

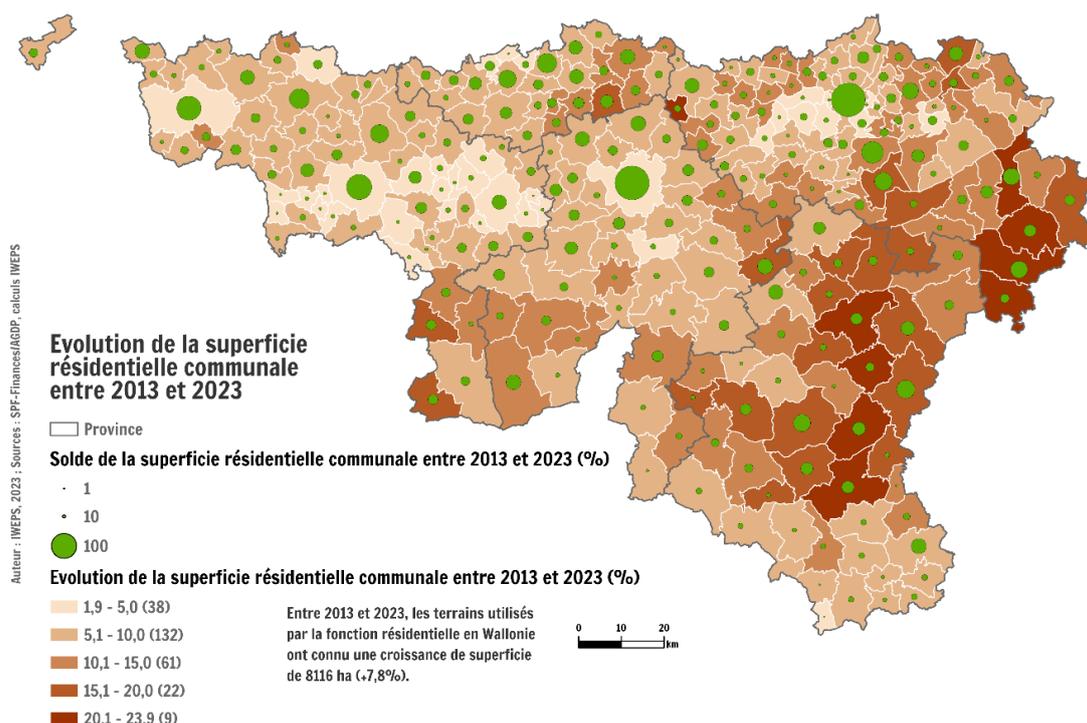
FICHE 3 : CONSOMMATION RESIDENTIELLE DU TERRITOIRE

Au 01/01/2023, les terrains utilisés par la fonction résidentielle¹ en Wallonie couvrent environ 1124 km², soit 6,6% 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 1124 km² en 2024 (soit une augmentation de 401 km², +55%), ce qui représente environ 68% de la croissance des terrains artificialisés.

La croissance nette des terrains résidentiels a été importante durant les années 1990 avec une urbanisation de 12,8 km²/an. Elle s'est légèrement ralentie durant les années 2000 (11,4 km²/an), puis plus fortement entre 2010 et 2015 avec une moyenne de 9,3 km²/an. Durant les années 2015-2019, elle a encore baissé à 7,7 km²/an. **Sur les trois dernières années 2020-2022, elle repart cependant à la hausse avec un rythme de 8,4 km²/an, soit en moyenne 2,4 ha par jour, principalement au détriment de terres agricoles (prairies et cultures).**

Figure 3.1. Évolution de la superficie résidentielle communale entre 2013 et 2023



