

DÉCEMBRE 2024

WORKING PAPER

N° 43

Vieillessement des populations des lotissements résidentiels : un potentiel de densification douce en Wallonie

RÉSUMÉ

Ce *Working Paper* étudie le vieillissement des populations au sein de lotissements de maisons et plus globalement les inadéquations entre taille du ménage et taille du logement qui peuvent en découler. Selon l'enquête EU-SILC, environ 73 % de la population belge de plus de 65 ans vivrait dans un logement sous-occupé en 2023. Une cause de la sous-occupation invoquée dans la littérature est le maintien dans leur logement de personnes ou de couples âgés après le départ de leurs enfants. Dès 1995, Eggerickx et Poulain avaient étudié l'évolution démographique probable d'un lotissement résidentiel construit à la même période et dont la population risquait de vieillir en bloc. Ils soulignaient les impacts sur la sociologie des quartiers et l'inadaptation des équipements et services publics. Dans ce *Working Paper*, l'approche théorique du vieillissement des lotissements a pu être étudiée empiriquement sur un lotissement du Brabant wallon construit à la fin des années 1980. Les analyses comparant la composition démographique en 1992 et en 2023 mettent en évidence un vieillissement de l'âge moyen de la population sept fois plus rapide que celui de la Wallonie et soulignent la

sous-occupation des maisons et du foncier qui en résulte.

Ces observations locales concernent une grande partie du parc de logements wallons. De nombreuses maisons et terrains sous-occupés constituent une offre résidentielle potentielle qui pourrait permettre de répondre à la demande en logements sans nécessairement devoir construire du neuf ailleurs notamment sur des terrains non artificialisés. Les lotissements bien localisés constituent dans ce cadre un potentiel de densification du bâti et/ou du foncier en phase avec le principe d'optimisation spatiale recherché par la politique régionale de développement territorial (CoDT et SDT). Selon les contextes, le bâti ou le terrain pourrait en effet être divisé pour créer de nouveaux logements, répondant à une partie de la demande wallonne en petits logements qui augmente suite à la réduction générale de la taille des ménages. La mise en œuvre de ces processus de «densification douce» peut également permettre la production de logements plus adaptés aux seniors. L'opérationnalisation de ces processus demande de lever de nombreux freins à la fois culturels, réglementaires et financiers.

Julien CHARLIER (IWEPS)
Marc DEBUISSON (IWEPS)

COLOPHON

Auteurs : **Julien Charlier** (IWEPS)
Marc Debuissou (IWEPS)

Édition : **Evelyne Istace** (IWEPS)

Ces travaux ne reflètent pas la position de l'IWEPS et n'engagent que leurs auteurs.

Création graphique : **Deligraph**
<http://deligraph.com>

Dépôt légal : D/2024/10158/23

Reproduction autorisée, sauf à des fins commerciales, moyennant mention de la source.

IWEPS

Institut wallon de l'évaluation, de la
prospective et de la statistique

Route de Louvain-La-Neuve, 2
5001 NAMUR

Tel : 32 (0)81 46 84 11

<http://www.iweps.be>

info@iweps.be

Remerciements

Les auteurs remercient Cloë Ost, Hadewych De Sadeleer, Pierre Jamagne, Youri Bayens et Patrick Lusyne (Statbel - Statistics Belgium) pour leur travail méthodologique sur les données démographiques Demobel et la fourniture des données à la base de ce travail. Ils remercient également Claire Simon et Michel Martinez (IWEPS) pour la gestion interne et leur expertise sur ces données. Leurs remerciements vont également à Vincent Zoppas du SPF Finances/AGDP pour les échanges sur les données du cadastre.

Les auteurs remercient vivement Sébastien Brunet, Sile O'Dorchai et Isabelle Reginster, pour leur relecture attentive de ce *Working Paper* et leurs remarques constructives. Un tout grand merci également à Aurélie Hendrickx et Evelyne Istace pour leurs conseils, la mise en page et le travail d'édition.

Table des matières

Remerciements	3
1. Introduction	5
2. Les données mobilisées.....	7
2.1. Données sur le bâti et le logement.....	7
2.2. Données démographiques	7
2.3. Données sur les lotissements.....	7
3. Quelques chiffres de cadrage sur les maisons, leur occupation et les lotissements en Wallonie	8
3.1. Maisons occupées par leur propriétaire et Relations avec la taille du ménage ou l'âge des propriétaires-occupants.....	8
3.2. Maisons produites en lotissements, filières de développement résidentiel et rapport au foncier.....	9
4. Application théorique à deux lotissements situés à Gastuche (commune de Grez-Doiceau)	14
4.1. Modèle démographique des lotissements.....	14
4.2. Lotissement : des exemples concrets en Brabant wallon.....	15
4.3. Évolution démographique du lotissement de 1984.....	17
4.4. Démographie du lotissement de 2017.....	23
4.5. Caractéristiques comparées des deux lotissements en lien avec la politique d'optimisation spatiale	26
5. Quelles pistes pour une gestion durable des lotissements ?	28
5.1. Diversifier les types de logements au sein des lotissements.....	28
5.2. Mobiliser le potentiel : pas n'importe où et pas n'importe comment.....	29
5.3. Une meilleure connaissance des potentiels de densification.....	30
5.4. Tenir compte de l'évolution attendue de la demande en logements.....	32
5.5. De la sensibilisation et de l'action de terrain.....	33
5.6. Lever des freins	35
6. Conclusions	36
7. Références	38

1. Introduction

Depuis les années 1960, de nombreux développements résidentiels en Wallonie ont pris la forme de lotissements, à savoir une conception urbanistique portant sur un projet d'ensemble relatif à un bien à diviser en plusieurs lots réguliers pour y construire essentiellement des logements¹.

Une grande part de ces lotissements concerne des maisons isolées entourées de leurs jardins privés, soit le modèle de la maison pavillonnaire ou quatre façades. Ce mode de production de l'habitat (Halleux et Strée, 2012) répondait à une « demande d'habiter » dans un logement plus spacieux, dans un cadre plus vert et à une distance(-temps) acceptable de son lieu d'emploi. Il a notamment été aidé par le développement d'un système de mobilité basé sur la voiture particulière permettant d'accéder à une offre foncière périphérique abondante (Halleux, 2002 ; Dubois et Halleux, 2003 ; Halleux, 2005 ; Charlier et Juprelle, 2022). Largement valorisé socialement (Halleux et Strée, 2012), il a participé aux processus de périurbanisation², transformant progressivement certaines communes en cités-dortoirs. Dans la typologie wallonne des tissus urbanisés résidentiels (Le Fort, 2015³), ces lotissements de maisons isolées correspondent à ce qu'on appelle des « tissus ouverts en ensemble ». Comparativement à d'autres types de tissus urbanisés résidentiels, ils se caractérisent par un usage relativement extensif de la ressource foncière (par habitant), permis (au moment de la construction) par une offre foncière généralement plus abondante et moins chère.

Dès la fin des années 1980, des démographes (Poulain, 1988 ; Eggerickx et Poulain, 1995) avaient épinglé l'évolution atypique des populations des lotissements qui débouchait sur un déséquilibre entre consommation d'espace artificialisé et taille de population. Un modèle théorique avait dès lors été élaboré : la construction de lotissements attire dans un laps de temps restreint des populations aux profils démographique et socio-économique semblables. Ces populations de jeunes au départ, souvent propriétaires, vieilliront ensemble pour aboutir à ce que ces maisons de grande taille ne soient souvent plus occupées que par des couples âgés ou des ménages d'isolé. Ce modèle théorique est développé à la section 3.1.

Aujourd'hui, l'accès à une série de données du cadastre du SPF Finances couplées avec les données géolocalisées de la population permet de tester empiriquement ce modèle. Après avoir présenté quelques chiffres et une cartographie du développement résidentiel des maisons en lotissements (section 2), une analyse à la section 3 présente à travers deux cas concrets d'étude des évolutions démographiques liées aux cycles de vie au sein de deux lotissements voisins situés en Brabant wallon, soit dans une ancienne zone de périurbanisation autour de Bruxelles.

Face aux défis du vieillissement de la population, face au besoin de répondre à la demande quantitative et qualitative en logements, tout en limitant l'artificialisation des sols et l'étalement urbain résidentiel, l'analyse de ce modèle démographique fait émerger des questions sur l'adéquation de

¹ Le Code du développement territorial wallon (CoDT, coordination officieuse mise à jour le 4 août 2024) propose une définition plus officielle liée à l'acte réglementaire « d'urbanisation » (anciennement « de lotir »). Selon l'article D.IV.2. § 1^{er}, « *L'urbanisation d'un bien consiste à mettre en œuvre une conception urbanistique portant sur un projet d'ensemble relatif à un bien à diviser en au moins trois lots non bâtis destinés à l'habitation. Le projet d'ensemble vise principalement la construction de bâtiments destinés, en tout ou en partie, à l'habitation ou le placement d'une installation fixe ou mobile pouvant être utilisée, en tout ou en partie, à l'habitation ainsi que, le cas échéant, la construction ou l'aménagement d'espaces publics ou collectifs, d'infrastructures techniques ou de bâtiments abritant des fonctions complémentaires à l'habitat.* »

² « *La périurbanisation généralisée du territoire wallon est caractéristique d'un système de production de l'habitat spécifique et dominant où se combinent la valorisation sociale de la maison de type « 4 façades » (modes d'habiter), la part importante des ménages qui font construire leur habitation (modes de production) et les politiques publiques rémanentes en faveur de la propriété et de la disponibilité foncière (modes de gestion).* » (Halleux et Strée, 2012).

³ Cartographie de la typologie disponible sur le géoportail de la Wallonie sous le nom « CPDT - Carte des typologies des tissus urbanisés résidentiels wallons (2014) » : <https://geoportail.wallonie.be/catalogue/8658897c-27a9-44a5-8eb8-ff5752d3a33f.html>

ces lotissements avec une politique de développement territorial souhaitant une utilisation plus efficace des terres déjà artificialisées et le renforcement de lieux déjà bien équipés en services, soit les centralités urbaines et villageoises⁴. Au-delà de la seule étude des lotissements et de leur potentiel, la mobilisation de différents gisements fonciers déjà artificialisés est également abordée et discutée dans la section 4, sans exhaustivité. Cela concerne toute une série de concepts visant un usage plus optimal des terrains artificialisés. Ces concepts sont de plus en plus présents dans la littérature (Fouchier, 2024a) et sont notamment liés à la mise en œuvre des objectifs de réduction de l'artificialisation, dont l'objectif ZAN⁵ : intensification urbaine, refaire la ville sur la ville, sobriété foncière (ADEME, 2022), valorisation du « foncier invisible » (Selva & Maugin, 2023), urbanisme circulaire (Grisot, 2020), densification douce...

L'analyse de ce modèle et la faible adaptation d'une partie du stock de logements au vieillissement des populations amènent également à envisager toute une série de pistes pour accompagner au mieux le bien-vieillir dans ces différentes composantes (adaptations physiques du logement, localisation, relations sociales, accès au soin...).

⁴ En 2024, la réforme du Code du développement territorial (CoDT) et la révision du Schéma de développement du territoire (SDT) introduisent le concept d'optimisation spatiale pour la Wallonie francophone. Le SDT précise que l'urbanisation doit être optimisée en vue de réduire l'imperméabilisation des sols et l'artificialisation des terres, lutter contre l'étalement urbain, renforcer l'attractivité du territoire, limiter les besoins en déplacements et améliorer le cadre de vie ainsi que la mixité sociale. Voir à ce sujet le Schéma de développement du territoire – optimisation spatiale (SDT-2024), adopté par le Gouvernement wallon le 23 avril 2024.

⁵ Zéro artificialisation nette en France, objectif inscrit dans la Loi Climat et Résilience. Au niveau européen, l'objectif est dénommé « No Net Land Take by 2050 » et fait partie de la Stratégie des sols pour 2030 (EU Soil Strategy for 2030).

2. Les données mobilisées

2.1. DONNÉES SUR LE BÂTI ET LE LOGEMENT

Les données de la documentation patrimoniale (plus communément appelé cadastre) proviennent de l'Administration générale de la documentation patrimoniale (AGDP) du SPF Finances. Elles donnent des informations sur les parcelles cadastrales dont certaines sont utilisées dans cette étude : année de construction du bâtiment, nombre de logements et nature. Elles sont cartographiées grâce au plan parcellaire cadastral⁶. L'année de construction du bâtiment correspond à l'année de fin des travaux telle que déclarée au cadastre. Cette source de données est précieuse, mais est à interpréter avec prudence, car les informations ne sont pas toujours à jour avec la situation sur le terrain.

2.2. DONNÉES DÉMOGRAPHIQUES

Les données démographiques officielles de la Belgique ont connu un nettoyage ces dernières années, afin de les rendre plus homogènes, mais également plus riches. Statbel a rassemblé et diffusé ces données sous le label Demobel et a pu cartographier précisément les populations à leur adresse. Cependant, en ce qui concerne les ménages, leur localisation pose encore dans certains cas problème. On peut trouver des personnes habitant à des adresses différentes et appartenant au même ménage. Stabel a harmonisé le nombre de ménages pour chaque territoire communal. Cependant, au sein d'une même commune, il reste encore, de manière marginale, des ménages « séparés » géographiquement. Nous avons donc opéré un nettoyage complémentaire dans ces ménages en les fusionnant et en désignant comme « chef ou cheffe de ménage » la personne la plus âgée.

2.3. DONNÉES SUR LES LOTISSEMENTS

Le SPW Territoire met à disposition via le géoportail de la Wallonie une donnée géographique des emprises des lotissements et éléments associés permettant la gestion des permis de lotir selon les définitions légales⁷. Cette donnée, croisée avec d'autres (cf. *supra*), permet d'identifier le périmètre précis des lotissements et de caractériser les logements et parcelles situés dans les lotissements. La démographie globale des lotissements wallons peut ainsi être finement étudiée.

⁶ Le plan parcellaire cadastral ou plan cadastral est une représentation graphique sur un plan de toutes les parcelles cadastrales-plan du territoire belge. Il est utilisé pour visualiser et localiser les biens immobiliers (parcelles et bâtiments) et est disponible comme donnée géographique sur le site du SPF Finances : <https://finances.belgium.be/fr/experts-partenaires/donnees-ouvertes-patrimoine/jeux-donnees/plan-cadastral>.

⁷ La donnée « Permis d'urbanisation et lotissements » utilisée correspond à la situation au 3 juillet 2024 est disponible ici : <https://geoportail.wallonie.be/catalogue/4572f901-7d5e-4fe6-931e-ac19c8fc04fe.html>.

3. Quelques chiffres de cadrage sur les maisons, leur occupation et les lotissements en Wallonie

3.1. MAISONS OCCUPÉES PAR LEUR PROPRIÉTAIRE ET RELATIONS AVEC LA TAILLE DU MÉNAGE OU L'ÂGE DES PROPRIÉTAIRES-OCCUPANTS

Cette étude aborde la sous occupation du logement liée au vieillissement de la population⁸. Celle-ci concerne essentiellement les logements occupés par leur propriétaire. D'après les chiffres du Censu 2021 (Statbel)⁹, 64 % des « logements classiques occupés »¹⁰ sont occupés par leur propriétaire en Wallonie. Cette part monte à 78 % pour les maisons (22 % à peine pour les appartements). Étant donné que la surface habitable des maisons¹¹ est généralement plus grande que celle des appartements et que le taux de propriétaire occupant y est plus élevé, il semble plus pertinent de focaliser notre étude sur les maisons. Toujours d'après les données du Censu 2021, environ 917 000 maisons sont occupées par leurs propriétaires en Wallonie, ce qui représente 58 % du total de logements classiques occupés (maisons, appartements et bâtiments non résidentiels).

Concernant l'adéquation entre taille du logement et taille du ménage en Wallonie, des chiffres du Censu 2021¹² permettent de mesurer la part de logements classiques occupés qui présentent une « norme de densité » (division du nombre de pièces du logement par son nombre d'occupants) relativement élevée : parmi les logements occupés en Wallonie, 48 % de logements disposent de trois pièces ou plus par occupant.

Eurostat propose une définition (en anglais) de la sous-occupation du logement dans le cadre de sa production d'indicateurs à partir des données de l'enquête européenne EU-SILC sur les revenus et les conditions de vie. Voici une proposition de traduction en français : « *Un logement sous-occupé est un logement jugé trop grand pour les besoins du ménage qui y vit, en termes de pièces excédentaires et plus particulièrement de chambres. La sous-occupation s'oppose à une situation de surpeuplement. La cause classique de la sous-occupation est le maintien dans leur logement de personnes ou de couples âgés après le départ de leurs enfants ; l'éclatement de la famille peut également être à l'origine de la sous-occupation.*

À des fins statistiques, un logement est défini comme sous-occupé si le ménage qui l'habite dispose d'un nombre de pièces supérieur au minimum considéré comme adéquat, et égal à :

- une pièce pour le ménage ;
- une pièce par couple du ménage ;

⁸ Une autre cause de sous occupation peut être l'éclatement des familles lié à des séparations (Blain *et al.* 2022, annexe R1.4). Dans ces cas, les situations d'occupation des logements peuvent être très variées (Ghesquière, 2024). La vacance immobilière peut être considérée comme une forme de sous occupation du logement ou du foncier, mais elle n'est pas étudiée dans ces travaux. De même, la sous-occupation de logements de résidence secondaire ou touristique n'est pas envisagée. Pour plus de détails sur la vacance immobilière résidentielle et la sous-occupation du logement en Wallonie, cf. annexe R1.4 de Blain *et al.* (2022).

⁹ Le Censu 2021 est une photographie au 1^{er} janvier 2021 de la population résidant en Belgique. Il fournit un large éventail de chiffres sur les logements et les caractéristiques démographiques, socio-économiques et éducatives des citoyens. Il se base sur le couplage d'informations provenant de différents registres et bases de données administratifs.

<https://statbel.fgov.be/fr/themes/census/cest-quoi>.

¹⁰ Les logements classiques occupés sont des ensembles distincts (entourés de murs et couverts d'un toit) et indépendants (avec une entrée directe sur la rue ou un escalier, un couloir), qui sont conçus pour servir d'habitation permanente et qui sont occupés, à savoir qu'ils servent de résidence habituelle à un ou plusieurs ménages privés (Statbel, Censu 2021).

<https://statbel.fgov.be/fr/themes/census/logement/caracteristiques#documents>.

¹¹ En surface-plancher ou en nombre de pièces, mais aussi en superficie au sol consommée par logement.

