

## FICHE 6 : RECYCLAGE DU TERRITOIRE

*Le recyclage du territoire est une manière de limiter l'artificialisation du sol ; plusieurs processus de recyclage sont possibles. Cette fiche présente trois éléments statistiques sur le sujet : la reconstruction de la ville sur la ville à partir des données de permis, la réoccupation de logements inoccupés et le recyclage des "friches"*

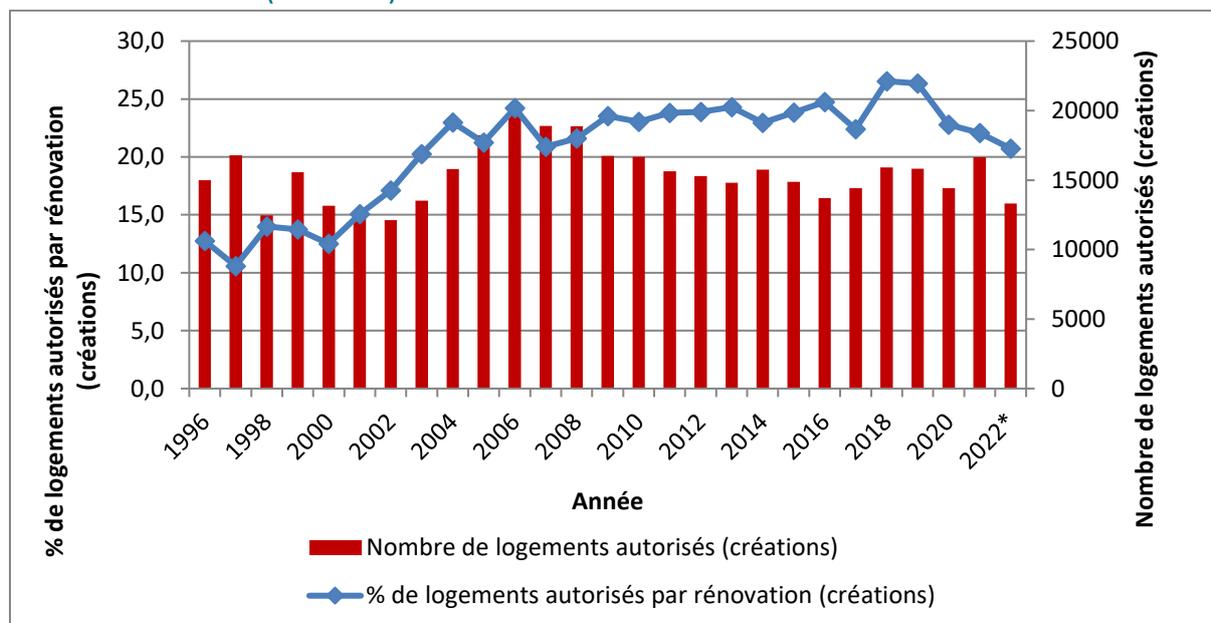
### A. Estimation du processus de reconstruction de la ville sur la ville à partir de la statistique des permis de bâtir

Une façon de limiter l'usage extensif du sol ou de l'économiser est de recycler la ressource déjà artificialisée. En matière résidentielle, cela passe notamment par la production de logements sur des terrains déjà artificialisés plutôt que sur des parcelles agricoles, forestières ou (semi-)naturelles.

A partir de la statistique « permis de bâtir » fournie par Statbel, il est possible de mettre en évidence les tendances récentes en matière de créations et de suppressions de logements, de type de construction résidentielle et de type de création (via construction neuve ou rénovation) 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 artificialisée<sup>1</sup> plutôt que l'utilisation de sol-support vierge.

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 logements 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 créations de logements en rénovation et suppressions de logements en rénovation.

**Figure 6.1. Évolution de la part de logements autorisés en rénovation par rapport au total des logements autorisés en Wallonie (1996-2022)**



Source : Statbel – statistiques sur les permis de bâtir ; calculs IWEPS ; Note\* : année 2022 provisoire car non complète pour toutes les communes.

