

**CONTRIBUTION AU RAPPORT FINAL
SUBVENTION 2014-2015
Octobre 2015**

VOLUME ANNEXE

RECHERCHE R2

ANALYSE PROSPECTIVE RELATIVE A LA LOCALISATION DE NOUVEAUX
QUARTIERS, QUI CONSTITUENT UNE REPONSE AU DEFI
DEMOGRAPHIQUE

Annexe n°5.4 - Résultats de l'articulation entre les volets 1 et
2 : radars « besoins » et informations complémentaires



Pilotage général

CREAT-UCL : Yves Hanin

Responsable scientifique

CREAT-UCL : Yves Hanin

IGEAT-ULB : Jean-Michel Decroly

Lepur-ULg : Jacques Teller

Chercheur

CREAT-UCL : Vincent Bottieau, Ludivine Fromont, Alexandre Leclercq, Barbara Le Fort

IGEAT-ULB : Christian Dessouroux

Lepur-ULg : Emeline Borlon, Hubert Maldague

TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES.....	2
1. RESULTATS	4
1.1 Nombre de logements supplémentaires en 2020, 2030 et 2040.....	4
1.2 Dynamique résidentielle	5
1.3 Balance entre l'offre en site et l'offre disponible dans les zones d'habitat du plan de secteur	6
1.4 Importance de la promotion immobilière	7
1.5 Remarques importantes relatives aux résultats présentés par les radars	8
1.6 Scenarios de densité	8
1.6.1 Capacité potentielle des sites	8
1.6.2 Nombre d'hectares pour la construction de nouveaux logements aux différents horizons temporels.....	12
1.6.3 Saturation attendue des ZH(R).....	14
2. REFLEXIONS	18

1. RESULTATS

1.1 NOMBRE DE LOGEMENTS SUPPLEMENTAIRES EN 2020, 2030 ET 2040

Il existe un besoin de 124 000 logements supplémentaires entre 2014 et 2020 dans l'ensemble de la Wallonie, ce chiffre tenant compte du réajustement pour parvenir, à l'heure actuelle, à une offre en équilibre avec la demande. En effet, il n'y a déjà pas assez de logements dans bon nombre d'arrondissements si l'on tient compte d'un surplus de 10 % de logements non occupés par les ménages qui y sont domiciliés¹.

A moyen terme (2030), on estime à environ 253 000 la demande en logements supplémentaires à l'échelle de la Wallonie. D'ici 2040, elle atteindrait 372 000 unités, soit près du quart (23 %) du parc de logements de 2014.

Les arrondissements de Liège, de Namur, de Nivelles, de Charleroi concentrent les plus grands besoins à court, moyen et long terme. La demande est particulièrement soutenue dans l'arrondissement de Liège en valeur absolue. Le Hainaut n'est pas en reste puisque les deux arrondissements de Charleroi et de Mons devront également absorber une demande importante en volume. Le nord-est de la province (arrondissements de Soignies et d'Ath dans une moindre mesure), influencés par la dynamique bruxelloise et brabançonne, fera également face à une augmentation des besoins. En termes relatifs, ce sont les arrondissements de Waremme et Huy, situés entre les trois arrondissements concerné par les perspectives démographiques les plus grandes, qui connaissent les accroissements les plus importants. Il est également utile d'attirer l'attention sur les petits arrondissements de Mouscron et d'Arlon, respectivement influencés par les dynamiques lilloise et luxembourgeoises, et qui ont des besoins relativement importants malgré leur petite taille.

Tableau 1-1 – Nombre de logements supplémentaires en 2020

Arrond.	Logements suppl. à prévoir en 2020	Pourcentage de logements suppl. à prévoir en 2020	Logements suppl. à prévoir en 2030	Pourcentage de logements suppl. à prévoir en 2030	Logements suppl. à prévoir à l'horizon 2040	Pourcentage de logements suppl. à prévoir en 2040
Nivelles	13.381	7,8 %	28.373	16,6 %	41.744	24,4 %
Ath	2.767	7,1 %	6.017	15,6 %	8.791	22,8 %
Charleroi	11.911	6,0 %	21.782	10,9 %	31.641	15,9 %
Mons	9.483	7,7 %	19.406	15,8 %	28.329	23,1 %
Mouscron	2.840	8,3 %	5.109	15,0 %	7.172	21,1 %
Soignies	7.544	9,1 %	13.615	16,6 %	19.184	23,4 %
Thuin	3.411	4,7 %	7.922	11,3 %	11.998	17,1 %
Tournai	3.683	5,3 %	8.952	12,9 %	13.323	19,2 %
Huy	6.675	13,9 %	12.172	25,3 %	17.057	35,5 %
Liège	29.723	10,1 %	51.056	17,3 %	72.911	24,7 %
Verviers	10.177	7,9 %	18.427	14,3 %	25.995	20,1 %
Waremme	4.920	14,9 %	8.996	27,2 %	12.597	38,2 %
Arlon	2.208	8,0 %	4.877	17,8 %	7.194	26,2 %
Bastogne	1.418	6,3 %	3.686	16,4 %	5.618	25,0 %
Marche	1.465	4,8 %	3.945	12,9 %	6.092	19,9 %

¹ Cfr. Note méthodologique (annexe 1).

