la fonction résidentielle utilise la ressource « sol ». Son évolution permet de mettre en évidence les territoires qui connaissent une densification, ou au contraire, un desserrement.

Les données d'utilisation du sol présentées ici sont issues de traitements réalisés à partir de la donnée « nature » des matrices cadastrales. Dans ce cadre, elles sont soumises aux limites liées à l'utilisation de la nature cadastrale pour caractériser l'occupation/utilisation du sol et leur interprétation doit se faire avec prudence.

Pour en savoir plus :
Fiche de développement territorial :
http://www.iweps.be/projet/developpement-territorial-wallon
Discussion Paper 1001 « Evolution de la superficie résidentielle moyenne par habitant » :
https://www.iweps.be/publication/levolution-de-superficie-residentielle-moyenne-habitant-indicateur-de-developpement-territorial-durable/

Personne de contact : Julien Charlier (j.charlier@iweps.be) / prochaine mise à jour : octobre 2020