<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, les demandes de rénovation de logements dans le processus de création ont pris de l'ampleur pour s'élever au-dessus des 20% et arriver à près de 25% (figure 6.1). En 2019, la part atteint 26% puis redescend jusqu'en 2022 à environ 21%. Par ailleurs, les demandes de permis pour la création de logements ont baissé de 2006 à 2016, puis ont connu une légère hausse jusqu'à environ 16 000 logements. L'année 2020, fort marquée par la crise de la Covid-19 et de ses conséquences, a vu une baisse non négligeable des demandes avec un rattrapage en 2021. 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>

## B. 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.

D'après l'article 80 du Code wallon de l'habitation durable, « est présumé inoccupé le logement :

- déclaré inhabitable depuis au moins 12 mois ;
- qui n'est pas garni du mobilier indispensable à son affectation pendant une période de 12 mois consécutifs ;
- dont la consommation annuelle est inférieure à 15 m<sup>3</sup> d'eau ou à 100 kWh d'électricité ;
- pour lequel aucune personne n'est inscrite dans les registres de la population pendant une période d'au moins douze mois consécutifs sauf si le titulaire de droits réels justifie que le logement a servi effectivement soit d'habitation, soit de lieu d'exercice d'activités économiques, sociales ou autres, ou que cette circonstance est indépendante de sa volonté. »

Plusieurs tentatives d'estimations ont été identifiées, mais aucune ne présente un inventaire harmonisé récent et complet :

### - estimation en 2021 sur base d'un sondage des communes wallonnes, du croisement de données et d'un travail de terrain à Herstal<sup>2</sup>

Selon les résultats de ce travail, en Wallonie, 45 000 logements sont « suspectés d'inoccupation » depuis plus d'un an. Les communes urbaines présentent des taux de vacances potentielles plus élevés que les autres types de 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 de logements où personne n'est domiciliée. 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'Études en Habitat Durable de Wallonie (CEHD) a réalisé deux projets-pilotes<sup>3</sup> afin de préciser la mesure statistique de la vacance résidentielle. De manière inédite, des mesures ont pu être établies à partir du

---

<sup>2</sup> Flas M., 2021. Les logements inoccupés comme ressource potentielle en Wallonie : les freins de leur identification et de leur remise en état, Université de Liège, travail de fin d'études, 131p.

<sup>3</sup> <https://cehd.be/le-cehd/projets/vacance-immobili%C3%A8re-r%C3%A9sidentielle/>

croisement des consommations faibles en eau et en électricité des logements sur les territoires des Villes de Charleroi, Namur et Seraing.

### C. 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 suivante : « 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.

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 (juillet 2023, ajusté en janvier 2024, inventaire complet de 2017 à 2023<sup>4</sup>), 2058 sites sur l'ensemble de la Wallonie peuvent être considérés comme des SAR « de fait »<sup>5</sup>. Ils couvrent une superficie de 3224 hectares soit 0,19% du territoire wallon. La province la plus touchée en termes de superficie absolue, ou ayant le plus grand potentiel de recyclage d'espace, est la Province de Hainaut avec 1428 hectares de SAR « de fait ».

**Tableau 6.1. Répartition des SAR « de fait » par province (situation 01/07/2023 – ajustée au 01/01/2024)**

Provinces	Nombre de sites	Superficie en SAR « de fait » (en ha)
Brabant wallon	108	291
Hainaut	868	1428
Liège	553	779
Luxembourg	212	392
Namur	317	333
<b>Total Wallonie</b>	<b>2058</b>	<b>3224</b>

Source : SPW - Territoire Logement Patrimoine Énergie (TLPE) – Direction de l'Aménagement opérationnel et de la Ville (DAOV) : inventaire au 01/07/2023, ajusté au 01/01/2024

<sup>4</sup> La mise à jour de l'inventaire des SAR est une tâche complexe vu les difficultés de suivre les évolutions parfois rapides de la situation sur le terrain. Des ajustements sont réalisés régulièrement, sur des parties de sites notamment. Les chiffres présentés ici concernent l'inventaire complet réalisé de 2017 à 2023 par le SPW (juillet 2023) qui a été ajusté depuis après des vérifications.

<sup>5</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 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.

Figure 6.2. Superficie des SAR « de fait » par commune (situation 1<sup>er</sup> juillet 2023– ajustée au 01/01/2024)