Neufchâteau	1.624	5,4 %	4.452	14,8 %	7.129	23,7 %
Virton	1.100	4,6 %	3.102	13,0 %	4.929	20,6 %
Dinant	2.833	5,1 %	7.672	13,9 %	12.077	21,8 %
Namur	19.207	14,4 %	33.161	24,8 %	45.803	34,2 %
Philippeville	1.693	5,3 %	4.304	13,4 %	6.480	20,2 %
Wallonie	123.934	7,51 %	252.897	15,34 %	371.937	22,6 %

1.2 DYNAMIQUE RESIDENTIELLE

Le tableau ci-dessous reprend le nombre d'hectares consommés chaque année à des fins résidentielles. Les chiffres relatifs permettent de comparer l'intensité de cette dynamique d'un arrondissement à l'autre en relativisant les effets liés à la taille des arrondissements.

Tableau 1-2– Dynamique résidentielle pour chaque arrondissement

	Nombre d'hectares consommés par an	Nombre d'hectares relativisé par la surface des arrondissements
Nivelles	130,7	0,120 %
Ath	32,9	0,067 %
Charleroi	39,9	0,072 %
Mons	40,6	0,070 %
Mouscron	10,1	0,099 %
Soignies	35,5	0,069 %
Thuin	45,6	0,049 %
Tournai	40,4	0,066 %
Huy	47,4	0,072 %
Liège	95,6	0,120 %
Verviers	114,5	0,057 %
Waremme	38,1	0,098 %
Arlon	19,9	0,063 %
Bastogne	35,3	0,034 %
Marche	36,1	0,038 %
Neufchâteau	47,7	0,035 %
Virton	22,4	0,029 %
Dinant	51,8	0,033 %
Namur	86,5	0,074 %
Philippeville	28,9	0,032 %
Wallonie	999,7	0,059 %

Les principales consommations foncières s'observent dans le Brabant wallon et l'arrondissement de Verviers. Liège et Namur suivent à bonne distance. A l'autre extrémité, la surface moyenne annuelle consommée pour l'urbanisation résidentielle est inférieure à 20 ha dans les petits arrondissements d'Arlon et de Mouscron.

En chiffres relatifs, les consommations les plus importantes sont observées dans les arrondissements de Liège et de Nivelles. L'arrondissement de Mouscron est également concerné par une importante dynamique résidentielle. Des consommations modérées à importantes sont observées dans les arrondissements de Waremme, Namur, Charleroi, Soignies et Ath où les effets de Bruxelles se font ressentir. A l'inverse, les dynamiques résidentielles sont particulièrement faibles dans les arrondissements situés en marge des zones économiquement et démographiquement dynamiques, tels Virton et Philippeville.

1.3 BALANCE ENTRE L'OFFRE EN SITE ET L'OFFRE DISPONIBLE DANS LES ZONES D'HABITAT DU PLAN DE SECTEUR

Le tableau ci-dessous reprend les valeurs de la balance pour chaque arrondissement. Pour rappel, elle représente la proportion de l'offre en sites par rapport à l'offre encore disponible en dehors des sites, dans les zones d'habitat et d'habitat à caractère rural du plan de secteur, et ce pour chaque arrondissement. Plus la valeur est élevée, plus la part de l'offre disponible au sein des sites est importante, et plus il est intéressant d'y envisager une opération immobilière groupée d'envergure car il y a peu d'alternatives en-dehors des sites recensés.

Tableau 1-3 – Balance entre chaque type d'offre pour chaque arrondissement

Arrondissement	Balance
Nivelles	0,167
Ath	0,054
Charleroi	0,284
Mons	0,189
Mouscron	0,332
Soignies	0,123
Thuin	0,107
Tournai	0,154
Huy	0,108
Liège	0,270
Verviers	0,169
Waremme	0,067
Arlon	0,190
Bastogne	0,070
Marche	0,072
Neufchâteau	0,092
Virton	0,144
Dinant	0,151
Namur	0,099
Philippeville	0,162
Wallonie	0,162

Les résultats montrent clairement que les arrondissements les plus densément urbanisés possèdent une balance importante : dans ces territoires, la conjonction d'une offre relativement abondante en sites et d'une offre en zone d'habitat réduite rend intéressante la réalisation d'une opération immobilière d'envergure. Les petits arrondissements de Mouscron et de Arlon, qui voient fondre leur potentiel foncier dans les ZH(R), sont également concernés par des valeurs de balance importantes. A l'inverse, les arrondissements de Namur, de Ath, de Waremme, de Verviers et de Bastogne présentent des valeurs assez basses en raison d'une faible superficie en sites par arrondissement et/ou de disponibilités foncières dans les ZH(R) fort importantes.