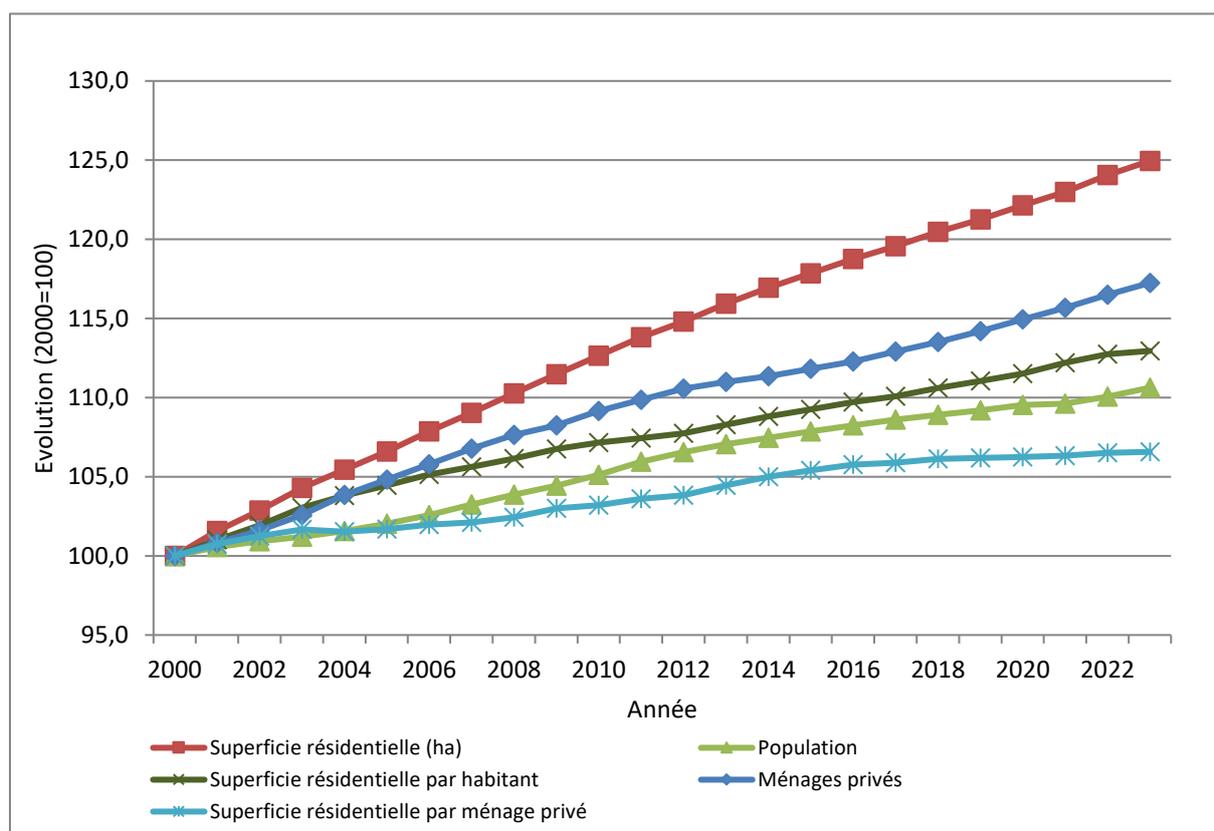
¹ à savoir les parcelles cadastrales qui accueillent les logements mais aussi leurs annexes bâties (cours, garages, remises, ...) et non bâties (jardins, potagers). Les parcelles qui accueillent du logement et une autre fonction (commerciale, bureau...) ne sont pas toujours considérées comme résidentielles. L'ensemble des chiffres sur l'utilisation du sol proposés dans cette fiche sont issus du traitement des données du cadastre (SPF Finances) dont l'unité spatiale de base est la parcelle cadastrale. Les terrains considérés comme résidentiels peuvent inclure des résidences secondaires, des logements pour étudiants où personne n'est domiciliée ou encore des logements inoccupés, ce qui influence l'interprétation de l'indicateur.

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 2013 à 2023, les terrains utilisés par la fonction résidentielle ont augmenté de 81,2 km² (+7,8%). 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, Soignies, Ath, Lasne, Herve et Aywaille. 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 liée à l'accroissement de la population et du nombre de ménages mais elle dépend aussi des modes de production de l'habitat (type de logements, taille des parcelles, ...), partiellement dépendants 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 **225,0 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 (résidence principale et/ou secondaire, 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%. Le graphique de la figure 3.2. présente l'évolution comparée des indicateurs et variables constitutives depuis 2000 (avec une mise en indice 100 pour l'année 2000).

Figure 3.2. Évolutions relatives de la population et de la superficie résidentielle wallonnes entre 2000 et 2023 (2000=100)



