

1. HABITAT

1.1 INTRODUCTION

1.1.1 Facteurs d'évolution

Historiquement, les difficultés de déplacement ont contraint les hommes à résider près du lieu du travail qui assurait leur subsistance. L'exercice de cette contrainte avait pour effet majeur une concentration de l'habitat à proximité des centres d'emplois et une limitation relative de la consommation résidentielle.

A l'origine de la brusque accélération de la consommation résidentielle dans nos régions, on cite généralement une libéralisation progressive et continue de ces contraintes d'accessibilité. L'explication la plus communément admise à ce relâchement des contraintes est l'évolution technologique accélérée, la productivité industrielle croissante et le boom économique des années soixante, avec comme conséquence une élévation du niveau moyen de revenu tant des ménages privés que des acteurs publics. Suite à cet enrichissement généralisé, les infrastructures de transport à la périphérie des villes ont été considérablement améliorées et l'accès au transport d'abord public puis privé s'est fortement démocratisé ; en conséquence, tout déplacement s'est avéré non seulement moins coûteux mais aussi plus aisé.

Ces meilleures conditions de transport offrirent des possibilités plus grandes de localisation résidentielle éloignée, notamment à ceux qui dans la population avaient des préférences pouvant être satisfaites à la périphérie des grandes villes. Dans l'après-guerre, parmi la population urbaine, certaines catégories de ménages, notamment les familles nombreuses nées de la génération du baby-boom et la classe moyenne émergente, se caractérisent par de fortes préférences pour l'acquisition d'une maison individuelle avec une parcelle attenante de superficie suffisante. Une telle acquisition ne peut se faire qu'à la condition de migrer vers la périphérie des régions densément bâties, notamment en raison de la diminution de la rente foncière et de la disponibilité, croissante avec l'éloignement, d'espace libre pour la résidence.

Deux conditions importantes qui ont sous-tendu ce large mouvement de suburbanisation des 50 dernières années sont aujourd'hui de moins en moins réunies : d'une part, la croissance économique (et la hausse des revenus des ménages qui a suivi) s'est fortement ralentie depuis les chocs pétroliers de 1973-74 et 1979-80, et d'autre part la structure des ménages s'est modifiée sous l'influence de l'évolution de la nuptialité (célibat et divorces), de la fécondité et du vieillissement de la population. Aussi, bien que certaines tendances lourdes semblent perdurer (le solde migratoire urbain des classes moyennes reste fortement négatif), il semble particulièrement opportun de suivre une série d'indices liés à l'habitat, par ailleurs fonction urbaine la plus expansive en termes de superficies consommées.

1.1.1.1 Facteurs démographiques

a) Vieillissement de la population

Le vieillissement de la population est certainement un facteur d'évolution essentiel de l'occupation du sol par la résidence. Sous l'impulsion de l'amélioration des conditions

sanitaires et de la réduction du nombre moyen d'enfants, la frange des habitants arrivés à l'âge de la retraite ne cesse de croître, phénomène structurel encore augmenté par l'apport démographique des enfants du baby-boom des années 1945-50. Cette évolution pose plusieurs questions directement liées à l'habitat. Quel impact ce vieillissement va-t-il avoir sur la localisation de ces ménages d'une part en termes de migrations résidentielles autonomes (retournent-ils en ville ? investissent-ils des territoires privilégiés comme le sud du pays ou la côte ?) et d'autre part en termes de localisation des structures d'accompagnement de la vieillesse ? Quels seront les quartiers qui, prochainement, vont devoir se chercher de nouveaux habitants ? Si on s'aperçoit que ces populations restent sur place très longtemps, quels sont les quartiers où la gestion des populations en termes d'accessibilité aux commerces et services va devenir préoccupante ?

b) Taille des ménages

Un autre facteur démographique important est l'évolution de la taille des ménages. Les travaux de la CPDT ont, comme d'autres études, montré que la tendance actuelle et future est à l'accroissement du nombre de ménages de petite taille (personnes isolées, ménages monoparentaux et co-habitants). On peut dès lors s'attendre soit à une adaptation du marché à ce redéploiement structurel par transformation d'immeubles existants et construction d'unités de plus petite taille, soit à une tension plus grande sur le marché existant des logements de petite taille. Ces aspects propres aux immeubles bâtis devraient également avoir des incidences en termes de localisation des ménages, les logements de petite taille ayant actuellement une géographie spécifique, pouvant éventuellement ne pas répondre aux préférences résidentielles de ces ménages.

c) Elargissement de l'Union européenne et métropolisation

L'élargissement de l'Union européenne peut manifester son influence dans deux domaines. Tout d'abord, en liaison avec la localisation des institutions européennes à Bruxelles, l'afflux de nouveaux fonctionnaires européens pourrait entraîner une pression à la hausse sur le logement à Bruxelles et en périphérie, favorisant ainsi l'exurbanisation bruxelloise. Le mouvement de métropolisation (poids croissant des grandes entités urbaines) aura sans doute le même effet. D'autre part, l'arrivée d'une immigration sous- ou peu qualifiée entraînerait une pression importante sur les logements de faible confort en milieu de vieille urbanisation et ce, dans toute la Wallonie.

Par ailleurs, l'évolution des législations consacre l'ouverture des frontières aux résidents des régions limitrophes de la Wallonie. Par conséquent, des différentiels de coûts fonciers, de régimes fiscaux ou de contraintes urbanistiques sont susceptibles d'inciter certains ressortissants de ces régions limitrophes à venir s'installer en Wallonie. Ce mouvement peut favoriser la hausse des prix et l'éclatement urbain. Il peut également influencer la consommation individuelle d'espace.

d) Migrations

Les comportements migratoires et leurs effets en termes de localisation macro- et micro-géographique méritent également l'attention. Les relations qui peuvent exister entre la géographie de l'implantation résidentielle et l'origine des ménages est globalement assez méconnue, spécialement à grande échelle. Au niveau macro-géographique, il serait pertinent de suivre les territoires en croissance et en décroissance démographique et d'identifier les flux migratoires privilégiés.

1.1.1.2 Facteurs socio-économiques

a) Préférences des ménages

L'évolution des désirs des ménages en termes de localisation ou de consommation d'espace est un facteur d'évolution important, même si, souvent, ces désirs ne sont que le reflet de facteurs d'évolution plus profonds.

On trouvera à la fin de ce chapitre une description des évolutions en cours concernant les "préférences" des ménages.

b) Coûts fonciers et immobiliers

Les coûts fonciers et immobiliers restent un facteur d'influence, surtout dans la mesure où beaucoup de ménages, dans l'époque de crise actuelle, se trouvent financièrement fragilisés. Le point focal de cet élément est lié à la situation bruxelloise. Le prix moyen des maisons unifamiliales – type de bien le plus recherché – a subi un accroissement considérable ces dernières années. Sous l'influence d'autres éléments (élargissement de l'Union, ...), le coût foncier peut devenir un révélateur intéressant des forces centrifuges (qui pourraient continuer à prendre le dessus sur les forces centripètes se manifestant actuellement). Namur est également un centre qui subit une pression foncière importante alors que d'autres centres tels Liège et Charleroi doivent, à tout le moins, être suivis.

c) Polarisation sociale

La mondialisation s'accompagne un peu partout dans les pays occidentalisés d'une polarisation sociale. Les "classes moyennes" diminuent en faveur d'une augmentation des populations précarisées et d'une augmentation, en moins grand nombre, des ménages nantis : c'est le célèbre phénomène de la société en sablier¹. On peut, au départ de ce constat, faire l'hypothèse que la demande en logements subira une double mutation vers, d'une part, une croissance de la demande de logements locatifs de faible prix et, d'autre part, une augmentation de la demande pesant sur les logements de haut standing. La diminution relative des classes moyennes signifie sans doute aussi une réduction de la proportion de ménages ayant une préférence marquée pour les faibles densités.

1.1.1.3 Mobilité

Un autre facteur d'évolution important est bien entendu la mobilité des ménages et des actifs. On peut distinguer deux sous-facteurs de force opposée :

- une force centripète, liée à la congestion des routes et autoroutes qui, toujours plus grande, pourrait pousser un certain nombre de ménages à choisir une localisation résidentielle plus centrale ou mieux accessible en transports en commun ;
- une force centrifuge qui, sous l'impulsion de l'amélioration des réseaux de transport, favoriserait la périphérie des centres urbains. Plus particulièrement, deux projets d'importance pourraient avoir un effet centrifuge : la mise en place du RER² surtout et, dans une moindre mesure, la réalisation de l'autoroute E425 au sud de Charleroi.

¹ Voir A. Lipietz (1998), *La société en sablier. Le partage du travail contre la déchirure sociale*, rééd. en poche, La Découverte, Paris.

² Qui devrait en principe favoriser le recentrage de l'habitat en améliorant le cadre de vie urbain, mais probablement après une période d'effet centrifuge.

1.1.1.4 Divers

- La "désurbanisation", par la croissance des déplacements qu'elle induit, est l'une des causes de l'augmentation des émissions de gaz à effet de serre. Or la Belgique, comme de nombreux pays, est partie prenante des accords de Kyoto visant à limiter ces émissions. Cela devrait se traduire par un poids croissant de mesures politiques plus "vertes" (en termes de coûts de la mobilité, de primes au logement, ...) : on devrait ainsi logiquement voir apparaître des freins à la délocalisation périurbaine qui devraient se traduire dans les mouvements migratoires.
- Quel sera l'impact de la diffusion des nouvelles technologies de l'information et de la communication sur l'habitat ? La question se pose à la fois quant à la localisation des ménages (ex. le télétravail et les nouvelles possibilités de services offertes par les TIC pourraient renforcer la tendance à la dispersion) et quant à la taille des logements (incorporation plus fréquente d'un bureau).

D'autres facteurs d'évolution pourraient intervenir dans la réflexion, comme les prix à la construction et les taux d'intérêt (facteurs conjoncturels), les habitudes culturelles (la "brique dans le ventre"), les incitants communaux (et la concurrence entre communes), les coûts de cession (qui ralentissent la rotation des occupants), etc.

1.1.2 Mutations spatiales

Les facteurs évoqués ci-dessus pour expliquer l'évolution de l'occupation du sol par la résidence³ ont été structurés de manière cohérente et logique dans un arbre de causalité (voir plus loin). Les indicateurs développés cette année par la CPDT n'ont bien sûr pas pu les prendre tous ou complètement en compte ; il est proposé dès lors de se centrer dans un premier temps sur quelques tendances importantes sélectionnées pour leur impact direct sur l'occupation du sol.

Les points qui feront ici l'objet d'une observation par indicateurs sont les suivants :

- évolution quantitative de l'occupation du sol par la résidence: cette évolution est influencée, en des sens parfois contradictoires, par les besoins et désirs des ménages, par la mobilité, par les prix fonciers, etc. ;
- évolution de la taille des logements : à l'accroissement du nombre de ménages de petite taille devrait correspondre une augmentation du nombre de petits logements, par construction ou transformation d'une partie du parc existant. Cependant, de nombreux autres facteurs peuvent influencer ce point en sens divers ;
- évolution de la localisation de l'habitat entre poursuite de l'exode urbain et recentrage. Des facteurs transfrontaliers peuvent également intervenir en certains endroits ;
- les préférences des ménages : la structure démographique dans les populations occidentales s'est modifiée ces dernières années et ces tendances s'accroîtront encore probablement dans un proche avenir. Quels ont été les comportements migratoires de ces nouveaux ménages ? Pour quel type de logement ont-ils opté, dans quel type de commune ?

³ Les données cadastrales mises à notre disposition par l'INS ne permettent pas d'appréhender l'occupation au sol des équipements annexes à la résidence. Ces statistiques ventilent la superficie occupée au sol par l'ensemble des parcelles relevant d'un certain nombre de rubriques. Celles-ci sont une simplification de l'information qui figure sous le terme de "nature" dans les registres cadastraux. Plusieurs rubriques recouvrent des natures intéressantes à mettre en évidence dans le cadre de cet observatoire ; malheureusement, elles sont regroupées au sein de ces rubriques avec d'autres natures qu'on ne peut considérer comme de l'équipement annexe à la résidence.

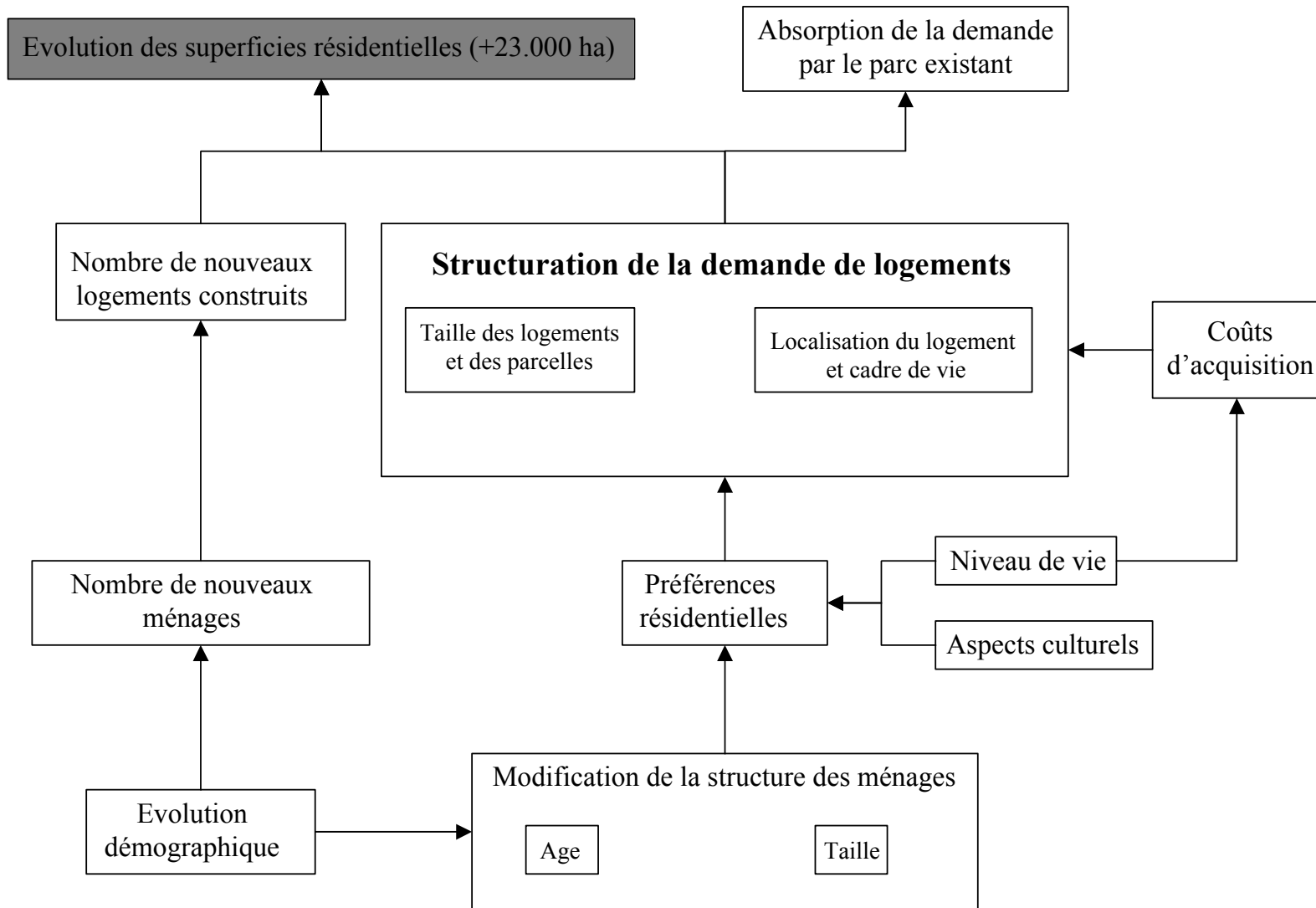
1.2 ARBRE DE CAUSALITE

L'arbre de causalité émet l'hypothèse que les surfaces résidentielles vont croître tout d'abord et principalement en fonction du nombre de nouveaux logements construits ; ensuite en fonction du type et de la taille de ces logements ainsi que du lieu où ils vont être implantés. Plus ces logements sont spacieux, plus ils relèvent de la catégorie "Maison individuelle", plus ils sont localisés loin des villes où l'espace n'est pas rare, plus la consommation résidentielle risque, en conséquence, de s'avérer importante.

Le nombre de nouveaux logements construits, qui sont quasi les seuls responsables de toute l'évolution des superficies résidentielles, dépend assez directement de l'évolution du nombre de nouveaux ménages, à moins que des solutions alternatives dans le parc ancien puissent s'avérer satisfaisantes ou nécessaires pour ces nouveaux ménages. Ce cas d'espèce particulier est considéré dans cet arbre par la cellule à la droite de l'évolution de la consommation résidentielle.

