

## FICHE 6 : RECYCLAGE DU TERRITOIRE

*Le recyclage du territoire est une manière d'«économiser» la ressource sol ; plusieurs processus de recyclage sont possibles. Cette fiche en présente quelques-uns.*

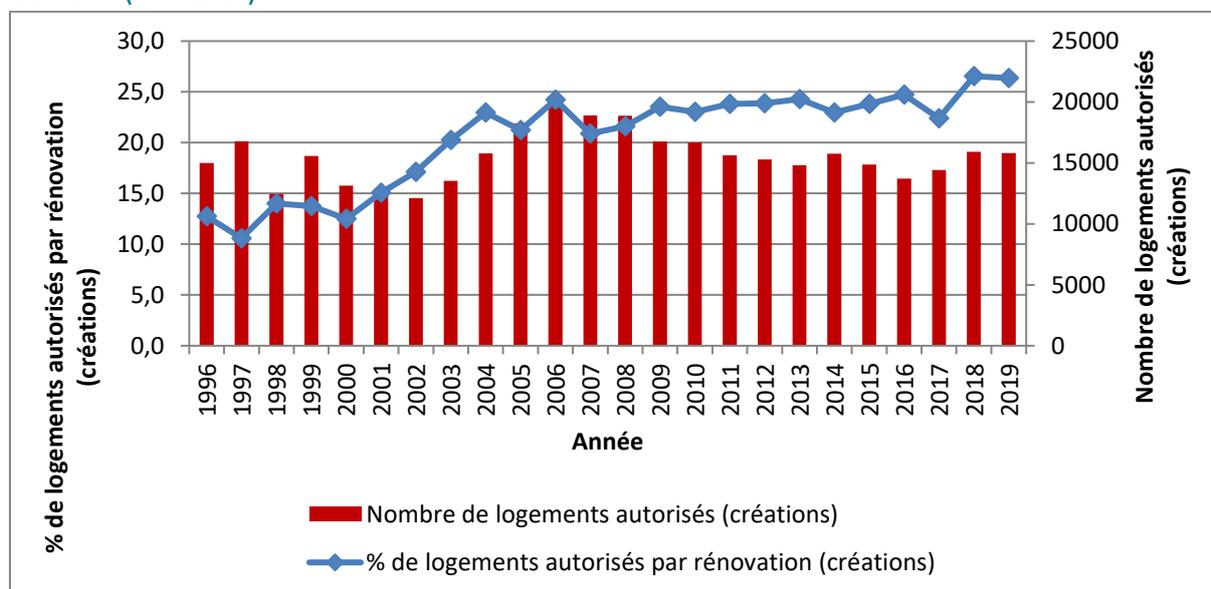
### **Estimation du processus de reconstruction de la ville sur la ville à partir de la statistique des permis de bâtir**

A partir de la statistique « permis de bâtir » fournie par le SPF Economie-DGStatistique, il est possible de mettre en évidence les tendances récentes en matière de créations, suppressions de logements, type de construction résidentielle et type de création en Wallonie. Les analyses présentées ici tentent de mieux caractériser l'importance du phénomène de « reconstruction de la ville sur la ville », c'est-à-dire la réutilisation de sol-support qui a déjà connu une occupation urbanisée plutôt que l'utilisation de sol-support vierge.

Une façon de limiter l'usage extensif du sol ou de l'«économiser» est de recycler la ressource déjà artificialisée<sup>1</sup>. En matière résidentielle, cela passe notamment par la production de logements sur des terrains déjà artificialisés plutôt que sur des parcelles « vierges ».

La statistique « permis de bâtir » (Statbel) permet d'identifier les autorisations nettes : celles-ci représentent le solde entre les créations et les suppressions de logements. L'ensemble des créations et des suppressions est comptabilisé, selon les 3 types de permis autorisés (nouvelle construction, rénovation, démolition). La création de logements provient de nouvelles constructions et de rénovations. La suppression de logement provient de la rénovation et de la démolition. Grâce à la statistique des permis de bâtir, il est donc possible de connaître le solde du nombre de logements autorisés en rénovation : différence entre création de logements en rénovation et suppressions de logements en rénovation.