1.4 IMPORTANCE DE LA PROMOTION IMMOBILIERE

L'importance de la promotion immobilière (construction d'appartements et de maisons groupées) dans la création de logements permet également de juger du potentiel de réalisation d'une opération immobilière d'envergure.

Tableau 1-4 – Importance de la promotion immobilière

Arrondissement	Part de promotion
Nivelles	59 %
Ath	40 %
Charleroi	45 %
Mons	60 %
Mouscron	60 %
Soignies	47 %
Thuin	31 %
Tournai	49 %
Huy	33 %
Liège	59 %
Verviers	39 %
Waremme	40 %
Arlon	57 %
Bastogne	30 %
Marche	27 %
Neufchâteau	35 %
Virton	29 %
Dinant	30 %
Namur	50 %
Philippeville	19 %
Wallonie	47 %

Suivant les résultats, les arrondissements les plus propices à la réalisation d'une grande opération de promotion immobilière sont avant tout des arrondissements urbains (Liège, Mons, Namur) et des arrondissements soumis à des influences extrarégionales (Nivelles, Mouscron, Arlon). A l'inverse, au sud du sillon Sambre-et-Meuse, c'est généralement l'autopromotion qui domine. A noter que les arrondissements nouvellement soumis à l'influence bruxelloise (Waremmes, Ath, Soignies) ne présentent pas encore des valeurs très élevées, celles-ci étant toutefois peu inférieures à la moyenne wallonne. Dans ces régions, l'autopromotion reste importante bien qu'on puisse y voir se développer des opérations de promotion immobilière.

Il n'a pas été possible d'établir des tendances en raison de l'absence de données plus fournies. Néanmoins, nous pouvons nous attendre à ce que la part de promotion immobilière se développe dans les prochaines décennies dans les arrondissements soumis à une forte pression (Nivelles, Mouscron, Tournai, Soignies, Arlon...).

1.5 REMARQUES IMPORTANTES RELATIVES AUX RESULTATS PRESENTES PAR LES RADARS

Deux remarques peuvent ici être formulées à ce stade concernant les arrondissements de Nivelles et de Mons.

- Dans le Brabant wallon, les perspectives démographiques sont artificiellement handicapées par le fait que des prix fonciers et immobiliers très élevés sont observés dans cet arrondissement, empêchant les jeunes ménages de pouvoir s'y loger à prix décent et les poussant à migrer vers d'autres parties du territoire wallon ;
- L'arrondissement de Mons présente à l'inverse des cotes quelque peu surévaluées en ce qui concerne les taux de promotions immobilières et la dynamique résidentielle. Ceci est lié au fait qu'un grand nombre de logements a été produit ces dernières années et ne reflète pas spécialement des tendances sur le long terme.

1.6 SCENARIOS DE DENSITE

1.6.1 Capacité potentielle des sites

Ce point vise à donner une estimation du nombre de logements qui pourraient être accueillis au sein des sites identifiés, et ce au sein de chaque arrondissement. Pour transformer les superficies en nombre de logements potentiels, nous utilisons les quatre scénarios de densité exposés dans la note méthodologique correspondant aux présents résultats. Les chiffres relatifs à ces scénarios sont rappelés ci-dessous.

Tableau 1-5 – Rappel des différentes valeurs de densité pour chaque arrondissement selon les quatre scénarios retenus.

Arrondissement	Scénario 1 : densité de l'urbanisation résidentielle 2008-2013 (log/ha) = logements produits / surface urbanisée	Scénario 2 : densité résidentielle 2014 (log/ha) = parc de logements / surface résidentielle du Cadastre	Scénario 3 : densité 20 logements/ha	Scénario 4 : densité Ottignies-LLN (30 logements/ha)
Nivelles	14,0	12,3	20,0	30,0
Ath	9,3	11,4	20,0	30,0
Charleroi	29,8	23,0	20,0	30,0
Mons	16,9	19,3	20,0	30,0
Mouscron	21,8	24,6	20,0	30,0
Soignies	10,7	17,3	20,0	30,0
Thuin	8,5	14,3	20,0	30,0
Tournai	13,6	13,9	20,0	30,0
Huy	9,0	10,2	20,0	30,0
Liège	16,0	24,7	20,0	30,0
Verviers	8,1	16,3	20,0	30,0
Waremme	9,2	10,8	20,0	30,0
Arlon	18,0	15,3	20,0	30,0
Bastogne	7,3	11,0	20,0	30,0
Marche	6,2	11,8	20,0	30,0
Neufchâteau	7,1	11,7	20,0	30,0
Virton	8,7	11,7	20,0	30,0
Dinant	8,0	11,9	20,0	30,0
Namur	15,0	12,2	20,0	30,0
Philippeville	7,2	13,0	20,0	30,0
Wallonie	12,1	15,7	20,0	30,0

Le tableau ci-dessous présente, pour chaque arrondissement, le nombre de logements pouvant être produits dans l'ensemble des sites. Ces données peuvent être comparées aux tableaux du point suivant.