L'évolution démographique fait non seulement augmenter le nombre de ménages ; elle bouleverse également la structure des ménages dans la population, notamment en termes de taille et d'âge. Sur le logement, ceci a comme incidence que les besoins vont être différents, que d'autres préférences résidentielles vont émerger et qu'en conséquence, la demande risque de se structurer autrement. Ces préférences résidentielles restent néanmoins contraintes par le niveau de vie des ménages ainsi que par des aspects culturels.

Figure n°1. : Arbre de causalité de l'évolution des superficies résidentielles (période 1980-2000)



1.2.1 Enjeux et objectifs

Nous ne relevons pas encore ici les éléments liés à l'habitat qui apparaissent dans le SDER, dans le CAW(A) et dans d'autres documents d'orientation. Nous nous contentons d'énoncer quelques grands principes directeurs de la politique actuelle prônée par le G.W. en matière d'aménagement de l'habitat, ceci afin de guider la définition des indicateurs qui suivent.

On peut, en matière d'habitat, tracer quatre grands types d'objectifs politiques :

- mettre en adéquation les caractéristiques de l'offre et de la demande en logement : on s'intéresse dans ce cas-ci à la confrontation entre d'une part les évolutions démographiques (nombre et taille des ménages) et socio-économiques et d'autre part les caractéristiques du stock de logement (taille, nombre de chambres, etc.). Il convient, dans une perspective territoriale, d'effectuer cette confrontation à une échelle infra-régionale mais qui peut déborder du simple cadre communal ;
- assurer l'accessibilité au marché foncier et immobilier : au delà de l'aspect quantitatif qui consiste à confronter offre et demande en matière de logement, il convient également de s'assurer que l'accessibilité au marché est suffisante pour permettre à chacun de se loger décentement à une distance raisonnable de son lieu d'emploi. Dans ce cadre, les autorités doivent rester attentives à l'évolution des coûts et doivent développer des politiques spécifiques dans les zones de forte tension ;
- améliorer le parc du logement : on est à nouveau ici dans le volet qualitatif. Quel est l'état du parc de logement ? Son degré de confort ? Son équipement ? Ces aspects n'ayant pas de liens directs avec les mutations spatiales en termes d'occupation du sol et de localisation des activités, il ne devrait pas en être fait mention dans les indicateurs de l'Observatoire des mutations spatiales ;
- gérer le sol de manière parcimonieuse et maîtriser les développements urbains : on peut regrouper sous cette appellation des objectifs du SDER tels que *densifier l'urbanisation, gérer avec parcimonie le territoire régional, renforcer la centralité* ou encore *éviter la dispersion de l'habitat*. Dans ce cadre, on sera surtout attentifs à la localisation des nouvelles résidences et à la consommation d'espace qu'elles entraînent. C'est certainement le groupe d'objectifs qui sont les plus proches des finalités de l'Observatoire.

Les objectifs de la politique de l'habitat sont également à mettre en lien avec d'autres politiques, parmi lesquelles on peut citer notamment la maîtrise de la mobilité, le re-développement des villes, la mixité raisonnée..., mais aussi la diminution des émissions de gaz à effet de serre, déjà citée plus haut.

1.3 INDICATEURS

1.3.1 Evolution de l'occupation résidentielle du sol

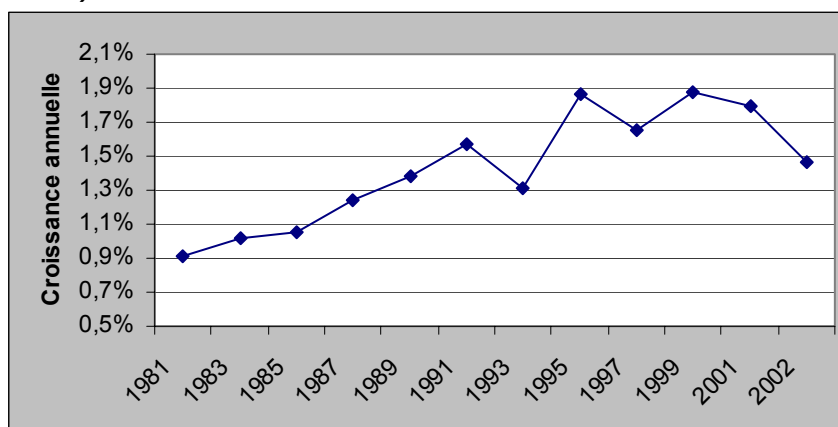
La consommation résidentielle totale a été appréhendée en sommant les quatre rubriques cadastrales suivantes :

- les maisons et fermes ($\pm 78\%$),
- les bâtiments annexes ($\pm 3\%$),
- les parcs et jardins ($\pm 18\%$),
- les appartements et buildings ($\pm 1\%$),

Ces différentes rubriques représentent ensemble environ 101.600 hectares en 2000 pour moins de 80.000 hectares en 1980⁴. Ces quelques 22.000 hectares supplémentaires équivalent une croissance annuelle moyenne d'environ 1,4 % des surfaces résidentielles. La figure n°2 révèle que tendance générale est à l'accélération de la croissance avec le temps. Néanmoins, la tendance à l'augmentation des valeurs de croissance semble avoir été non seulement plus irrégulière au cours des années 90, mais en plus, semble s'être stabilisée autour d'un maximum de 1.9% atteint vers le milieu de la décennie⁵, pour ensuite afficher un ralentissement assez clair. L'importance relative de chacune des rubriques dans la consommation résidentielle a été notée entre parenthèses.

Les années nonante ont donc été moins parcimonieuses en espace consommé (+ 13.150 ha) que la décennie quatre-vingt (+ 8.910 hectares). A noter qu'environ 104.000 hectares de terres résidentielles ont été recensées en 2002.

Figure n°2 : variation de l'évolution des surfaces résidentielles cadastrées (relativisée par rapport à 1980)



Source : INS – Cadastre 1980-2000

⁴ Les statistiques cadastrales d'occupation du sol sont fournies à la fin de chaque année civile par l'INS. Dans le cadre de cet observatoire, les données des années 1980, 1990 et 2000 ont été à la base de l'analyse dans la mesure où le décalage temporel est réduit avec les recensements de 1981 et 1991 (qui ont eu lieu en Mars) ; celui de 2001 a exceptionnellement eu lieu en septembre.

⁵ Dans l'optique d'une analyse prospective, il nous a paru utile de pouvoir comparer différentes périodes pour cerner dans les grandes lignes les évolutions du passé récent ; les deux dernières décennies qui peuvent être facilement appréhendées par la plupart des données disponibles ont ainsi été choisies.

Globalement, l'ensemble des surfaces utilisées à des fins résidentielles a augmenté, confirmant une évolution plus générale : la hausse des surfaces urbanisées aux dépens principalement des surfaces agricoles et boisées. Ces vingt dernières années, près de 1.5% du territoire wallon a été consommé pour rencontrer les besoins résidentiels des ménages.

Au cours de la période 1980-2000, les « **Maisons et Fermes** » ainsi que les bâtiments annexes, essentiellement des garages, ont augmenté leur superficie au sol de près de 50%; la croissance de cette rubrique suit la tendance générale en affichant une croissance légèrement plus importante dans la seconde décennie. Cette rubrique comprend déjà en réalité une part non négligeable de jardins. Les « **Appartements et buildings** »⁶ ont quasi doublé leur superficie au sol. Enfin, les « **Jardins et parcs** »⁷ perdent, entre 1980 et 2000, quelques 6.500 ha ou quasi 35% de ses superficies ; cette diminution est la conséquence de modification dans l'enregistrement des données cadastrales. Certaines parcelles de jardins ont en effet été progressivement annexées aux parcelles dont l'occupation relève strictement de la rubrique « Maisons et fermes » par des procédures de régularisation.

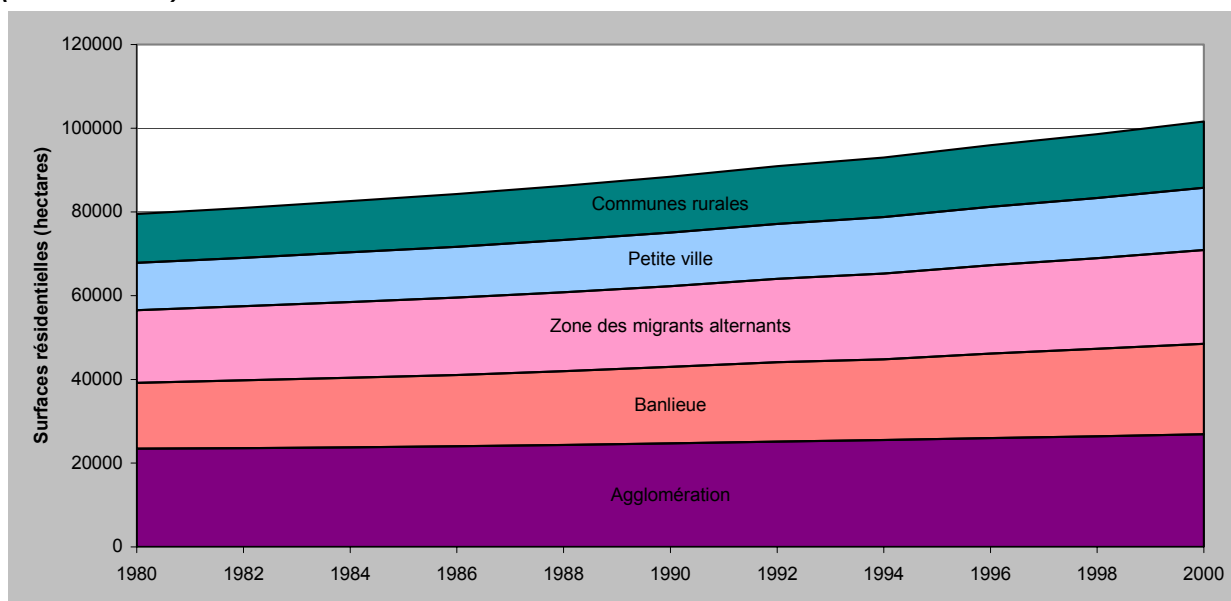
Le graphique ci-dessous montre l'importance (en nombre d'hectares) de l'évolution au cours de ces vingt dernières années pour différents ensembles spatiaux⁸. De manière générale, la croissance s'est répartie de manière assez équilibrée entre les différentes composantes territoriales de la Région wallonne même si les communes d'agglomérations et les petites villes connaissent une relative stagnation aisément compréhensible (\pm 3.500 ha). Banlieues, zones des migrants alternants et communes rurales enregistrent respectivement des croissances de 6.000 ha, 5.000 ha et 4.200 ha .

⁶ La rubrique « Appartements et Buildings » n'a pas une importance relative assez significative pour qu'on puisse tirer des conclusions pertinentes de son évolution. Signalons donc simplement que les surfaces occupées par les Appartements et Buildings ont été multipliées par 1,8, de manière quasi équivalente dans les deux décennies. On n'attachera donc qu'une importance limitée au fait que ces différentes rubriques ne connaissent pas la même évolution

⁷ Les statistiques d'occupation du sol publiées par l'INS n'autorisent pas la distinction entre les parcs et les jardins. La prise en compte des superficies des parcs dans le calcul de la consommation résidentielle a comme conséquence une surévaluation de celle-ci. Une correction via les zones de Parc du plans de secteur n'a pas été possible, celles-ci réunissant en son sein des natures cadastrales autres que « parc » (Château, Bois, Prairie, etc...)

⁸ La plupart des analyses réalisées dans le cadre de cet observatoire sont basées sur le regroupement des communes réalisé par H. Van der Haegen, E. Van Hecke et G. Juchtmans (« Les régions urbaines en 1991 », Etudes statistiques, 104, INS, 1996, pp. 5-42). Huit régions urbaines belges sont distinguées pour la Wallonie (Bruxelles, Charleroi, La Louvière, Liège, Mons, Namur, Tournai et Verviers); elles sont elles-mêmes subdivisées en agglomération, banlieue, zone de résidents alternants. Hors ces huit régions, les communes ont été réparties en petites villes et communes rurales selon le regroupement proposé par Eggerickx (2002). La répartition repose notamment sur des critères de densité de la population, de concentration de services, de liens fonctionnels et structurels.

Figure n°3 : évolution des surfaces résidentielles cadastrées par type de communes (en hectares)



Source : INS – Cadastre 1980-2000

Les évolutions des surfaces résidentielles que l'on cherche à expliquer peuvent être appréhendées par divers indicateurs. Le premier indicateur cartographié est un taux de croissance classique ; il relativise la consommation supplémentaire de surfaces résidentielles enregistrées entre deux années à la surface résidentielle cadastrée en 1980 (Figure 4(a)⁹ ; Tableaux 1(a), 1(b) et 1(c)). Cet indice exprime ce que représente les nouvelles surfaces résidentielles par rapport aux surfaces précédemment occupées par la fonction résidentielle.

L'évolution des surfaces occupées à des fins résidentielles est positive quelle que soit la commune. De manière générale, entre 1980 et 2000, les communes rurales ont connu des évolutions de leur emprise résidentielle (36%) plus fortes que les petites villes (31%) et les régions urbaines (25%) ; au sein de ces communes rurales, celles des arrondissements du sud-est du pays sont particulièrement exceptionnelles (Bastogne, Neufchâteau, Marche-en-Famenne et Verviers). D'autres arrondissements ruraux sont dans une moindre mesure concernés par des hausses relatives importantes de leur superficies résidentielles : Waremme, Virton, Arlon et Philippeville. Parmi tous ces arrondissements à forte croissance, le Brabant wallon est le seul à subir l'influence de la ville ; d'une manière générale, d'ailleurs, les banlieues continuent d'afficher les taux de croissance les plus élevés.

⁹ Les valeurs ont été discrétisées en 8 classes selon la **méthode dite des quantiles** ; elle consiste à affecter à chacune des classes un nombre équivalent de communes en s'appuyant sur l'ordre des valeurs de la variable cartographiée. Le choix de cette méthode se justifie par le fait qu'elle convient particulièrement lorsqu'il s'agit de comparer des cartes entre elles. Or, dans le cadre de cet observatoire, il s'agissait justement d'établir des relations de causalité entre les indicateurs. En les cartographiant de cette manière, la manière dont les valeurs des indicateurs sont ordonnées peuvent être comparées. Par contre, cette méthode a le défaut de ne pas tenir compte des caractéristiques de la distribution ; elle n'accorde ainsi, par exemple, pas d'importance particulière aux valeurs extrêmes. Certains phénomènes locaux ont ainsi pu ne pas être épinglés ; il sera néanmoins possible dans la suite des travaux d'y revenir une fois que la structure générale aura été mise en évidence.

De par sa construction, cet indicateur, pourtant très largement utilisé, possède des faiblesses bien connues ; celles de privilégier notamment les communes rurales ou de grandes superficies. Les premières ont souvent à l'origine fixée des consommations résidentielles relativement faibles¹⁰ ; les secondes ont une probabilité plus grande d'avoir des évolutions des surfaces résidentielles substantielles.

Afin d'éliminer le biais introduit par la forte variabilité à l'origine des surfaces résidentielles, un autre indicateur a été introduit. Il mesure la contribution de chaque commune à l'évolution des surfaces résidentielles enregistrées sur l'entièreté du territoire wallon. Les valeurs de cet indice sont présentées à la première colonne du tableau 1(d). Les banlieues proches et éloignées contribuent pour près de la moitié à l'évolution résidentielle tandis que les communes rurales n'apportent qu'environ 18%. Parmi les régions urbaines, ce sont celles de Bruxelles et de Liège qui sont les plus dynamiques; les arrondissements de Namur et de Verviers connaissent également de fortes croissances sur certaines parties de leur territoire (Figure 4(b)).

Il n'en reste pas moins vrai que le facteur « superficie communale » continue d'influencer les valeurs de cet indice. En témoignent des communes de vaste étendue, comme Tournai, Ath, Mons, Bastogne, Durbuy et Walcourt, qui continuent sur cette carte à être mises particulièrement en évidence. Afin d'éliminer ce biais, l'indice précédent a été relativisé au poids que chaque commune représente par rapport à la superficie du territoire wallon (2^{ème} colonne du Tableau 1(d)). Les valeurs de l'indice sont données à la 3^{ème} colonne du même tableau sous l'intitulé IC (signifiant indice de concentration). Cet indice mesure en effet la concentration spatiale de l'évolution des surfaces résidentielles ; il classe les communes en fonction de ce que la consommation supplémentaire de surfaces résidentielles représente par rapport à la superficie totale de la commune, cernant déjà mieux cette fois l'importance de la mutation environnementale réellement subie. La figure 4(c) cartographie cet indice ; les petites communes de l'arrondissement de Waremme et du Nord du Hainaut sont les principales gagnantes de la correction apportée par ce dernier indice.