**Figure 6.1. Evolution de la part de logements autorisés en rénovation par rapport au total de logements autorisés (1996-2019)**



Source: Statbel – statistiques sur les permis de bâtir ; calculs IWEPS

<sup>1</sup> L'artificialisation est considérée ici comme une transformation du sol qui le retire de son état naturel (prairie naturelle, zone humide...), agricole ou forestier, qu'il soit bâti ou non et qu'il soit revêtu (ex : parking) ou non (ex : jardin de maison, parc d'un centre-ville).

Durant le début des années 2000, la rénovation de logements dans le processus de création a pris de l'ampleur pour s'élever au-dessus des 20% et arriver à près de 25% (figure 6.1). En 2019, il atteint 26%. Par ailleurs, la création brute de logements a baissé de 2006 à 2016 et est en légère hausse depuis. Ces indicateurs sont également disponibles au niveau local sur le portail Walstat de l'IWEPS.

Pour en savoir plus : *Working Paper* 18 de l'IWEPS, Charlier & Reginster (2014) Estimation des processus de reconstruction de la ville sur la ville en Wallonie - Quels apports de la statistique « permis de bâtir » ? <http://www.iweps.be/sites/default/files/wp18.pdf>

### **La réoccupation des logements inoccupés / vacance résidentielle**

Le potentiel de ce processus nécessite de comprendre les caractéristiques variées de la vacance résidentielle et de la quantifier. Trois types de sources ont été identifiées mais elles présentent chacune quelques lacunes :

#### **- estimation sur base des informations de l'ancrage communal**

Le SPW-DGO4 rassemble des informations issues des communes et de leurs plans d'ancrage communal de logement. Les communes devraient y faire un inventaire des logements inoccupés situés sur leur territoire. C'est ainsi que le SPW-DGO4 dispose d'informations sur les logements inoccupés pour 199 communes en 2010. Malheureusement, les informations manquent pour 63 des 262 communes wallonnes. Au total, on recense 12 825 logements inoccupés sur ces 199 communes.

#### **- estimation sur base du CENSUS 2011**

Le Censu 2011 réalisé au niveau fédéral (<http://www.census2011.be/>) a croisé différentes bases de données administratives existantes, dont le registre national et les données du cadastre. Ce dernier croisement a permis la mise en évidence des logements où personne n'est domicilié. Parmi ces logements, on compte, à côté des logements inoccupés, notamment les résidences secondaires, certains logements pour étudiants ou des logements en travaux de longue durée.

#### **- estimation sur base des consommations en eau ou énergie**

Le Centre d'Etudes en Habitat Durable de Wallonie (CEHD) a réalisé deux projets-pilotes<sup>2</sup> afin de préciser la mesure statistique de la vacance résidentielle. De manière inédite, des mesures ont pu être établies à partir du croisement des consommations faibles en eau et en électricité des logements sur les territoires des Villes de Charleroi, Namur et Seraing.

### **Le recyclage des « sites à réaménager » (SAR)**

De nombreux sites ont été artificialisés pour l'exercice d'activités qui aujourd'hui ont perdu leur raison d'être ou ont déménagé vers une autre localisation. Ces sites abandonnés marquent de différentes manières le paysage et l'environnement, et nécessitent la plupart du temps un réaménagement.

En Wallonie, la définition d'un site à réaménager (SAR) proposée par l'article D.V.1., 1°, du CoDT (Code du développement territorial, entré en vigueur le 1<sup>er</sup> juin 2017) est la reproduction de l'article 167 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP) : « *un bien immobilier ou un ensemble de biens immobiliers qui a été ou qui était destiné à accueillir une activité autre que le logement et dont le maintien dans son état actuel est contraire au bon aménagement des lieux ou constitue une déstructuration du tissu urbanisé* ».

Ces sites bâtis ou non comprennent donc des terrains d'anciennes activités économiques, appelés aussi friches industrielles, mais également des sites anciennement affectés à des écoles, à des hôpitaux, à des activités sociales, culturelles ou à destination publique par exemple.

---

<sup>2</sup> <https://cehd.be/le-cehd/projets/vacance-immobili%C3%A8re-r%C3%A9sidentielle/>

Le réaménagement de ces sites est un enjeu important du développement territorial car il participe directement au recyclage du territoire. Cependant, les coûts nécessaires à leur réaménagement peuvent être élevés, voire très élevés si une dépollution est nécessaire.