Tableau 1-6 – Nombre potentiel de logements pouvant être produits dans les différents sites selon les scénarios de densité.

Arrondissement	Nombre potentiel de logements sur sites identifiés si scénario densité 1	Nombre potentiel de logements sur sites identifiés si scénario densité 2	Nombre potentiel de logements sur sites identifiés si scénario densité 3	Nombre potentiel de logements sur sites identifiés si scénario densité 4
Nivelles	12.616	11.022	17.980	26.970
Ath	743	914	1.600	2.400
Charleroi	27.590	21.302	18.520	27.780
Mons	8.328	9.519	9.880	14.820
Mouscron	3.844	4.324	3.520	5.280
Soignies	2.057	3.315	3.840	5.760
Thuin	2.314	3.884	5.420	8.130
Tournai	3.702	3.789	5.460	8.190
Huy	3.901	4.413	8.680	13.020
Liège	31.732	48.897	39.660	59.490
Verviers	11.953	23.989	29.400	44.100
Waremme	1.269	1.494	2.760	4.140
Arlon	4.416	3.758	4.900	7.350
Bastogne	1.815	2.729	4.940	7.410
Marche	1.332	2.552	4.320	6.480
Neufchâteau	2.246	3.726	6.360	9.540
Virton	2.074	2.799	4.780	7.170
Dinant	4.944	7.308	12.320	18.480
Namur	7.356	6.021	9.840	14.760
Philippeville	2.854	5.155	7.920	11.880
Wallonie	122.737	158.610	202.320	303.480

Parmi les arrondissements présentant les valeurs les plus élevées, nous retrouvons deux arrondissements urbains : Liège et Charleroi. Ceux-ci présentent un grand nombre de sites identifiés comme pouvant accueillir un potentiel nouveau quartier d'envergure. Les arrondissements de Verviers et de Nivelles présentent aussi des potentiels très significatifs, et surtout très intéressants pour le deuxième cité, au regard notamment de la forte pression foncière et immobilière auquel il fait face.

Nous comparons ensuite ces nombres de nouveaux logements potentiels dans les sites identifiés par rapport au nombre absolu de logements neufs nécessaires pour absorber la demande liée aux perspectives démographiques, et ce pour chaque arrondissement. Nous considérons ici l'horizon 2040. Sont présentées les parts que les sites peuvent accueillir par rapport à la demande générale.

Tableau 1-7 – Comparaison entre l’offre potentielle de logements dans les sites et la demande absolue en logements neufs à l’horizon 2040

Arrondissement	Scénario densité 1	Scénario densité 2	Scénario densité 3	Scénario densité 4
Nivelles	36 %	31 %	51 %	76 %
Ath	11 %	14 %	24 %	36 %
Charleroi	135 %	104 %	91 %	136 %
Mons	39 %	44 %	46 %	69 %
Mouscron	67 %	75 %	61 %	92 %
Soignies	14 %	22 %	26 %	39 %
Thuin	27 %	45 %	63 %	94 %
Tournai	38 %	39 %	57 %	85 %
Huy	30 %	34 %	67 %	100 %
Liège	54 %	83 %	68 %	101 %
Verviers	64 %	129 %	158 %	237 %
Waremme	13 %	16 %	29 %	43 %
Arlon	74 %	63 %	82 %	123 %
Bastogne	42 %	64 %	115 %	173 %
Marche	30 %	57 %	97 %	146 %
Neufchâteau	39 %	65 %	112 %	168 %
Virton	56 %	76 %	129 %	194 %
Dinant	56 %	83 %	140 %	211 %
Namur	20 %	17 %	27 %	41 %
Philippeville	67 %	121 %	186 %	279 %
Wallonie	43 %	56 %	71 %	107 %

Il ressort de ces chiffres que, dans pratiquement tous les arrondissements, l’offre en sites est insuffisante pour répondre à la demande si les densités des nouvelles constructions sont identiques à celles des constructions récentes (période 2008-2013). Seul l’arrondissement de Charleroi n’est pas concerné par ce problème puisque les perspectives démographiques modérées sont largement compensées par une offre très abondante en sites identifiés.