¹² Parmi ceux disponibles au moment de la rédaction de cette étude, car les indicateurs du Censu 2021 s'étoffent au cours du temps. Des indicateurs mettant en relation l'âge et la taille du ménage avec le nombre de pièces, la surface-plancher et le type de logement ne sont pas encore disponibles.

- une chambre pour chaque personne seule âgée de 18 ans ou plus ;
- une chambre par paire de personnes célibataires du même sexe âgées de 12 à 17 ans ;
- une chambre pour chaque personne seule âgée de 12 à 17 ans et non incluse dans la catégorie précédente ;
- une chambre par paire d'enfants de moins de 12 ans. »¹³

Sur la base de cette définition et de EU-SILC, comme l'a mis en évidence Halleux (2024), 59,5 % de la population belge vivrait dans un logement sous-occupé en 2023. Cette part atteint 73,5 % pour les personnes âgées de plus de 65 ans¹⁴. Comme le mettent en évidence Blain *et al.* (2022, annexe R1.4, p.29), cette définition mériterait de tenir également compte de la superficie habitable nette du logement.

Toujours à partir des données EU-SILC, mais pour l'année 2022, le CEHD¹⁵ (Anfrie *et al.*, 2023) a calculé que 66 % des ménages wallons de type « couples sans enfants » et 47 % des ménages isolés vivaient dans un logement de cinq pièces ou plus.

Ces valeurs élevées mettent bien en évidence une inadéquation entre taille du ménage et taille du logement en Wallonie, et son lien avec le vieillissement de la population et les cycles et parcours de vie (cf. section 3).

Selon Blain *et al.* (2022) et La Mendola (2022), le fait que les personnes âgées ont tendance à rester dans leur logement est notamment lié à un accès facilité à des services à domicile en matière de soins de santé et à des technologies d'autonomie (monte-escalier, domotique...), à l'attachement à leur logement, leur quartier et les liens sociaux qu'ils y ont créés, mais aussi aux coûts et complications relatifs à l'achat d'un nouveau logement ou d'un déménagement.

3.2. MAISONS PRODUITES EN LOTISSEMENTS, FILIÈRES DE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL ET RAPPORT AU FONCIER

L'analyse démographique plus concrète de maisons semblables situées en lotissements construits à la même époque permet de prendre en compte non seulement l'enjeu de la sous-occupation et du vieillissement, mais aussi des enjeux liés à leurs concentrations géographiques (cf. section 3.1).

Les lotissements tels que définis ici correspondent aux emprises territoriales qui ont fait l'objet d'un permis de lotir ou d'urbanisation et qui n'ont pas été annulés ou qui ne sont pas périmés à la date du 3 juillet 2024. Le lotissement est donc une conception urbanistique portant sur un projet d'ensemble relatif à un bien à diviser en au moins trois lots non bâtis destinés à l'habitation. Dans ce cadre, le permis de lotir régit les conditions dans lesquelles le lotissement doit être aménagé et les parcelles peuvent être bâties.

Ce mode de développement résidentiel concerne donc des parcelles d'une certaine taille (au moins divisible en trois lots) qui sont destinées à la production de logements neufs. Le demandeur, appelé aussi lotisseur, peut être une personne physique ou morale, généralement propriétaire de la parcelle à lotir. Ce n'est pas nécessairement lui qui prendra en charge la construction du ou des logements (c'est-à-dire être le maître d'ouvrage), mais il peut viabiliser le lotissement, c'est-à-dire l'équiper en voiries et autres impétrants. Le lotissement est un des éléments du système de production de l'habitat tel que conceptualisé par Halleux et Strée (2012). Ce système est la résultante de

¹³ https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Glossary:Under-occupied_dwelling.

¹⁴ Ces données avaient également été analysées par Defeyt (2018) pour l'année 2016 et mises en graphique d'évolution par Blain *et al.* (2022, annexe R1.4, p.32).

¹⁵ Centre d'études en habitat durable de Wallonie.

l'interaction entre les modes d'habiter (la demande), les modes de production (l'offre) et les modes de gestion (l'intervention de la puissance publique).

La production de logements en Wallonie est le fait de différentes filières synthétisées par Halleux et Strée (2012). Pour les maisons (sujet de cette recherche), il peut s'agir d'autopromotion (à savoir une maîtrise d'ouvrage assurée par un particulier qui occupera le bien) hors ou dans un lotissement ou de promotion immobilière¹⁶. Les maisons privées situées dans les lotissements peuvent donc avoir été produites en autopromotion ou en promotion immobilière. Les données permettant de distinguer le maître d'ouvrage historique sont cependant difficiles à mobiliser. Selon Halleux *et al.* (2002) et Halleux et Strée (2012), la création de logements en autopromotion a été relativement forte en Belgique par rapport à d'autres pays voisins. Elle atteint environ 60 % durant les années 1980.

Dans cette étude, l'attention est portée sur le développement de maisons au sein de lotissements en Wallonie. Les lotissements de logements relativement similaires et de même période de construction sont en effet susceptibles d'être touchés par des phénomènes de sous occupation (cf. section 3.1.).

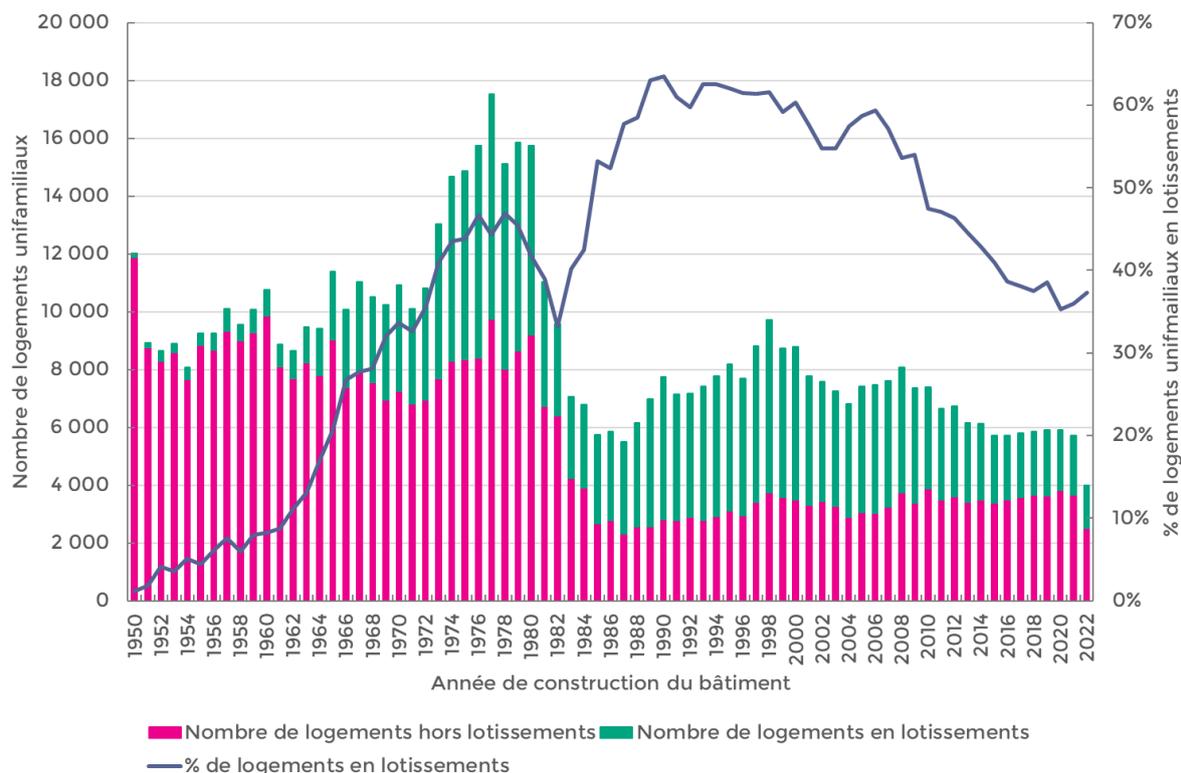
Au total en Wallonie, au 1^{er} janvier 2023, environ 18 % des maisons se situent au sein d'un lotissement qui n'a pas été annulé ou qui n'est pas périmé, ce qui représente environ 248 000 maisons.

Le graphique ci-dessous reprend, sur la base de l'état du stock bâti au 1^{er} janvier 2023 (source : SPF Finances/AGDP), la répartition des maisons¹⁷ selon leur localisation au sein d'un périmètre ou non de lotissement et selon leur année de construction entre 1950 et 2022 (histogrammes). La courbe dont l'échelle et les unités sont sur l'axe de droite reprend par an le pourcentage de maisons construites et situées au sein d'un lotissement par rapport au total des maisons construites l'année en question. La courbe met en évidence que dans le stock de maisons toujours présentes sur le territoire, la part de maisons bâties en lotissements a connu une grosse croissance après la Seconde Guerre mondiale pour atteindre un plateau maximum à la fin des années 1980 et dans les années 1990 avec plus de 60 % de maisons construites en lotissements. Cette part a ensuite diminué progressivement à la fin des années 2000 et est entre 35 et 40 % depuis 2016. En valeur absolue, on voit que la construction de maisons (qui existent toujours) a été forte durant les années 1970, avant de se réduire pour diverses causes (cf. notamment Charlier et Reginster, 2017), de fluctuer entre 6 000 et 10 000, puis d'atteindre une valeur proche de 6 000 maisons construites par an dans les années 2010.

¹⁶ Parmi la promotion immobilière, on peut trouver des acteurs privés ou publics avec des objectifs commerciaux ou sociaux. La production de logement public est le fait de sociétés de logement de service public. Ces logements, dont des maisons, peuvent également être situés dans des lotissements.

¹⁷ Les données issues de la matrice cadastrale du SPF Finances permettent d'identifier les caractéristiques des biens localisés sur les parcelles cadastrales. Le terme « maison » et leur comptabilisation correspondent aux parcelles-plan cadastrales qui accueillent un seul logement. Il ne prend donc pas en compte les parcelles qui accueillent plusieurs logements comme des immeubles à appartements.

Graphique 1 : Répartition des maisons selon leur année de construction et leur localisation au sein d'un périmètre de lotissement en Wallonie

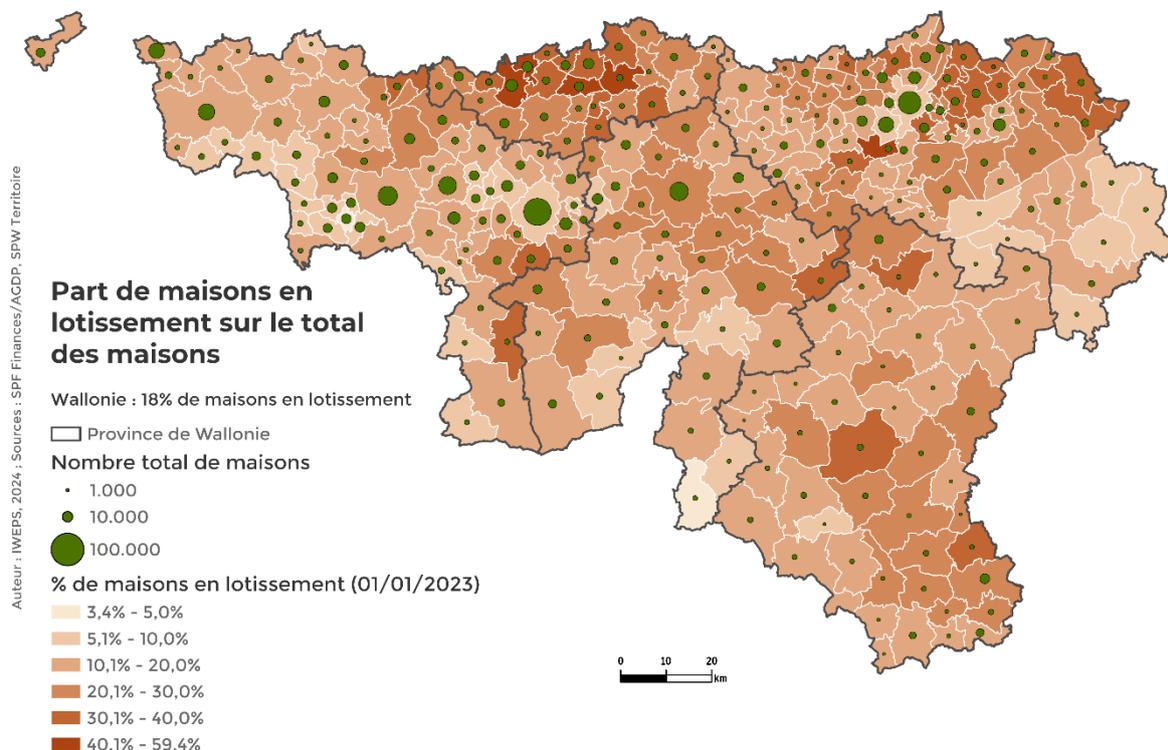


Source : SPF Finances/AGDP, matrice cadastrale au 1^{er} janvier 2023 ; SPW Territoire, géodonnée des périmètres d'urbanisation et lotissements téléchargée en juin 2024 ; traitements et calculs IWEPS. Note : chiffres 2022 non consolidés.

Concernant l'importance des lotissements dans le bâti résidentiel wallon, des différences significatives sont constatées selon les communes et leur localisation par rapport aux grandes villes. L'indicateur cartographié ci-dessous calcule la part de maisons situées dans un lotissement par rapport au nombre total de maisons dans la commune au 1^{er} janvier 2023. Les communes avec la plus grande part de maisons construites en lotissements sont essentiellement des communes du complexe résidentiel urbain¹⁸ de Bruxelles, situées en partie dans le Brabant wallon, et des communes de la région urbaine de Liège. Les valeurs les plus élevées se situent à Neupré (59 %) dans la banlieue sud de l'agglomération liégeoise et dans la partie centrale du Brabant wallon la plus proche de Bruxelles, avec notamment Waterloo et Braine-l'Alleud (55 %), puis avec Ottignies-Louvain-la-Neuve et Chaumont-Gistoux (respectivement 48 et 47 %). Ces communes du Brabant wallon se situent dans les premières zones de périurbanisation autour de la capitale dans les années 1960-1970. D'autres territoires présentent des taux relativement élevés. C'est particulièrement le cas dans les zones de périurbanisation des années 1970 autour des grandes villes, comme à l'est de Liège (partie du Pays de Herve).

¹⁸ Le complexe résidentiel urbain autour d'une grande ville correspond aux territoires qui sont sous l'influence de cette ville, en particulier en matière d'emploi. Le dernier exercice de définition et de cartographie pour la Belgique a été réalisé par Vanderstraeten et Van Hecke (2019).

Carte 1 : Part de maisons situées au sein d'un périmètre de lotissement ou d'urbanisation en Wallonie



La situation en 2023 est le résultat de processus historiques de développement résidentiel qui ont certainement été influencés à la fois par la structure du foncier (propriété foncière, prix, taille des parcelles avant lotissement...), les acteurs de la production de l'habitat (lotisseurs, promoteurs immobiliers...), les modes de gestion de cette production (rôle des communes notamment), mais aussi par la demande¹⁹, qui a d'abord concerné les communes à proximité d'axes de transport structurants permettant d'accéder rapidement aux grands pôles d'emploi. Le résultat cartographié résulte donc de l'évolution progressive de ces paramètres dans chaque commune.

Concernant le rapport au foncier, Charlier et Reginster (2017 et 2024) ont mis en graphique l'évolution de la taille moyenne des parcelles accueillant des maisons en Wallonie (francophone), sans tenir compte de leur localisation dans un lotissement. La taille moyenne des parcelles des maisons construites entre 1987 et 2008 est la plus élevée : elle dépasse les 1 200 m² et a pu atteindre plus de 1 300 m². Cette période correspond à celle où la part des maisons produites en lotissements a été la plus forte (cf. graphique 1). Ces chiffres issus de traitements du cadastre du SPF Finances montrent que cette taille est passée de 1 200 à 1 000 m² entre 2008 et 2018 et remonte depuis lors. Cette taille dépend cependant d'autres facteurs, dont entre autres les valeurs foncières, la capacité financière de la demande et la filière de production.

Dubois (2001, p. 228) constate à partir d'études de cas que la taille des parcelles est souvent liée à la filière de production : « *Le lotissement concerne généralement des parcelles de taille homogène et*

¹⁹ Halleux et Strée (2012) partent du concept de système de production de l'habitat qui résulte de l'interaction entre les modes d'habiter (la demande), les modes de production (l'offre) et les modes de gestion (l'intervention de la puissance publique).

de superficie relativement réduite. Le propriétaire foncier, soucieux de rentabiliser au maximum son avoir et de présenter un produit susceptible de satisfaire un grand nombre d'acheteurs potentiels, divise sa terre en un nombre élevé de parcelles géométriques de taille similaire. Hors lotissement, par contre, le marché est moins standardisé. Parfois, il s'agit d'utiliser à ses propres fins un bien foncier familial ou de satisfaire un marché local. On recense alors des parcelles de taille et de forme très différentes. Si on analyse l'évolution des superficies des parcelles loties, on voit que la tendance est à une diminution progressive de la taille moyenne des parcelles dans le temps. »

Halleux et Strée (2012) confirment que la promotion immobilière de maisons individuelles aboutit généralement à des projets plus denses que l'autopromotion, car on y trouve le plus souvent des maisons accolées, alors que les immeubles autoproduits sont généralement des immeubles isolés (quatre façades). Cet usage plus intensif de la ressource foncière par la promotion commerciale s'explique plus particulièrement par la nécessité de compenser les coûts de revient plus élevés qu'engendre l'intervention de promoteurs professionnels. D'après leurs analyses, ils estiment également que « *les filières induisant l'utilisation la plus parcimonieuse de la ressource foncière (NDLR soit la promotion immobilière de maisons ou d'appartements) auront tendance à s'imposer lorsque les relations localisées entre les composantes de l'offre et de la demande (c'est-à-dire une demande importante en comparaison de l'offre) vont conduire à une hausse des valeurs immobilières qui se traduira ensuite par une hausse des valeurs foncières.* » (Halleux et Strée, 2012, p. 64). Ce rapport entre production par filière et prix fonciers est également observé en France (cf. notamment les travaux de Pouvreau, 2024).²⁰

²⁰ Pour plus de détails sur les modes de production de l'habitat en Wallonie, le lecteur est invité à consulter les études de Dubois (2001), Halleux (2005) et Halleux et Strée (2012). L'absence de référence plus récente met en évidence l'utilité de disposer d'analyses complémentaires et mises à jour sur la production de l'habitat (en lotissement ou non) et le rapport au foncier pour comprendre les évolutions récentes.