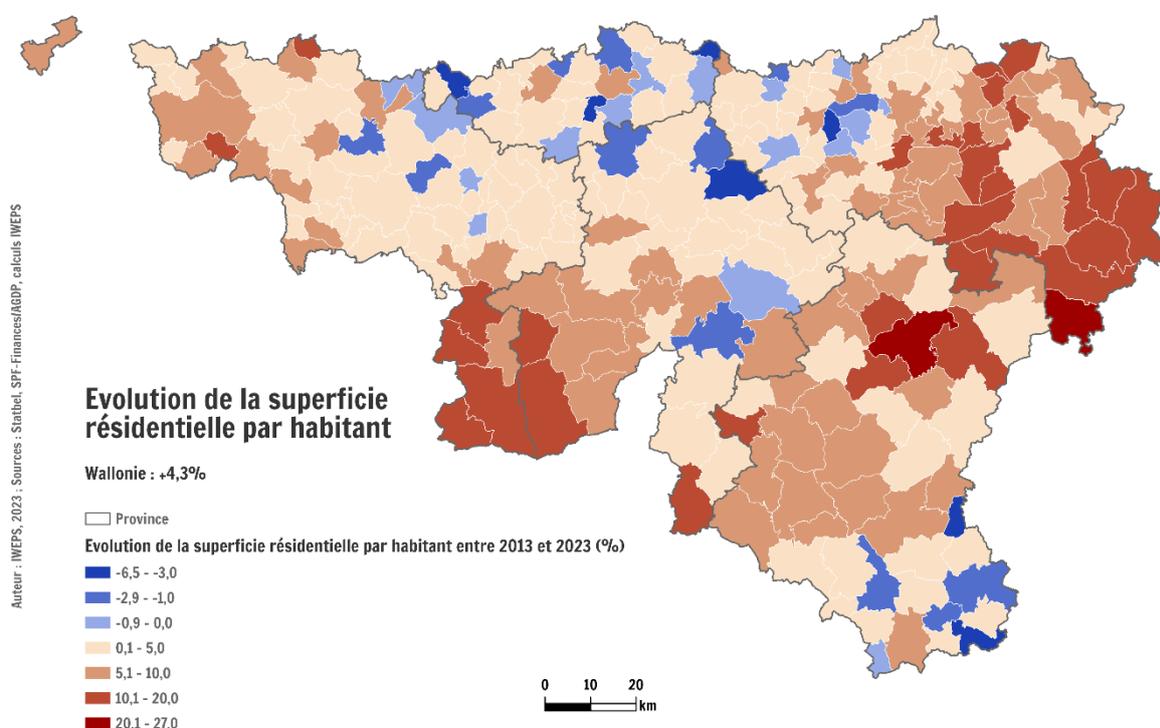
Sources : Statbel, populations légales aux 1^{er} janvier, SPF Finances/AGDP aux 1^{er} janvier - calculs IWEPS

Ces moyennes régionales cachent toutefois de fortes disparités entre les communes wallonnes (figure 3.3.) : ces dernières années (2013 à 2023), 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). A noter que pour l'ensemble de la Wallonie, le desserrement du résidentiel est de +4,3 % entre 2013 et 2023.

Cette dynamique de desserrement résidentiel peut s'expliquer par différents facteurs cumulables³ : des prix fonciers relativement faibles, de larges disponibilités dans les zones d'habitat au plan 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 (vieillessement, séparations, ...) avec une sous-occupation de certains logements suite aux cycles de vie notamment, ou encore une augmentation des résidences secondaires⁴ ou des logements inoccupés. Quel(s) que soi(en)t le ou les facteur(s), cette dynamique met en évidence une utilisation de moins en moins efficace de la ressource foncière par rapport au nombre d'habitants. L'indicateur de la superficie résidentielle par rapport au nombre de ménages privés montre également une évolution croissante (figure 3.2.) mais de manière beaucoup moins marquée que l'indicateur calculé par habitant en raison notamment de la croissance plus forte du nombre de ménages privés (liée notamment à la réduction de leur taille).

Figure 3.3. Évolution de la superficie résidentielle par habitant entre 2013 et 2023