Les autres scénarios permettent de nuancer ces propos. En favorisant de plus grandes densités, comme celles observées sur le territoire de la commune d’Ottignies-Louvain-la-Neuve, l’offre en site peut devenir suffisante pour absorber l’ensemble de la demande en résidences neuves. C’est le cas des arrondissements de Huy, Liège, Verviers, Arlon, Bastogne, Marche-en-Famenne, Neufchâteau, Virton, Dinant et Philippeville.

Il reste cependant des arrondissements pour les sites ne permettent pas de rencontrer l'ensemble de la demande, à moins d'y effectuer des opérations de densité très importante : il s'agit des arrondissements de Nivelles, Ath, Mons, Mouscron, Soignies, Thuin, Tournai, Waremme et Namur. Néanmoins, ces constats doivent être relativisés. Pour certains arrondissements, c'est le faible nombre de sites qui explique le faible ratio. Il ne faut en effet pas perdre de vue qu'il existe une offre suffisante dans les zones d'habitat du Plan de Secteur en dehors de ces sites, du moins jusqu'à moyen terme. Comme cela est exposé plus loin, les arrondissements réellement problématiques combinant à la fois une offre en site insuffisante et des disponibilités foncières réduites dans les ZH(R) sont surtout ceux de Mouscron et de Soignies. Insistons à nouveau sur le fait que le Brabant wallon – et surtout l'ouest - est également soumis à de gros problèmes de ce type étant donné que les prix importants sont responsables d'une demande inassouvie qui est rencontrée dans les arrondissements avoisinants, moins chers.

Rappelons que ces données ne peuvent être prises en compte séparément de celles figurant sur les radars des besoins. Par exemple, bien que l'arrondissement de Philippeville semble avoir une offre suffisante pour accueillir l'ensemble de la demande en constructions résidentielles neuves si l'ensemble de ces nouvelles constructions prenait place dans les sites, une opération immobilière d'envergure a peu de chances d'y être une réussite commerciale à court et moyen terme, les disponibilités foncières significatives dans les zones d'habitat du Plan de Secteur favorisant l'autopromotion et les constructions peu denses.

1.6.2 Nombre d'hectares pour la construction de nouveaux logements aux différents horizons temporels

Les scénarios de densité peuvent être réutilisés pour déterminer le nombre d'hectares de foncier libre devant être utilisés pour la production de nouveaux logements dans les cinq, quinze ou vingt-cinq prochaines années.

Tableau 1-8 – Nombre d'hectares devant être réservés à la construction de nouveaux logements d'ici 2020.

Arrondissement	Surface nécessaire pour répondre à la demande en construction neuve sur base des scénarios de densité (hectares) (horizon 2020)			
	Scénario densité 1	Scénario densité 2	Scénario densité 3	Scénario densité 4
Nivelles	808	924	567	378
Ath	226	184	105	70
Charleroi	258	334	384	256
Mons	428	375	361	241
Mouscron	104	93	114	76
Soignies	546	339	292	195
Thuin	287	171	122	82
Tournai	197	192	133	89
Huy	567	501	255	170
Liège	1.495	970	1.196	797
Verviers	896	446	364	243
Waremme	409	347	188	125
Arlon	102	120	92	61
Bastogne	148	98	54	36
Marche	174	91	53	36

Neufchâteau	184	111	65	43
Virton	95	71	41	28
Dinant	256	173	103	69
Namur	1.012	1.236	757	504
Philippeville	154	85	56	37
Wallonie	7.800	6.036	4.732	3.155

Tableau 1-9 – Nombre d’hectares devant être réservés à la construction de nouveaux logements d’ici 2030

Arrondissement	Surface nécessaire pour répondre à la demande en construction neuve sur base des scénarios de densité (hectares) (horizon 2030)			
	Scénario densité 1	Scénario densité 2	Scénario densité 3	Scénario densité 4
Nivelles	1.712	1.960	1.201	801
Ath	492	400	229	152
Charleroi	472	611	703	468
Mons	876	766	738	492
Mouscron	188	167	205	137
Soignies	985	611	528	352
Thuin	666	397	284	190
Tournai	479	468	324	216
Huy	1.033	913	464	310
Liège	2.568	1.666	2.054	1.370
Verviers	1.622	808	660	440
Waremme	748	635	344	229
Arlon	225	265	203	135
Bastogne	383	255	141	94
Marche	467	244	144	96
Neufchâteau	503	303	178	118
Virton	269	199	117	78
Dinant	694	470	279	186
Namur	1.747	2.134	1.306	871
Philippeville	392	217	141	94
Wallonie	15.917	12.317	9.656	6.437

Tableau 1-10 – Nombre d’hectares devant être réservés à la construction de nouveaux logements d’ici 2040