4. Application théorique à deux lotissements situés à Gastuche (commune de Grez-Doiceau)

4.1. MODÈLE DÉMOGRAPHIQUE DES LOTISSEMENTS

La construction de lotissements de maisons homogènes²¹ sur un court laps de temps engendre un phénomène démographique particulier, auquel il convient de conscientiser les décideurs locaux pour encadrer leur gestion des logements et des quartiers. Ce phénomène, qui remonte à plus de cinquante ans, marque profondément l'habitat de certaines communes, créant parfois des déséquilibres démographiques qui impactent les populations communales. Ce particularisme démographique, déjà mis en évidence à la fin des années 1980, concentre à un même endroit une population dont les caractéristiques sociodémographiques sont très proches, lorsque les types de logements créés sont semblables et construits sur une période courte. Michel Poulain dès 1988 écrivait sur les causes de cette homogénéité : « *Ceci se comprend puisque ces ménages ont répondu, à peu près au même moment, à un même stimulus : même localisation par rapport aux bassins d'emploi, par rapport aux moyens de communication vers les grandes villes et même choix concernant l'environnement [...]. S'il s'agit d'un lotissement social ou d'un lotissement réalisé par le même entrepreneur immobilier, on pourra ajouter à cela une similitude de prix et une assez grande uniformité des constructions quant à leur agencement et leur taille* » (Poulain, 1988). Il ajoute également que « *l'âge des adultes, le nombre et l'âge des enfants, le type de ménage varient bien souvent dans des limites fort étroites, au même titre d'ailleurs que les intérêts socioculturels et l'appartenance à une classe socioprofessionnelle ou idéologique* ». Toutefois, si on pouvait caractériser le lotissement par l'absence de différences sociodémographiques de sa population à la fin des années 1980, le souhait de développer la mixité sociale et intergénérationnelle par les urbanistes et certains politiques locaux a apporté depuis une offre plus diversifiée de logements au sein des lotissements. Un exemple représentatif est donné à Gastuche par le lotissement de 2017 qui jouxte celui de 1984 (cf. plus bas). On y retrouve un mélange de studios, d'appartements et de maisons individuelles vendus à des prix adaptés à la situation financière des ménages, mais également des logements sociaux et la présence de services, de commerces.

Mais, il y a quarante ans, le métissage sociodémographique n'était pas perçu comme une priorité (Eggerickx et Poulain, 1995 ; Poulain, 1988). Dès lors, la demande en équipements nécessaires de ces lotissements comme les crèches, écoles, plaines de jeux, transports publics a subi le vieillissement démographique des lotissements et ces derniers devenaient rapidement inadaptés, engendrant un gaspillage dans les investissements publics (Poulain, 1988).

En effet, les résidents des lotissements sont souvent des propriétaires qui privilégient la sédentarité²², notamment par le fait de coûts fiscaux défavorables à la mobilité résidentielle en Wallonie²³. Dès lors, « *Le vieillissement du lotissement est presque concomitant de celui de sa population. Après*

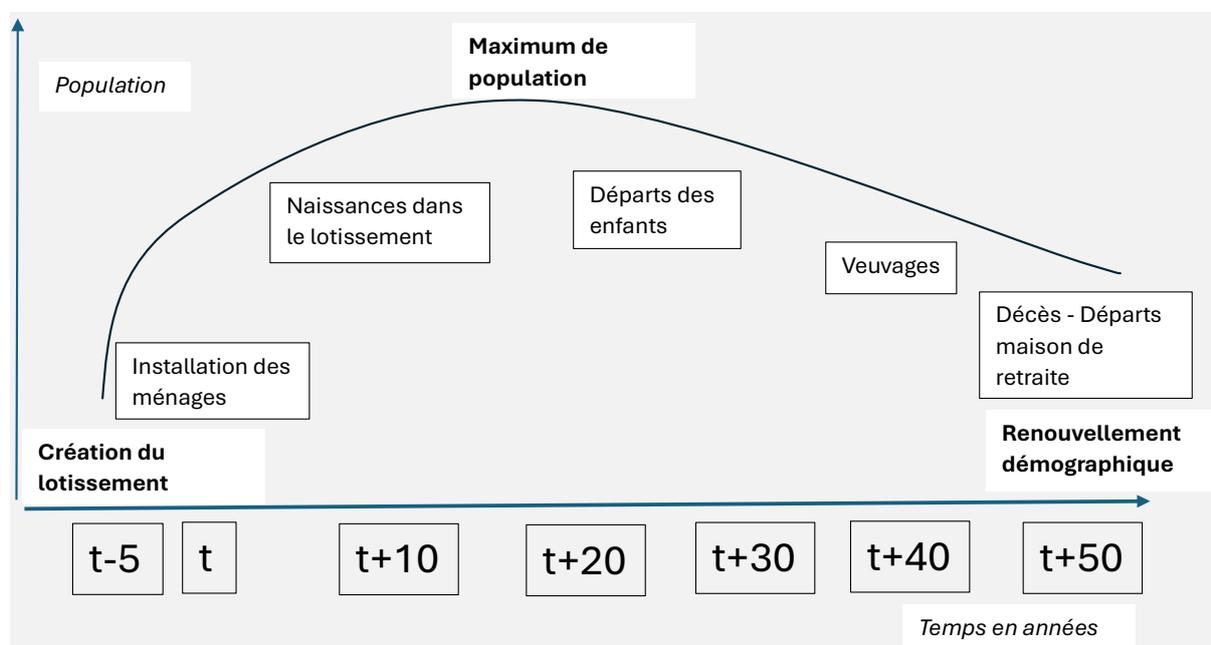
²¹ En termes de taille de lots, de superficie habitable, de nombre de chambres et souvent d'aspect.

²² La sédentarité résidentielle selon les âges et en particulier celui de la retraite a été étudiée en Wallonie par Debuissou *et al.* (2018) pour la période 2011-2016. Celle-ci reste relativement élevée à l'âge de la retraite. La mobilité résidentielle augmente généralement au-delà de 75 ans pour des déménagements qui s'opèrent essentiellement au sein de la même commune ou dans une autre commune wallonne et sont probablement liés à une installation dans une maison de repos ou un autre type d'habitat adapté à la fin de vie.

²³ C'est le cas entre autres des droits d'enregistrement liés à la vente d'un immeuble situé en Wallonie avant le 1^{er} janvier 2025. Ils s'élèvent en règle générale à 12,5 % de la valeur conventionnelle. « *Cette taxation, qui a majoritairement pour objectif le financement général des politiques publiques, constitue souvent un coût de mobilité très important auquel les propriétaires doivent faire face s'ils souhaitent changer de domicile tout en continuant à adopter ce mode d'occupation. Ainsi, on observe une mobilité résidentielle beaucoup moins élevée chez les propriétaires occupants que chez les locataires du segment privé.* » (CPDT, 2015).

une période de forte croissance, liée à l'installation des ménages, le lotissement atteindra un plafond démographique déterminé par l'offre de logements. À ce moment, compte tenu d'une certaine stabilisation sociale de ses habitants et donc d'une mobilité en déclin, la population du lotissement vieillira en bloc, les générations les plus âgées n'étant pas remplacées par des générations plus jeunes » (Eggerickx et Poulain, 1995, p.4). Cette évolution est schématisée sur le graphique 2.

Graphique 2 : Schéma de l'évolution de la population selon le cycle de vie d'un lotissement



Source : IWEPS

Aujourd'hui, ces lotissements de maisons quatre façades construits des années 1980 à 2000 sont devenus des quartiers habités très souvent par des couples sans enfants ou par des ménages de personnes isolées. Si ces lotissements se trouvent loin de ces centralités, ils nécessitent la mise en place d'infrastructures coûteuses pour la collectivité comme les soins à domicile, repas à domicile, ou transports adaptés. Souvent, ces logements construits à l'époque de bas standards énergétiques sont mal isolés et ne disposent pas de système de chauffage adéquat dans une perspective d'efficacité énergétique et de décarbonation. Ils nécessiteraient des investissements que les personnes âgées ne sont pas toujours capables de réaliser.

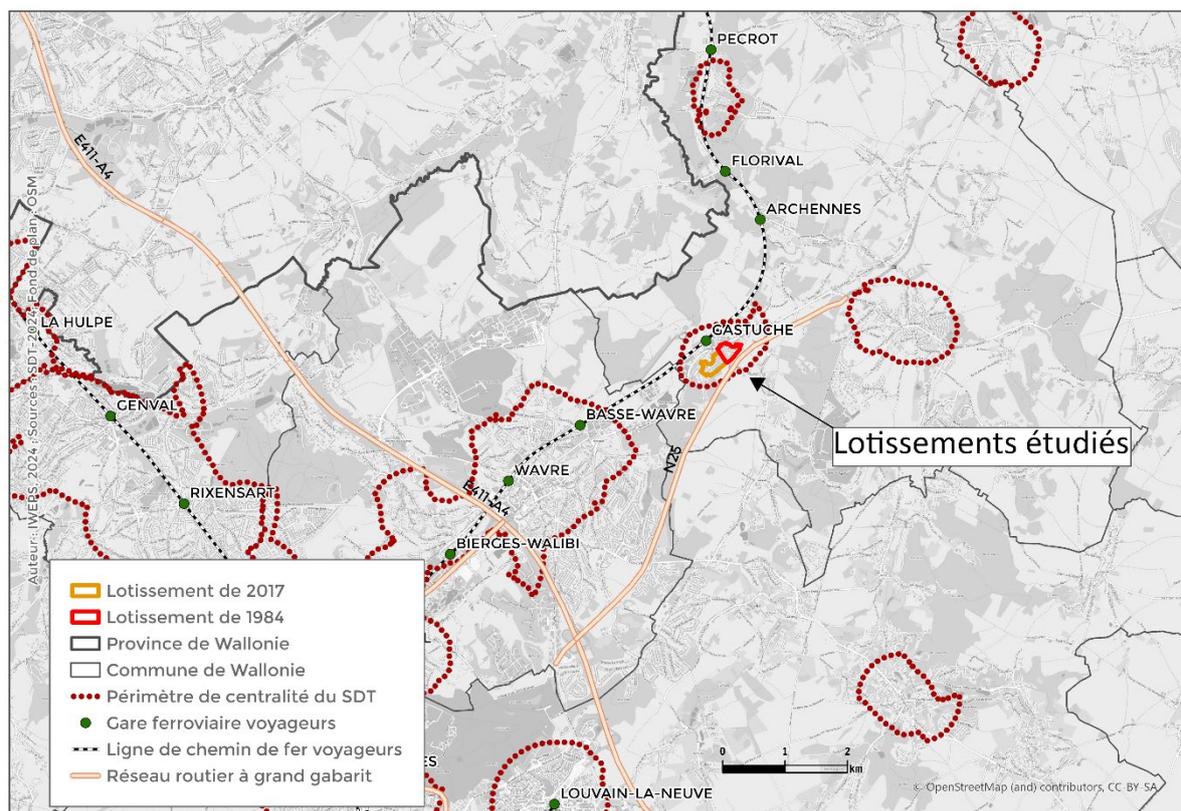
4.2. LOTISSEMENT : DES EXEMPLES CONCRETS EN BRABANT WALLON

Pour tester empiriquement ce modèle, l'exemple concret de lotissements voisins construits dans les années 1980 et 2010 est étudié. Ils se situent sur la commune de Grez-Doiceau, dans une centralité villageoise du SDT-2024 (Gastuche) et en zone d'aménagement communal concerté (ZACC) au plan de secteur actuel²⁴. Les lotissements sont à environ 4 km du centre-ville de Wavre, pôle du SDT-2024 qui offre de nombreux services, et à moins de 600 m de la gare ferroviaire de Gastuche située sur la ligne Ottignies-Leuven (cf. carte 2).

²⁴ Le plan de secteur est le document de planification et d'affectation du sol qui couvre l'ensemble de la Wallonie. Il a valeur réglementaire. Il précise l'implantation des activités sur le territoire. Une ZACC est une zone du plan de secteur dont l'affectation n'est pas déterminée *a priori*. Anciennement, il s'agissait de zones d'extension d'habitat. Pour pouvoir y développer du logement après 1998 (changement de législation) et donc pouvoir développer le lotissement résidentiel de 2017, cette ZACC a fait l'objet d'un rapport urbanistique et environnemental (RUE) en 2009.

Ces deux lotissements situés à Gastuche ont été retenus pour cette analyse empirique pour trois raisons. Premièrement, ils sont voisins et fort différents (année de construction, typologie du logement, filière de développement, cf. section 2.2). Ensuite, ils font partie d'une commune de Wallonie où les lotissements sont parmi les plus nombreux (cf. carte 1), au sein d'un territoire à haute pression foncière liée principalement à la périurbanisation bruxelloise et, plus récemment, à un développement économique endogène (Bisciari, 2024). Enfin, leur localisation est relativement optimale au vu de leur localisation dans une centralité villageoise du SDT-2024. Ces lotissements peuvent dès lors constituer un exemple type pour servir de base à cette analyse.

Carte 2 : Localisation des deux lotissements étudiés à Gastuche (commune de Grez-Doiceau)



Le permis d'urbanisation (anciennement « de lotir ») du plus ancien lotissement étudié a été délivré en 1978. D'après les données du cadastre, les premières maisons ont été terminées en 1984. On peut supposer que l'année de fin de construction correspond à l'année d'installation des ménages au sein du logement. Il est nommé « lotissement de 1984 ».

Les sections suivantes traiteront de l'évolution démographique de ce lotissement entre 1992²⁵ et 2023, soit par rapport à 1984, en t+8 et en t+39 ans.

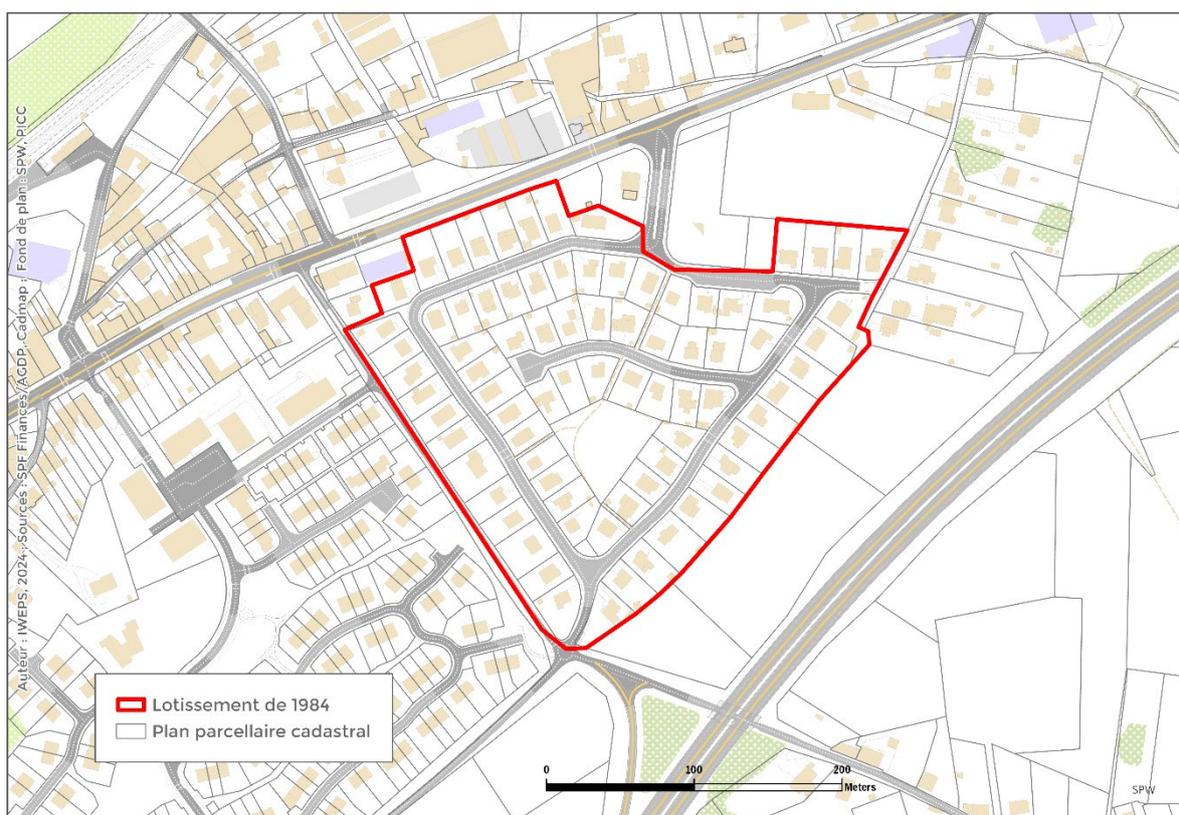
Sur la même ZACC, un lotissement jouxtant le précédent a été créé en 2015. Il est nommé « lotissement de 2017 » car les premières maisons y ont été terminées en 2017. Sa démographie est étudiée en situation au 1^{er} janvier 2023, dernière année disponible, qui correspond à t+6 ans pour les premières maisons terminées. Les différences démographiques des deux lotissements à des périodes comparables seront établies.

²⁵ Première année de données démographiques géolocalisées disponibles.

4.3. ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE DU LOTISSEMENT DE 1984

Le lotissement de 80 parcelles se remplit rapidement après 1984, avec les dernières maisons construites en 1989-1990. Il compte 80 parcelles avec 80 maisons unifamiliales, uniquement en quatre façades (cf. carte 3). D'après des observations de terrain et les données du cadastre sur l'année de construction (fin des travaux), la diversité architecturale qu'on y rencontre et l'année variable de fin de construction des maisons penchent pour des maisons réalisées en autopromotion plutôt que via une promotion immobilière (cf. section 2). La taille moyenne des parcelles s'élève à environ 640 m², ce qui est relativement compact à l'échelle de la Wallonie, mais peut s'expliquer par les prix fonciers plus élevés déjà rencontrés à l'époque dans cette partie du territoire (Halleux et Strée, 2012).