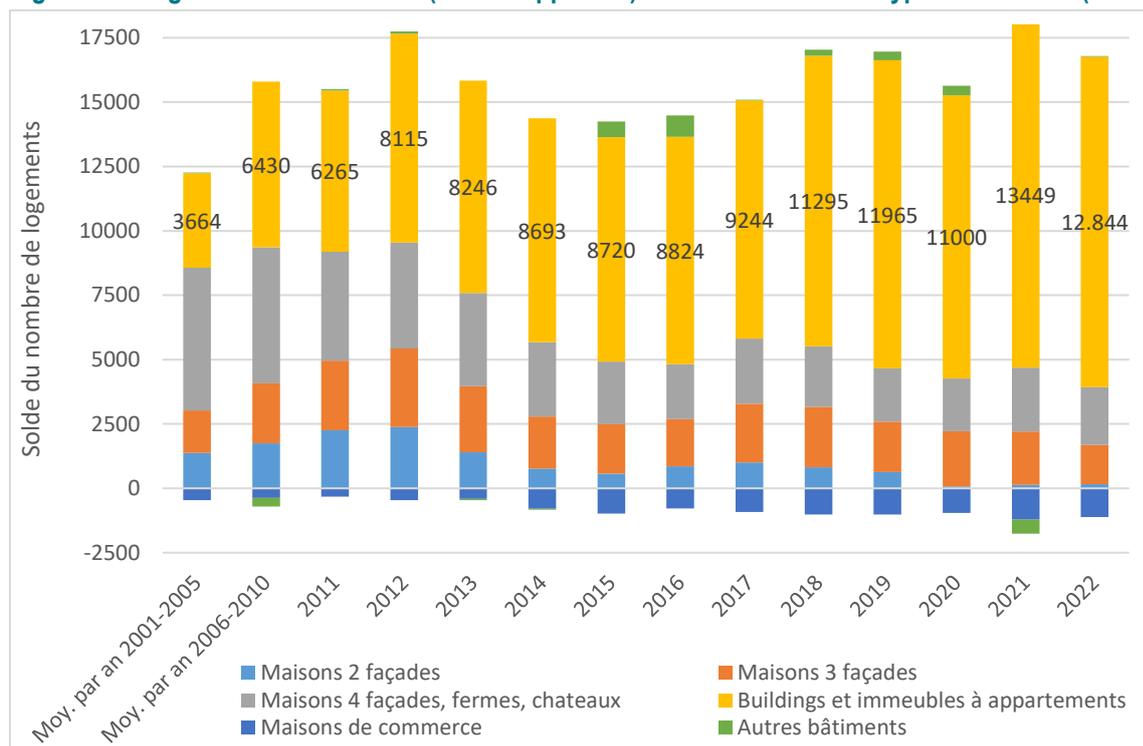
³ Au-delà de ces facteurs liés à la production de l'habitat et l'évolution des populations/ménages, des variations de l'indicateur peuvent également être dues à la source utilisée pour calculer les superficies résidentielles, à savoir le parcellaire cadastral et la nature principale identifiée par parcelle. 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 utilisées pour identifier les superficies résidentielles ne permettent pas de distinguer les lieux de domicile principaux (résidences principales) des résidences secondaires ou des logements étudiants. La superficie résidentielle inclut donc une partie de superficies consommées par la résidence secondaire ce qui impacte 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.

Durant les années 2010, les modes de production de logements neufs semblent avoir été plus parcimonieux en sol à l'unité : on note une proportion plus forte de nouveaux logements en appartements plutôt qu'en maisons unifamiliales (figure 3.4.) et une baisse de la taille des parcelles accueillant des maisons unifamiliales (figure 3.5.).

Les statistiques du parc de bâtiments (SPF Finances) permettent de suivre l'évolution du stock de logements par type de bâtiments (maisons (4, 3, 2 façades), appartements, ...). Elles montrent que la création nette de logements en appartements a connu une croissance élevée depuis le milieu des années 2000 passant d'environ 3600 unités par an pour la période 2001-2005 à environ 12 100 unités par an sur la période 2018-2022 (figure 3.4). La part des logements nets créés en appartements est ainsi passée de 29% à plus de 70% du total des logements nets créés.

Figure 3.4. Logements annuels nets (créés-supprimés) en Wallonie selon le type de bâtiment (2001-2022)