Finalement, l'évolution des surfaces résidentielles reste en Région wallonne largement concentrée au Nord de l'ancien sillon industriel ainsi que sur son immédiate périphérie sud ; dans cet ensemble spatial, le Hainaut occidental fait exception, avec de faibles évolutions résidentielles. Au sein de cet ensemble, différents points « chauds » s'isolent encore plus particulièrement :

- la partie centrale et orientale du nord Brabant wallon sous l'influence vraisemblable de Bruxelles le long des différentes pénétrantes routières (A8, E19 et N5) ; à cette influence exogène s'ajoute un développement lié à une dynamique centrée sur les parcs scientifiques et universitaires.
- la périphérie liégeoise¹¹, principalement dans sa partie orientale et méridionale depuis la région des trois-frontières jusqu'à celle du Condroz ardennais ; les axes formés depuis Liège par l'E40 vers Aix-la-chapelle et l'E25 vers Maastricht sont particulièrement concernés. La croissance est le fait de la migration résidentielle transfrontalière d'une population originaire d'Allemagne.
- Namur et sa périphérie sud-ouest ainsi que celle de Charleroi ;
- La commune de Mouscron et la région d'Arlon

¹⁰ A croissance de superficie égale entre deux années, la valeur du taux va être plus élevée quand au dénominateur de l'indicateur du taux sont placées des consommations résidentielles relativement faibles que lorsque celles-ci sont importantes. Par exemple, une croissance de 5 hectares va prendre plus d'importance quand elle sera relativisée à 20 hectares plutôt qu'à 100 hectares.

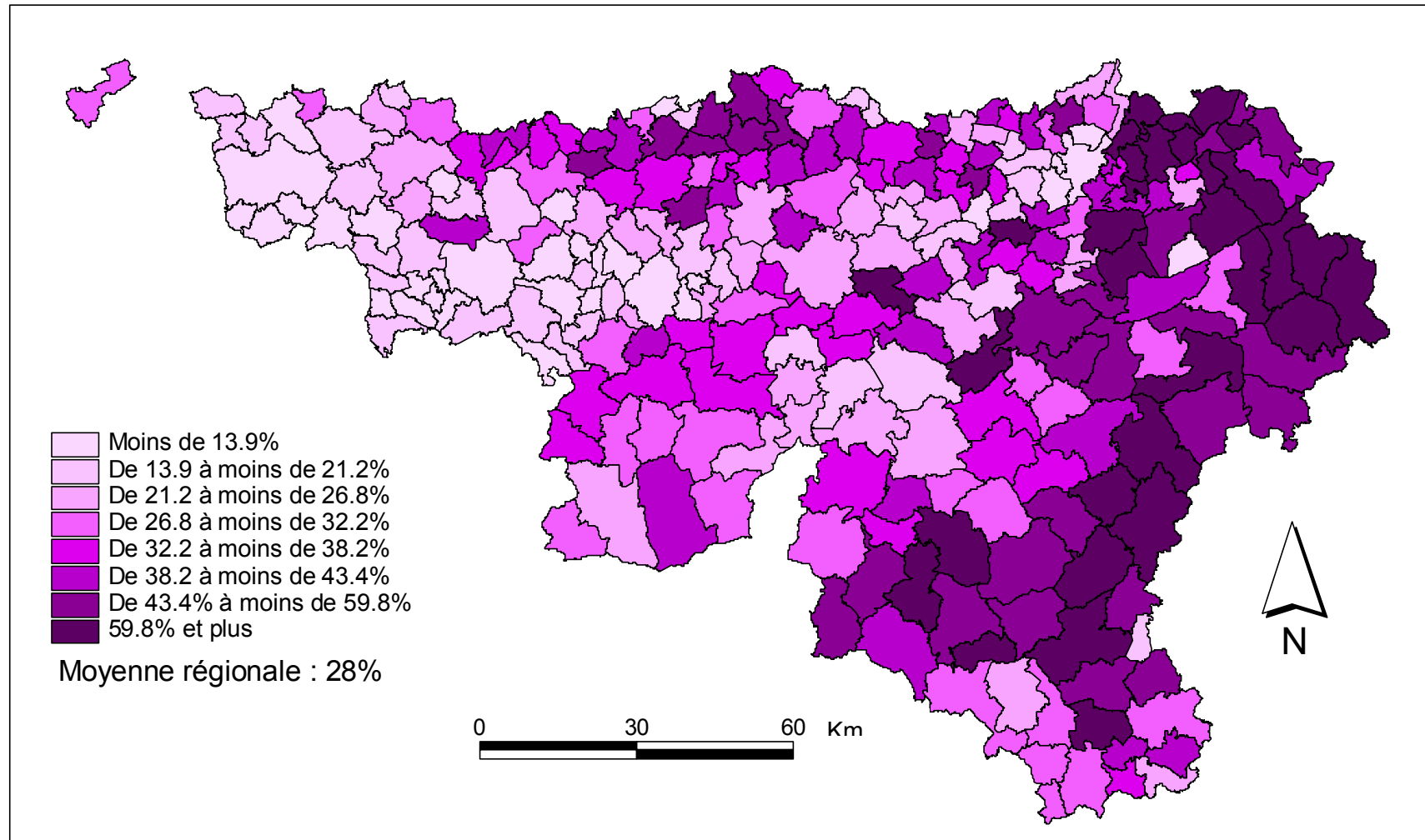
¹¹ Cela concerne également la commune de Verviers

Le point commun partagé par ces différentes zones touchées par la croissance : une structure foncière morcelée propice à la construction ainsi que des paysages variés liés à des reliefs vallonnés, où alternent bois et prairies¹². De ce fait, ces territoires s'avèrent très attractifs pour la résidence des ménages quittant les villes importantes, bien plus que les bas-plateaux fertiles de Hesbaye. Quant aux cas pour lesquels cette explication (Mouscron, Arlon, Verviers) est moins pertinente, il faut plutôt évoquer des dynamiques transfrontalières.

Le mouvement de suburbanisation largement entamé dans les années 60 s'est donc poursuivi au cours des 20 dernières années. En termes de surfaces résidentielles, les 10 premières communes wallonnes représentaient quelques 19% de l'ensemble des surfaces en 1980 ; cette proportion tombe à 18% en 1990 et à 17% en 2000. Ce même indice de concentration spatiale quand il est calculé sur les 50 premières communes traduit également une déconcentration en valant respectivement 45%, 44,5% et 43%. Même si la croissance est restée préférentiellement concentrée dans les communes de banlieues, la tendance est à l'urbanisation dans de plus en plus de communes ; entre autres dans les communes qualifiées de rurales.

D'autres indicateurs sont encore imaginables ; il serait ainsi possible de relativiser la consommation supplémentaire de surfaces résidentielles non pas à la superficie totale de la commune mais à celle par exemple de la zone d'habitat aux plans de secteur. Certaines communes dont les zones d'habitat ont été à l'origine limitées par les auteurs de projet ou dont les superficies sont relativement faibles par rapport au territoire communal pourraient s'en trouver davantage soulignées. A titre d'information, 12% des superficies des zones d'habitat ont été consommées ces 20 dernières années. Plus généralement, ce sont les communes de banlieue qui ont épuisé le plus leurs réserves foncières en zones d'habitat (17%). Ces données figurent au tableau 1(e).

¹² Orban-Ferauge F. et Duyck X (1994), « What happens when internal but also external factors configurate urban growth ? » *Raumforschung und Raumordnung*, 1, 20-24. L-F Genicot et al. (1989), « Le Condroz », Pierre mardaga (280p.). L-F Genicot et al. (1983), « La Hesbaye namuroise », Pierre mardaga (184p.).

Figure n°4(a) : Evolution des superficies résidentielles entre 1980 et 2000

Source : INS – Cadastre 1980-2000

UCL-CREAT (2003)

Tableau 1(a) : Evolution des superficies résidentielles entre 1980 et 2000 (base : surface résidentielle en 1980)

		Ville	Zones										Total		
			Agglomération			Banlieue			Zone des migrants alternants						
			1980	2000	Croissance	1980	2000	Croissance	1980	2000	Croissance	1980	2000	Croissance	
Complexes résidentiels urbains	25%	Bruxelles	1294 ha	1742 ha	35%	5484 ha	7751 ha	41%	7563 ha	9869 ha	30%	14341 ha	19361 ha	35%	
		Charleroi	4534 ha	4778 ha	5%	2590 ha	3364 ha	30%	2669 ha	3367 ha	26%	9793 ha	11509 ha	18%	
		La Louvière	2190 ha	2475 ha	13%				909 ha	1069 ha	18%	3099 ha	3544 ha	14%	
		Liège	6738 ha	7721 ha	15%	3943 ha	5719 ha	45%	2901 ha	3839 ha	32%	13582 ha	17278 ha	27%	
		Mons	3557 ha	3942 ha	11%	1192 ha	1492 ha	25%	703 ha	820 ha	17%	5452 ha	6254 ha	15%	
		Namur	2365 ha	2956 ha	25%	1234 ha	1681 ha	36%	1941 ha	2536 ha	31%	5540 ha	7173 ha	29%	
		Tournai	1853 ha	2110 ha	14%	701 ha	767 ha	9%	514 ha	584 ha	14%	3068 ha	3460 ha	13%	
		Verviers	956 ha	1206 ha	26%	516 ha	820 ha	59%	177 ha	314 ha	77%	1649 ha	2340 ha	42%	
		Total	23487 ha	26930 ha	15%	15660 ha	21593 ha	38%	17377 ha	22397 ha	29%	56524 ha	70920 ha	25%	
Hors Complexes	33%	Petites villes				11336 ha	14845 ha	31%				22999 ha	30669 ha	33%	
		Communes rurales				11663 ha	15824 ha	36%							

Arrondissement	1980	2000	Croissance	1980	2000	Croissance	Province		
Nivelles	9450 ha	13184 ha	40%	9450 ha	13184 ha	40%	Brabant wallon	R é g i o n w a l l o n n e	
Ath	2897 ha	3412 ha	18%						
Charleroi	7608 ha	8485 ha	12%						
Mons	5452 ha	6254 ha	15%						
Mouscron	1135 ha	1374 ha	21%	29405 ha	34186 ha	16%	Hainaut		
Soignies	3908 ha	4762 ha	22%						
Thuin	3885 ha	4765 ha	23%						
Tournai	4520 ha	5134 ha	14%						
Huy	3462 ha	4420 ha	28%						
Liège	9378 ha	11591 ha	24%	19958 ha	26287 ha	32%	Liège		28%
Verviers	4998 ha	7445 ha	49%						
Waremme	2120 ha	2831 ha	34%						
Arlon	1225 ha	1612 ha	32%						
Bastogne	1219 ha	2009 ha	65%						
Marche-en-Famenne	1742 ha	2473 ha	42%	7165 ha	10372 ha	45%	Luxembourg		
Neufchâteau	1595 ha	2409 ha	51%						
Virton	1384 ha	1868 ha	35%						
Dinant	3683 ha	4765 ha	29%						
Namur	8130 ha	10466 ha	29%	13545 ha	17561 ha	30%	Namur		
Philippeville	1732 ha	2329 ha	34%						
	79523 ha	101589 ha	28%						

Tableau 1(b) : Evolution des superficies résidentielles entre 1980 et 1990 (base : surface résidentielle en 1980)

Ville		Zones												
		Agglomération			Banlieue			Zone des migrants alternants			Total			
		1980	1990	Croissance	1980	1990	Croissance	1980	1990	Croissance	1980	1990	Croissance	
Complexes résidentiels urbains	10%	Bruxelles	1294 ha	1505 ha	16%	5484 ha	6566 ha	20%	7563 ha	8396 ha	11%	14341 ha	16467 ha	15%
		Charleroi	4534 ha	4535 ha	0%	2590 ha	2916 ha	13%	2669 ha	2938 ha	10%	9793 ha	10389 ha	6%
		La Louvière	2190 ha	2268 ha	4%				909 ha	960 ha	6%	3099 ha	3228 ha	4%
		Liège	6738 ha	7064 ha	5%	3943 ha	4683 ha	19%	2901 ha	3330 ha	15%	13582 ha	15077 ha	11%
		Mons	3557 ha	3695 ha	4%	1192 ha	1325 ha	11%	703 ha	733 ha	4%	5452 ha	5754 ha	6%
		Namur	2365 ha	2671 ha	13%	1234 ha	1438 ha	16%	1941 ha	2191 ha	13%	5540 ha	6299 ha	14%
		Tournai	1853 ha	1937 ha	5%	701 ha	708 ha	1%	514 ha	534 ha	4%	3068 ha	3179 ha	4%
		Verviers	956 ha	1057 ha	11%	516 ha	613 ha	19%	177 ha	227 ha	28%	1649 ha	1897 ha	15%
Total		23487 ha	24732 ha	5%	15660 ha	18249 ha	17%	17377 ha	19309 ha	11%	56524 ha	62290 ha	10%	
Hors Complexes	14%	Petites villes												
		Communes rurales				11336 ha	12769 ha	13%				22999 ha	26143 ha	14%
					11663 ha	13374 ha	15%							

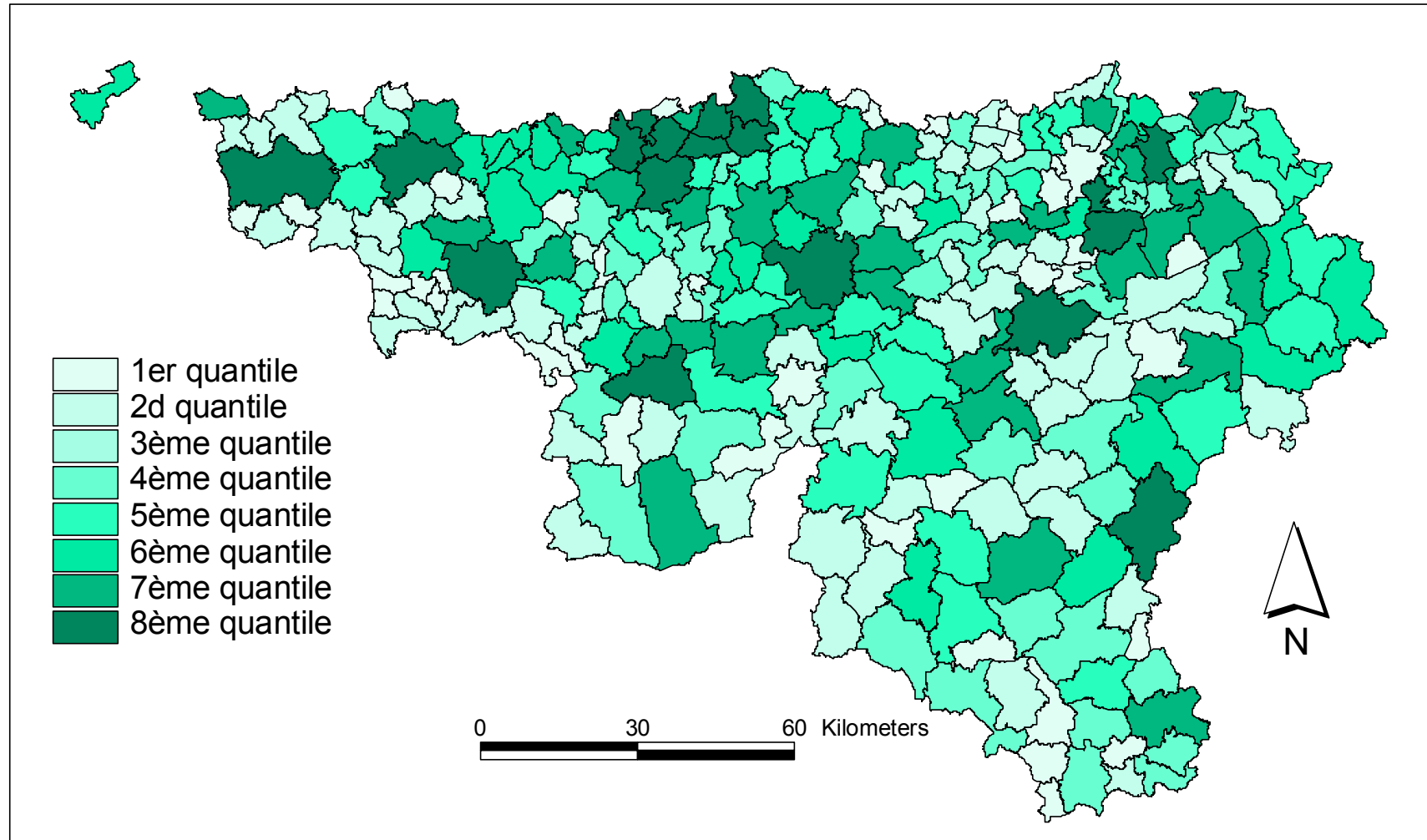
Arrondissement	1980	1990	Croissance	1980	1990	Croissance	Province	Région
Nivelles	9450 ha	11138 ha	18%	9450 ha	11138 ha	18%	Brabant wallon	
Ath	2897 ha	3066 ha	6%					
Charleroi	7608 ha	7846 ha	3%					
Mons	5452 ha	5754 ha	6%					
Mouscron	1135 ha	1246 ha	10%	29405 ha	30971 ha	5%	Hainaut	
Soignies	3908 ha	4158 ha	6%					
Thuin	3885 ha	4202 ha	8%					
Tournai	4520 ha	4700 ha	4%					
Huy	3462 ha	3826 ha	11%					
Liège	9378 ha	10251 ha	9%	19958 ha	22481 ha	13%	Liège	
Verviers	4998 ha	6014 ha	20%					
Waremme	2120 ha	2391 ha	13%					
Arlon	1225 ha	1332 ha	9%					
Bastogne	1219 ha	1550 ha	27%					
Marche-en-Famenne	1742 ha	2085 ha	20%	7165 ha	8494 ha	19%	Luxembourg	
Neufchâteau	1595 ha	1962 ha	23%					
Virton	1384 ha	1565 ha	13%					
Dinant	3683 ha	4188 ha	14%					
Namur	8130 ha	9167 ha	13%	13545 ha	15348 ha	13%	Namur	
Philippeville	1732 ha	1994 ha	15%					
Total	79523 ha	88433 ha	11%					