Carte 3 : Configuration du lotissement de 1984 à Gastuche (commune de Grez-Doiceau)



Graphique 3 : Année de construction des maisons du lotissement de 1984



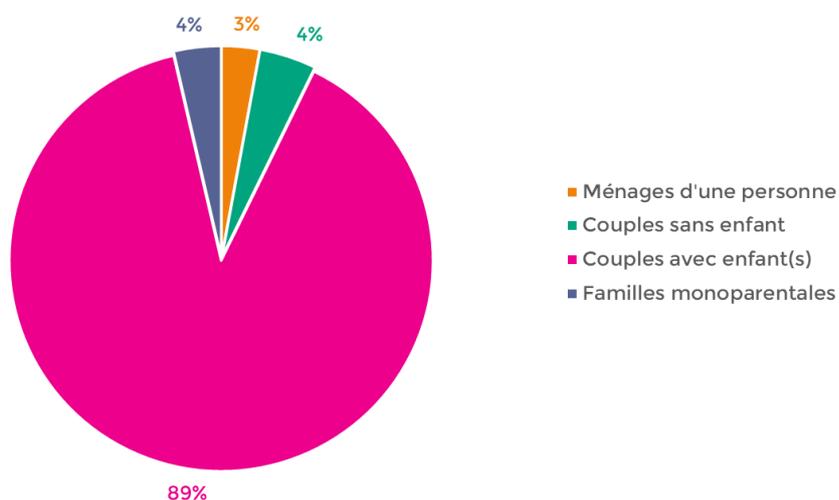
Source : SPF Finances/AGDP, matrice cadastrale au 1^{er} janvier 2023

Nous pouvons dresser la situation démographique de ce lotissement au 1^{er} janvier 1992, première date pour laquelle les données du Registre national (Demobel-Statbel) sont disponibles.

Au 1^{er} janvier 1992, 277 personnes habitaient le lotissement de 1984, réparties dans 79 ménages, soit 3,5 personnes par ménage. Une maison n'est pas occupée par un ménage résidant.

À cette date, près de 80 % des ménages sont des couples avec enfants et ces ménages représentent 90 % des habitants. L'âge des chefs de ménage est relativement jeune puisque les deux tiers ont moins de 50 ans.

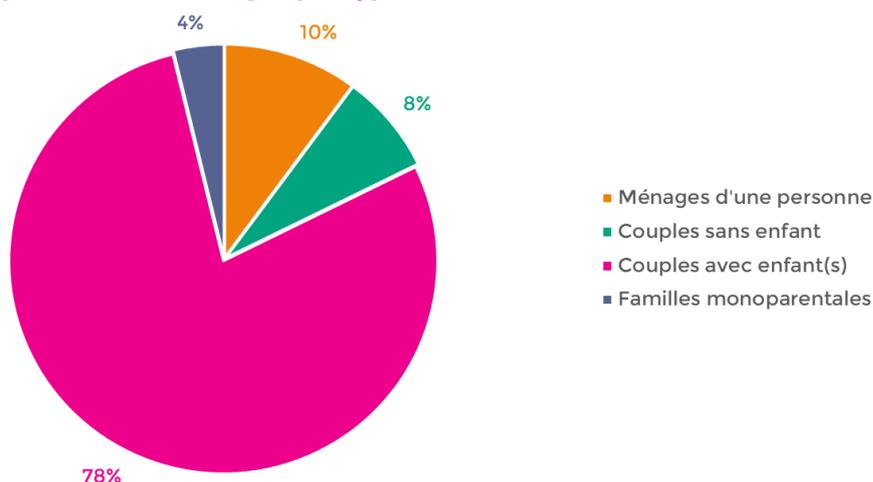
Graphique 4 : Répartition des habitants par type de ménage en 1992 - lotissement de 1984



Note : les classes peuvent être regroupées afin de respecter l'anonymat lorsque ces classes comportent des petits nombres. Les graphiques peuvent donc présenter des classes différentes entre 1992 et 2023.

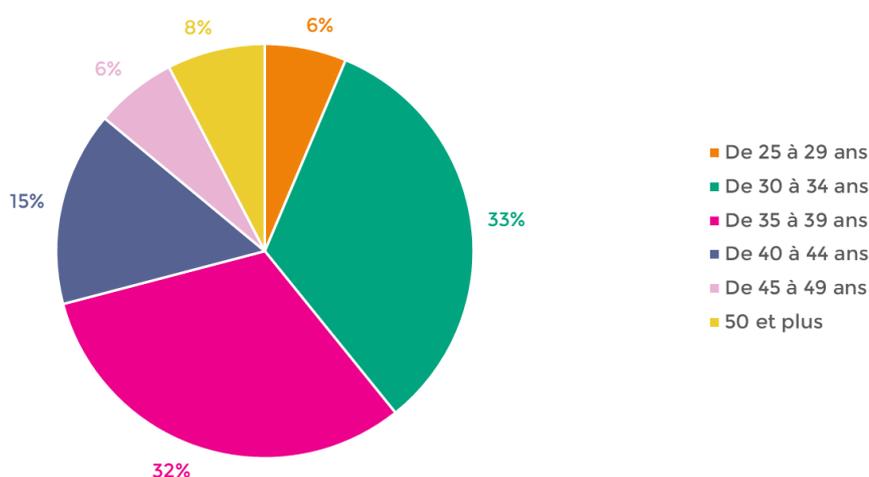
Source : Statbel-Demobel, données de population au 1^{er} janvier 1992

Graphique 5 : Répartition des ménages par type en 1992 - lotissement de 1984



Source : Statbel-Demobel, données de population au 1^{er} janvier 1992

Graphique 6 : Répartition des chefs de ménage en 1992 selon l'âge - lotissement 1984

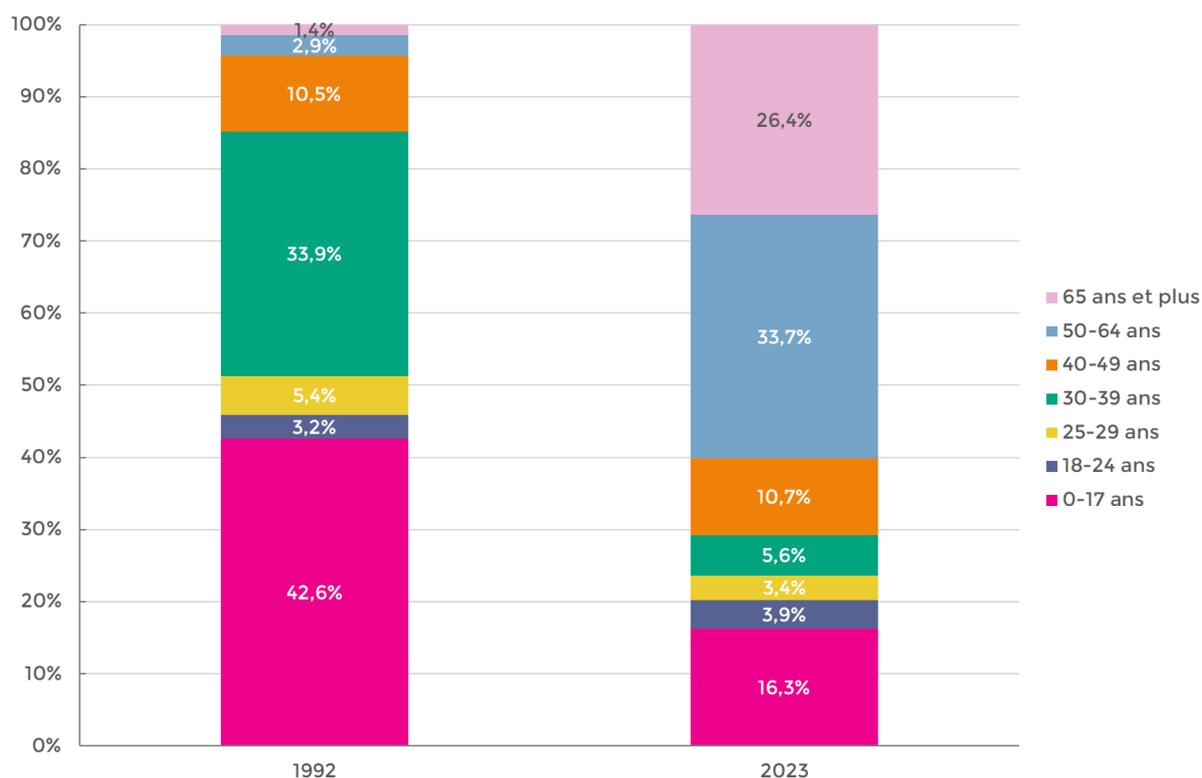


Source : Statbel-Demobel, données de population au 1^{er} janvier 1992

La situation 31 ans plus tard est toute différente.

Alors qu'en 2023, le nombre de ménages est quasi identique, 78 au lieu de 79 (car deux parcelles/maisons ne sont pas occupées par un ménage résidant au 1^{er} janvier 2023), le lotissement a perdu 99 habitants sur les 277 résidents de 1992. La comparaison de l'âge des habitants du lotissement entre 1992 et 2023 (soit après une période de 31 ans) souligne le vieillissement. L'évolution de l'âge moyen des habitants est passée de 23,8 à 48,9 ans (+25,1 ans). Le graphique 7 qui compare la répartition de la population par classe d'âge en 1992 et 31 ans plus tard illustre le « vieillissement en bloc » tel que décrit par Eggerickx et Poulain (1995). Les plus de 65 ans sont passés de 1,4 % à 26,4 % de la population du lotissement, alors que la part des 0-17 ans est passée de 42,6 % à 16,3 %. Ces évolutions de la répartition sont non seulement liées au vieillissement des personnes, majoritaires, qui sont restées au sein du lotissement et qui ont donc vieilli de 31 ans, mais également au départ des enfants à l'âge de l'émancipation. Elles peuvent également être influencées par des départs et arrivées de ménages ou personnes suite notamment à des parcours résidentiels particuliers, et potentiellement à un rajeunissement des occupants qui s'installent dans une maison du lotissement. Les cas de renouvellement et de rajeunissement liés à l'emménagement de nouveaux occupants semblent cependant avoir été peu fréquents au vu de la démographie observée en 2023 au sein du lotissement.

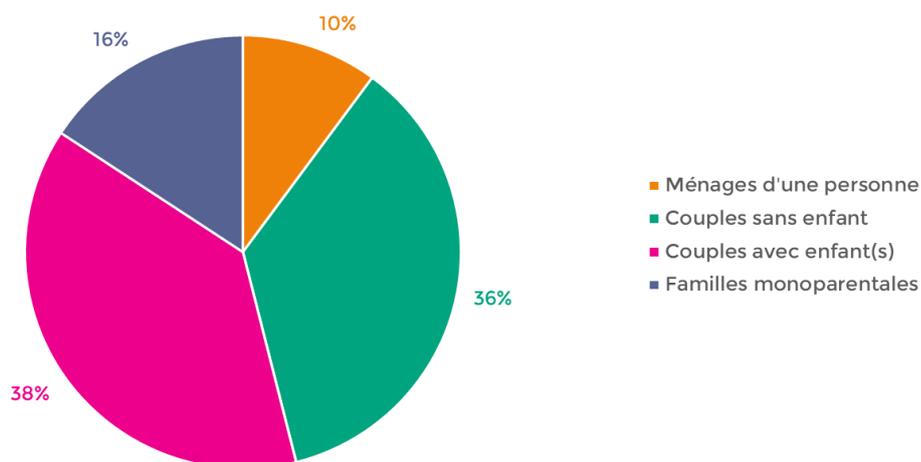
Graphique 7 : Répartition des habitants par classes d'âge en 1992 et en 2023 - lotissement de 1984



Source : Statbel-Demobel, données de population au 1^{er} janvier 1992 et au 1^{er} janvier 2023

Avec la diminution de la population pour un nombre comparable de ménages, la taille moyenne des ménages a chuté, passant de 3,5 personnes/ménage en 1992 à 2,3 en 2023. La répartition des habitants dans les différents types de ménages présents dans le lotissement s'est fortement transformée : près de la moitié des habitants vivent dans des ménages sans enfant(s) ou isolés (cf. graphique 8).

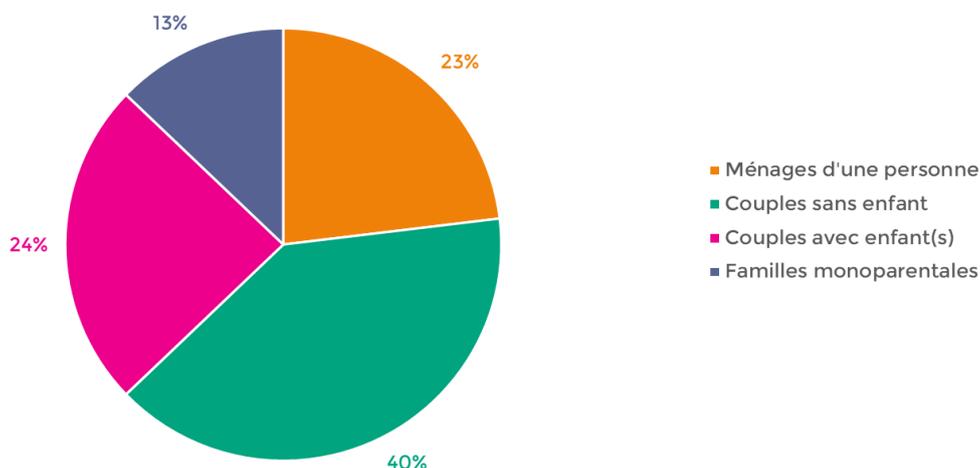
Graphique 8 : Répartition des habitants par type de ménage en 2023 - lotissement de 1984



Source : Statbel-Demobel, données de population au 1^{er} janvier 2023

Le contraste est encore plus net évidemment quand on se penche sur la répartition des ménages (et non pas des habitants) selon le type (cf. graphique 9). En effet, dans le total des ménages, les ménages de faible taille y prennent plus de poids que dans la répartition de la population par type de ménage. Dans la répartition de la population, les enfants sont de fait intégrés. Près des deux tiers des ménages sont des personnes isolées ou des couples sans enfant.

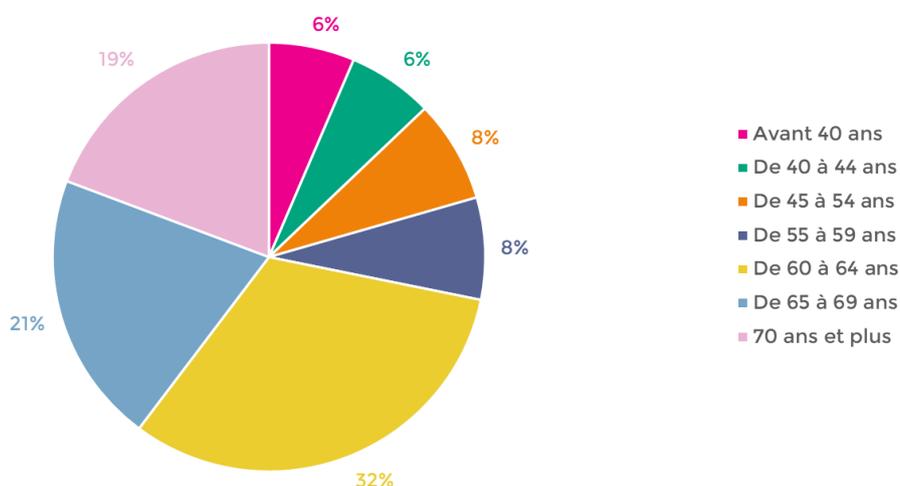
Graphique 9 : Répartition des ménages par type en 2023 - lotissement de 1984



Source : Statbel-Demobel, données de population au 1^{er} janvier 2023

En 2023, 71 % des chefs de ménages ont plus de 60 ans, dont 14 % plus de 70 ans (cf. graphique 10).

Graphique 10 : Répartition des chefs de ménage en 2023 selon leur âge - lotissement de 1984



Source : Statbel-Demobel, données de population au 1^{er} janvier 2023

En 2023, 59 % des logements sont occupés par des personnes seules ou des couples sans enfants, dont le chef ou la cheffe de ménages a plus de 60 ans. La part des ménages de 1 ou 2 personnes est passée de 19 % en 1992 à 68 % en 2023.

Le tableau suivant reprend les principaux indicateurs démographiques pour la situation du lotissement en 1992 et en 2023.

Tableau 1 : Synthèses des indicateurs démographiques clés en 1992 et 2023 - lotissement de 1984

Indicateur	Situation au 1 ^{er} janvier 1992	Situation au 1 ^{er} janvier 2023
Nombre d'habitants	277	178
Âge moyen	23,8	48,9
Part des 65 ans et plus	1,4 %	26,4 %
Nombre de ménages	79	78
Taille moyenne des ménages	3,5	2,3
Part de ménages de 1 ou 2 personnes	19,0 %	67,9 %

Source : Statbel-Demobel, données de population au 1^{er} janvier 1992 et au 1^{er} janvier 2023

La comparaison des situations démographiques du lotissement en 1992 et en 2023 informe sur son histoire démographique. Elle rentre parfaitement dans le modèle démographique des lotissements détaillé en section 3.1. Elle est le reflet du vieillissement de ménages en couples qui se sont installés quand ils étaient dans la trentaine, qui ont vieilli de 31 ans et ont vu au cours de cette période le départ de leur(s) enfant(s). Sur cette période de 31 ans, l'âge moyen de la population du lotissement a grandi environ sept fois plus vite que celui de la population wallonne et cinq fois plus vite que celui de la population de la commune de Grez-Doiceau²⁶.

Dans les 10 à 20 prochaines années, si la population se maintient dans ces logements, certaines adaptations des logements, des services et infrastructures de proximité devront être envisagés pour rencontrer les besoins de la population vieillissante du lotissement. Selon ses aspirations de vie, son attachement à sa maison et/ou son quartier et ses capacités, cette population de propriétaires âgés pourrait être amenée à rester dans son habitation le plus longtemps possible malgré sa grande taille. Ce n'est qu'aux grands âges que le logement a plus de probabilité d'être remis sur le marché immobilier à la suite du départ²⁷ vers un autre type d'habitat (maison de repos par exemple) ou au décès du membre restant du couple initial. Le renouvellement du lotissement s'opère dès lors de manière progressive au fur et à mesure des déménagements ou décès des propriétaires-occupants. Ce renouvellement nécessite cependant qu'une demande rencontre cette offre de maisons et ses caractéristiques en termes de localisation, de taille et de prix d'acquisition et de rénovation. Il se peut que ces nouveaux acheteurs reproduisent le schéma démographique du peuplement de lotissement, quoique de manière moins prononcée puisque décalée dans le temps. En effet, les logements vont se libérer dans un espace de temps relativement restreint puisque les précédents propriétaires ont des âges semblables, mais cette libération peut cependant être plus décalée dans le temps selon les trajectoires et aspirations des différents ménages. De plus, les nouveaux arrivants pourraient présenter une forte homogénéité sociodémographique pour les mêmes raisons que pour leurs prédécesseurs, mais sans doute moins forte que dans les années 1990. Seules des conditions de conjoncture ou de capacité économique différentes pourraient modifier un peu ce schéma, en jouant sur les conditions de prêts hypothécaires et donc sur les capacités financières des ménages à acheter et restaurer ces biens, notamment dans une optique de rénovation énergétique.