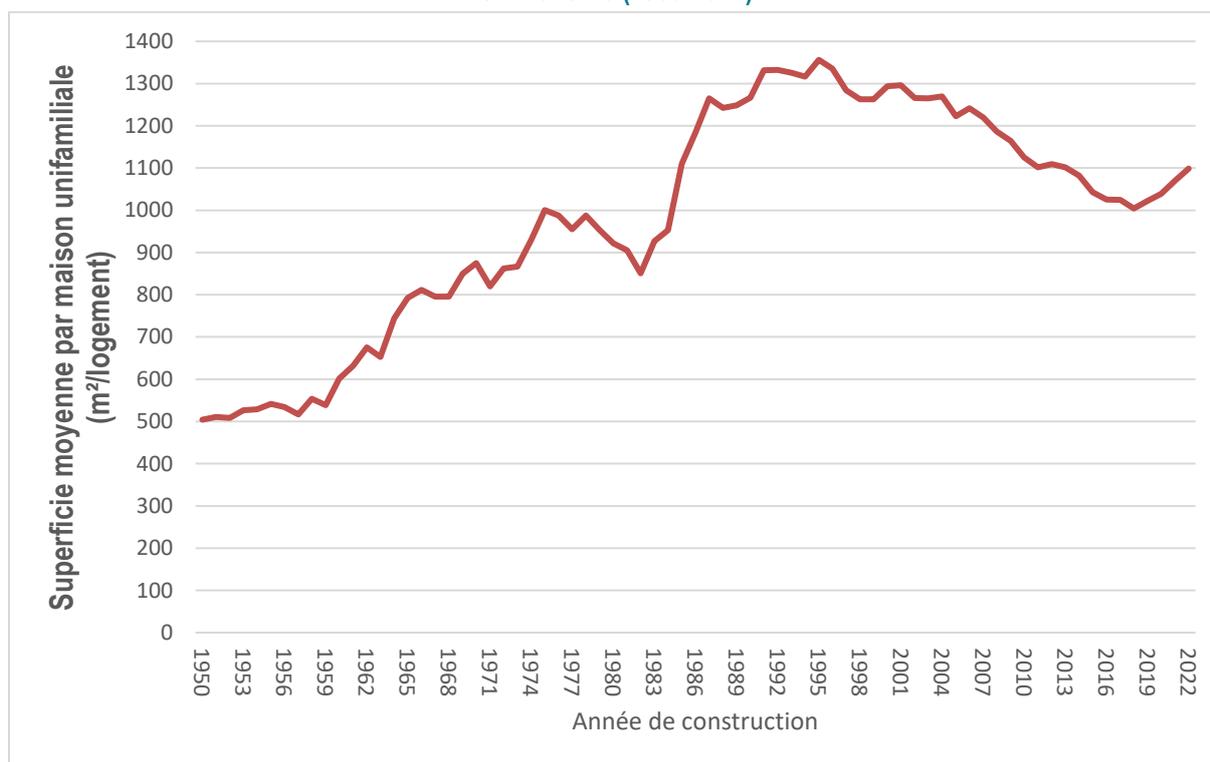


Sources : Statbel, statistique cadastrale du parc de bâtiments (stocks) au 1^{er} janvier à partir des données du SPF Finances/AGDP – calculs IWEPS

La création nette de maisons 4 façades était supérieure à 5000 par an durant les années 2000. Elle s'est érodée durant les années 2010 et ne s'élève plus pour la période 2018-2022 qu'à environ 2200 unités par an. Le parc de maisons mitoyennes a également connu un fort recul et n'augmente plus que d'environ 360 unités par an sur 2018-2022.

L'évolution de la taille des parcelles des maisons unifamiliales est une autre composante de l'analyse de l'utilisation parcimonieuse du sol par la résidence (figure 3.5.). 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). Durant les années 2000 et jusque 2018, la taille moyenne des parcelles a baissé progressivement jusqu'à environ 1010 m². Elle repart à la hausse pour les nouvelles constructions enregistrées depuis 2019.

Figure 3.5. Évolution de la superficie moyenne au sol des parcelles bâties pour les maisons unifamiliales en Wallonie (1950-2022)



Source : SPF Finances/AGDP- données issues de la matrice cadastrale au 1^{er} janvier 2023 – calculs IWEPS ; Note : chiffres 2022 temporaires

L'évolution de la consommation résidentielle de sol peut également s'expliquer par la création de logements en rénovation (voir fiche 6 – Recyclage du territoire).

L'ensemble de ces observations moyennes au niveau régional (figure 3.4. et 3.5. notamment) présente des variations au niveau local dépendant notamment de la structure spatiale du territoire (ville/périurbain/campagne ; bassins d'emploi) 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 marqués 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 Strée (2012)⁵ : 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 permet de meilleures marges bénéficiaires. La tension sur les marchés fonciers contribue donc en partie à une densification « spontanée » qu'il convient d'inciter encore par des projets de qualité, désirables pour les ménages. Les conditions de marché ne limitent malheureusement pas la parcimonie au niveau des territoires étant donné que l'offre foncière reste toujours abondante, d'où l'intérêt de mettre en place des mesures spécifiques.

Certains de ces résultats sont discutés dans une expertise CPDT de 2021 qui fait le point sur la situation du logement et du foncier résidentiel en Wallonie ainsi que sur l'impact de la crise sanitaire de 2020 : [Quelles tendances observées et attendues sur les marchés foncier et immobilier \(principalement à vocation résidentielle\) ?](#)

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.