Arrondissement	Surface nécessaire pour répondre à la demande en construction neuve sur base des scénarios de densité (hectares) (horizon 2040)			
	Scénario densité 1	Scénario densité 2	Scénario densité 3	Scénario densité 4
Nivelles	2.519	2.884	1.768	1.178
Ath	719	585	334	223
Charleroi	685	887	1.021	681
Mons	1.279	1.119	1.078	719

Mouscron	263	234	288	192
Soignies	1.388	861	744	496
Thuin	1.009	601	431	287
Tournai	712	696	483	322
Huy	1.448	1.280	651	434
Liège	3.667	2.380	2.934	1.956
Verviers	2.288	1.140	930	620
Waremme	1.047	889	481	321
Arlon	332	391	300	200
Bastogne	585	389	215	143
Marche	722	377	222	148
Neufchâteau	806	486	285	190
Virton	427	316	185	123
Dinant	1.093	739	438	292
Namur	2.413	2.948	1.804	1.203
Philippeville	591	327	213	142
Wallonie	23.409	18.115	14.201	9.468

Sans surprise, les arrondissements présentant les plus fortes perspectives démographiques sont ceux pour lesquels d'importantes superficies vont devoir être réservées à la construction de nouveaux logements dans les prochaines décennies. Citons ainsi les arrondissements de Nivelles, de Liège, de Namur et de Verviers. Pour le dernier arrondissement, la faible densité des nouvelles constructions couplées à un volume élevé de population supplémentaire dû à la taille de l'arrondissement. De manière moins importante, ce biais concerne aussi l'arrondissement de Thuin. A l'inverse, il ne faut pas perdre de vue que les petits arrondissements de Mouscron et de Arlon sont pénalisés par leur taille, leur faible volume de population et la densité importante des nouvelles constructions. En relatif, la demande y est importante.

A noter aussi que des consommations foncières significatives vont probablement s'opérer dans des arrondissements présentant encore un fort caractère rural comme Soignies, Huy et Waremme.

Charleroi aurait besoin de moins d'espaces car les constructions récentes sont déjà bien denses. De plus, cet arrondissement n'est pas concerné par des perspectives démographiques très importantes.

1.6.3 Saturation attendue des ZH(R)

Ces scénarios ne tiennent pas compte de l'épuisement possible du foncier encore disponible. Le fait de comparer le nombre d'hectares devant être affectés à la construction de nouveaux logements aux superficies foncières encore disponibles dans chaque arrondissement apporte une information précieuse concernant la pression foncière et immobilière à l'œuvre dans chaque arrondissement. L'identification de saturations de l'offre en zone d'habitat du Plan de Secteur montre non seulement que l'arrondissement concerné va subir une pression très importante, mais aussi qu'il deviendra très intéressant, selon l'horizon temporel de la saturation, de mettre en œuvre des opérations immobilières d'envergure d'une densité relativement élevée, notamment dans les sites identifiés dans le cadre de la présente étude.

Il est nécessaire de signaler que les consommations d'hectares pour l'urbanisation résidentielle en ZH(R) sont à la fois :

- Sous-estimées car l'urbanisation nouvelle au sein de ces zones n'est pas que le fait de la résidence ;
- Surestimées car un grand volume de logements seront construits sur des sites déjà urbanisés ou sur des sites non-inclus en ZH(R), notamment en ZACC mais aussi via les SAR et d'autres affectations.

Pour identifier les arrondissements problématiques, nous comparons donc le nombre d'hectares nécessaires avec les superficies encore disponibles dans les zones d'habitat du Plan de Secteur. Nous attirons l'attention sur les arrondissements qui verront au moins la moitié de leur stock de foncier libre mis en œuvre aux différents horizons temporels. L'étude du scénario n°1 est particulièrement intéressante car elle représente un scénario tendanciel basé sur les densités des nouvelles constructions observées récemment.

En 2020, aucun arrondissement n'est concerné par un tel cas de figure. En 2030 par contre, l'arrondissement de Soignies devient problématique. Si la consommation d'hectares nécessaires a bien lieu, cet arrondissement verra 71 % de son stock de foncier consommé à moyen terme si l'urbanisation se poursuit avec les mêmes densités que celles observées pour les nouvelles constructions réalisées sur la période 2008-2013 (scénario n°1). Le radar des besoins pour l'arrondissement de Soignies – malgré quelques cotes élevées - montre bien que cet arrondissement n'est pas prioritaire à l'heure actuelle, mais l'attention portée à ce territoire devra être revue à la hausse à moyen terme. La situation de l'arrondissement de Soignies s'explique par des perspectives démographiques assez importantes couplées à une offre en zone d'habitat et d'habitat à caractère rural déjà peu importante à l'heure actuelle. Compte tenu de l'épuisement progressif des réserves foncières en zone d'habitat, nous nous attendons à ce que cet arrondissement devienne intéressant pour la réalisation de quartiers nouveaux à moyen et long terme, le taux de promotion immobilière et la balance offre en sites – offre foncière en ZH(R) montrant des valeurs de plus en plus intéressantes avec le temps. Dans cet arrondissement, il devient intéressant de privilégier une urbanisation plus dense que l'actuelle.