²⁶ Ce calcul compare donc l'évolution de l'âge moyen des populations entre 1992 et 2023 (source : Walstat sur la base de Statbel-Demobel).

²⁷ Debuissou *et al.* (2018) ont montré que de manière générale dans les cycles de vie des habitants observés en 2011-2016, une reprise relative des migrations résidentielles avait lieu au-delà de 75 ans et qu'elles concernaient essentiellement des déménagements proches (au sein de la même commune),

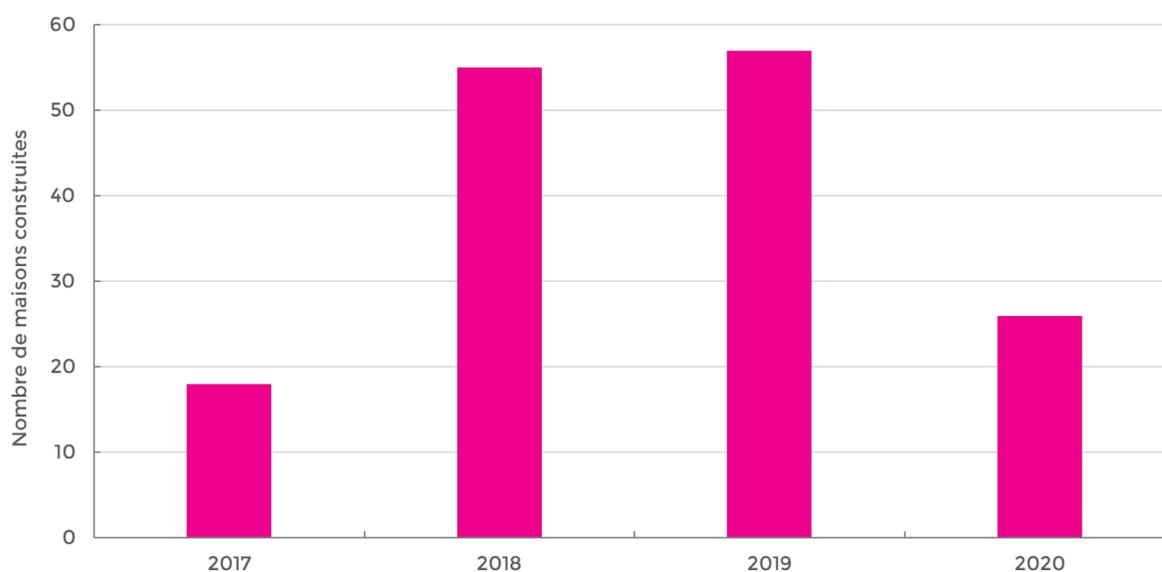
4.4. DÉMOGRAPHIE DU LOTISSEMENT DE 2017

Dans le Brabant wallon, avec une plus forte hausse des valeurs foncières depuis 1980, la taille moyenne des parcelles pour des maisons a eu tendance à s'amenuiser avec une urbanisation plus dense. L'exemple est donné par un lotissement plus récent de 2017 qui est directement voisin du lotissement de 1984 toujours à Gastuche. Ce lotissement et les logements construits sont le résultat d'une promotion immobilière menée par l'Agence de promotion immobilière du Brabant wallon (APIBW) et des partenaires privés (projet intitulé Domaine des Vallées). La régie foncière provinciale était propriétaire principal des terrains concernés. L'objectif vise à offrir une diversité de logements (studios, appartements, maisons) pour une diversité de ménages, tant du point de vue de leur taille que des moyens financiers des acquéreurs²⁸, dont des logements adaptés aux personnes à mobilité réduite. Le lotissement est également situé dans la centralité villageoise (SDT-2024) de Gastuche (cf. carte 2). Il est encore plus proche de la gare ferroviaire de Gastuche que le lotissement de 1984 : les premières maisons individuelles du lotissement sont à moins de 350 mètres à pied de la gare.

Selon le cadastre au 1^{er} janvier 2023 et la situation de terrain, il est composé d'environ 156 maisons unifamiliales en mitoyenneté et semi-mitoyenneté, mais également d'environ 55 logements en appartements ou studios au sein d'immeubles accueillant des commerces ou services au rez-de-chaussée. Ces immeubles sont plutôt situés dans la partie du lotissement la plus accessible depuis la Chaussée de Wavre (RN268) et la gare de Gastuche (300 m à pied). Une crèche a également été construite au sein du lotissement. D'après le cadastre, les 156 maisons ont été construites entre 2017 et 2020 (cf. graphique 11). La taille moyenne des parcelles accueillant ces maisons deux et trois façades est d'environ 350 m². Au sein de ces logements, on comptait au 1^{er} janvier 2023 154 ménages et 474 habitants.

Pour comparer la situation démographique du lotissement de 2017 avec celui de 1984, seule la composition démographique des maisons est étudiée dans un premier temps.

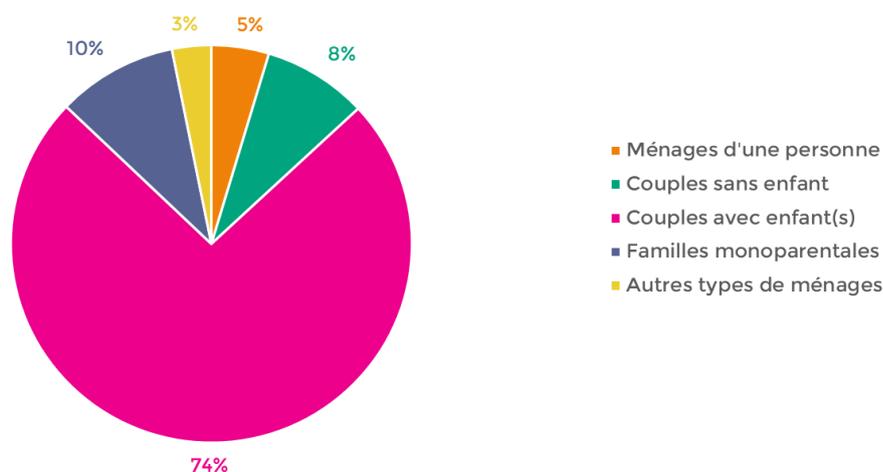
Graphique 11 : Année de construction des maisons du lotissement 2017 (sans les appartements)



Source : SPF Finances/AGDP, matrice cadastrale au 1^{er} janvier 2023

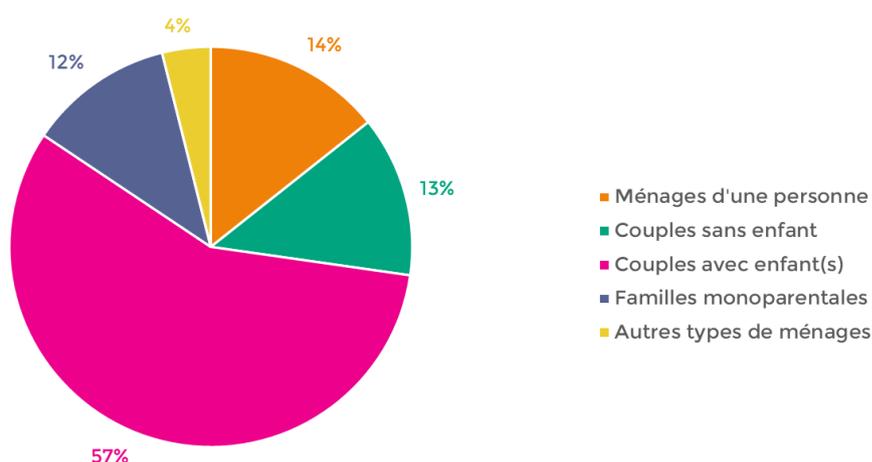
²⁸ Le projet visait notamment la création de logements abordables, soit des logements vendus à des prix inférieurs à ceux du marché ou facilitant l'accès à la propriété de primo-accédants (Pouvreau, 2024).

Graphique 12 : Répartition des habitants par type de ménage en 2023 dans le lotissement de 2017 (sans les appartements)



Source : Statbel-Demobel, données de population au 1^{er} janvier 2023

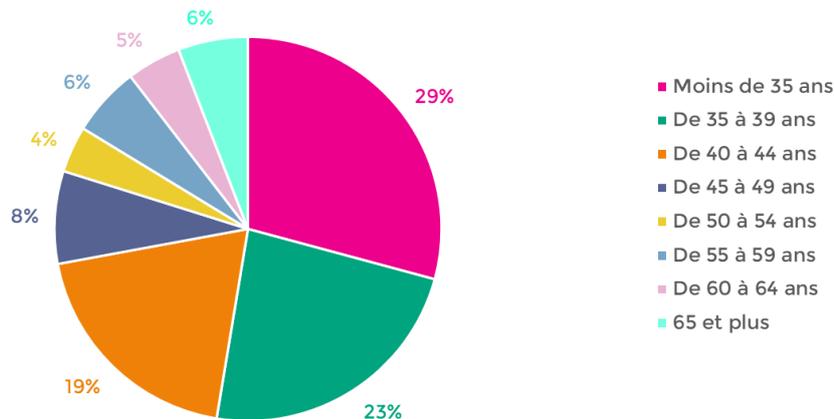
Graphique 13 : Répartition des ménages par type en 2023 dans le lotissement 2017 (sans les appartements)



Source : Statbel-Demobel, données de population au 1^{er} janvier 2023

Huit ans après la construction des premières maisons, les couples avec enfants ne représentent plus (hors appartement) que 57 % des ménages et 74 % des habitants, contre respectivement 78 % et 89 % pour le lotissement voisin de 1984. Si le déséquilibre persiste dans la représentativité des types de ménage, il est atténué. Ces maisons plus petites et sur des parcelles moins grandes accueillent une plus grande diversité de types de ménages, plus en phase avec les évolutions socio-démographiques générales de la population wallonne (moins de couples avec enfants, plus de familles monoparentales et un vieillissement qui entraîne une baisse de la taille des ménages).

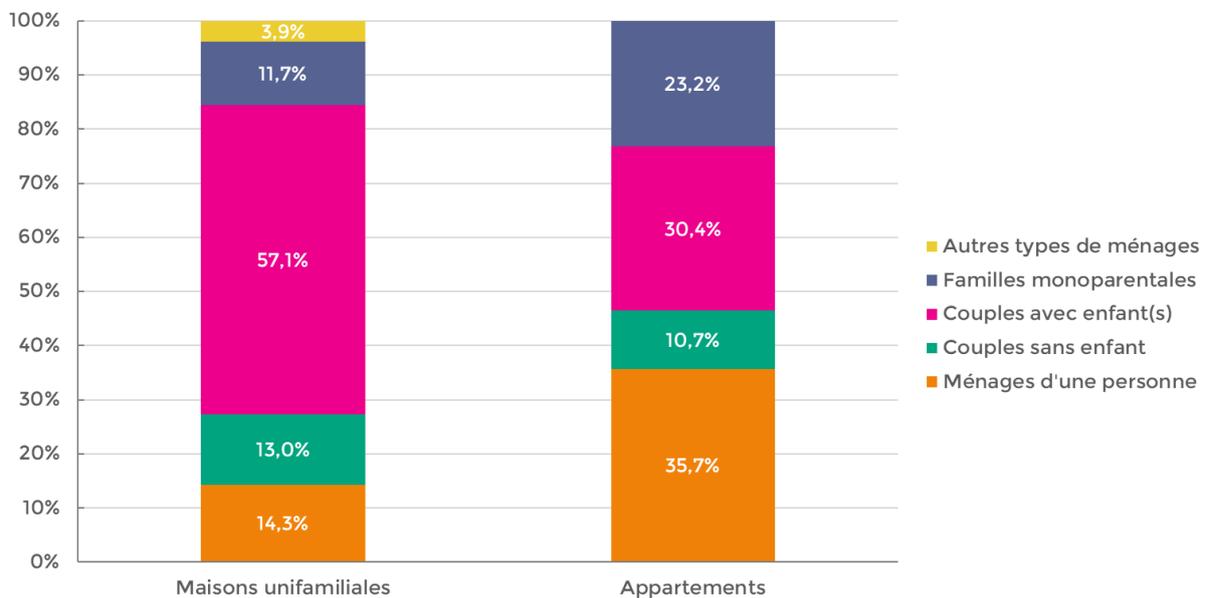
Graphique 14 : Répartition des chefs de ménages en 2023 selon l'âge dans le lotissement 2017 (sans les appartements)



Source : Statbel-Demobel, données de population au 1^{er} janvier 2023

En 2023, dans le lotissement de 2017, 52 % des chefs de ménage ont moins de 40 ans (cf. graphique 14). Il représentait 71 % en 1992 dans le lotissement voisin de 1984. Là aussi, un meilleur équilibre de la pyramide des âges apparaît. Il permettra une évolution plus harmonieuse de la pyramide des âges du lotissement au cours des prochaines décennies. Toutefois, le phénomène ne sera qu'atténué, le déséquilibre démographique étant inhérent à ce type d'offre de logements soudaine et localisée, attirant toujours en majorité des familles avec enfants désireuses d'acquérir une maison.

Graphique 15 : Répartition des ménages par type en 2023 dans le lotissement 2017 selon le type de logement - comparaison entre les maisons et les appartements/studios



Source : Statbel-Demobel, données de population au 1^{er} janvier 2023

Cependant, si l'on tient compte des logements en appartements construits en bordure nord du lotissement, la composition démographique se rééquilibre, car la mixité de l'offre en logements implique généralement une plus grande mixité démographique. Le graphique 15 met en évidence cette mixité dans la répartition des ménages par type avec des logements en appartements qui répondent à la demande de ménages de plus petite taille, dont des isolés et des familles

monoparentales²⁹. La variété de l'offre au sein des logements en appartements, en termes de surface plancher et de nombre de chambres, devrait également avoir un impact sur cette composition.

4.5. CARACTÉRISTIQUES COMPARÉES DES DEUX LOTISSEMENTS EN LIEN AVEC LA POLITIQUE D'OPTIMISATION SPATIALE

Le tableau 2 synthétise certaines caractéristiques des deux lotissements. Il permet non seulement de comparer les statistiques entre les deux lotissements, mais aussi de comparer l'évolution des densités entre 1992 et 2023 pour le lotissement de 1984. Afin d'avoir une meilleure comparabilité, seule la partie accueillant des maisons du lotissement de 2017 est caractérisée dans ce tableau.

Concernant l'analyse de l'évolution du lotissement de 1984, comme cela a été mis en évidence, la population a vieilli et diminué passant de 277 habitants à 178. La taille moyenne des ménages du lotissement s'est donc réduite, passant de 3,5 à 2,3 personnes/ménage en 31 ans. Durant cette période, la superficie résidentielle ou nette³⁰ est restée constante, si bien que la superficie résidentielle par habitant³¹ a augmenté mettant en évidence une moins bonne efficacité dans l'utilisation du sol par la résidence. Elle est passée de 186 m²/habitant à 289 m²/habitant. De même, la densité nette de logement n'a pas changé au contraire des densités de population. Cette densité nette s'élève à 15,5 logements/ha. Au sein d'une centralité villageoise, le SDT-2024 préconise des densités nettes d'au moins 20 logements/ha (SDT-2024, page 59).

Le lotissement de 2017 présente une variété de types de logements avec des densités nettes de logements beaucoup plus élevées si l'on tient compte des espaces occupés par les appartements. Concernant uniquement la partie du lotissement qui accueille des maisons, grâce à une taille moyenne de parcelles plus faible et à la mitoyenneté des maisons, on atteint une densité nette de 29 logements/ha, répondant aux préconisations du SDT-2024. La superficie résidentielle par habitant de 114 m²/habitant est relativement faible (et à l'inverse, la densité de population est forte) et devrait être moins influencée à l'avenir par l'évolution démographique du lotissement grâce à la diversité de logements qu'il offre.

Au total, deux types d'indicateurs semblent utiles afin de mettre en évidence sur le territoire des situations de sous occupation du foncier résidentiel :

- Les indicateurs mettant en relation le nombre d'habitants et la superficie utilisée par la résidence permettent de donner des indications sur la sous-utilisation du bâti au sein du foncier artificialisé pour la fonction de résidence principale.
- Ceux mettant en relation le logement et cette même superficie mettent principalement en évidence la sous-utilisation du foncier artificialisé par unité de logement (principal, secondaire, touristique), sans tenir compte de la réelle utilisation de ces logements pour loger des personnes à titre de résidence principale.

La cartographie fine de ces indicateurs et leur croisement avec l'emprise des centralités permettraient d'identifier des lieux qui ont un potentiel d'intensification (cf. *infra*). Elle peut également aider les communes à la mise en œuvre de l'optimisation spatiale via l'élaboration d'un schéma de

²⁹ Que ce soit pour les isolés ou les familles monoparentales, il peut s'agir de couples séparés qui ont la garde alternée des enfants. Dans ces cas, les enfants sont domiciliés dans le ménage « famille monoparentale ».

³⁰ La superficie résidentielle correspond aux parcelles cadastrales utilisées par la résidence, soit les parcelles qui accueillent le logement et les annexes à ce logement (Charlier et Reginster, 2010). Elle se rapproche de la définition de superficie nette utilisée pour calculer la densité nette telle que définie dans le SDT-2024 (cf. pages 242 et 243).

³¹ Cet indicateur est souvent utilisé pour mesurer l'efficacité avec laquelle est artificialisé le sol en rapportant la superficie consommée au nombre d'habitants logés (Wilmotte, 2020 ; Charlier et Reginster, 2010). Cf. aussi la fiche IWEPS <https://www.iweps.be/indicateur-statistique/consommation-residentielle-territoire/>.

développement communal (SDC)³². En particulier, la cartographie de la densité nette de logements, indicateur important de la mise en œuvre de l'optimisation spatiale, permet de faire un diagnostic de la situation existante, étape essentielle avant de fixer des seuils de densité moyenne souhaitée pour les différentes aires du territoire communal dédiées au logement (cf. en particulier la fiche 5 du vade-mecum (SPW Territoire et CPDT, 2024)).