Tableau 1(c) : Evolution des superficies résidentielles entre 1990 et 2000 (base : surface résidentielle en 1980)

Ville		Zones												
		Agglomération			Banlieue			Zone des migrants alternants			Total			
		1990	2000	Croissance	1990	2000	Croissance	1990	2000	Croissance	1990	2000	Croissance	
Complexes résidentiels urbains	15%	Bruxelles	1505 ha	1742 ha	18%	6566 ha	7751 ha	22%	8396 ha	9869 ha	19%	16467 ha	19361 ha	20%
		Charleroi	4535 ha	4778 ha	5%	2916 ha	3364 ha	17%	2938 ha	3367 ha	16%	10389 ha	11509 ha	11%
		La Louvière	2268 ha	2475 ha	9%				960 ha	1069 ha	12%	3228 ha	3544 ha	10%
		Liège	7064 ha	7721 ha	10%	4683 ha	5719 ha	26%	3330 ha	3839 ha	18%	15077 ha	17278 ha	16%
		Mons	3695 ha	3942 ha	7%	1325 ha	1492 ha	14%	733 ha	820 ha	12%	5754 ha	6254 ha	9%
		Namur	2671 ha	2956 ha	12%	1438 ha	1681 ha	20%	2191 ha	2536 ha	18%	6299 ha	7173 ha	16%
		Tournai	1937 ha	2110 ha	9%	708 ha	767 ha	8%	534 ha	584 ha	10%	3179 ha	3460 ha	9%
		Verviers	1057 ha	1206 ha	16%	613 ha	820 ha	40%	227 ha	314 ha	49%	1897 ha	2340 ha	27%
	Total	24732 ha	26930 ha	9%	18249 ha	21593 ha	21%	19309 ha	22397 ha	18%	62290 ha	70920 ha	15%	
Hors Complexes	17%	Petites villes												
		Communes rurales				12769 ha	14845 ha	16%				26143 ha	30669 ha	17%
					13374 ha	15824 ha	18%							

Arrondissement	1990	2000	Croissance	1990	2000	Croissance	Province	17%	Région wallonne
Nivelles	11138 ha	13184 ha	22%	11138 ha	13184 ha	22%	Brabant wallon		
Ath	3066 ha	3412 ha	12%						
Charleroi	7846 ha	8485 ha	8%						
Mons	5754 ha	6254 ha	9%						
Mouscron	1246 ha	1374 ha	11%	30971 ha	34186 ha	11%	Hainaut		
Soignies	4158 ha	4762 ha	15%						
Thuin	4202 ha	4765 ha	14%						
Tournai	4700 ha	5134 ha	10%						
Huy	3826 ha	4420 ha	17%						
Liège	10251 ha	11591 ha	14%	22481 ha	26287 ha	19%	Liège		
Verviers	6014 ha	7445 ha	29%						
Waremme	2391 ha	2831 ha	21%						
Arlon	1332 ha	1612 ha	23%						
Bastogne	1550 ha	2009 ha	38%						
Marche-en-Famenne	2085 ha	2473 ha	22%	8494 ha	10372 ha	26%	Luxembourg		
Neufchâteau	1962 ha	2409 ha	28%						
Virton	1565 ha	1868 ha	22%						
Dinant	4188 ha	4765 ha	16%						
Namur	9167 ha	10466 ha	16%	15348 ha	17561 ha	16%	Namur		
Philippeville	1994 ha	2329 ha	19%						
	88433 ha	101589 ha	17%						

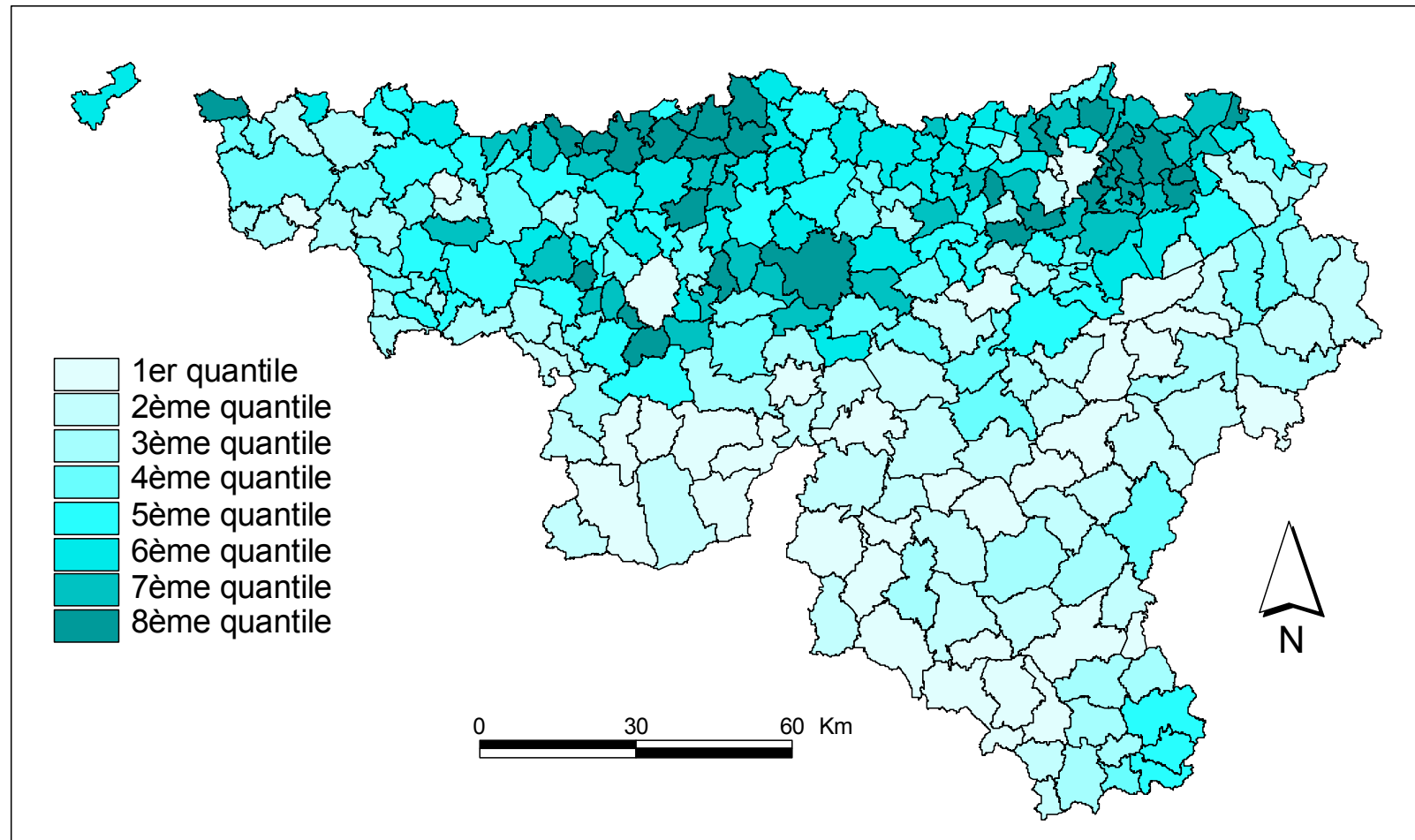
Figure n°4(b) : Contribution de la commune à la croissance résidentielle totale (1980-2000)



Source : INS – Cadastre 1980-2000

UCL-CREAT (2003)

Figure n°4(c) : Concentration spatiale de la croissance résidentielle (1980-2000)



Source : INS – Cadastre 1980-2000

UCL-CREAT (2003)

Tableau 1(d) : Concentration spatiale de la croissance des superficies résidentielles

	Ville	Zones											
		Agglomération			Banlieue			Zone des migrants alternants			Total		
		% croissance	% sup. com.	IC	% croissance	% sup. com.	IC	% croissance	% sup. com.	IC	% croissance	% sup. com.	IC
Complexes résidentiels urbains	Bruxelles	2,03%	0,43%	4,67	10,27%	3,30%	3,11	10,45%	7,81%	1,34	22,75%	11,55%	1,97
	Charleroi	1,11%	1,18%	0,94	3,51%	2,47%	1,42	3,16%	3,88%	0,82	7,78%	7,53%	1,03
	La Louvière	1,29%	0,73%	1,78				0,72%	0,61%	1,18	2,02%	1,34%	1,51
	Liège	4,45%	2,18%	2,04	8,05%	4,09%	1,97	4,25%	3,88%	1,09	16,75%	10,15%	1,65
	Mons	1,75%	1,49%	1,17	1,36%	1,15%	1,18	0,53%	0,83%	0,64	3,64%	3,47%	1,05
	Namur	2,68%	1,04%	2,57	2,03%	1,31%	1,55	2,70%	2,29%	1,18	7,40%	4,64%	1,60
	Tournai	1,16%	1,27%	0,92	0,30%	0,60%	0,50	0,32%	0,59%	0,53	1,78%	2,46%	0,72
	Verviers	1,13%	0,43%	2,66	1,38%	1,13%	1,21	0,62%	0,32%	1,96	3,13%	1,88%	1,67
	Total	15,60%	8,74%	1,78	26,89%	14,05%	1,91	22,75%	20,21%	1,13	65,24%	43,01%	1,52
Hors Complexes	Petites villes				15,90%	25,66%	0,62						
	Communes rurales				18,86%	31,33%	0,60				34,76%	56,99%	0,61

Arrondissement	% croissance	% sup. com.	IC	% croissance	% sup. com.	IC	Province	R é g i o n w a l l o n n e
Nivelles	16,92%	6,47%	2,61	16,92%	6,47%	2,61	Brabant wallon	
Ath	2,33%	2,89%	0,81					
Charleroi	3,97%	3,29%	1,21					
Mons	3,64%	3,47%	1,05					
Mouscron	1,08%	0,60%	1,81	21,67%	22,47%	0,96	Hainaut	
Soignies	3,87%	3,07%	1,26					
Thuin	3,99%	5,54%	0,72					
Tournai	2,78%	3,61%	0,77					
Huy	4,34%	3,91%	1,11					
Liège	10,03%	4,73%	2,12	28,68%	22,93%	1,25	Liège	
Verviers	11,09%	11,97%	0,93					
Waremme	3,22%	2,31%	1,39					
Arlon	1,75%	1,88%	0,93					
Bastogne	3,58%	6,19%	0,58					
Marche-en-Famenne	3,31%	5,66%	0,58	14,53%	26,36%	0,55	Luxembourg	
Neufchâteau	3,69%	8,04%	0,46					
Virton	2,20%	4,58%	0,48					
Dinant	4,90%	9,45%	0,52					
Namur	10,59%	6,92%	1,53	18,20%	21,76%	0,84	Namur	
Philippeville	2,71%	5,39%	0,50					
	100,00%	100,00%	1,00					

Tableau 1(e) : Part de la croissance des superficies résidentielles dans la superficie des Zones d'habitat

		Zones													
Ville		Agglomération			Banlieue			Zone des migrants alternants			Total				
		Croissance	Sup. Z.H	% sup. Z.H	Croissance	Sup. Z.H	% sup. Z.H	Croissance	Sup. Z.H	% sup. Z.H	Croissance	Sup. Z.H	% sup. Z.H		
Complexes résidentiels urbains	13%	Bruxelles	448 ha	2387 ha	19%	2267 ha	10923 ha	21%	2306 ha	14721 ha	16%	5020 ha	28031 ha	18%	
		Charleroi	244 ha	7268 ha	3%	774 ha	5447 ha	14%	698 ha	5561 ha	13%	1716 ha	18276 ha	9%	
		La Louvière	285 ha	3608 ha	8%				160 ha	1558 ha	10%	445 ha	5166 ha	9%	
		Liège	983 ha	14332 ha	7%	1776 ha	11134 ha	16%	938 ha	8268 ha	11%	3696 ha	33735 ha	11%	
		Mons	385 ha	5993 ha	6%	300 ha	2380 ha	13%	117 ha	1205 ha	10%	802 ha	9578 ha	8%	
		Namur	591 ha	4496 ha	13%	447 ha	2609 ha	17%	595 ha	4029 ha	15%	1633 ha	11134 ha	15%	
		Tournai	257 ha	2625 ha	10%	66 ha	1031 ha	6%	70 ha	554 ha	13%	392 ha	4209 ha	9%	
		Verviers	250 ha	2356 ha	11%	304 ha	1640 ha	19%	137 ha	522 ha	26%	691 ha	4518 ha	15%	
		Total	3443 ha	43064 ha	8%	5933 ha	35165 ha	17%	5020 ha	36418 ha	14%	14396 ha	114647 ha	13%	
Hors Complexes	12%	Petites villes			3509 ha			31215 ha			7670 ha			66232 ha	12%
		Communes rurales			4161 ha			35016 ha						12%	

Arrondissement	Croissance	Sup. Z.H	% sup. Z.H	Croissance	Sup. Z.H	% sup. Z.H	Province		
Nivelles	3734 ha	19421 ha	19%	3734 ha	19421 ha	19%	Brabant wallon	12%	Région wallonne
Ath	515 ha	4651 ha	11%						
Charleroi	877 ha	12468 ha	7%						
Mons	802 ha	9578 ha	8%						
Mouscron	239 ha	2105 ha	11%	4781 ha	48905 ha	10%	Hainaut		
Soignies	854 ha	6228 ha	14%						
Thuin	880 ha	7534 ha	12%						
Tournai	614 ha	6341 ha	10%						
Huy	958 ha	9402 ha	10%						
Liège	2213 ha	22120 ha	10%	6329 ha	55145 ha	11%	Liège		
Verviers	2447 ha	17916 ha	14%						
Waremme	711 ha	5708 ha	12%						
Arlon	387 ha	3394 ha	11%						
Bastogne	790 ha	6302 ha	13%						
Marche-en-Famenne	731 ha	6201 ha	12%	3207 ha	26937 ha	12%	Luxembourg		
Neufchâteau	814 ha	6889 ha	12%						
Virton	484 ha	4152 ha	12%						
Dinant	1082 ha	8911 ha	12%						
Namur	2336 ha	16502 ha	14%	4016 ha	30470 ha	13%	Namur		
Philippeville	597 ha	5057 ha	12%						
	22066 ha	180878 ha	12%						

1.3.2 Nombre et caractéristiques des logements

1.3.2.1 Données

a) Nombre de nouveaux logements

Les recensements décennaux fournissent notamment diverses informations relatives aux logements privés occupés¹³. Au recensement de 1981, environ 1.185.000 logements avaient été dénombrés ; ils étaient un peu plus d'1.290.000 en 1991 et 1.390.000 en septembre 2001. Ces chiffres de logements correspondent approximativement au nombre de ménages tel que publié annuellement par les statistiques démographiques¹⁴.

Tableau 2(a) : Nombre de logements aux 4 derniers recensements

	1981	1991	2001
Logements recensés	1.184.822	1.212.139	1.330.396
Logements mobiles	1.039	1.383	3.928
Formulaires non remplis¹⁵	713	76.474	49.437
Autres logements			5.568
Total	1.186.574	1.289.996	1.389.329

INS, Recensements des Logements (1981, 1991, 2001)

En ne considérant que les logements non mobiles, quelques 200.000 logements auraient donc été construits ou créés en Wallonie entre 1981 et 2001, ce qui représente une croissance annuelle de 0.8%. Constatons donc que le nombre de logements croît moins rapidement que les superficies résidentielles dont l'évolution s'élevait annuellement à 1.4% (cfr. 1.2.1) ; cela révèle vraisemblablement que la tendance reste généralement à la construction peu dense.

