

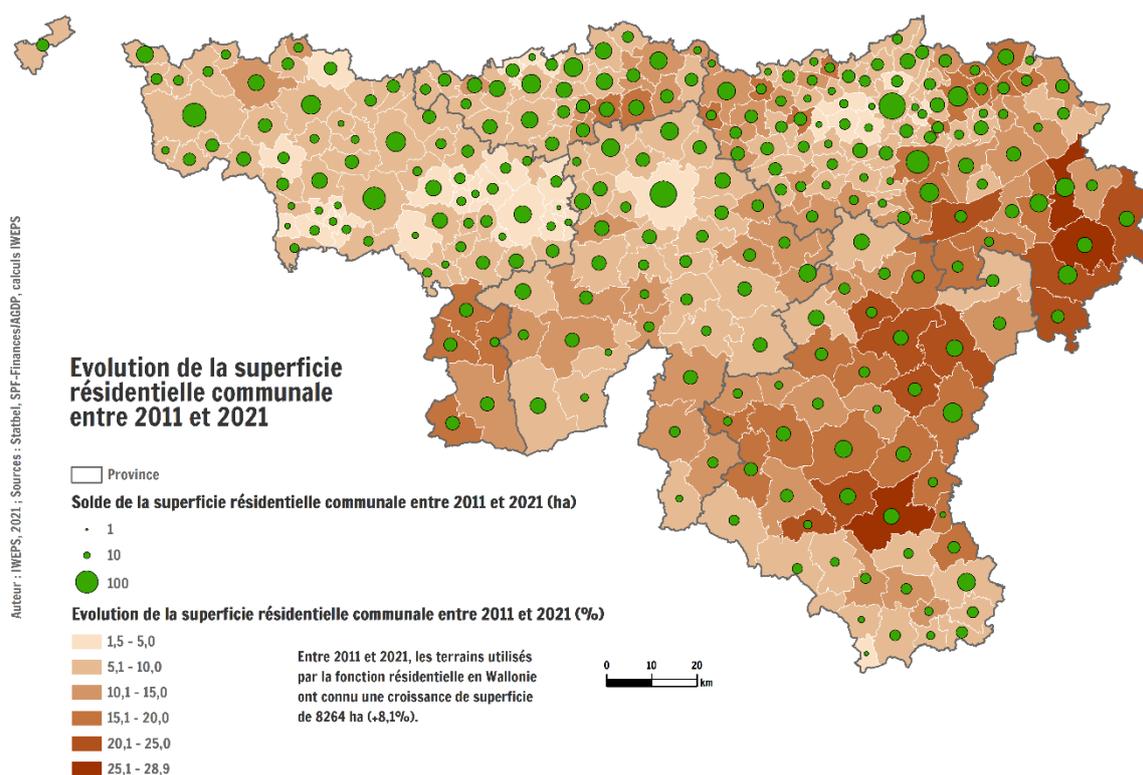
FICHE 3 : CONSOMMATION RESIDENTIELLE DU TERRITOIRE

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

Au 01/01/2021, les terrains utilisés par la fonction résidentielle¹ en Wallonie couvrent 1106 km² soit 6,5% du territoire wallon (voir fiche 2 – L'utilisation et l'artificialisation du sol). Ils représentent la plus grande part des terrains artificialisés (environ 61%)² et contribuent le plus au processus d'artificialisation des terres ces dernières années.

En effet, depuis 1985, l'artificialisation du territoire a essentiellement été due à l'expansion du résidentiel, dont la superficie est passée **de 723 km² à 1106 km²** en 2021 (soit une augmentation de 53%), ce qui représente environ 68% de la croissance des terrains artificialisés. La croissance des terrains résidentiels a été importante durant les années 1990 avec une augmentation de 12,8 km²/an. Elle a légèrement ralenti durant les années 2000 (11,4 km²/an) puis encore plus durant ces 10 dernières années avec une moyenne de 8,5 km²/an (01/01/2010-01/01/2020). Durant l'année 2020, les superficies à usage résidentiel ont encore augmenté de 7,8 km², soit en moyenne 2,1 ha par jour, principalement au détriment de terres agricoles (prairies et cultures).

Figure 3.1. Evolution de la superficie résidentielle communale entre 2011 et 2021



¹ à savoir les parcelles cadastrales qui accueillent les logements mais aussi leurs annexes bâties (cours, garage, remise...) et non bâties (jardins, potagers) liées aux logements. Les parcelles qui accueillent du logement et une autre fonction (commerciale, bureau...) ne sont pas considérées comme résidentielles. L'ensemble des chiffres sur l'utilisation du sol proposés dans cette fiche sont issus du traitement de données du cadastre (SPF Finances) dont l'unité spatiale de base est la parcelle cadastrale.