Tableau 2 : Principales caractéristiques comparées des deux lotissements étudiés

	Lotissement de 1984	Lotissement de 2017 (uniquement maisons)
Filière	autopromotion	promotion immobilière en partie publique
Année de construction	1984 à 1990	2017 à 2020
Nombre de maisons	80 maisons	156 maisons
Type de maisons	4 façades	2 et 3 façades
Superficie brute (ha)	6,65	7,64
Superficie nette* (ha)	5,15	5,38
Taille moyenne de la parcelle (m ²)	644	345
Population 1992	277	-
Densité de population 1992 (habitants/ha)	41,7	-
Densité nette de population 1992 (habitants/ha)	53,8	-
Population 2023	178	474
Densité de population 2023 (habitants/ha)	26,8	62,0
Densité nette de population 2023 (habitants/ha)	34,6	88,1
Densité de logements 1992 (logements/ha)	12,0	-
Densité nette de logements 1992 (logements/ha)	15,5	-
Densité de logements 2023 (logements/ha)	12,0	20,4
Densité nette de logements 2023 (logements/ha)	15,5	29,0

Source : Statbel-Demobel, données de population au 1^{er} janvier 2023 et au 1^{er} janvier 1992 ; SPF Finances/AGDP, matrice cadastrale au 1^{er} janvier 2023 ; calculs IWEPS

Note : *la superficie nette correspond à la superficie des parcelles occupées par une maison alors que la superficie brute correspond à ces parcelles, mais aussi à l'ensemble du domaine public (voiries, trottoirs, éventuels espaces verts). La densité nette reprend au dénominateur la superficie nette.

³² Le schéma de développement communal (SDC) est un document d'aménagement du territoire à valeur indicative qui est adopté par les autorités communales pour fixer les grandes orientations pour l'aménagement de l'ensemble de leur territoire communal. Le SDC doit respecter les objectifs du schéma régional de développement du territoire (SDT), et donc actuellement se conformer à la mise en œuvre du concept d'optimisation spatiale du SDT-2024. Pour aider les communes et auteurs de projets à la mise en pratique du concept d'optimisation spatiale via un SDC (thématique ou global), le SPW Territoire en collaboration avec la CPDT a publié un vade-mecum (SPW Territoire et CPDT, 2024) qui fournit les éléments utiles à la transposition de l'optimisation spatiale à l'échelle communale.

5. Quelles pistes pour une gestion durable des lotissements ?

5.1. DIVERSIFIER LES TYPES DE LOGEMENTS AU SEIN DES LOTISSEMENTS

L'analyse évolutive de la composition démographique d'un lotissement de maisons quatre façades construites dans les années 1980 sur la commune de Grez-Doiceau a confirmé le modèle démographique des lotissements (cf. section 3.1.), soit le vieillissement en bloc de sa population s'accompagnant d'une réduction de la taille des ménages à la suite du départ des enfants. De 1992 à 2023, soit sur une période de 31 ans, la part des 65 ans et plus dans ce lotissement est passée de 1,4 % à 26,4 % (cf. section 3.3). En 2023, cette part est de 20,5 % à Grez-Doiceau et de 19,5 % en Wallonie. L'âge moyen de la population du lotissement a augmenté environ sept fois plus vite que celui de la population wallonne. En termes d'occupation des logements, alors qu'en 1992, 19 % des maisons sont occupées par des ménages d'une à deux personnes, cette part passe à 68 % en 2023.

Ce cas concret illustre l'évolution sociodémographique de nombreux lotissements de maisons quatre façades relativement similaires (taille et agencement) construites sur une courte période. Ces lotissements concentrent à un même endroit une population dont les caractéristiques socio-démographiques sont très proches et qui évolue de manière relativement similaire au vu de la faible mobilité résidentielle des propriétaires-occupants. Les maisons de plusieurs chambres qui étaient adaptées à la taille des familles au début du cycle de vie du lotissement se voient sous-occupées³³ depuis le départ des enfants. Avec l'âge, la maison peut ne plus être adaptée aux capacités physiques des occupants et l'entretien de la maison et de ses abords (jardins, haies...) peut constituer une charge de plus en plus difficile à assumer, tout comme la mise en œuvre de certaines rénovations parfois lourdes permettant de mettre le logement aux normes actuelles.

Par ailleurs, les résidents de ces lotissements devenus âgés ont développé des besoins qui ne sont plus nécessairement rencontrés en termes de proximité aux services notamment. Inversement, une série de services qui étaient adaptés à de jeunes ménages et leurs enfants (écoles par exemple) et disponibles à proximité peuvent à présent être sous-utilisés au vu de la diminution du nombre d'enfants.

Le second lotissement étudié, soit le lotissement de 2017, répond aux recommandations d'Eggerickx et Poulain (1995) avec une diversification des logements (en matière de type, taille, abordabilité) dès la conception, qui permet également une diversification sociodémographique. La maîtrise foncière publique a permis de développer un projet qui ne cherche pas uniquement la rentabilité, mais qui a un but social affirmé. Le vieillissement sera dès lors beaucoup moins marqué avec un potentiel de renouvellement démographique sans doute plus élevé et un impact moindre sur la viabilité ou l'adaptation des services de proximité.

En matière de rapport au foncier, bien qu'il s'agisse d'une artificialisation sur terrains non artificialisés, la conception du lotissement de 2017 est plus efficace dans l'usage du sol comme l'atteste la densité nette de logements (cf. section 3.5). Celle-ci correspond largement aux mesures du SDT-2024 guidant l'urbanisation dans les centralités villageoises.

³³ Les chambres laissées vides par le départ des enfants peuvent évidemment avoir retrouvé une autre utilisation ou servir de chambres à coucher pour des invités temporaires (chambre pour les petits enfants ou pour des amis par exemple).

5.2. MOBILISER LE POTENTIEL : PAS N'IMPORTE OÙ ET PAS N'IMPORTE COMMENT

Les objectifs de réduction de l'étalement urbain, dont l'artificialisation des sols et de construction/rénovation durable³⁴, ainsi que la réponse à la demande en logements (abordables) pour tous, impliquent de s'interroger sur la meilleure utilisation possible des logements, du bâti et du foncier existant. L'enjeu est donc à la fois environnemental, en limitant les pressions sur les ressources (sols, matériaux...), et social. Il ne s'agit pas d'imposer des choix ou certains modes de vie, mais de proposer des solutions et des outils aux acteurs concernés (propriétaires, communes, maîtres d'ouvrage...), afin de faciliter l'intensification de certains gisements fonciers tel que souhaité par le Schéma de développement du territoire (SDT-2024, Gouvernement wallon, 2024) à travers la séquence « éviter-réduire-compenser » (ERC)³⁵.

Parmi les solutions pour arriver à ces objectifs, différents outils existent (fiscalité, urbanisme...) pour fluidifier les parcours résidentiels et/ou adapter le stock bâti existant ou le foncier résidentiel, afin entre autres de permettre aux ménages propriétaires occupants de rester sur place.

L'optimisation du stock bâti existant est la plus évidente. En effet, elle permet de faciliter la libération des maisons unifamiliales trop grandes et de privilégier l'occupation de ces logements par des ménages en ayant le besoin. Cela implique de faciliter la mobilité résidentielle des ménages propriétaires occupants, ce qui pourrait être envisagé via une réforme des droits d'enregistrement³⁶ liés à la vente de son logement (CPDT, 2015 ; Blain *et al.*, 2022), mais nécessite également la mise à disposition ailleurs de logements de plus petite taille répondant aux besoins et aspirations des personnes âgées, notamment en termes de localisation et d'attachement au quartier (liens sociaux...). De nouvelles formes de cohabitation peuvent également être envisagées (cf. *infra*).

Les opérations urbanistiques qui permettent une optimisation spatiale du bâti ou du foncier résidentiel sont généralement regroupées sous le terme de « densification douce », soit une approche d'urbanisme qui vise à augmenter la densité de population et de bâtiments dans les tissus urbanisés existants sans destruction du bâti existant (source : citego.org). Il s'agit par exemple d'augmenter le nombre de logements au sein d'un bâtiment (Degraeve, 2014), avec ou sans modification de son emprise bâtie. Il peut aussi s'agir de construire de nouveaux logements sur des parcelles déjà bâties (BIMBY³⁷). La densification peut également s'opérer par la démolition de certains bâtiments en vue de reconstruire des bâtiments plus efficaces du point de vue du nombre de logements tout en améliorant la qualité (énergétique ou architecturale) du bâti (Dethier et Halleux, 2014 ; Hendrickx et Boodts, 2022). Selon les principes d'optimisation spatiale du SDT-2024, ce type d'opération de densification trouverait surtout sa pertinence dans les lotissements actuellement trop peu denses et

³⁴ La construction (ou rénovation) durable telle que définie par le Service public de Wallonie vise à réduire au maximum les impacts environnementaux et sociaux négatifs à chaque étape du cycle de vie des bâtiments. <https://developpementdurable.wallonie.be/thematiques/construction-durable>. La prise en compte du cycle de vie complet des bâtiments et de leur utilisation pour le calcul de l'empreinte environnementale et carbone est essentielle pour faire les meilleurs choix et répondre aux objectifs de neutralité carbone.

³⁵ « La maîtrise de la consommation des terres s'envisage selon la séquence ERC (éviter, réduire, compenser) : éviter la construction sur des terrains non artificialisés, réduire les impacts environnementaux de cette consommation quand l'urbanisation prend place sur des terrains non artificialisés et compenser les impacts environnementaux subsistants à l'échelle du territoire. Éviter l'artificialisation des terres en réutilisant, rénovant, transformant ou en reconstruisant » (SDT-2024, p. 43).

³⁶ Un système de portabilité des droits d'enregistrement a par exemple été mis en place en Région flamande dès 2002, mais il a été supprimé depuis le 1^{er} janvier 2024. Une étude plus approfondie et une évaluation *ex-ante* des impacts potentiels d'une réforme de la fiscalité immobilière sont à mener en tenant compte des objectifs assignés à une telle réforme (accès au logement, accession à la propriété, rénovation, mobilité résidentielle facilitée...). En toute cohérence, elle devrait tenir compte des contextes infrarégionaux et intégrer les objectifs d'optimisation spatiale de la politique de développement territorial.

³⁷ Pour « *Build in My BackYard* ».

situés dans les centralités urbaines et villageoises qu'il est nécessaire de renforcer³⁸. Ces principes rejoignent ceux de la littérature scientifique faisant notamment le lien entre densité et mobilité et souhaitant privilégier le concept de proximité pour répondre aux enjeux de réduction des déplacements du quotidien et de faciliter l'accès des populations aux services (Fouchier, 2024a et b ; Miet, 2024). La densification de lotissements éloignés des aménités existantes (services et transport en commun) doit se faire de manière prudente afin, entre autres, de ne pas amplifier la vulnérabilité des ménages par rapport aux coûts du transport (Fouchier, 2024b ; Charlier et Juprelle, 2022). Au sein des centralités urbaines (de pôle), dont certains quartiers peuvent connaître des densités de logements déjà fort élevées, il est important de pouvoir également conserver des logements pouvant accueillir des familles, afin de limiter leurs départs vers les périphéries et de maintenir une mixité sociodémographique. La subdivision de logements de grande taille doit donc être régulée en fonction. Le travail des urbanistes s'avère dans ce cas primordial afin de mixer densités et qualité du cadre de vie. Dans cette optique, une recherche récente de la CPDT (Blain *et al.*, 2022, annexe 3a – volet 3) a proposé différents modes de renforcement durable des tissus urbanisés existants (la consolidation, la protection, la restructuration et le développement) pouvant se décliner de diverses manières selon les contextes et les tissus urbanisés.

5.3. UNE MEILLEURE CONNAISSANCE DES POTENTIELS DE DENSIFICATION

De manière générale, pour la Wallonie, le potentiel de densification résidentielle, soit les superficies artificialisées, foncières et immobilières, affectées à la fonction résidentielle qui sont susceptibles de constituer des gisements pour la production de nouveaux logements, a été estimé par Hendrickx et Boodts (2022). Les résultats de cette recherche mettent en évidence une production potentielle de 483 000 nouveaux logements, dont 105 000 grâce à la division de maisons. Les auteurs précisent (p.39) : « *Le potentiel identifié est impressionnant et assez démonstratif du fait que les besoins en logements futurs, s'ils suivent les tendances actuelles de croissance démographique, devraient pouvoir être rencontrés sans difficulté malgré les objectifs d'arrêt progressif d'artificialisation, y compris en limitant le recyclage urbain aux parties de territoire situées à proximité de services et d'arrêt de transport en commun structurant. Par ailleurs, les hypothèses et critères d'application des différents modes montrent que ces objectifs peuvent être atteints en s'appuyant sur un scénario de densification résidentielle et/ou bâtie très douce et veillant à ne pas dénaturer les tissus urbains existants* ».

Bien que ce n'est pas toujours dans les lotissements que la taille des parcelles est la plus propice à de la densification douce, certains peuvent constituer un potentiel intéressant

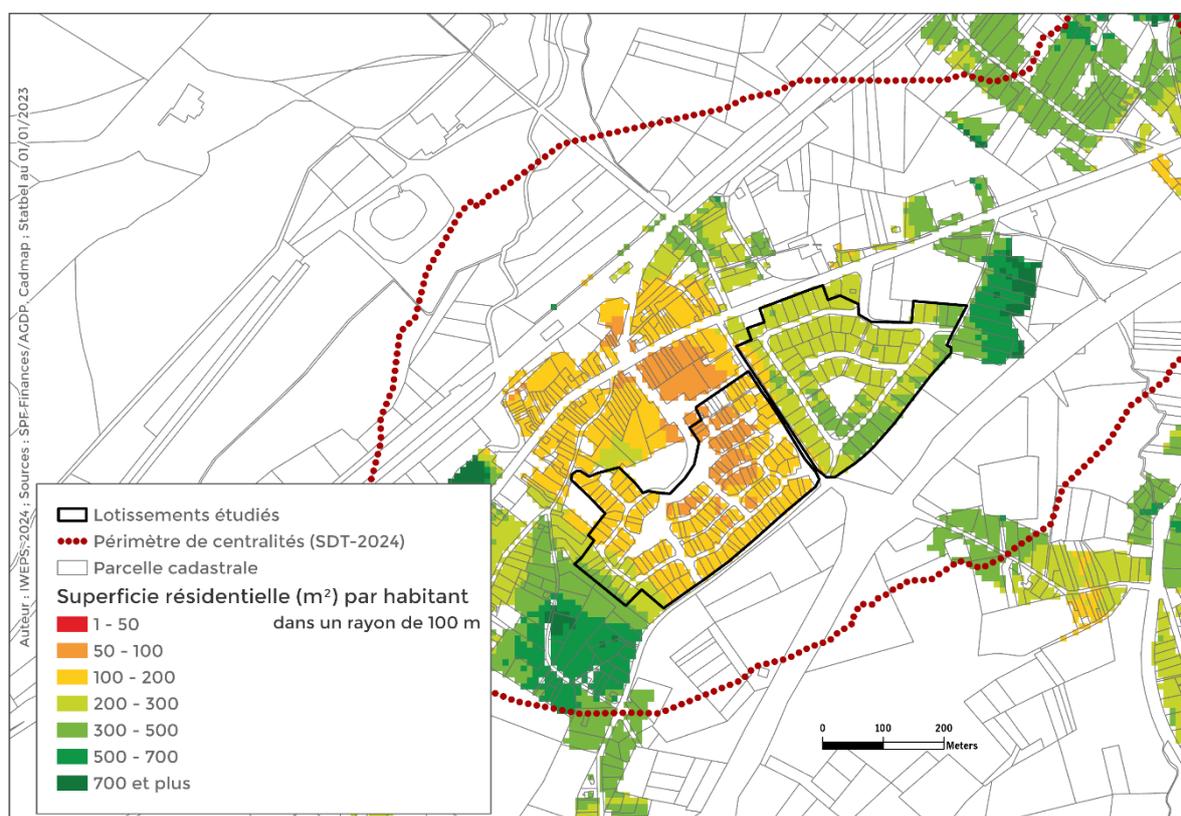
Comme décrit à la section 2.2., la taille des parcelles est généralement plus grande dans des quartiers développés via la filière de l'autopromotion. Afin de constituer des gisements pertinents pour l'optimisation spatiale, elles doivent cependant être bien localisées (cf. section 4.2.). Dans certains cas, les lotissements construits en autopromotion ont l'avantage de pouvoir combiner une taille de parcelles suffisamment propice à la densification douce et une configuration qui permet d'envisager une densification de plus grande envergure et mieux organisée car sur un territoire restreint. Parmi les maisons construites en lotissement sur la période 1980 à 2009, l'IWEPS, sur la base des données du SPF Finances et du SPW Territoire, compte environ 41 500 maisons situées dans une centralité du SDT-2024 (et environ 88 000 en dehors).

Une cartographie des indicateurs d'efficience de l'utilisation du foncier (cf. section 3.5.) est utile pour identifier les territoires concernés par la sous-occupation résidentielle. En la croisant avec l'emprise des centralités, elle permettrait d'identifier des terrains déjà artificialisés à intensifier. Une

³⁸ Sur les principes de renforcement des centralités, voir chapitre « Centralités et espaces excentrés » du SDT-2024 (p.199).

cartographie de la superficie résidentielle par habitant en 2023 est proposée en carte 4 et met en évidence les différences dans l'utilisation résidentielle du sol entre les deux lotissements étudiés. Dans le lotissement de 1984, les valeurs sont supérieures à 200 m², voire 300m² par habitant. La cartographie du type de logement, de leur âge et de la densité nette de logements pourrait permettre de compléter l'analyse de la sous-occupation résidentielle. Comme décrit en section 3.5, une cartographie de la densité nette de logements compléterait cette information en permettant de faire le lien avec la politique d'optimisation spatiale du SDT-2024. Elle doit notamment aider les communes dans la réalisation de leur SDC en leur permettant de définir des densités moyennes à atteindre selon la localisation (aires de mise en œuvre, cf. fiche 5 du vade-mecum (SPW Territoire et CPDT, 2024)). Le potentiel de densification résidentielle de certaines aires doit bien évidemment être pris en compte par les communes afin de déterminer leur trajectoire d'artificialisation (fiche 3 du vade-mecum), étant donné que ce potentiel permettrait de répondre à (une partie de) la demande en logements sans avoir nécessairement besoin d'artificialiser ou urbaniser des terres agricoles, forestières ou naturelles.