D'après les chiffres des recensements, ces 200.000 logements ont été distribués assez équitablement entre les 2 décennies. Une telle distribution ne peut donc à elle seule rendre compte que partiellement de l'accélération de la consommation résidentielle observée dans les années nonante ; en guise de rappel, 60% des nouvelles surfaces résidentielles de ces 20 dernières années étaient le fait des années nonante. L'interprétation la plus immédiate

¹³ N'ont pas été considérés dans l'analyse ni les logements collectifs, ni les logements inoccupés (qui ne sont d'ailleurs plus recensés depuis 1981).

¹⁴ D'après l'équipe du GéDAP du Professeur Poulain, ces chiffres sont surévalués. Des ménages considérés comme isolés au Registre National habitent en fait parfois à la même adresse et ont pu être interrogés séparément sur un logement qui était identique (Cfr. infra). Le recensement de 2001 révèle qu'environ 190.000 logements ont moins de 20 ans d'âge ; autrement dit qu'il ont été construits depuis 1980.

¹⁵ En ce qui concerne le bulletin "Logement" de l'enquête socio-économique de 2001, le taux de participation s'établit autour de 96,5% ; il apparaît nettement supérieur à celui de 1991, qui s'était élevé à 93,5%. Le fait de considérer les formulaires non remplis pour établir le nombre total de logements permet d'obtenir des valeurs relativement proches du nombre de ménages. Ainsi, au 1^{er} janvier 2001 et 2002, dans ses statistiques démographiques, l'INS en dénombrait respectivement environ 1.390.000 et 1.405.000.

Avertissement : les premiers résultats du recensement de 2001 sont disponibles depuis peu auprès des services de l'INS pour certaines variables. Ils nous ont été transmis sous forme informatique. Actuellement non publiés, ils n'ont pu faire de notre part l'objet du moindre contrôle. Ils ont donc peut être un caractère provisoire et certains ajustements seront peut être nécessaires.

qui peut être tirée de ce constat est que les constructions de logements ont été dans la dernière décennie encore plus dispendieuses en termes de superficies nouvelles consommées que dans la précédente (cfr. Infra). A l'opposé, ce constat semble mettre relativement à mal l'hypothèse selon laquelle s'est développé récemment un phénomène de division de logements spacieux existants afin d'y créer des logements plus petits et adapter ainsi l'offre immobilière à la modification de la structure des ménages dans la population. L'existence d'un tel phénomène n'occasionne en effet pas la consommation de superficies supplémentaires comme peut le faire la création de nouveaux logements. Nous nous garderons cependant bien pour l'instant de rejeter définitivement l'hypothèse de l'existence d'un tel phénomène, à des échelles plus locales par exemple, dans la mesure où :

- l'accélération de la consommation résidentielle ne peut à elle seule permettre ce rejet,
- les données du recensement¹⁶ ne sont sans doute pas les meilleures pour la tester,
- d'autres observations (cfr. Infra) semblent au contraire y apporter un certain crédit.

Le tableau 2(b) et la figure n°5(a) montrent que la croissance globale du nombre de logements en Wallonie a été de 17% ; de manière attendue, la structuration spatiale de cette croissance affiche des parallélismes évidents avec la croissance des surfaces résidentielles, même si de manière générale la structure est moins claire. La croissance du nombre de logements se concentre principalement le long de l'axe matérialisé par la N4 et l'E411 et s'étendant entre Bruxelles et Arlon; sont concernés le Brabant wallon (sous l'influence de Bruxelles), les arrondissements de Bastogne, d'Arlon et de Marche-en-Famenne et, dans une moindre mesure, ceux de Neufchâteau et Virton (Province de Luxembourg), de Namur et Dinant (Province de Namur). Un nouvel axe le long de l'E25 (Arrondissements de Verviers et de Bastogne) connaît également une croissance remarquable, imputable principalement à la seconde décennie. Le même phénomène caractérise la partie septentrionale des arrondissements d'Ath et de Waremme, localisée également le long d'axes autoroutiers importants. Plus localement, certaines communes, par exemple de la Botte du Hainaut, affichent des croissances importantes. D'un autre côté, l'ancien sillon industriel et le Hainaut Occidental voient leur nombre de logements stagner.

Les tableaux 2(c) et 2(d) ventilent la croissance des deux dernières périodes intercensitaires. Afin d'éliminer l'influence que peut avoir sur la valeur de l'indicateur la superficie communale et une faible taille, un indice de concentration spatiale de la croissance du nombre de logements a également été calculé (Tableau 2(e)) et cartographié à la figure n°5(b).

¹⁶ La différence entre les chiffres de logements à deux recensements différents n'appréhende en effet pas exactement le nombre de logements issus d'une construction neuve, mais bien le nombre de logements créés (par construction neuve ou transformation) desquels il faut encore défalquer les logements éventuellement démolis ou devenus inoccupés.

A priori, la base de données sur laquelle se fonde les « Statistiques de la construction » de l'Institut National des Statistiques devraient permettre de distinguer les logements créés par construction nouvelle de ceux créés par transformation ou division d'une habitation existante. En guise de rappel, ces statistiques sont construites sur base des formulaires remplis par les architectes et transmis à l'INS par les communes ; ce formulaire doit figurer dans la demande de permis d'urbanisme au même titre que d'autres documents. Ces statistiques devraient aussi permettre de suivre à une échelle temporelle plus fine l'évolution du phénomène.

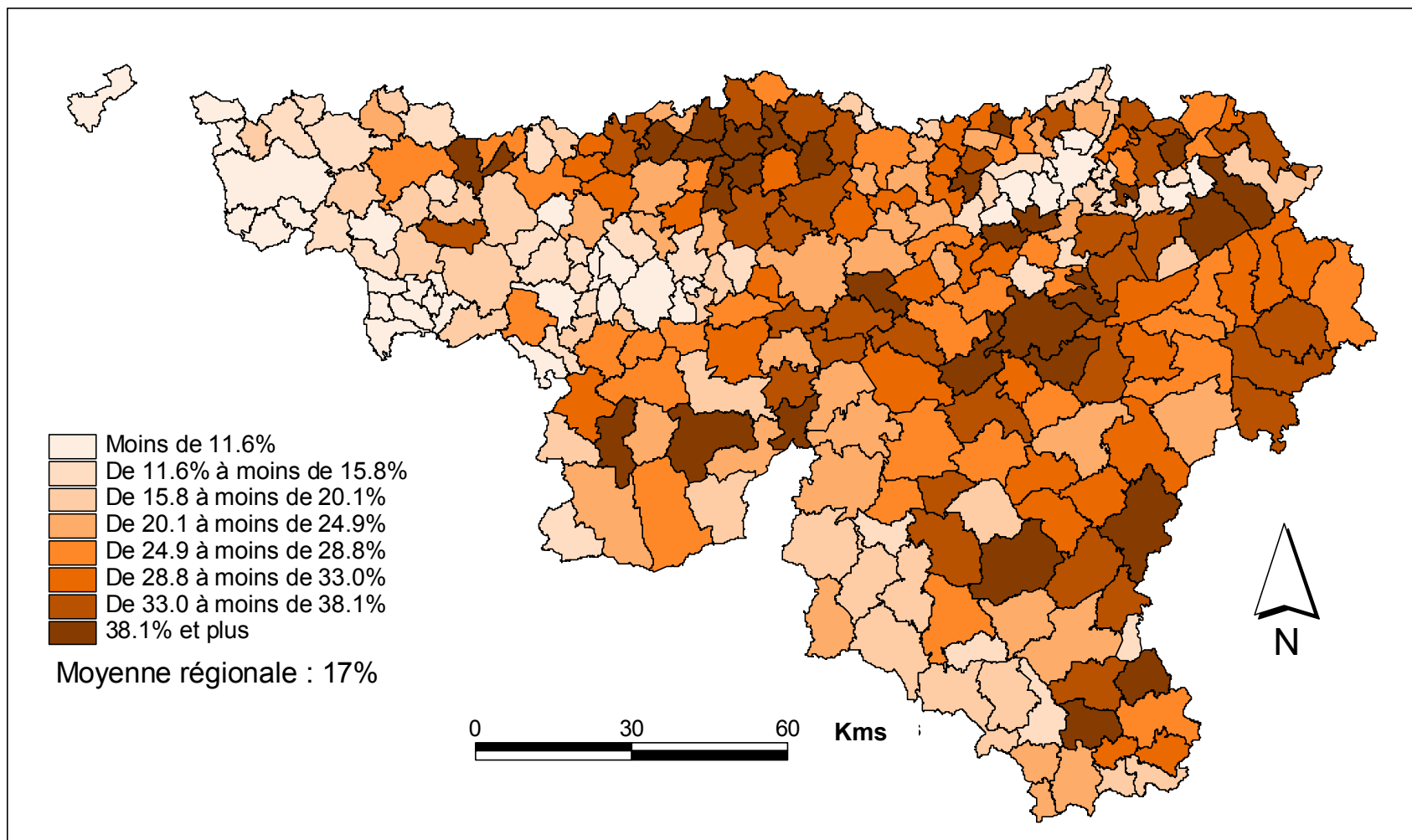
Une demande de données en vue de tester différentes hypothèses relatives à ce phénomène de division des logements a été introduite auprès de l'INS. Signalons qu'une partie de cette base de données (1991-1998) a déjà été utilisée dans d'autres subventions et thèmes de la CPDT ; l'INS signale dès à présent qu'il faudra tenir compte du fait qu'avant 1996 certaines communes négligeaient d'envoyer les formulaires signalant le commencement des travaux pour les bâtiments dont les autorisations de bâtir avaient été enregistrées en temps opportun. Cette négligence sera donc à l'origine de problèmes de comparabilité dans une analyse temporelle. Ces données pourraient aussi être utilisées comme moyen de contrôle des valeurs du recensement.

L'enseignement principal à tirer est que les croissances de la surface résidentielle et du nombre de logements sont très fortement corrélées. De manière attendue, l'évolution de l'occupation du sol à des fins résidentielles dépend principalement de l'augmentation du nombre de logements.

La comparaison des figures 4(c) et 5(b) permet de mettre en évidence des classements différents des communes sur base d'une part de la croissance de la superficie résidentielle, d'autre part de la croissance du nombre de logements. De manière générale, il semble que les communes qui se classent mieux sur base de la croissance du nombre de logements soient des communes qui ont la particularité de connaître une croissance relativement importante de leur nombre de logements tout en restant relativement économes en termes de superficie parcellaire. La situation inverse prévaudrait pour les communes qui sont plutôt dispendieuses. Cette explication pourra être confirmée par l'analyse spatiale des tailles parcellaires (cfr. d)), même s'il semble que l'analyse des résidus pourrait être révélatrice d'autres phénomènes. La suite des travaux pourraient s'atteler à cette tâche particulière.

Trois types de communes se classent mieux sur base de la croissance du nombre de logements:

- les communes d'agglomérations, principalement de Bruxelles, La Louvière, Verviers et Namur, dans une moindre mesure Mons et Liège, restent le lieu de prédilection de la croissance du nombre de logements. Ce n'est pas parce que les logements sont créés en plus grand dans les périphéries des villes que l'évolution des surfaces résidentielles y est plus importante qu'ailleurs. A l'avenir, il serait peut être intéressant d'apprécier si cela vaut pour les deux décennies de la période analysée ;
- certaines communes du Hainaut connaissent une croissance non négligeable du nombre de leurs logements. Par exemple, celles des arrondissements de Soignies, Mons et Charleroi ;
- les communes drainées par le réseau autoroutier (l'A8 entre Bruxelles et Ath, l'E40 entre Aix-la-Chapelle et Waremme, l'E25 à la sortie de Liège, l'E19 entre La Louvière et Bruxelles) sont encore mieux soulignées que sur la figures 4(c). La surprise peut venir du fait que l'E411 qui matérialisait la nouvelle dynamique wallonne n'apparaît pas aussi clairement.

Figure n°5(a) : Evolution du nombre de logements entre 1981 et 2001

Source : INS – Recensement des logements (1981 – 1991 – 2001)

UCL-CREAT (2003)

Tableau 2(b) : Evolution du nombre de logements entre 1981 et 2001 (base : nombre de logements en 1981)

		Zones												
		Ville	Agglomération			Banlieue			Zone des migrants alternants			Total		
			1981	2001	Croissance	1981	2001	Croissance	1981	2001	Croissance	1981	2001	Croissance
Complexes résidentiels urbains	15%	Bruxelles	18360	24748	35%	59770	82214	38%	73965	93636	27%	152095	200598	32%
		Charleroi	123893	126789	2%	31725	39032	23%	32464	37971	17%	188081	203792	8%
		La Louvière	48058	53910	12%				14938	16551	11%	62996	70461	12%
		Liège	206258	216914	5%	46093	59323	29%	31090	39195	26%	283440	315432	11%
		Mons	75331	81654	8%	13001	15757	21%	7939	8892	12%	96271	106303	10%
		Namur	37535	45251	21%	8774	11854	35%	16945	21740	28%	63254	78845	25%
		Tournai	25726	28718	12%	7368	7931	8%	3619	4136	14%	36714	40785	11%
		Verviers	29828	32757	10%	5039	7095	41%	3163	3948	25%	38030	43800	15%
		Total	564989	610741	8%	171770	223206	30%	184123	226069	23%	920882	1060016	15%
Hors Complexes	23%	Petites villes				149818	182013	21%						
		Communes rurales				114835	143372	25%				264653	325385	23%

Arrondissement	1981	2001	Croissance	1981	2001	Croissance	Province	Région
Nivelles	100529	136791	36%	100529	136791	36%	Brabant wallon	
Ath	27423	32302	18%					
Charleroi	170132	180029	6%					
Mons	96271	106303	10%					
Mouscron	27087	28523	5%	484458	535358	11%	Hainaut	
Soignies	61352	71270	16%					
Thuin	50366	59024	17%					
Tournai	51826	57907	12%					
Huy	32514	40785	25%					
Liège	240967	261383	8%	382387	437188	14%	Liège	
Verviers	87276	107746	23%					
Waremme	21630	27274	26%					
Arlon	16967	21299	26%					
Bastogne	11713	15482	32%					
Marche-en-Famenne	14509	19634	35%	75686	96997	28%	Luxembourg	
Neufchâteau	17197	21580	25%					
Virton	15299	19002	24%					
Dinant	30841	40054	30%					
Namur	91809	114068	24%	142475	179067	26%	Namur	
Philippeville	19825	24945	26%					
	1185535	1385401	17%					

Tableau 2(c) : Evolution du nombre de logements entre 1981 et 1991 (base : nombre de logements en 1981)

Ville		Zones												
		Agglomération			Banlieue			Zone des migrants alternants			Total			
		1981	1991	Croissance	1981	1991	Croissance	1981	1991	Croissance	1981	1991	Croissance	
Complexes résidentiels urbains	8%	Bruxelles	18360	22102	20%	59770	71508	20%	73965	82607	12%	152095	176217	16%
		Charleroi	123893	125106	1%	31725	35715	13%	32464	34837	7%	188081	195658	4%
		La Louvière	48058	52103	8%				14938	15750	5%	62996	67853	8%
		Liège	206258	214202	4%	46093	53342	16%	31090	35071	13%	283440	302615	7%
		Mons	75331	79377	5%	13001	14585	12%	7939	8429	6%	96271	102391	6%
		Namur	37535	40949	9%	8774	10126	15%	16945	19268	14%	63254	70343	11%
		Tournai	25726	27633	7%	7368	7575	3%	3619	3830	6%	36714	39038	6%
		Verviers	29828	30806	3%	5039	5817	15%	3163	3479	10%	38030	40102	5%
		Total	564989	592278	5%	171770	198668	16%	184123	203271	10%	920882	994217	8%
Hors Complexes	11%	Petites villes				149818	166100	11%				264653	294396	11%
		Communes rurales				114835	128296	12%						