Une nouvelle fois, nous attirons l'attention sur les résultats du Brabant wallon dont les résultats semblent sous-estimer quelque peu la pression et les besoins effectifs de cet arrondissement. Les besoins varient à travers l'arrondissement, avec de fortes valeurs dans la partie ouest et une pression plus faible dans la partie est. De plus, la comparaison des densités entre les scénarios 1 et 2 montre que les constructions réalisées durant la période 2008-2013 sont plus denses que dans l'ensemble du parc de logements. L'existence de prix fonciers et immobiliers élevés a entraîné une diminution de la taille des parcelles et une construction de plus en plus importante d'appartements, et donc une densification du bâti nouveau.

A noter que cet exercice de confrontation permet de mettre en évidence les besoins relativement importants des arrondissements de Mons, de Mouscron et de Liège. Dans ces arrondissements, ces résultats renforcent ceux mis en évidence dans le cadre de la réalisation des radars. Ceci se reflète également dans la densité des constructions qui est déjà actuellement assez élevée suite à la construction d'appartements et de logements occupant peu d'espace.

Tableau 1-11 – Consommation relative des superficies foncières disponibles en zone d’habitat à l’horizon 2030.

Arrondissement	Proportion de la surface consommée en ZH/ZHR - construction neuve			
	Scénario densité 1	Scénario densité 2	Scénario densité 3	Scénario densité 4
Nivelles	37 %	42 %	26 %	17 %
Ath	35 %	28 %	16 %	11 %
Charleroi	20 %	25 %	29 %	19 %
Mons	40 %	35 %	34 %	22 %
Mouscron	47 %	42 %	52 %	35 %
Soignies	71 %	44 %	38 %	25 %
Thuin	29 %	17 %	12 %	8 %
Tournai	31 %	31 %	21 %	14 %
Huy	28 %	24 %	12 %	8 %
Liège	43 %	28 %	35 %	23 %
Verviers	22 %	11 %	9 %	6 %
Waremme	38 %	32 %	17 %	12 %
Arlon	20 %	24 %	18 %	12 %
Bastogne	12 %	8 %	4 %	3 %
Marche	16 %	9 %	5 %	3 %
Neufchâteau	16 %	9 %	6 %	4 %
Virton	18 %	13 %	8 %	5 %
Dinant	19 %	13 %	8 %	5 %
Namur	38 %	46 %	28 %	19 %
Philippeville	19 %	10 %	7 %	4 %
Wallonie	28 %	21 %	17 %	11 %

Les résultats pour 2040 interpellent pour l’arrondissement de Soignies. Si les futures constructions se poursuivent avec les mêmes faibles densités que celles observées récemment, l’ensemble du foncier disponible dans les zones d’habitat aura été consommé en 2040. Dans cette hypothèse, les besoins liés aux croissances démographiques doivent être rencontrés soit par des opérations de division de parcelles, soit par la reconversion de bâtiments en logements, ou encore repoussés vers les arrondissements limitrophes d’Ath, de Mons et de Charleroi. Ceci montre bien que des interventions visant la mise en place de quartiers nouveaux denses deviendront indispensables dès le moyen terme dans cet arrondissement de Soignies. En effet, si l’ensemble des nouvelles constructions était, dès aujourd’hui, réalisé via des densités similaires à celles observées à Ottignies-Louvain-la-Neuve, la saturation de l’offre serait repoussée de plusieurs décennies. Ce scénario n°4 représente une vision politique maximaliste, mais il permet toutefois de rendre compte de la gamme de possibilités visant à retarder l’échéance de la saturation de l’offre dans l’arrondissement de Soignies.

L’arrondissement de Nivelles verrait cette problématique de disponibilité foncière quelque peu atténuée si une même logique de densité accrue de l’habitat neuf y était mise en place. Le constat est identique pour l’arrondissement de Mons.

L'arrondissement de Mouscron se trouvera dans une situation assez particulière : bien que les densités des nouvelles constructions y soient aujourd'hui assez élevées, l'offre foncière y est plutôt restreinte et se trouvera nettement réduite à long terme. Dans cet arrondissement, la mise en place d'un scénario de densité du type « Ottignies-Louvain-la-Neuve » semble tout à fait indiquée, déjà à assez court terme.