Carte 4 : Superficie résidentielle par habitant en 2023 calculée dans un rayon de 100 m³⁹ - exemple de Gastuche et des deux lotissements étudiés

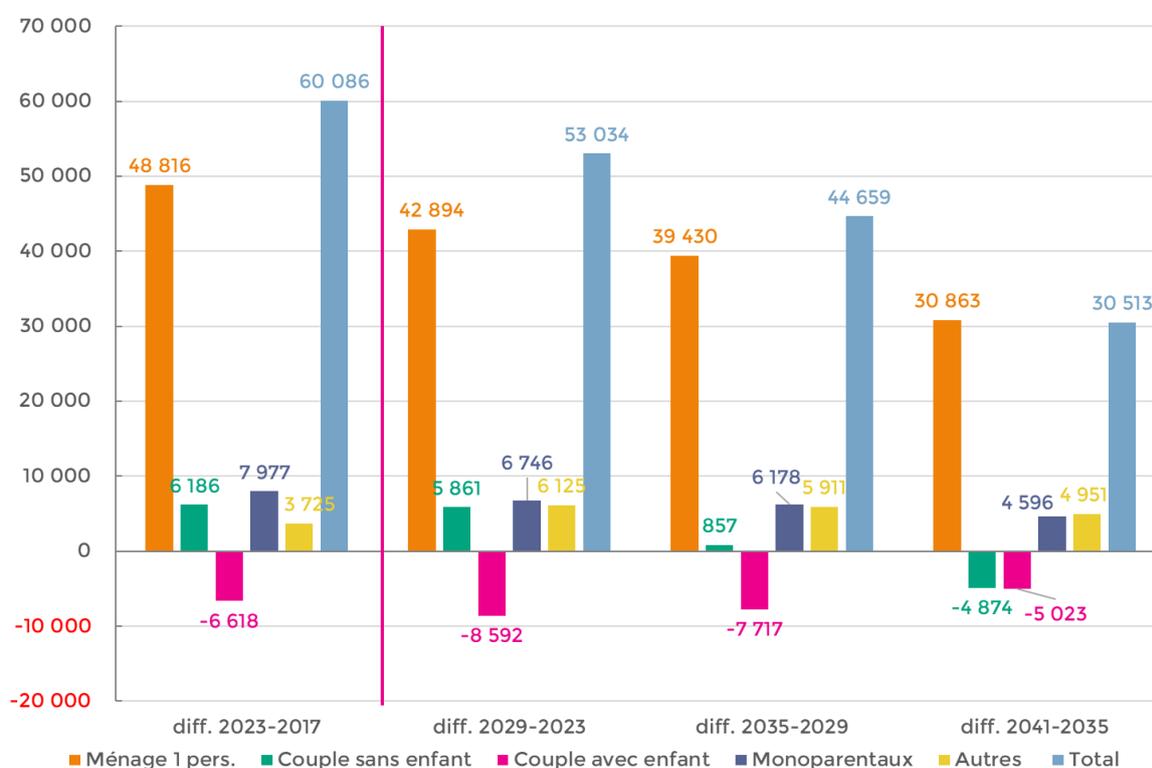


³⁹ Cette cartographie indicative de la superficie résidentielle par habitant, indicateur développé à l'IWEPS depuis 2011 par commune (Charlier et Reginster, 2011), est le résultat de traitements réalisés au sein d'un logiciel SIG (système d'informations géographiques). La méthode utilisée ici est une simplification des mesures de densité par la méthode du noyau (Kernel density, KD) sur une grille de 10m de résolution, méthode de lissage qui permet de faire apparaître les continuités de tendance dans l'espace (Charlier et Reginster, 2018). Pour chaque pixel de 10m est calculée la superficie résidentielle (source : SPF Finances) dans un rayon de 100m qui est rapportée au nombre d'habitants toujours dans un rayon de 100m. Les résultats concernant des parcelles non résidentielles sont ensuite masqués.

5.4. TENIR COMPTE DE L'ÉVOLUTION ATTENDUE DE LA DEMANDE EN LOGEMENTS

Le marché immobilier wallon connaît depuis les années 2010 des transformations sans doute liées au vieillissement de la population et à une demande plus forte pour des petits logements, dont des appartements. Cela se marque dans la réponse qu'apporte l'offre (Charlier J. et Reginster I., 2024). Ces transformations en matière de demande due à l'évolution attendue de la population devraient se poursuivre, voire s'amplifier. En effet, selon les perspectives de population et des ménages du Bureau fédéral du Plan (2024), le nombre de couples avec enfant(s) à domicile devrait continuer à reculer dans les prochaines années (cf. graphique 16). Même le nombre de couples sans enfant(s) devrait diminuer à partir de 2035. Seuls les ménages d'une personne devraient s'accroître fortement, les monoparentaux et autres ménages augmentant plus légèrement. La demande devrait dès lors s'orienter plus vers des logements de petite taille (maisons mitoyennes, appartements...) que des maisons quatre façades.

Graphique 16 : Différences absolues des ménages selon le type en Wallonie tous les six ans entre 2017 et 2041

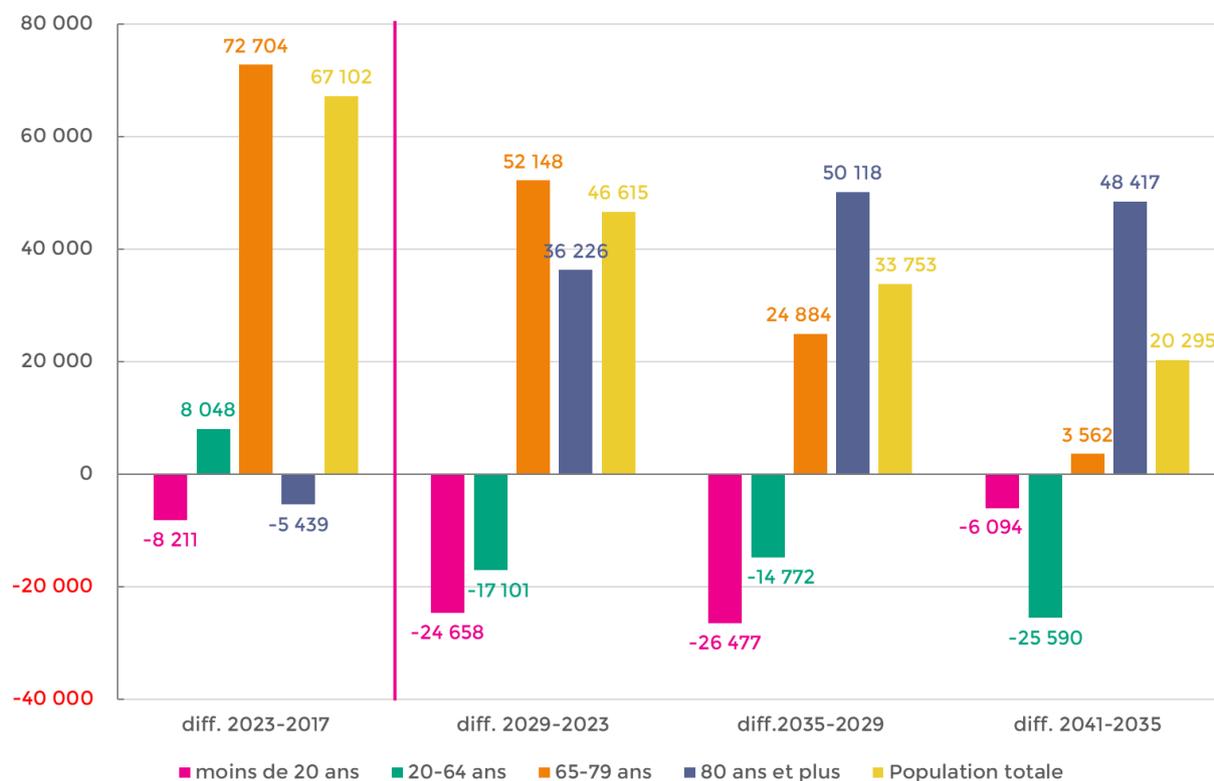


Note : diff.20xx-20yy = différence du nombre absolu de ménages entre les années 20xx-20yy ; la ligne rose verticale sépare les données observées des données projetées par le BfP.

Source : BFP, Perspectives février 2024 – Calculs IWEPS

Ces évolutions des types de ménages découlent en grande partie du vieillissement attendu de la population (cf. graphique 17). Selon les perspectives de population du Bureau fédéral du Plan, seule l'augmentation des 65 ans et plus soutiendra en effet la croissance de la population wallonne dans les prochaines années.

Graphique 17 : Différences absolues par grand groupe d'âge de la population en Wallonie tous les six ans entre 2017 et 2041



Note : diff.20xx-20yy = différence de population en nombres absolus entre les années 20xx-20yy ; la ligne rose verticale sépare les données observées des données projetées par le BfP

Source : BFP, Perspectives février 2024 – Calculs IWEPS

Ces mutations sociodémographiques nécessitent dès lors d'adapter l'offre en logements et sa localisation. La demande à satisfaire dans l'avenir est en effet bien différente de celle qui a conduit à l'étalement urbain en Wallonie durant les décennies passées. Elle se prête beaucoup mieux à l'intensification de zones d'habitat équipées en services et en transports collectifs qui favorise la proximité et donc l'accès bas carbone/basse énergie aux activités quotidiennes (Charlier et Juprelle, 2022 ; Charlier et Reginster, 2022) pour tous dont les aînés. En matière de conception de nouveaux logements, ces mutations mettent en évidence le besoin de développer des logements beaucoup plus modulables (Cambier *et al.*, 2024), en particulier des maisons qu'on pourra plus facilement adapter au vieillissement des populations et diviser en plusieurs logements. Il est dans ce cadre nécessaire d'intégrer toute une série de principes urbanistiques et architecturaux dès la conception du bâti, notamment en termes d'insonorisation et d'accès.

5.5. DE LA SENSIBILISATION ET DE L'ACTION DE TERRAIN

Une enquête menée par La Mendola (2022) dans le cadre d'un mémoire de fin d'études à l'ULiège a porté sur « *La sous-occupation des maisons de quatre façades chez les personnes âgées et les différentes alternatives d'habitats* ». Ce mémoire cherche à savoir si les personnes âgées sous-occupant leur logement seraient prêtes à envisager des solutions alternatives. Selon l'auteur, en effet, « *Dorénavant, diverses solutions existent permettant aux personnes âgées d'accéder à un environnement social et personnel favorable rencontrant leurs besoins, leurs envies ainsi que leur profil physique* » (p.14). La question de recherche du mémoire repose sur un constat : « *En Belgique, la sous-occupation des logements est une problématique d'ampleur. Causé principalement par l'étalement*

urbain et la vision individualiste, les Belges affectent leur maison quatre façades à un idéal et n'envisagent pas de quitter même si leur situation change. Dès lors, plus de 70 % des ménages belges occupent un logement trop grand⁴⁰. Parmi ces sous-occupants, ce sont près de 85 % de personnes âgées qui résident dans une résidence trop grande par rapport à leurs besoins⁴¹. » (p.5 et 18).

L'enquête menée auprès des seniors habitant des maisons quatre façades souligne qu'une information des possibilités de logement alternatif⁴² plus adéquat à leur besoin permettrait à ceux-ci de se tourner vers des solutions plus adéquates pour eux, soit en quittant leur propriété, soit en l'adaptant pour y accueillir un ou plusieurs autres ménages. Ce faisant, ils feraient dès lors baisser la demande de construction neuve de maisons sur des parcelles encore à bâtir, et donc l'artificialisation des terres. Cela s'inscrirait d'autant plus dans une optique de développement durable que ces anciens lotissements peuvent être peu éloignés des centres d'emplois, des infrastructures de transports collectifs (gares ferroviaires) et même situés dans des centralités (SDT-2024). Ils ont été en effet construits à une période où la périurbanisation touchait encore des communes plus proches des centres urbains et d'emplois. Dès lors, l'installation de ces jeunes ménages aurait un impact bénéfique sur la réduction des déplacements quotidiens qui constituent une part non négligeable de l'empreinte carbone des ménages⁴³ (Géal et Michel, 2023). La Mendola tire de son enquête que « lorsque nous informons les habitants sur les différentes alternatives d'habitats, nous nous rendons compte que leur choix peut être modifié et qu'un changement d'avis peut être opéré. En effet, au début de l'enquête, environ 80 % des personnes interrogées souhaitaient continuer de vivre dans leur domicile. En fin de questionnaire, après avoir présenté aux répondants les différentes alternatives d'habitats, 43 % des habitants envisagent désormais de continuer de vivre dans leur logement, soit une diminution de +/- 50 %. » (La Mendola, 2022, p.114). Cette ouverture de l'offre du marché immobilier dans les anciennes zones de périurbanisation pourrait orienter les prix des maisons quatre façades à la baisse et donc faciliter l'accès au logement dans ces zones résidentielles.

En matière de réflexion et de sensibilisation, il faut noter que les acteurs du territoire wallon ne sont pas inactifs dans ce domaine. Ainsi, en atteste par exemple le projet recherche-action intitulé « Habi-N », pour « Habitat bifamilial intergénérationnel éNergétique » lancé en 2011 par l'Agence immobilière sociale du Brabant wallon (AISBW). Il visait à tester la division et transformation de grands logements sous-occupés en logements bifamiliaux, intergénérationnels et performants énergétiquement. Le projet soulignait les bénéfices pour la collectivité, mais également pour les propriétaires, tant d'un point de vue financier que social (Degraeve, 2014).

De manière non exhaustive, en attestent également les différents réflexions, travaux et brochures produits conjointement par les Groupes d'Actions Locales (GAL) du Pays des Condruzes et du Pays

⁴⁰ Defeyt (Avril 2018), Ménages et logements - Évolution 1995-2017. Belgique, régions et communes. Institut du développement durable.

⁴¹ 86,3 % des 65 ans et plus vivaient dans un logement sous-occupé en 2016 en Belgique selon des calculs de Defeyt (2018, p.7) à partir des données d'EU-SILC.

⁴² « Les logements alternatifs sont constitués de deux types d'habitats différents : les habitats intergénérationnels... et les habitats monogénérationnels regroupant une même génération de personnes » (p. 39-50). « L'habitat intergénérationnel peut être soit un habitat Kangourou (regroupant un type de ménage (famille, jeune ménage) et un senior), un Bimby (built in my backyard) qui partage le foncier d'un senior avec une génération plus jeune ou encore la cohabitation intergénérationnelle proprement dite qui désigne la cohabitation entre une personne âgée et un jeune étudiant/travailleur, chacun bénéficiant de parties privées à côté de parties communes ou encore l'habitat participatif (habitat groupé) mobilisé autour d'un projet, créant des espaces de vie partagés et dont la gestion de l'habitat est administrée par les habitants. Une variante de l'habitat participatif est l'habitat solidaire qui regroupe des personnes en difficultés financières. Quant aux logements monogénérationnels, ils peuvent prendre la forme d'Abbeyfield (habitat groupé uniquement pour seniors indépendants et autonomes) ou d'habitat Domino, appartements dans lequel résident plusieurs personnes âgées de la même catégorie d'âge, souvent intégrés dans un bâtiment au centre-ville avec une mixité de ménages et un accès aux soins de santé. »

⁴³ Pour rappel, la Wallonie s'est engagée à atteindre la neutralité carbone pour 2050. Du point de vue de la consommation (Géal et Michel, 2023), les secteurs des transports et de l'habitat (construction et usage) ont une grande part à jouer pour réduire les émissions.

des Tiges et Chavées (2023 et 2022 ; Dagrain et Courard, 2024) sur la thématique du logement, des personnes âgées et le « bien vieillir en zone rurale ». Ces travaux ont également investi l'opérationnalisation financière des démarches de division de logements (Disneur et Bayot, 2023). Par ailleurs, en 2024, la Maison de l'urbanisme du Brabant wallon a mis en place un cycle de réflexions et de participation sur le sujet de la mobilité résidentielle des personnes âgées. Cette démarche vise notamment à éclairer sur les facteurs décisifs du choix de rester chez soi ou de déménager vers un lieu désiré, plus adapté, voire d'embarquer dans un projet collectif d'habitat, tout en tenant compte des différents enjeux sous-jacents au niveau urbanistique, foncier, immobilier et notarial⁴⁴. L'objectif est au final de dégager des processus d'accompagnement adéquats pour favoriser le « bien vieillir » et faciliter la mobilité résidentielle ou l'adaptation du logement. Il s'agit également de lever un certain nombre de freins.

5.6. LEVER DES FREINS

Le potentiel de densification douce du foncier résidentiel ne pourra être activé qu'en levant une série de freins⁴⁵. Il peut s'agir de freins culturels⁴⁶ liés aux perceptions et aux modes d'habiter (chez les propriétaires (Dagrain et Courard, 2024), voisins, locataires ou élus), mais aussi de freins liés aux démarches à entreprendre pour la mise en œuvre concrète de tels projets non encore suffisamment éprouvés. Certains de ces freins peuvent être atténués par de la sensibilisation, de la communication, de l'accompagnement, mais aussi en proposant des modèles désirables grâce à des développements urbanistiques de qualité et adaptés aux dérèglements environnementaux (ADEME, 2022). Il peut également s'agir de freins dans les réglementations urbanistiques (Code du Développement territorial). Comme le souligne Degraeve (2014), il est nécessaire de faire évoluer le cadre réglementaire et d'adapter les stratégies de développement communal pour faciliter les différentes opérations de densification douce dans les lieux les plus opportuns. Une série de freins financiers liés à l'acquisition, à l'adaptation et à la rénovation énergétique des maisons sont également à lever. En termes de rénovation énergétique, ces logements anciens ont souvent été construits avec des normes d'isolation et des systèmes de chauffage qui ne sont plus considérés comme efficaces aujourd'hui et nécessitent dès lors des rénovations coûteuses. Enfin, afin de pouvoir opérationnaliser la mise en œuvre de ces chantiers, les politiques doivent pouvoir orienter le secteur de la construction vers ces projets de densification douce et de rénovation énergétique du bâti existant, plutôt que sur la construction neuve sur terrains non artificialisés.

⁴⁴ Site internet de la Maison de l'urbanisme du Brabant wallon consulté en septembre 2024 : https://www.mubw.be/projet/habiter_aines/.

⁴⁵ Espace-vie, projet de la Maison de l'urbanisme du Brabant wallon – CCBW, a identifié toute une série de freins à la densification : <https://www.espacevie.be/ressource/les-freins-a-la-densification/> ; Berger *et al.* (2022) ont rédigé un guide pratique pour soutenir le processus d'acceptabilité sociale des projets d'urbanisme, en particulier ceux qui permettent le renforcement des centralités et donc une certaine densification.

⁴⁶ Peur de la nouveauté, de la non-conformité aux standards habituels, des implications juridiques, financières (valeur du bien), familiales (héritage).