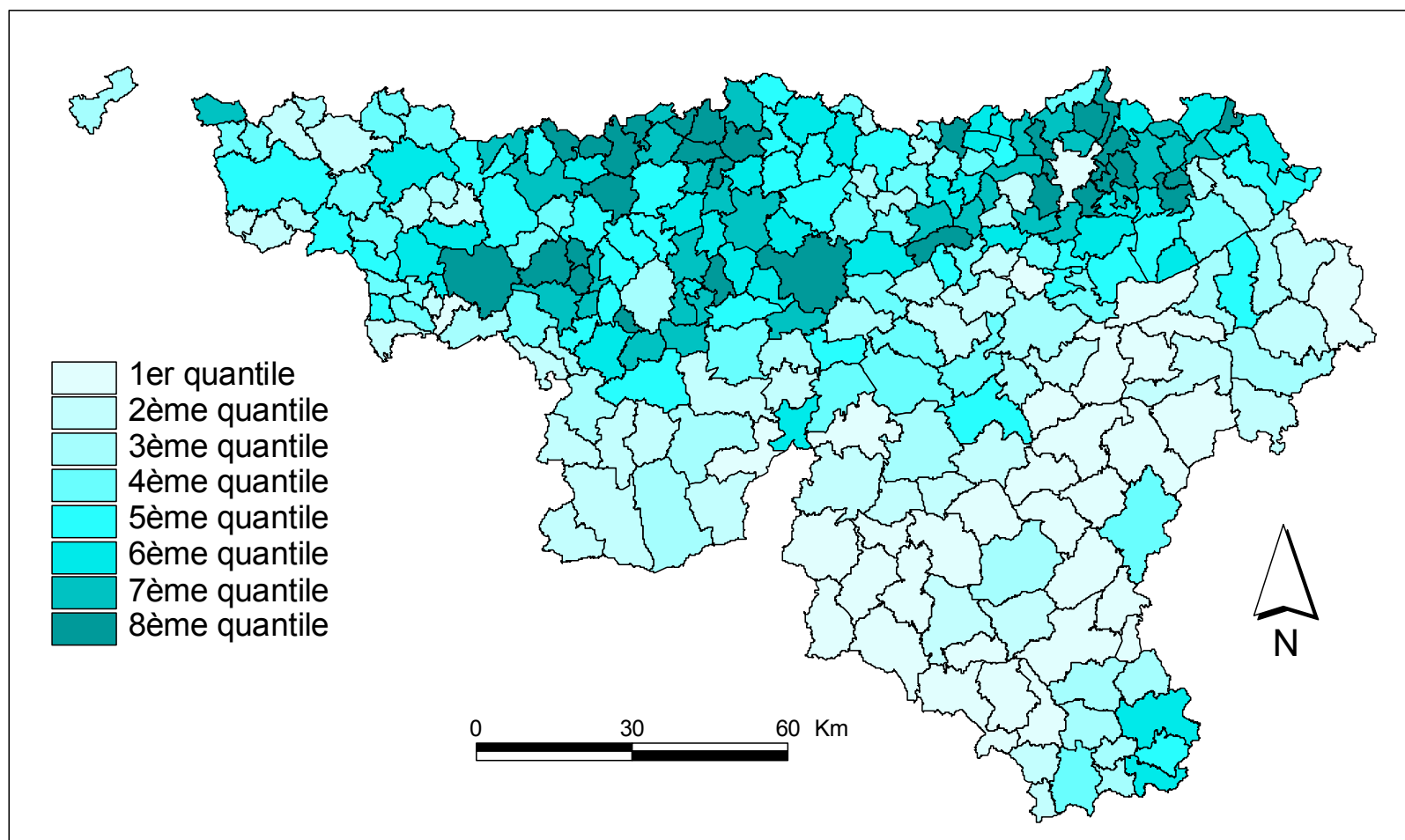
Arrondissement	1981	1991	Croissance	1981	1991	Croissance	Province	Région
Nivelles	100529	119484	19%	100529	119484	19%	Brabant wallon	
Ath	27423	29490	8%					
Charleroi	170132	175229	3%					
Mons	96271	102391	6%					
Mouscron	27087	27647	2%	484458	511034	5%	Hainaut	
Soignies	61352	66359	8%					
Thuin	50366	54988	9%					
Tournai	51826	54930	6%					
Huy	32514	36882	13%					
Liège	240967	254360	6%	382387	412365	8%	Liège	
Verviers	87276	97047	11%					
Waremme	21630	24076	11%					
Arlon	16967	19005	12%					
Bastogne	11713	13395	14%					
Marche-en-Famenne	14509	16885	16%	75686	85783	13%	Luxembourg	
Neufchâteau	17197	19476	13%					
Virton	15299	17022	11%					
Dinant	30841	35386	15%					
Namur	91809	101982	11%	142475	159947	12%	Namur	
Philippeville	19825	22579	14%					
	1185535	1288613	9%					

Tableau 2(d) : Evolution du nombre de logements entre 1991 et 2001 (base : nombre de logements en 1981)

Ville		Zones												
		Agglomération			Banlieue			Zone des migrants alternants			Total			
		1991	2001	Croissance	1991	2001	Croissance	1991	2001	Croissance	1991	2001	Croissance	
Complexes résidentiels urbains	7%	Bruxelles	22102	24748	14%	71508	82214	18%	82607	93636	15%	176217	200598	16%
		Charleroi	125106	126789	1%	35715	39032	10%	34837	37971	10%	195658	203792	4%
		La Louvière	52103	53910	4%				15750	16551	5%	67853	70461	4%
		Liège	214202	216914	1%	53342	59323	13%	35071	39195	13%	302615	315432	5%
		Mons	79377	81654	3%	14585	15757	9%	8429	8892	6%	102391	106303	4%
		Namur	40949	45251	11%	10126	11854	20%	19268	21740	15%	70343	78845	13%
		Tournai	27633	28718	4%	7575	7931	5%	3830	4136	8%	39038	40785	5%
		Verviers	30806	32757	7%	5817	7095	25%	3479	3948	15%	40102	43800	10%
		Total	592278	610741	3%	198668	223206	14%	203271	226069	12%	994217	1060016	7%
Hors Complexes	12%	Petites villes				166100	182013	11%						
		Communes rurales				128296	143372	13%				294396	325385	11%

Arrondissement	1991	2001	Croissance	1991	2001	Croissance	Province	Région
Nivelles	119484	136791	17%	119484	136791	17%	Brabant wallon	
Ath	29490	32302	10%					
Charleroi	175229	180029	3%					
Mons	102391	106303	4%					
Mouscron	27647	28523	3%	511034	535358	5%	Hainaut	
Soignies	66359	71270	8%					
Thuin	54988	59024	8%					
Tournai	54930	57907	6%					
Huy	36882	40785	12%					
Liège	254360	261383	3%	412365	437188	6%	Liège	
Verviers	97047	107746	12%					
Waremme	24076	27274	15%					
Arlon	19005	21299	14%					
Bastogne	13395	15482	18%					
Marche-en-Famenne	16885	19634	19%	85783	96997	15%	Luxembourg	
Neufchâteau	19476	21580	12%					
Virton	17022	19002	13%					
Dinant	35386	40054	15%					
Namur	101982	114068	13%	159947	179067	13%	Namur	
Philippeville	22579	24945	12%					
	1288613	1385401	8%					

Figure n°5(b) : Concentration spatiale de l'évolution du nombre de logements (1981-2001)



Source : INS – Recensement des logements (1981 – 2001)

UCL-CREAT (2003)

Tableau 2(e) : Concentration spatiale de la croissance du nombre de logements (1980-2000)

	Ville	Zones											
		Agglomération			Banlieue			Zone des migrants alternants			Total		
		% croissance.	% sup. com.	IC	% croissance.	% sup. com.	IC	% croissance.	% sup. com.	IC	% croissance.	% sup. com.	IC
Complexes résidentiels urbains	Bruxelles	3,20%	0,43%	7,36	11,23%	3,30%	3,40	9,84%	7,81%	1,26	24,27%	11,55%	2,10
	Charleroi	1,45%	1,18%	1,23	3,66%	2,47%	1,48	2,76%	3,88%	0,71	7,86%	7,53%	1,04
	La Louvière	2,93%	0,73%	4,04				0,81%	0,61%	1,31	3,74%	1,34%	2,79
	Liège	5,33%	2,18%	2,45	6,62%	4,09%	1,62	4,06%	3,88%	1,04	16,01%	10,15%	1,58
	Mons	3,16%	1,49%	2,13	1,38%	1,15%	1,20	0,48%	0,83%	0,57	5,02%	3,47%	1,45
	Namur	3,86%	1,04%	3,70	1,54%	1,31%	1,18	2,40%	2,29%	1,05	7,80%	4,64%	1,68
	Tournai	1,50%	1,27%	1,18	0,28%	0,60%	0,47	0,26%	0,59%	0,44	2,04%	2,46%	0,83
	Verviers	1,47%	0,43%	3,43	1,03%	1,13%	0,91	0,39%	0,32%	1,24	2,89%	1,88%	1,54
	Total	22,89%	8,74%	2,62	25,74%	14,05%	1,83	20,99%	20,21%	1,04	69,61%	43,01%	1,62
Hors Complexes	Petites villes				16,11%	25,66%	0,63						
	Communes rurales				14,28%	31,33%	0,46				30,39%	56,99%	0,53

Arrondissement	% croissance.	% sup. com.	IC	% croissance.	% sup. com.	IC	Province	Région wallonne
Nivelles	18,14%	6,47%	2,80	18,14%	6,47%	2,80	Brabant wallon	
Ath	2,44%	2,89%	0,84					
Charleroi	4,95%	3,29%	1,50					
Mons	5,02%	3,47%	1,45					
Mouscron	0,72%	0,60%	1,20	25,47%	22,47%	1,13	Hainaut	
Soignies	4,96%	3,07%	1,62					
Thuin	4,33%	5,54%	0,78					
Tournai	3,04%	3,61%	0,84					
Huy	4,14%	3,91%	1,06					
Liège	10,21%	4,73%	2,16	27,42%	22,93%	1,20	Liège	
Verviers	10,24%	11,97%	0,86					
Wareme	2,82%	2,31%	1,22					
Arlon	2,17%	1,88%	1,15					
Bastogne	1,89%	6,19%	0,30					
Marche-en-Famenne	2,56%	5,66%	0,45	10,66%	26,36%	0,40	Luxembourg	
Neufchâteau	2,19%	8,04%	0,27					
Virton	1,85%	4,58%	0,40					
Dinant	4,61%	9,45%	0,49					
Namur	11,14%	6,92%	1,61	18,31%	21,76%	0,84	Namur	
Philippeville	2,56%	5,39%	0,47					
	100,00%	100,00%	1,00					

b) *Nombre de nouveaux logements selon la superficie habitable*

Le tableau intitulé "Logements privés occupés par superficie"¹⁷ donne des informations relatives à la superficie habitable des logements. Ils y sont classés en catégories de superficie. Il faut noter que ce nombre de catégories est passé de 8 à 6 entre les deux derniers recensements. Afin de faciliter l'analyse, ces classes ont été regroupées en 3 classes : les moins de 55m² qui seront appelés les "Petits logements", ceux compris entre 55 et 105m² ("Logements moyens") et d'une superficie supérieure à 105m² ("Grands logements"). A noter que les classes de superficies habitables n'ont pas été aussi détaillées en 2001 que lors des deux précédents recensements.

Tableau 3(a) : Nombre de logements selon la taille aux 3 derniers recensements

Logements	1981		1991		2001	
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
Petit	204.921	18%	239.627	20%	331.290	27%
Moyen	714.977	62%	653.098	54%	614.987	50%
Grand	233.032	20%	319.414	26%	272.139	22%
Taille non spécifiée	31.892				111.980	
Total	1.184.822		1.212.139		1.330.396	

INS, Recensements des Logements (1981, 1991, 2001)

Ce tableau révèle une diminution de l'importance relative des logements spacieux dans le parc. Alors qu'elle était passée de 20 à 26% entre 1981 et 1991, elle serait de nouveau redescendue autour des 22%. La tendance est par contre à une forte hausse pour les logements exigus (de 18 à 27% en passant par 20%) et à la baisse pour les logements moyens (62%, 54% puis 50%). Ce constat apparaît assez cohérent avec des phénomènes de construction de logements plus petits ou de division de grands logements, imputables à la diminution de la taille des ménages (cfr. Infra).

Mais ce même tableau révèle que non seulement l'importance relative des grands logements a diminué mais également leur importance absolue puisque est enregistrée entre les deux derniers recensements une perte de quelques 50.000 unités (320.000 contre 270.000). A priori, l'ampleur de cette diminution nous semble tellement importante qu'elle rend l'information peu crédible ou tout le moins inutilisable dans le cadre d'une analyse comparative, même si le phénomène de division a pu jouer¹⁸.

Le tableau 3(b) ventile pour différents ensembles spatiaux les proportions de grands logements dans le parc lors des 3 derniers recensements. Pour tous ces ensembles, cette proportion augmente systématiquement entre 1981 et 1991 pour ensuite diminuer et revenir à des valeurs soit supérieures à celles de 1981 soit légèrement inférieures. A quelques exceptions près, le nombre de grands logements diminue partout. La non structuration spatiale du phénomène de diminution jette un doute supplémentaire sur la fiabilité de cette variable du recensement.

La géographie du phénomène est des plus connues (Figure 6(a)). C'est dans les communes rurales et dans les banlieues nées du phénomène de la suburbanisation que l'importance relative des grands logements est la plus grande, avec quasi 1/3 du parc. A l'opposé, le Hainaut et Liège conservent des traces de leur passé industriel avec un important logement

¹⁷ Référencé Tab. 00.48A au Recensement des logements de 1991 et 2001

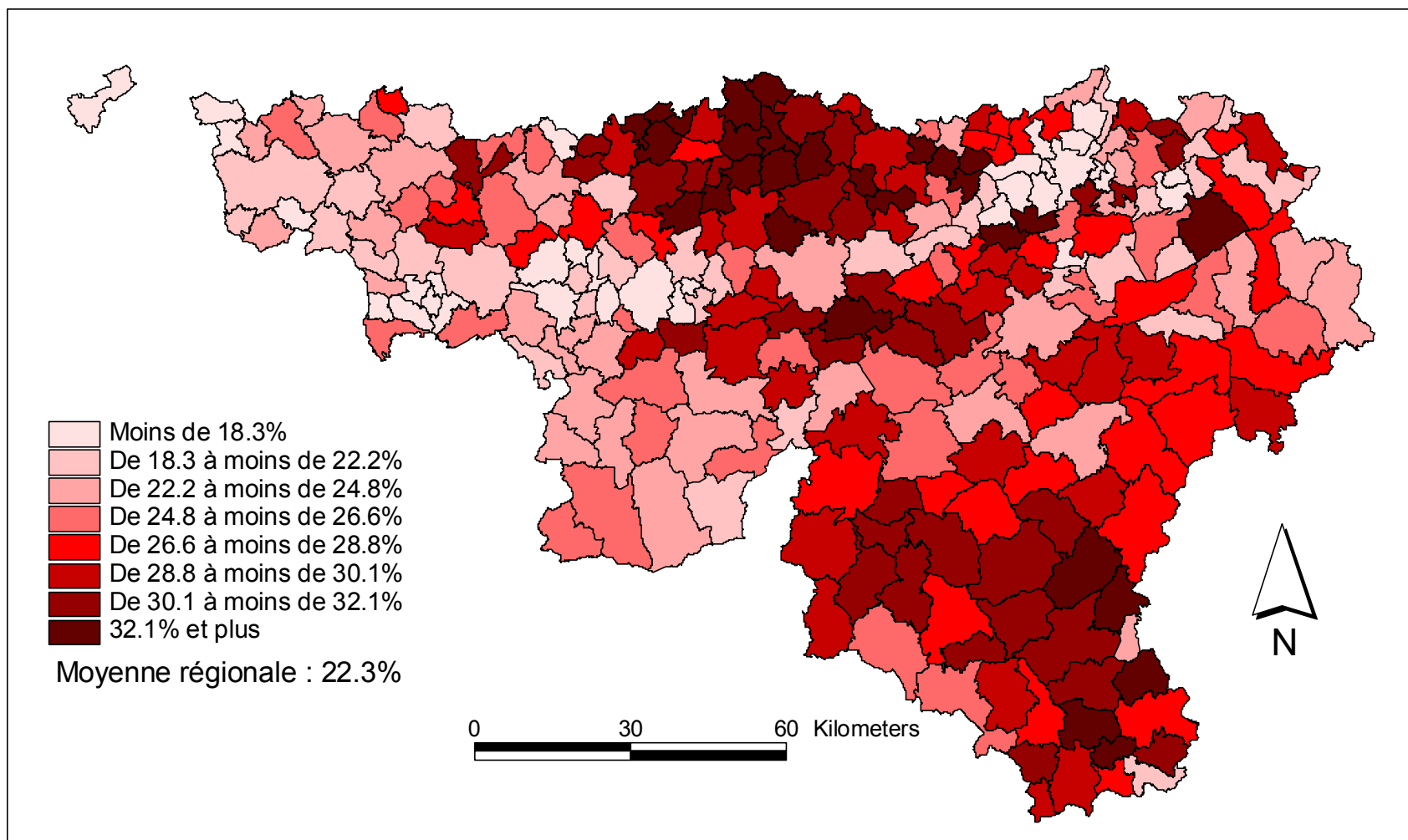
¹⁸ Il est malheureusement plus logique de l'incriminer à l'absence lors du dernier recensement d'agents recenseurs, dont témoignent par ailleurs les quelques 100.000 logements dont la superficie habitable n'a pas été spécifiée¹⁸, auquel il faudrait encore ajouter les 50.000 formulaires non rentrés.

ouvrier de taille réduite. Les grands logements caractérisant l'architecture ardennaise apparaissent également clairement sur la carte¹⁹.