A noter que l'arrondissement de Liège va également se retrouver dans une situation délicate à long terme : les densités des nouvelles constructions sont modérées, mais pas suffisamment importantes pour empêcher un problème de saturation de l'offre à très long terme, pour l'ensemble de l'arrondissement¹. De plus, il ne faut pas perdre de vue que, à l'instar du Brabant wallon, cet arrondissement a également connu une diminution de la taille moyenne des parcelles nouvellement affectées à l'urbanisation. A Liège, un scénario de nouvelles constructions aux densités semblables à celles observées à Ottignies-Louvain-la-Neuve pourrait éponger une partie du problème.

L'arrondissement de Waremme, aux densités de constructions nouvelles assez faibles, commencera également à être concerné par des problématiques de saturation à très long terme. Namur, bien que connaissant quant à lui des densités de constructions récentes de plus en plus importantes, verra également se poser les premiers problèmes de saturation à long terme.

Tableau 1-12 – Consommation relative des superficies foncières disponibles en zone d'habitat à l'horizon 2040

Arrondissement	Proportion de la surface consommée en ZH/ZHR - construction neuve			
	Scénario densité 1	Scénario densité 2	Scénario densité 3	Scénario densité 4
Nivelles	54 %	62 %	38 %	25 %
Ath	51 %	41 %	24 %	16 %
Charleroi	29 %	37 %	42 %	28 %
Mons	58 %	51 %	49 %	33 %
Mouscron	67 %	59 %	73 %	48 %
Soignies	100 %	62 %	54 %	36 %
Thuin	44 %	26 %	19 %	12 %
Tournai	47 %	46 %	32 %	21 %
Huy	39 %	34 %	17 %	12 %
Liège	62 %	40 %	50 %	33 %
Verviers	30 %	15 %	12 %	8 %
Waremme	53 %	45 %	24 %	16 %
Arlon	30 %	35 %	27 %	18 %
Bastogne	18 %	12 %	6 %	4 %
Marche	25 %	13 %	8 %	5 %
Neufchâteau	25 %	15 %	9 %	6 %
Virton	29 %	21 %	12 %	8 %
Dinant	30 %	21 %	12 %	8 %
Namur	52 %	64 %	39 %	26 %

¹ Il faut ici ne pas perdre de vue que l'agglomération de Liège est dès à présent soumise à une forte pression compte tenu du fait des faibles superficies foncières disponibles, là où la périphérie conserve encore des stocks largement suffisants, y compris à long terme.

Philippeville	28 %	15 %	10 %	7 %
Wallonie	41 %	31 %	25 %	16 %

A noter que les ZACC ne sont pas prises en compte dans ce calcul. Dans les arrondissements aux ZH(R) les plus saturées, ces ZACC constituent désormais un grand stock de foncier disponible. Néanmoins, l'ensemble des ZACC ne sera pas affecté à la résidence. De plus, ce stock supplémentaire est contrebalancé par le fait que l'ensemble des disponibilités en zone d'habitat ne seront pas affectées à l'urbanisation résidentielle, pour des raisons diverses : contraintes techniques, création d'infrastructures, autres affectations que l'habitat (commerces, écoles, autres services...) et génèrent une demande inassouvie importante.

2. REFLEXIONS

L'ensemble de ces constats amène quelques réflexions importantes concernant l'aménagement territorial futur de la Wallonie. Le premier d'entre eux est le fait que les chiffres présentés ici sous-estiment la pression et les besoins auxquels fait face le Brabant wallon, et notamment sa partie ouest où les prix très importants limitent la demande effectivement rencontrée en logements.

Le second est lié à la définition même des sites retenus dans le cadre de cette étude. Dans une bonne partie des cas, l'offre proposée par les sites est insuffisante pour répondre à la demande en nouvelles constructions résidentielles. Il faut dès lors tenir compte du fait que d'autres opérations de promotion immobilière d'une superficie inférieure à 15 hectares et que l'autopromotion continueront à répondre à cette demande, et ce de manière plus ou moins forte selon les arrondissements.

Enfin, le dernier point est à nos yeux le plus problématique. Certains arrondissements (Mouscron et Soignies) ou parties d'arrondissements (Nivelles, Liège...) concentrent à la fois une offre en sites et une offre résiduelle dans les ZH(R) insuffisantes pour faire face au défi de la croissance démographique. Dans ces territoires, la pertinence même du maintien du Plan de Secteur dans sa forme actuelle est remise en question à long terme. Si l'on veut éviter que la saturation des offres foncières aujourd'hui juridiquement disponibles ne repousse la demande inassouvie toujours plus loin, entraînant de gros problèmes de mobilité, d'aménagement du territoire et de financement des infrastructures, la prise en compte de l'option de la modification du Plan de Secteur semble indispensable à moins d'accepter une très forte densification au sein de ces territoires.