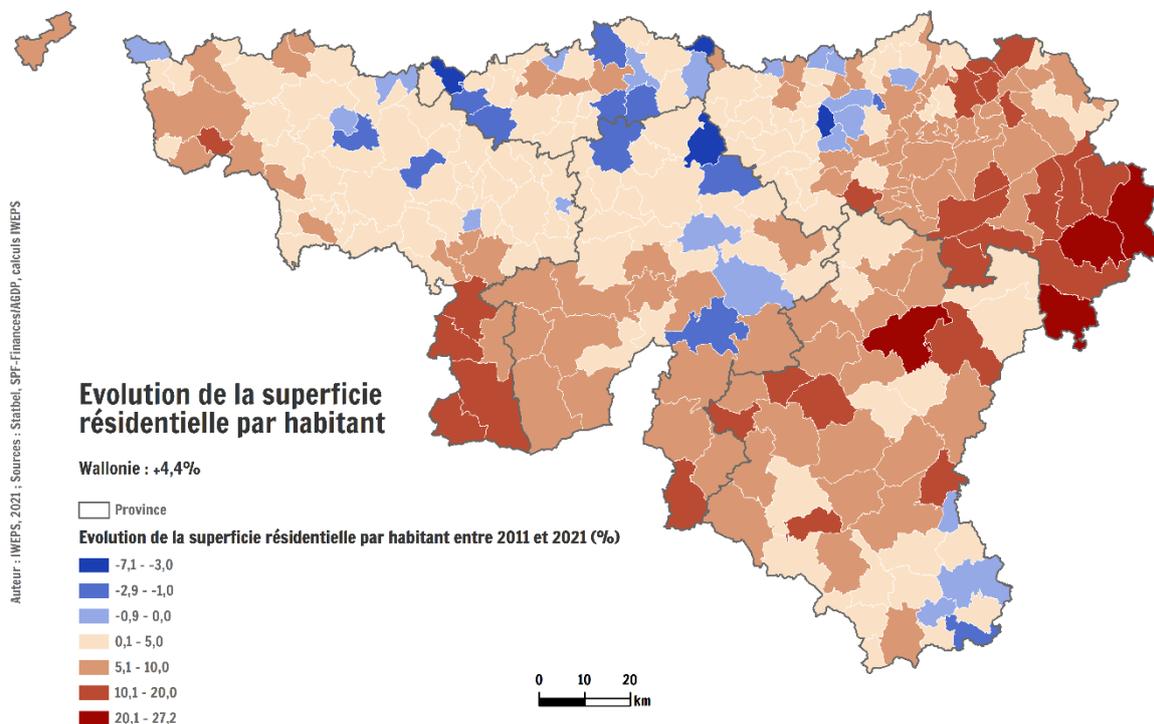
² sans la prise en compte du non cadastré. En considérant tout le non cadastré comme artificialisé, les terrains résidentiels représentent alors environ 41%.

De 2011 à 2021, les terrains utilisés par la fonction résidentielle ont augmenté de 82,6 km² (+8,1%). 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 des territoires éloignés des régions urbaines notamment dans les communes rurales d'Ardenne et dans le sud de la communauté germanophone (communes les plus foncées sur la figure 3.1).

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, partiellement dépendant de la demande. Rapportée au nombre d'habitants (de Wallonie), l'utilisation résidentielle du sol 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 301,3 m²/habitant en 2020**, 1985 à 303 m²/habitant en 2021, ce qui signifie que chaque habitant a en moyenne consommé davantage 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 13,7 % pendant que, au cours de la même période, l'espace urbanisé résidentiel augmentait de 53 %.

Ces moyennes régionales cachent toutefois de fortes disparités entre les communes wallonnes (figure 3.2.) : ces dernières années (2011 à 2021), quelques-unes d'entre elles (36 sur 262, en bleu) affichent une évolution allant vers une utilisation du sol plus rationnelle par habitant, alors qu'une grande partie du territoire, surtout au sud de la Wallonie, montre une tendance au desserrement du résidentiel (en rouge sur la carte), tout comme l'ensemble de la Wallonie avec +4,4 % entre 2011 et 2021.