Afin d'expliquer l'évolution résidentielle différenciée sur l'ensemble du territoire wallon, nous aurions souhaité la mettre en corrélation avec la proportion du parc récent relevant de la catégorie des logements spacieux ; le fait que les valeurs enregistrées pour cette catégorie diminuent entre les deux recensements n'a pas permis d'aboutir dans ce projet. Comme déjà signalé, le recours aux statistiques de la construction reste une voie envisagée dans la suite des travaux puisque la superficie habitable des constructions y est enregistrée.

¹⁹ L-F Genicot et al. (1987), « Le Condroz », Pierre Mardaga (280p.). L-F Genicot et al. (1983), « L'Ardenne centrale », Pierre Mardaga (248p.).

Figure n°6(a) : Proportion de logements spacieux dans le parc actuel



Source : INS – Recensement des logements (2001)

UCL-CREAT (2003)

Tableau 3(b) : Proportion des grands logements dans le parc (aux 3 derniers recensements)

Ville		Zones											Total		
		Agglomération			Banlieue			Zone des migrants alternants							
		1981	1991	2001	1981	1991	2001	1981	1991	2001	1981	1991	2001		
Complexes résidentiels urbains	Bruxelles	28,6%	40,1%	34,6%	25,9%	33,9%	31,2%	25,5%	31,4%	28,1%	26,0%	33,5%	30,2%		
	Charleroi	16,2%	19,8%	15,9%	26,3%	30,0%	25,3%	24,7%	27,9%	23,5%	19,5%	23,2%	19,2%		
	La Louvière	17,4%	20,6%	17,5%				18,7%	22,0%	19,1%	17,7%	21,0%	17,8%		
	Liège	13,0%	19,9%	15,9%	24,8%	31,5%	26,3%	23,1%	30,4%	24,5%	16,1%	23,3%	19,0%		
	Mons	15,3%	20,0%	17,2%	21,5%	28,7%	23,1%	23,3%	26,9%	23,0%	16,9%	21,7%	18,6%		
	Namur	21,0%	27,0%	22,3%	28,7%	37,8%	32,2%	23,6%	30,8%	26,7%	22,8%	29,6%	25,0%		
	Tournai	18,6%	23,5%	20,1%	19,6%	23,5%	20,0%	25,9%	29,7%	24,5%	19,5%	24,1%	20,6%		
	Verviers	15,1%	20,9%	16,6%	28,3%	35,3%	28,7%	23,1%	28,7%	25,9%	17,5%	23,7%	19,5%		
	Total	15,8%	21,5%	17,7%	25,3%	32,1%	27,9%	24,1%	29,6%	25,6%	19,3%	25,3%	21,6%		
Hors Complexes	Petites villes				21,9%	28,3%	23,3%								
	Communes rurales				25,4%	31,7%	26,4%								

Arrondissement	1981	1991	2001	1981	1991	2001	Province
Nivelles	26,9%	35,4%	32,2%	26,9%	35,4%	32,2%	Brabant wallon
Ath	23,3%	28,1%	23,3%				
Charleroi	17,7%	21,5%	17,7%				
Mons	16,9%	21,7%	18,6%				
Mouscron	13,4%	18,1%	16,5%	18,8%	22,9%	19,4%	Hainaut
Soignies	20,2%	24,1%	21,3%				
Thuin	23,2%	25,8%	21,9%				
Tournai	20,0%	24,3%	20,7%				
Huy	22,3%	29,4%	24,3%				
Liège	14,6%	21,7%	17,5%	17,0%	24,4%	20,0%	Liège
Verviers	19,2%	26,9%	22,4%				
Wareme	26,2%	33,8%	27,7%				
Arlon	22,1%	31,4%	27,6%				
Bastogne	27,8%	34,8%	28,9%				
Marche-en-Famenne	26,2%	34,4%	25,3%	27,1%	34,5%	28,3%	Luxembourg
Neufchâteau	29,8%	37,1%	29,5%				
Virton	30,2%	34,7%	30,0%				
Dinant	28,1%	34,1%	27,1%				
Namur	23,6%	29,9%	25,3%	25,3%	31,1%	25,6%	Namur
Philippeville	28,5%	31,6%	24,5%				
	20,2%	26,4%	22,3%				

c) *Nombre de nouveaux logements selon le type*

Pour pallier ces insuffisances de la variable « superficie habitable », le tableau²⁰ intitulé « type de logements » a également été utilisé dans le cadre de cet observatoire²¹. Ce tableau distingue les maisons unifamiliales des appartements. Les maisons unifamiliales sont encore distinguées en maisons séparées (ou « 4 façades »), maisons jumelées ou mitoyennes. Plus nombreux sont en effet les ménages comprenant la différence entre « 4 façades » et « mitoyen » que ceux connaissant la superficie exacte de leur logement (ou ayant envie de la mesurer) de plus, d'un point de vue fiscal, la question du recensement relative au type de logements peut apparaître aux yeux des enquêtés plus anodine que celle relative à la superficie habitable, tout en étant également révélatrice de la consommation de superficie au sol. Si sur la première variable, le taux de non-réponse à la question atteint près de 9%, il est inférieur à 1% sur la seconde²². Les « 4 façades » comme les maison de grande superficie habitable sont généralement implantées sur des parcelles grandes consommatrices d'espace ; cette variable apparaît néanmoins plus discriminante sur le territoire wallon du fait de sa plus grande variabilité.

Tableau 4(a) : Nombre de logements selon le type aux trois derniers recensements

Logements	1981		1991		2001	
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
Séparé			454021	38%	447746	35%
Mitoyen			305489	25%	367502	29%
Jumelé			209048	17%	228975	18%
Appartements			238858	20%	219397	17%
Type non spécifié			4723		10438	
Total	1.184.822		1.212.139		1.330.396	

INS, Recensements des Logements (1981, 1991, 2001²³)

Ce tableau révèle une diminution de l'importance relative des appartements ; les appartements chutent à 17% alors qu'ils étaient à 20% en 1991. A contrario, les logements de type « Maisons individuelles », qui sont traditionnellement plus consommateurs d'espace, voient leur importance augmenter dans le parc ; plus de 4 logements sur 5 sont maintenant de ce type en Wallonie.

Néanmoins, parmi ce parc de maisons individuelles, des formes d'habitat plus économes en termes d'espace consommé, semblent se développer. Le nombre de logements mitoyens se redresse autour de 29% alors qu'il ne représentait qu'un quart du parc en 1991 ; le logement jumelé augmente aussi légèrement son importance relative. Il serait intéressant d'examiner sur le Plan de Localisation Informatisé (PLI) si les derniers lotissements n'ont pas eu recours assez fréquemment à ce type d'implantation « mitoyenne » ou « jumelée », mixant éventuellement ce type d'habitat « groupé » à un habitat « plus traditionnellement » individuel. A contrario, les maisons individuelles type « séparées » ou « villas 4 façades » passent de 38 à 35% du parc.

²⁰ Référencé Tab 00.41A. Variable non disponible au recensement de 1981.

²¹ D'autres variables pourraient à l'avenir aussi être utilisées ; par exemple, le nombre de pièces par logement

²² La somme des lignes du tableau en 2001 ne permet pas d'atteindre le total de 1.330.396 ; il manque environ 70.000 logements à l'échelle wallonne. Différence pour laquelle il sera demandé une explication à l'INS.

²³ De nouveau, une diminution du nombre absolu de logements est observée dans les deux catégories perdant en importance relative.

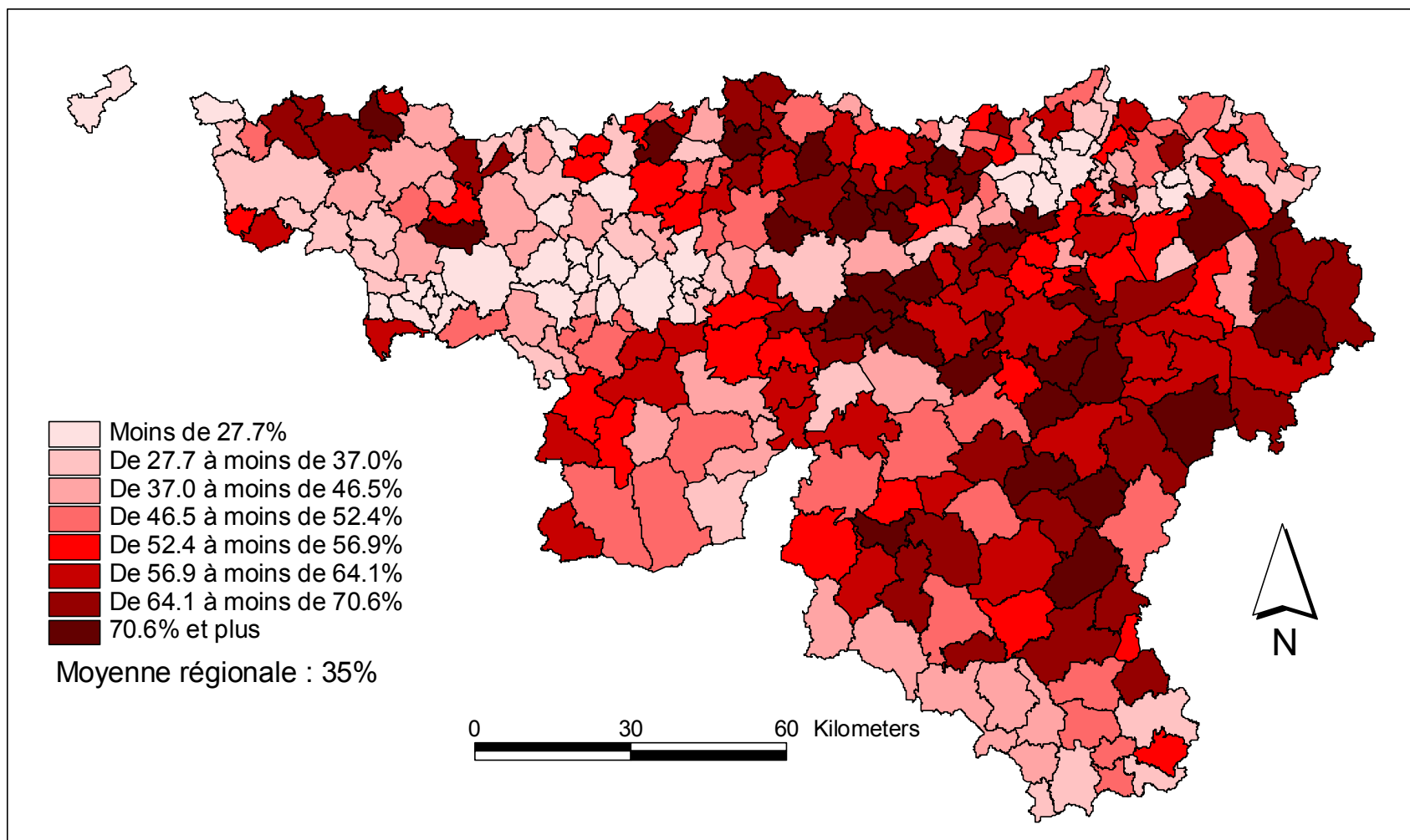
Corollairement à cette augmentation de la proportion de maisons individuelles dans le parc wallon, signalons que c'est aussi le cas des maisons avec jardins qui passe entre 1991 et 2001 de 74.6 à 77.6%.

D'un point de vue spatial, les villas « 4 façades » sont proportionnellement plus nombreuses hors des zones densément bâties que sont les agglomérations urbaines et les petites villes (Tableau 4(b) et Figure 6(b)). Hors de ces centres, l'importance relative de ce type dans le parc atteint des valeurs proches de ou supérieures à 50%. C'est dans ce contexte spatial moins dense que les suburbains ont pu le mieux satisfaire leurs préférences pour un logement dans un environnement peu dense. L'agglomération bruxelloise dans son extension wallonne constitue cependant une notable exception, avec également des proportions élevées. Ce type de logements est quasi dominant dans les 3 provinces de l'axe Nord-sud de la Wallonie. L'arrondissement d'Ath constitue néanmoins une exception dans la province de Hainaut avec des valeurs supérieures à 45%. On notera que l'habitat traditionnel des campagnes est parfois de type dispersé dans certaines régions (Tournaisis, Pays de Herve, Fagne), où l'individualisme agricole a prévalu au cours des XVIII^e et XIX^e siècles.

A l'exception de quelques communes, la diminution de l'importance relative de ce type de logements dans le parc est générale. Elle est cependant la plus importante dans les communes d'agglomération, particulièrement du Hainaut, où elle atteint plus de 4%. Par contre, elle augmente légèrement dans les arrondissements de Verviers (où une forte croissance des superficies résidentielles et du nombre de logements avait été constatée) et de Virton.

La Figure 6(c) cartographie la différence de proportion dans le parc de logements « mitoyens » entre 2001 et 1991. Les valeurs sont reportées au tableau 4(c). Tout d'abord cette différence va dans le sens d'une augmentation, quelle que soit le type de communes envisagées. Ensuite, la structure spatiale ne peut non seulement être facilement décrite mais aussi interprétée; la différence est plus marquée dans les agglomérations, mais aussi, paradoxalement, dans les communes rurales, sans que cette tendance ne puisse être généralisée à l'ensemble des communes de ce type. En ce qui concerne les agglomérations, ce sont les villes de Liège et Verviers qui sont responsables en grande partie de cette augmentation. Pour ce qui est des communes rurales, les communes de l'extrême est de la Wallonie sont aisément identifiables sur la carte. C'est également le cas de certaines communes des banlieues de Tournai et Mons (Borinage). Par contre, le brabant wallon et l'Arrondissement de Namur semblent fort peu concernés par cette augmentation. Des recherches complémentaires semblent nécessaires à la mise en évidence des facteurs explicatifs de cette structure.

Figure n°6(b) : Proportion de maisons individuelles type « villa 4 façades » dans le parc actuel



Source : INS – Recensement des logements (2001)

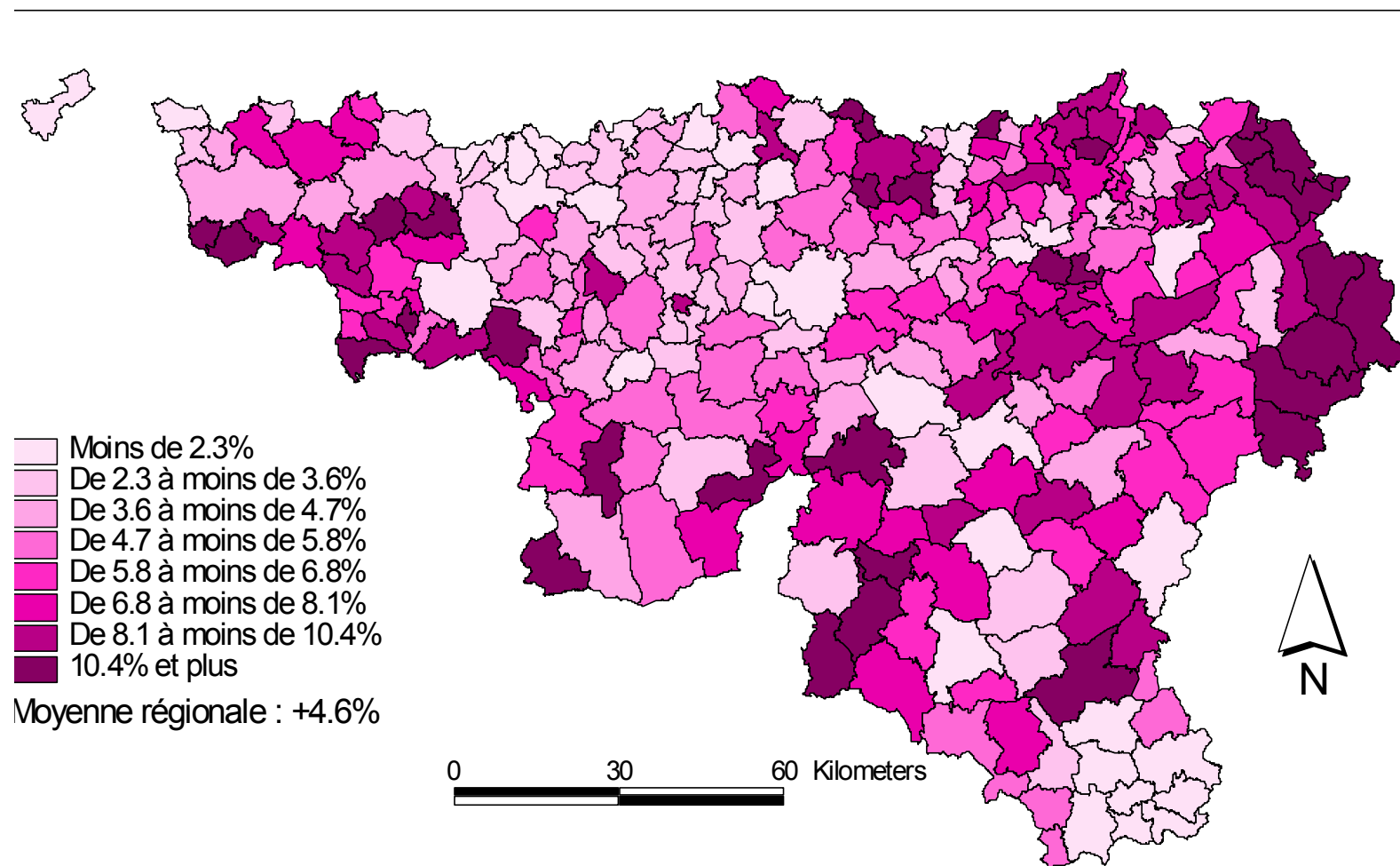
UCL-CREAT (2003)