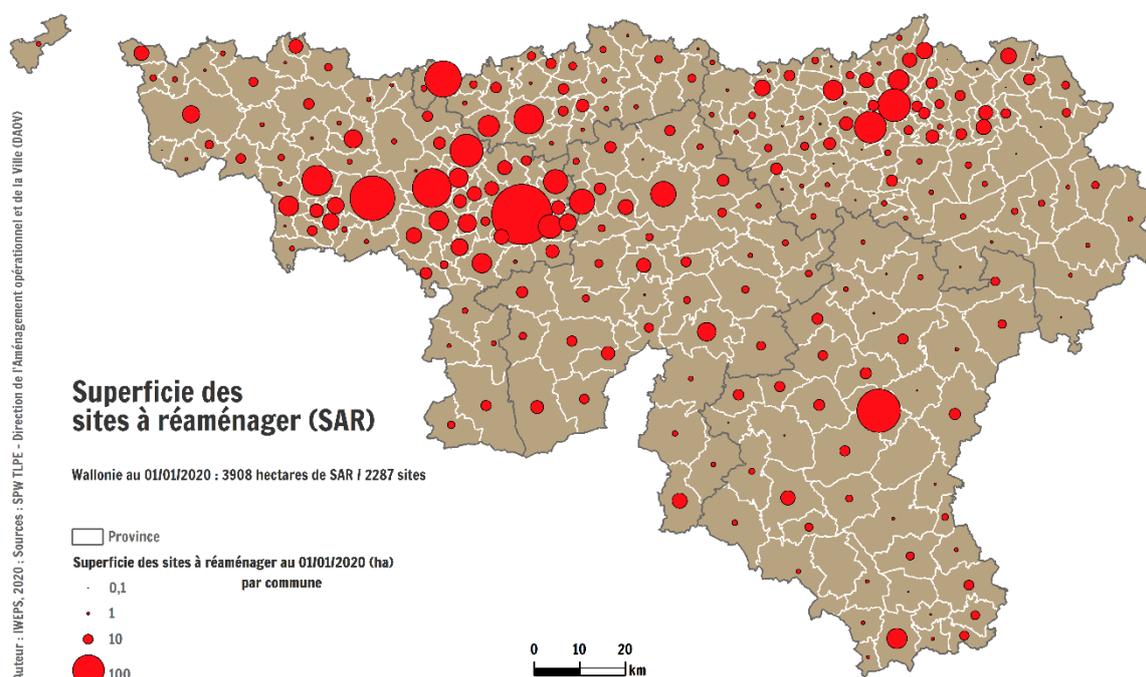
D'après la dernière actualisation de l'inventaire des SAR, 2287 sites sur l'ensemble de la Wallonie peuvent être considérés comme des SAR « de fait »<sup>3</sup>. Ils couvrent une superficie de 3908 hectares soit 0,23% du territoire wallon. La province la plus touchée en terme de superficie absolue, ou ayant le plus grand potentiel de recyclage d'espace, est la Province de Hainaut avec 1825 hectares de SAR « de fait ».

**Tableau 6.1. Répartition des SAR « de fait » par province (situation 1<sup>er</sup> janvier 2020)**

Provinces	Nombre de sites	Superficie en SAR « de fait » (en ha)
Brabant wallon	121	384
Hainaut	863	1825
Liège	695	786
Luxembourg	228	456
Namur	380	457
<b>Total Wallonie</b>	<b>2287</b>	<b>3908</b>

Source : SPW - Territoire logement patrimoine énergie (TLPE) - Direction de l'Aménagement opérationnel et de la Ville (DAOV) au 01/01/2020

**Figure 6.2. Superficie des SAR « de fait » par commune (situation 1<sup>er</sup> janvier 2020)**



<sup>3</sup> La distinction entre SAR « de fait » et SAR « de droit » : Tout site d'une ancienne activité à l'abandon et répondant à la définition du CoDT/CWATUPE peut être considéré comme SAR « de fait ». Le SAR « de droit » est un site qui fait l'objet d'un arrêté de reconnaissance d'un périmètre opérationnel officiel. Dans certains cas, cette reconnaissance d'un SAR « de droit » permet d'obtenir des financements régionaux pour leur acquisition ou réaménagement.