Figure 3.2. Evolution de la superficie résidentielle par habitant entre 2011 et 2021

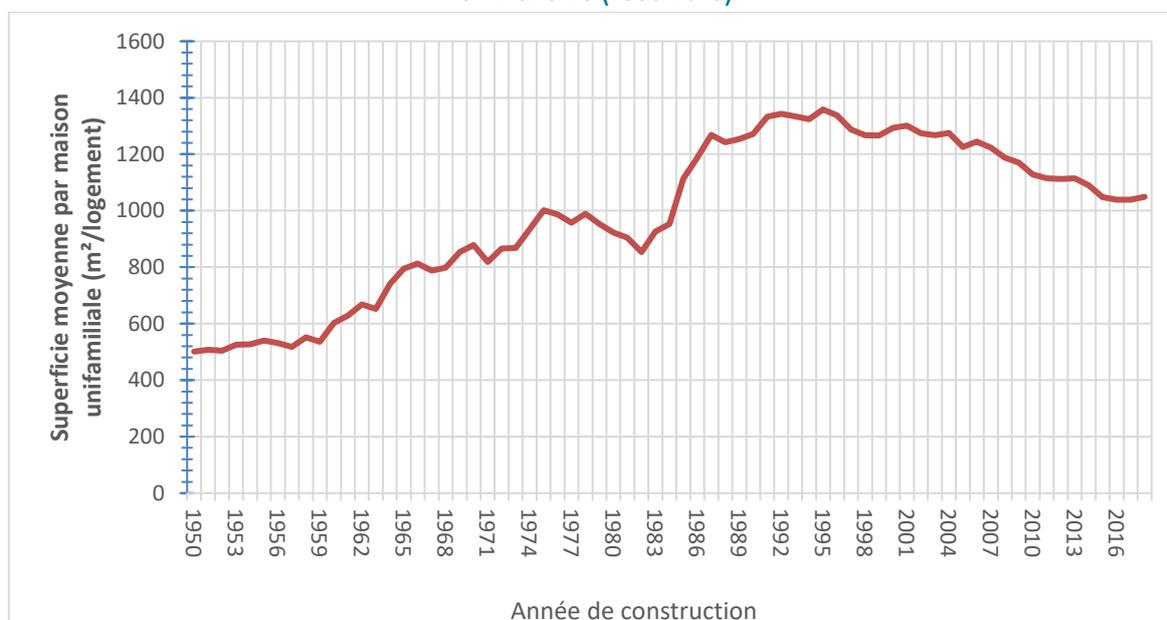


Cette dynamique peut s'expliquer par différents facteurs cumulables³ : des prix fonciers faibles, de larges disponibilités dans les zones d'habitats aux plans de secteur, une demande pour des parcelles résidentielles de grande superficie, une gestion communale inadaptée par rapport à la problématique, une réduction de la taille des ménages (vieillesse, séparations...) ou encore une augmentation des résidences secondaires⁴ ou des logements inoccupés. Quelques soient le ou les facteur(s), cette dynamique met en évidence une utilisation peu efficace de la ressource foncière.

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.

Figure 3.3. Evolution de la superficie au sol moyenne des parcelles bâties pour les maisons unifamiliales en Wallonie (1950-2019)



Source : SPF Finances/AGDP- données issues de la matrice cadastrale au 1er janvier 2020 - calculs IWEPS

