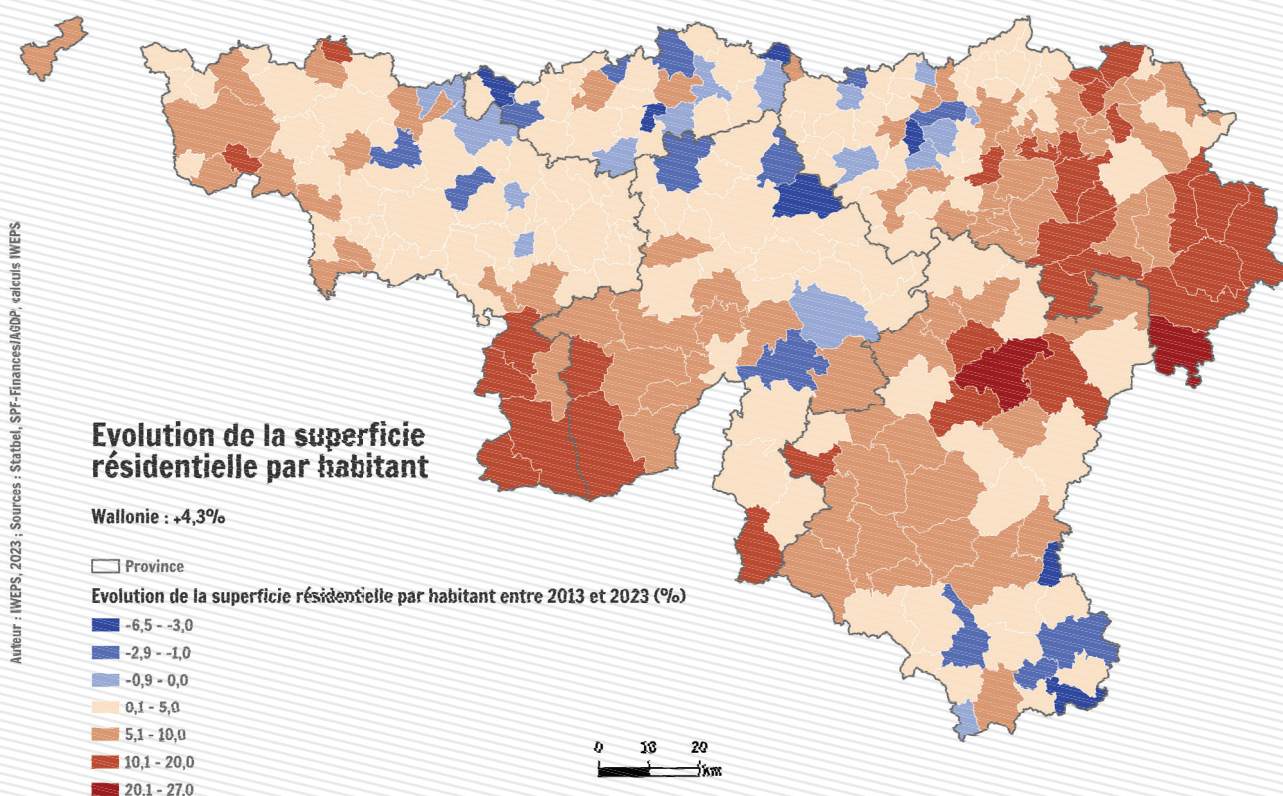


Consommation résidentielle du territoire

305,2 m²/hab.

En 2023, en Wallonie, chaque habitant consommait en moyenne 305,2 m² au sol pour son habitat (logement, jardin, cour, garage, etc.), chiffre en augmentation chaque année depuis 1985



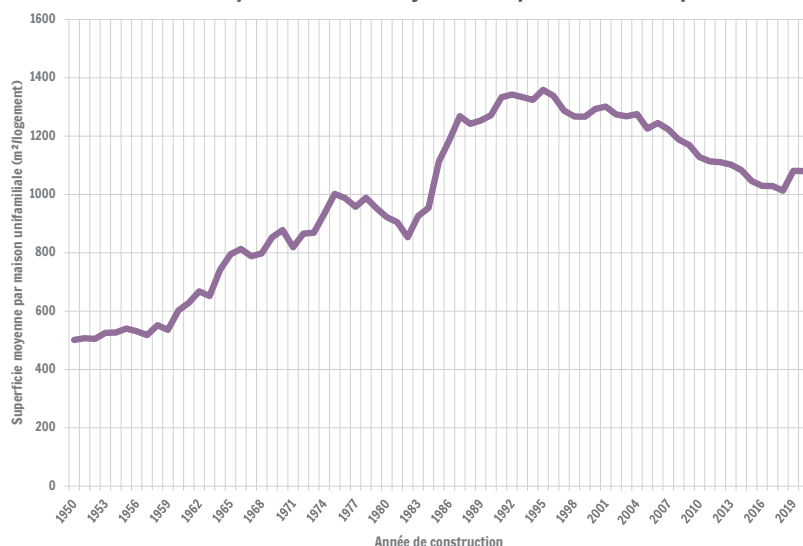
La consommation d'espace par la résidence est liée à l'accroissement de la population, du nombre de ménages et des logements mais elle dépend aussi des modes de production de l'habitat.

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 305,2 m²/habitant en 2023, ce qui signifie que chaque habitant a en moyenne consommé davantage d'espace au sol pour son habitat (logement principal (et secondaire pour certains), jardin, cour, garage, etc.). Cette augmentation découle du fait que la croissance démographique wallonne a connu une hausse de 14,8 % pendant que, au cours de la même période, l'espace urbanisé résidentiel augmentait de 55,4 %. Ces moyennes régionales cachent toutefois de fortes disparités entre les communes wallonnes : ces dernières années (2013 à 2023), quelques-unes d'entre elles (36 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 pour la Wallonie = +4,3 % entre 2013 et 2023). Cette tendance au desserrement 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 et des outils communaux inadaptés par rapport à la problématique de l'artificialisation et une réduction de la taille des ménages (vieillesse, séparations), une augmentation des résidences secondaires ou des logements sous-occupés.

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

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. Sur la période 2017-2021, plus de 70 % des logements supplémentaires étaient des 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 (jardins compris) et le nombre d'habitants (au lieu de domicile selon le Registre national) à la même date.

Les terrains résidentiels peuvent inclure des terrains accueillant des résidences secondaires ou des habitations de vacances. Les données du cadastre ne permettent pas de faire la distinction sans équivoque. Par rapport aux chiffres présentés dans la version des chiffres-clés (20 Oct 2023), un léger ajustement de superficie a été réalisé sur la situation au 01/01/2023 où des terrains résidentiels ont été réattribués à un usage de loisirs, conformément à l'utilisation effective du sol.

La nature résidentielle est déterminée sur base de l'occupation du sol tel que documentée par l'AGDP. Celle-ci est déterminée, pour chaque parcelle-plan, par les agents du SPF Finances et correspond à sa destination morphologique.

Sources : SPF Finances/AGDP, matrice cadastrale, informations sur la nature cadastrale des parcelles aux 1^{er} janvier ; Statbel, population aux 1^{er} janvier.

Pertinence et limites

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

Les terrains considérés comme résidentiel peuvent inclure des résidences secondaires ou des logements pour étudiants où personne n'est domicilié ce qui influence l'interprétation de l'indicateur.

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 : **septembre 2024**