6. Conclusions

Sur la base du modèle des cycles de vie, la sous-occupation actuelle des logements et du foncier résidentiel concerne surtout des maisons individuelles de grande taille construites entre les années 1980 et 2000. Lors de leur construction, elles étaient adaptées aux familles avec enfants, mais le vieillissement en bloc des propriétaires-occupants les fait passer par une plus ou moins longue période de sous-utilisation avant que de nouveaux ménages s'y installent. Ce modèle a pu être confirmé empiriquement par le suivi démographique d'un lotissement des années 1980 du Brabant wallon dans lequel des maisons de taille similaire ont été construites à la même époque. Sur une période de 31 ans, le lotissement étudié a connu un vieillissement démographique sept fois plus rapide que la population wallonne, car la population s'y est très peu renouvelée.

La concentration du phénomène de vieillissement et de sous occupation au sein de lotissements accentue géographiquement le déséquilibre démographique de ces quartiers avec divers impacts, notamment sur la bonne adéquation des services en type et en taille.

De manière générale, la gestion de la sous-occupation des logements et parcelles de grande taille⁴⁷ présente des opportunités importantes pour nos territoires d'un point de vue environnemental et social. La meilleure utilisation du bâti et du foncier déjà artificialisé permet en effet de réduire l'impact sur les ressources naturelles, dont le sol, mais aussi de répondre à la demande en logements. De plus, dans un contexte général de vieillissement démographique et de réduction de la taille des ménages, la demande à satisfaire est fort différente de celle qui a conduit à l'étalement urbain en Wallonie dans la seconde partie du XX^e siècle. Ce contexte est justement plus favorable à une intensification urbaine des centralités, soit des villes et villages où l'accessibilité bas carbone/basse énergie aux services et activités quotidiennes est aisée (Charlier et Reginster, 2022), en particulier pour les aînés.

La fluidification des parcours résidentiels ou des processus de densification douce (division du logement, de la parcelle...) favoriserait une meilleure adéquation entre l'offre de logements et la demande des ménages. En répondant à une partie de la demande des jeunes ménages, il permettrait d'éviter la construction de nouveaux logements sur des terres agricoles, forestières ou (semi-)naturelles, soit de réduire l'artificialisation des sols. Toute une série de politiques publiques, particulièrement foncières et fiscales, pourraient faciliter ce renouvellement démographique ou cette densification douce. Il y a également un intérêt à ce que les pouvoirs publics eux-mêmes participent directement à ces opérations, afin de mettre à disposition du logement abordable et bien localisé pour tous (Degraeve, 2014) et de mieux protéger le bien commun qu'est le sol.

Par rapport à des maisons ou parcelles sous-occupées dont les localisations sont plus diffuses, les lotissements sous-occupés permettent d'envisager des opérations de densification douce de plus grande envergure et mieux organisées. Dans le cadre de la politique d'optimisation spatiale, les lotissements à proximité des services (centralités), de l'emploi et des transports collectifs constituent une opportunité afin d'offrir du logement bien localisé pour les ménages. Quand ils sont bien localisés, leur utilisation plus efficiente permettrait entre autres de réduire les déplacements, leurs empreintes environnementales et la vulnérabilité des ménages face aux coûts actuels et futurs de la mobilité (Charlier et Juprelle, 2022 ; Gouvernement wallon, 2019, Stratégie régionale de mobilité – transport de personnes). De hautes valeurs foncières, comme c'est le cas dans une grande partie du Brabant wallon, sont généralement plus favorables pour la rentabilité de tels processus (Dethier

⁴⁷ Tout comme certains logements de taille moyenne ou encore l'inoccupation du bâti qui ne sont cependant pas l'objet de cette étude.

et Halleux, 2014). Dans ces territoires où les coûts du foncier sont élevés, la création de nouveaux logements publics ou privés en densification douce pourrait dès lors permettre de détendre les tensions du marché et de permettre à certains ménages d'accéder à des logements bien localisés⁴⁸. Les personnes âgées pourraient rencontrer leurs besoins soit en rejoignant des logements alternatifs de plus petite taille localisés dans les centralités, soit en adaptant leur propriété pour accueillir un ou plusieurs autres ménages, tout en bénéficiant des gains de la vente ou de la mise en location (d'une partie) de leur bien. L'enquête menée par La Mendola (2022) montre que la sensibilisation des personnes aux différents modes d'habiter alternatifs constitue un ressort important de la dynamique.

La gestion des lotissements, très présents dans la périphérie bruxelloise (cf. section 2.2), apparaît donc importante pour les territoires dans un triple objectif : accompagner le vieillissement de leurs populations, répondre à la demande en logement de qualité et abordable pour tous et limiter l'étalement urbain en utilisant mieux le bâti existant et le foncier associé. Les lotissements constituent un type de gisements potentiels parmi d'autres pour atteindre les objectifs d'optimisation spatiale du CoDT et du SDT. Les projets de territoire à l'échelle locale (notamment via les SDC globaux ou thématiques « optimisation spatiale ») doivent pouvoir tenir compte de l'ensemble de ces gisements et évaluer leur potentiel en termes de création de nouveaux logements et de réponse à la demande de manière quantitative (nombre de logements) et qualitative (type de logements). Un grand nombre de gisements fonciers doivent pouvoir être mobilisés, mais à leur juste niveau et au juste endroit (Fouchier, 2024b). Les réponses opérationnelles à apporter sont en effet dépendantes de chaque contexte (localisation, formes urbaines et architecturales, coûts...). Cette prise en compte permet la définition de trajectoires locales d'artificialisation plus en phase avec les principes d'optimisation spatiale. L'opérationnalisation nécessite toutefois des politiques publiques beaucoup plus volontaristes et actives au niveau foncier (Blain *et al.*, 2022). Elle demande également de faire sauter un nombre non négligeable de freins, qu'ils soient réglementaires, culturels ou financiers et de mettre à disposition des pouvoirs locaux des outils et des moyens pour activer ces gisements fonciers. Elle doit également mobiliser le secteur de la construction (et de la formation) pour l'orienter prioritairement vers cet objectif. Ces opérations de densifications douces peuvent également permettre de répondre à l'enjeu primordial de la rénovation énergétique.

⁴⁸ L'objectif est dès lors de diminuer à la fois les coûts de la mobilité quotidienne et les coûts du logement pour les ménages. Ces coûts correspondent à ce que l'on appelle les coûts résidentiels (CEREMA, 2016). Il s'agit pour les ménages de dépenses contraintes, c'est-à-dire de dépenses que les ménages peuvent difficilement éviter et qui pèsent généralement plus lourd dans le budget des ménages à plus faibles revenus.

7. Références

- ADEME, 2022. Faire la ville dense, durable et désirable. Clés pour agir, Angers (France), 80p.
- Anfrue M.-N., Coban E., Delinte A., Kryvobokov M. et Staron T., 2023. « Chiffres clés du logement en Wallonie — Sixième édition », Centre d'Études en Habitat Durable de Wallonie, Rapport, Charleroi, 265 p.
- Berger C., Godart M-F., Hanin Y., Harou R., Verelst S, 2022. Contribuer ensemble au renforcement des centralités : guide pratique pour soutenir le processus d'acceptabilité sociale des projets d'urbanisme. Conférence Permanente du Développement Territorial, 122 p.
- Bisciari P., 2024. Performances économiques, compétitivité et bien-être de la Wallonie : une analyse comparative par rapport à d'autres régions européennes en transition, dans Revue économique 2024 de la Banque Nationale de Belgique, article en ligne consulté en juillet 2024.
- Blain S., Boodts A., Crougths T., Demeulemeester S., Halleux J.-M., Hanin Y., Hendrickx S., Lambotte J.-M., Khoury L., Leclercq A., Le Fort B., Stenuit A-S., Van Ngoc H., 2022. Intensification et requalification des centralités pour lutter contre l'étalement urbain et la dépendance à la voiture. CPDT subvention 2022. Rapport de recherche final et annexes.
- Bureau fédéral du Plan (BFP) - Statbel (2024), À partir de la fin des années 2040, la croissance de la population reste positive seulement en Région flamande, février 2024, 4 p. <https://www.plan.be/>
- Bureau fédéral du Plan (BFP) - Statbel (2024), Révision à la baisse de l'hypothèse de fécondité à long terme, février 2024, 4 p. <https://www.plan.be/>
- Cambier C., Lespagnard M., Galle W. et De Temmerman N., 2024. Construction durable, logement abordable, dans Les échos du logement n°130 sur l'habitat alternatif (2), juillet 2024, SPW logement, pp. 28-30.
- CEREMA, 2016. Le coût résidentiel : de quoi parle-t-on ?, Collection L'Essentiel, 28 p.
- Charlier J. et Juprelle J., 2022. Interaction mobilité/aménagement du territoire en Wallonie dans une perspective de transition juste, Working paper n°34 de l'IWEPS, Namur, 111 p. <https://www.iweps.be/publication/interaction-mobilite-amenagement-du-territoire-en-wallonie-dans-une-perspective-de-transition-juste/>
- Charlier J. et Reginster I., 2024. Artificialisation du sol, étalement urbain et disponibilités foncières : où en est la Wallonie francophone ?, Regards statistiques de l'IWEPS n°12, septembre 2024, Namur, 61 p. <https://www.iweps.be/publication/artificialisation-du-sol-etatement-urbain-et-disponibilites-foncieres-ou-en-est-la-wallonie/>
- Charlier J. et Reginster I., 2022. Typologie des polarités résidentielles selon leur degré d'équipement en services et leur accessibilité bas carbone/basse énergie, Working Paper de l'IWEPS n°36, Namur, 70p. <https://www.iweps.be/publication/typologie-des-polarites-residentielleselon-leur-degre-dequipement-en-services-etleur-accessibilite-bas-carbone-basse-energie/>
- Charlier J. et Reginster I., 2018. Mesures de la densité de population et du degré d'urbanisation dans le cadre des recommandations européennes, Working Paper de l'IWEPS n°25, Mars 2018, 35 p. <https://www.iweps.be/publication/mesures-de-densite-de-population-degre-durbanisation-cadre-recommandations-europeennes-applications-a-belgique-wallonie/>
- Charlier J. et Reginster I., 2017. Artificialisation et utilisation résidentielles du sol en Wallonie : quelles tendances récentes (2000-2015) ? dans Dynamiques régionales n°5, IWEPS, pp.52-69.

Charlier J. et Reginster I., 2010. L'évolution de la superficie résidentielle par habitant : un indicateur de développement territorial durable ?, Discussion papers – IWEPS, n°1001, janvier 2010, 38 p.

CPDT, 2015. Fiscalité et aménagement du territoire, Rapport final de la subvention 2014-2015 – volume annexe, Namur, 254 p.

Dagrain M. et Courard C., 2024. Loger ensemble, chacun chez soi ! Un projet pilote innovant et solidaire, dans Les Echos du logement n°130 sur l'habitat alternatif (2), juillet 2024, SPW logement, pp. 40-47.

Debuisson M, Poulain M., Charlier J., Reginster I. et Simon C., 2018. Mobilité résidentielle autour de l'âge de la retraite selon les lieux de vie en Wallonie dans Cahiers québécois de démographie, Volume 47, numéro 2, Automne 2018, pp. 203-228

Defeyt P., 2018. Ménages et logements - Évolutions 1995-2017 Belgique, régions et communes. Institut pour un Développement Durable (IDD), <http://www.iddweb.eu/docs/LogMen.pdf>, consulté le 5 janvier 2024.

Degraeve J.-M., 2012. WIMBY ou la densification douce de l'habitat existant dans Les Cahiers nouveaux N° 84, décembre 2012, pp. 74-76.

Dethier P. et Halleux J.-M., 2014, Production de l'habitat et enjeux territoriaux. Partie 3 : Les modes de gestion – Évaluation des mesures cherchant à soutenir la transition vers un nouveau système de production de l'habitat wallon, R.I.5 : Contribution au rapport final de la subvention 2013-2014, CPDT. Rapport de recherche.

Disneur L. et Bayot B., 2023. Analyse des outils et modèles économiques susceptibles d'apporter des solutions de financement pour la division ou l'extension de logement de seniors pour une occupation par un autre ménage, rapport final réalisé par Financité pour le compte du GAL Pays des Condruses et du GAL Pays des Tiges et Chavées.

Dubois O., 2001. La construction résidentielle en Wallonie : analyse spatiale multiscalaire et logiques socio-économiques de localisation, Thèse présentée en vue de l'obtention du grade de docteur en environnement, IGEAT, ULB, inédit.

Dubois O. et Halleux, J.-M., 2003, Marchés immobiliers résidentiels et étalement urbain contraint - L'accessibilité au logement au sein des communes wallonnes de la région métropolitaine bruxelloise, Belgeo 2003/3, pp. 303-328.

Eggerickx T., Poulain M., 1995. Analyse prospective de l'impact démographique du lotissement de Vedrin, Louvain-la-Neuve, 16 p.

Fouchier V., 2024a. 700 références bibliographiques sur la densification et l'intensification urbaine, Contribution au programme POPSU « métropole intense », Mai 2024, 82 p.

Fouchier V., 2024b. Pourquoi est-ce que l'intensification urbaine est la solution ? Les bénéfices métropolitains de la compacité, de la polycentralité et de la densité dans les pays de l'OCDE, Retranscription du Colloque Organic Cities du 19 janvier 2024, Paris (France), 37 p.

GAL du Pays des Condruses et GAL du Pays des Tiges et Chavées, 2023. Loger ensemble – Chacun chez soi – ajouter un module préfabriqué et diviser son logement, Guide de bonnes pratiques architecturales et urbanistiques, brochure, 56 p.

GAL du Pays des Condruses et GAL du Pays des Tiges et Chavées, 2022. Le logement pour les seniors – quels logements pour rester dans mon village ?, brochure, 24 p.

Géal A. & Michel B., 2023. L'empreinte carbone des régions de la Belgique : une décomposition en domaines de consommation, Bureau fédéral du Plan, Article n°18, Novembre 2023, 3 p.

Ghesquière F., 2024. Monoparentalités : étude des situations de garde d'enfants de parents séparés, Regards statistiques de l'IWEPS n°14, octobre 2024, Namur, 60 p.

Grisot S., 2020. Manifeste pour un urbanisme circulaire. Pour des alternatives concrètes à l'étalement urbain. Éditions Apogée.

Gouvernement wallon, 2024. Schéma de développement du territoire (SDT-2024), adopté le 23 avril 2024 et entré en vigueur le 1^{er} août 2024.

Gouvernement wallon, 2019. SRM-Volet I – Mobilité des personnes - 10 orientations stratégiques et 35 chantiers pour mettre en œuvre la vision FAST 2030, adoptée par le GW le 09/05/2019. Disponible en ligne : <http://mobilite.wallonie.be/home/politiques-de-mobilite/politique-de-mobilite-regionale-wallonne/strategie-regionale-de-mobilite.html>

Halleux J.-M., 2024. Valoriser les fonciers invisibles pour réussir les transitions, Actes de la 55^e école urbaine de l'ARAU, mars 2024, pp.11-18.

Halleux J.-M., 2005. Structuration spatiale des marchés fonciers et production de l'urbanisation morphologique – Application à la Belgique et à ses nouveaux espaces résidentiels, Thèse présentée le 24 juin 2005 en vue de l'obtention du grade de Docteur en Sciences, ULg, 303p.

Halleux J.-M., 2002. Le territoire wallon et sa surabondance foncière : pourquoi et comment gérer l'offre de manière parcimonieuse, Actes des 2^e Rencontres de la Conférence Permanente du développement Territorial (14 novembre 2002), Ministère de la Région wallonne, CPDT, Jambes, pp. 21-30.

Halleux J.-M., Brück L. et Mairy N., 2002, La périurbanisation résidentielle en Belgique à la lumière des contextes suisses et danois : enracinement, dynamiques centrifuges et régulations collectives, BELGEO, n°4, pp. 333-354. Disponible sur : <http://hdl.handle.net/2268/27317>

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.

Hendrickx S. et Boodts A., 2022. Recyclage urbain et exploitation optimale du stock bâti et du foncier artificialisé, Notes de recherche de la CPDT n°85, décembre 2022.

IWEPS, 2024. Fiche indicateurs statistiques « Consommation résidentielle du territoire », en ligne, consultée en janvier 2024. <https://www.iweps.be/indicateur-statistique/consommation-residentielle-territoire/>

Le Fort B., 2015. Les tissus urbanisés wallons - Des fiches pour illustrer leur potentiel de transformation par une densification de qualité, Notes de recherche n°57 de la CPDT, mars 2015.

Miet D., 2024. Devrions-nous rénover tous les bâtiments bien que certains soient éloignés des centres urbains ou construire plus de logements neufs au cœur des agglomérations ? Une réévaluation des besoins en logements en France, Retranscription du Colloque Organic Cities du 19 janvier 2024, Paris (France), 37 p.

Poulain M., 1988. Population et développement rural. L'arrondissement de Dinant, Fondation Roi Baudouin, De Boeck, Bruxelles, 163 p.

Pouvreau L., 2024. L'autopromotion accompagnée : un modèle économique pour la production massive de logements abordables en France, Retranscription du Colloque Organic Cities du 18 janvier 2024, Paris (France), 24 p.

Selva & Maugin, 2023. Atlas du foncier invisible - Manuel de mise en situations pour faire « la ville sur la ville » de manière soutenable, 21p.

SPW Territoire et CPDT, 2024. Vade-mecum - Schémas de développement communaux thématiques « optimisation spatiale », Wallonie, 183p.

Vanderstraeten L. & Van Hecke E., 2019, Les régions urbaines en Belgique, Belgeo – Revue belge de géographie, 2019/1 <https://journals.openedition.org/belgeo/32246>

Wilmotte P.-F. (sous la direction de Ruelle C.), 2020. Indicateurs de suivi de l'étalement urbain, Annexe 1C du rapport scientifique de la recherche R1 – Intensification et requalification des centralités pour lutter contre l'étalement urbain, Décembre 2020, Wallonie, 32 p.



L'Institut wallon de l'évaluation, de la prospective et de la statistique (IWEPS) est un institut scientifique public. D'une part, il est l'autorité statistique de la Région wallonne. Dans ce cadre, il a pour mission de développer, produire et diffuser des statistiques officielles en réponse aux besoins des utilisateurs wallons (monde socio-économique, environnemental et scientifique, société civile, institutions publiques). Il coordonne à cette fin les activités du système statistique wallon. Il revêt par ailleurs la qualité d'autorité statistique de la Région au sein de l'Institut interfédéral de statistique. D'autre part, par sa mission générale d'aide à la décision, il produit des études et analyses diverses qui vont de la présentation de travaux statistiques et d'indicateurs à la réalisation de travaux d'évaluation de politiques publiques, de prospective et de prévision ainsi que de recherches et ce, dans tous les domaines de compétence de la Région.

Plus d'infos : <https://www.iweps.be>



2024