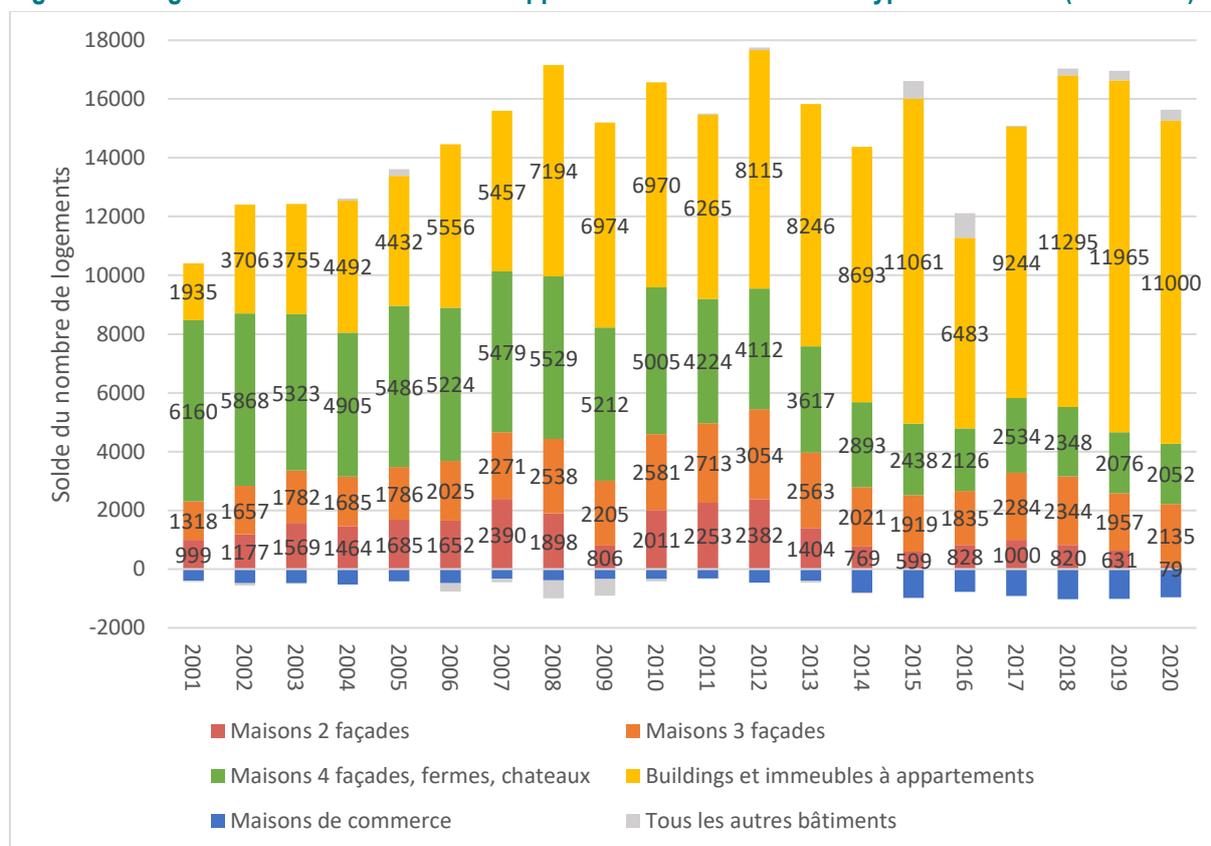
De même, au niveau des types d'habitat, les statistiques du cadastre (SPF Finances) montrent que dans le total des logements supplémentaires en Wallonie, la part de logements en appartements a connu une croissance élevée depuis le milieu des années 2000 (figure 3.4.). Sur la période 2015-2020, plus de 65% des logements

³ 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 la source utilisée pour calculer les superficies résidentielles, à savoir le parcellaire cadastrale et la nature principale identifiée par parcelle. Des modifications parcellaires peuvent impacter les résultats alors que sur le terrain les changements ne sont pas toujours visibles.

⁴ Dans la plupart des cas, les données du cadastre utilisée pour identifier les superficies résidentielles ne permettent pas de distinguer les lieux de domicile (résidences principales) des résidences secondaires. La superficie résidentielle inclut donc largement les superficies consommées par la résidence secondaire ce qui impactent particulièrement les communes touristiques. C'est également le cas pour l'indicateur de superficie résidentielle par habitant où le dénominateur ne tient compte que de la population domiciliée dans la commune.

supplémentaires étaient des appartements. Les maisons 4 façades mais surtout les 2 façades (mitoyennes) connaissent sur la même période des baisses non négligeables.

Figure 3.4. Logements annuels nets créés/supprimés en Wallonie selon le type de bâtiment (2001-2020)



Sources : Statbel, statistique cadastrale du parc de bâtiments (stocks) aux 1^{er} janvier à partir des données du SPF Finances/AGDP- 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. et 3.4 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 et fiche 7 – Perspectives de ménages et de logements). En effet, les phénomènes de densification sont particulièrement marquée dans les lieux où les prix immobiliers (terrains et logements) sont élevés car ils améliorent la rentabilité économique des projets immobiliers comme l'ont montré Halleux et Strée⁵ : dans les zones à forte pression foncière où l'offre effective en terrains est faible et où la demande en logements est forte, l'auto-promotion de maisons unifamiliales chute, alors que la production commerciale de maisons jointives et d'immeubles collectifs permettent de meilleures marges bénéficiaires. Les conditions de marchés fonciers tendus influencent donc en partie une densification « spontanée » qu'il convient d'encore inciter par des projets de qualité désirables pour les ménages. Les conditions de marché ne limitent malheureusement pas la parcimonie dans les territoires où l'offre foncière est encore abondante, d'où l'intérêt de mettre en place des mesures spécifiques.

⁵ Halleux, J-M., et Strée, J. (2012), « Production de l'habitat et enjeux territoriaux, partie 1 : les modes de production », rapport final de la partie 1 de la recherche CPDT I5, Région wallonne, octobre 2012.