Tableau 4(b) : Proportion des logements de type « Maison individuelle » dans le parc (aux deux derniers recensements)

		Zones											
		Ville	Agglomération			Banlieue			Zone des migrants alternants			Total	
			1981	1991	2001	1981	1991	2001	1981	1991	2001	1981	1991
Complexes résidentiels urbains	Bruxelles		44,2%	42,7%		46,8%	45,5%		51,9%	49,3%		48,9%	46,9%
	Charleroi		21,5%	14,9%		48,5%	47,9%		44,2%	41,8%		30,7%	26,4%
	La Louvière		23,1%	18,8%					32,1%	29,7%		25,2%	21,4%
	Liège		19,3%	15,7%		54,6%	54,0%		51,3%	49,7%		29,6%	27,4%
	Mons		25,9%	20,1%		56,0%	48,7%		45,9%	40,7%		31,6%	26,2%
	Namur		36,3%	34,7%		67,5%	68,2%		58,4%	57,0%		46,7%	46,0%
	Tournai		35,0%	31,7%		54,5%	47,7%		58,2%	55,4%		40,9%	37,2%
	Verviers		18,8%	18,3%		58,8%	60,1%		41,8%	46,4%		26,7%	27,9%
	Total		23,8%	19,8%		51,5%	50,2%		49,2%	47,2%		34,7%	32,3%
Hors Complexes	Petites villes					40,2%	39,2%					47,1%	45,7%
	Communes rurales					56,0%	53,9%						

Arrondissement	1981	1991	2001	1981	1991	2001	Province	R g i o n w a l l o n n e
Nivelles		49,2%	47,7%		49,2%	47,7%	Brabant wallon	
Ath		51,8%	46,6%					
Charleroi		25,3%	20,2%					
Mons		31,6%	26,2%					
Mouscron		16,3%	17,7%		32,3%	28,3%	Hainaut	
Soignies		31,4%	28,9%					
Thuin		44,2%	41,7%					
Tournai		42,0%	38,0%					
Huy		53,6%	52,2%					
Liège		24,8%	22,0%		32,9%	31,4%	Liège	
Verviers		40,0%	40,8%					
Waremme		55,0%	51,1%					
Arlon		38,2%	37,9%					
Bastogne		63,3%	61,9%					
Marche-en-Famenne		62,0%	59,3%		52,5%	51,4%	Luxembourg	
Neufchâteau		59,3%	57,5%					
Virton		42,8%	43,1%					
Dinant		56,1%	53,3%					
Namur		47,0%	45,8%		49,6%	47,8%	Namur	
Philippeville		51,3%	48,1%					
		37,6%	35,4%					

Figure n°6(c) : Evolution de la Proportion de logements mitoyens entre 1991 et 2001



Source : INS – Recensement des logements (1991-2001)

UCL-CREAT (2003)

Tableau 4(c) : Evolution de la proportion des logements de type « mitoyen » entre 1991 et 2001

	Ville	Zones											
		Agglomération			Banlieue			Zone des migrants alternants			Total		
		1991	2001	Différence	1991	2001	Différence	1991	2001	Différence	1991	2001	Différence
Complexes résidentiels urbains	Bruxelles	38,3%	40,5%	2,2%	33,0%	35,0%	2,0%	37,3%	41,2%	4,0%	35,7%	38,6%	2,9%
	Charleroi	56,7%	61,9%	5,2%	42,3%	45,3%	3,0%	46,0%	50,8%	4,8%	52,1%	56,6%	4,5%
	La Louvière	61,8%	66,6%	4,8%				58,2%	61,4%	3,1%	61,0%	65,4%	4,4%
	Liège	45,8%	53,2%	7,4%	32,3%	38,2%	5,9%	33,5%	39,0%	5,5%	41,8%	48,5%	6,6%
	Mons	59,7%	63,9%	4,3%	34,5%	42,4%	7,9%	47,6%	55,8%	8,1%	55,3%	60,0%	4,6%
	Namur	27,6%	29,8%	2,2%	22,0%	25,6%	3,5%	29,7%	33,6%	4,0%	27,3%	30,2%	2,9%
	Tournai	43,6%	47,4%	3,9%	40,1%	49,6%	9,5%	35,7%	41,9%	6,2%	42,1%	47,3%	5,2%
	Verviers	38,0%	46,9%	8,8%	26,4%	30,6%	4,3%	35,0%	42,7%	7,8%	36,0%	43,8%	7,7%
	Total	49,2%	54,6%	5,4%	34,1%	38,0%	3,9%	39,5%	43,7%	4,3%	44,1%	48,7%	4,6%
Hors Complexes	Petites villes				41,8%	45,0%	3,2%				37,7%	42,3%	4,6%
	Communes rurales				32,5%	39,0%	6,5%						

Arrondissement	1991	2001	Différence	1991	2001	Différence	Province	R é g i o n w a l l o n n e
Nivelles	33,4%	36,0%	2,6%	33,4%	36,0%	2,6%	Brabant wallon	
Ath	38,4%	45,4%	7,0%					
Charleroi	56,0%	60,8%	4,7%					
Mons	55,3%	60,0%	4,6%					
Mouscron	72,7%	70,7%	-2,0%	53,2%	57,4%	4,2%	Hainaut	
Soignies	55,4%	58,3%	3,0%					
Thuin	46,1%	50,6%	4,6%					
Tournai	43,6%	48,8%	5,1%					
Huy	31,4%	36,3%	4,9%					
Liège	43,6%	50,7%	7,1%	38,0%	45,2%	7,1%	Liège	
Verviers	28,0%	37,1%	9,1%					
Waremmes	31,8%	38,3%	6,4%					
Arlon	43,9%	43,9%	0,1%					
Bastogne	22,9%	28,2%	5,3%					
Marche-en-Famenne	25,4%	30,5%	5,2%	34,1%	37,5%	3,3%	Luxembourg	
Neufchâteau	28,9%	33,7%	4,8%					
Virton	46,7%	48,7%	2,0%					
Dinant	30,3%	35,5%	5,1%					
Namur	31,6%	34,6%	3,0%	32,5%	36,3%	3,8%	Namur	
Philippeville	40,2%	45,6%	5,5%					
Total	42,6%	47,2%	4,6%					

d) Evolution de la taille des parcelles

Afin de mettre en évidence les secteurs du territoire wallon où la consommation individuelle d'espace résidentiel par les ménages est la plus dispendieuse, la croissance de surface résidentielle a été relativisée à celle du nombre de logements. La valeur obtenue peut être considérée comme un indicateur évaluant la taille moyenne des parcelles résidentielles bâties au cours d'une période donnée. En guise de rappel, signalons que la comparaison des chiffres de logements à deux recensements différents n'appréhende pas exactement le nombre de logements issus d'une construction neuve, alors que les constructions neuves sont quasi les seules responsables de l'augmentation de superficie, mais bien le nombre de logements créés (par construction neuve ou transformation) desquels il faut encore défalquer les logements éventuellement démolis ou inoccupés²⁴. De ce fait, la valeur de l'indicateur obtenu de cette manière revêtira inévitablement une marge d'erreur. De plus son calcul peut poser certains problèmes dans le cas où le nombre de logements diminue alors qu'une consommation à des fins résidentielles est néanmoins enregistrée.

L'examen des chiffres à l'échelle wallonne permet déjà de tirer un certain nombre de conclusions intéressantes. Toutes périodes de construction confondues, la taille des parcelles atteint en moyenne par logement environ 8 ares (rapport entre les 103.000 hectares de terres résidentielles et les 1.330.000 logements de 2001 ; Tableau 6(a)). Sur les 20 dernières années, la moyenne atteint environ 11 ares ; au cours de cette période, la taille moyenne semble avoir augmenté puisqu'elle est évaluée à 14 ares dans la seconde décennie pour seulement 9 ares sur la seule décennie 80-90 (Tableaux 6(b), 6(c) et 6(d)). Ceci rend compte d'une augmentation de la taille de la parcelle privative avec la suburbanisation ; avec la croissance de la distance aux villes atteinte récemment par ce mouvement, il tendrait à se montrer de plus en plus gourmand en superficies conquises par l'urbanisation. Peut-être que la proximité de la crise économique avait aussi tendance à plus marquer son influence dans l'acquisition d'un logement dans la décennie 80. Néanmoins, de manière très classique, plus on s'éloigne des centres urbains, plus la taille moyenne des parcelles augmente.

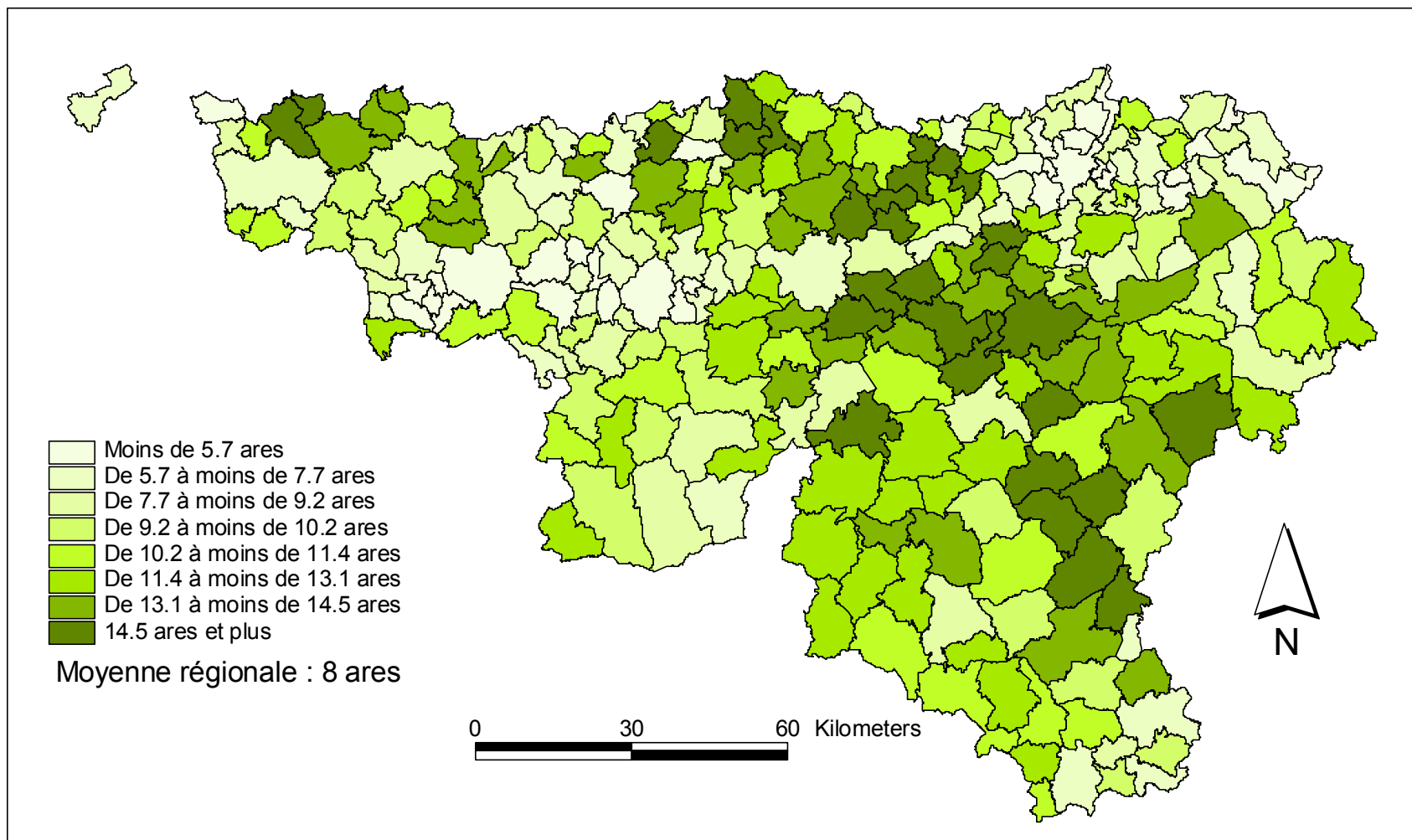
La figure 8(a) met en évidence les régions de Wallonie qui traditionnellement avaient une fonction résidentielle inscrite sur de grandes parcelles résidentielles; s'y détache un large ensemble spatial situé au sud-est de l'ancien sillon industriel, à l'exception des arrondissements de la province de Liège. L'est du Brabant wallon, les arrondissements de Namur et de Waremme rejoignent également ce groupe des plus grandes parcelles; des communes du Nord du Hainaut apparaissent également clairement sur la carte. Cette structuration de l'espace ne se calque pas exactement sur la géographie actuelle des plus grandes parcelles (Figure 8(b)), une déstructuration des paysages traditionnels pourrait en découler.

Les tailles moyennes de parcelles caractérisant ces 20 dernières années sont plus élevées que les valeurs traditionnelles précédemment décrites (Tableaux 6(a) et 6(b)). C'est particulièrement le cas dans les provinces de Liège et de Luxembourg, où les valeurs moyennes sont significativement plus élevées. Par contre, dans le Brabant wallon et la province de Namur, la taille moyenne des parcelles actuelles semble être restée fort proche des moyennes traditionnelles ; il est vrai qu'une grande part du parc de logements de ces provinces est le fait de la suburbanisation ; plus qu'ailleurs sans doute la période actuelle explique les valeurs traditionnelles. Le Brabant wallon est d'ailleurs la seule province où pendant les années 80, la taille moyenne était inférieure à la valeur traditionnelle.

²⁴ De nouveau, la demande introduite auprès de l'INS pour obtenir les constructions neuves devrait permettre de remédier à ce problème.

Sur la période 1980-2000 (Tableau 6(b)), ce sont les mêmes arrondissements des provinces de Liège et de Luxembourg qui ont à la fois des tailles moyennes de parcelles élevées (respectivement 12a et 15a) et des évolutions importantes de leur consommation résidentielle. Il semble donc que la consommation individuelle soit responsable en grande partie de l'augmentation importante de la consommation résidentielle dans ces provinces. Par contre, dans l'arrondissement de Namur et dans le Brabant wallon, on semble plus économe en termes de surfaces (respectivement 11a et 10a) ; l'augmentation importante de la consommation résidentielle y est plutôt expliquée par l'augmentation importante du nombre de logements.

Figure n°8(a) : Evaluation de la taille moyenne des parcelles des logements (toutes périodes de construction confondues)



Source : INS – Recensement des logements (2001) – Occupation du sol (2000)

UCL-CREAT

(2003)

Tableau 6(a) : Evaluation de la taille moyenne des parcelles (toutes périodes de constructions confondues)

	Ville	Zones											
		Agglomération			Banlieue			Zone des migrants alternants			Total		
		Δ Superficie	Δ Logement	Parcelle	Δ Superficie	Δ Logement	Parcelle	Δ Superficie	Δ Logement	Parcelle	Δ Superficie	Δ Logement	Parcelle
Complexes résidentiels urbains	Bruxelles	1742 ha	23652	7 a	7751 ha	78818	10 a	9869 ha	90441	11 a	19361 ha	192911	10 a
	Charleroi	4778 ha	121056	4 a	3364 ha	37954	9 a	3367 ha	36911	9 a	11509 ha	195921	6 a
	La Louvière	2475 ha	51906	5 a				1069 ha	16120	7 a	3544 ha	68026	5 a
	Liège	7721 ha	206087	4 a	5719 ha	57853	10 a	3839 ha	38316	10 a	17278 ha	302256	6 a
	Mons	3942 ha	76917	5 a	1492 ha	14907	10 a	820 ha	8593	10 a	6254 ha	100417	6 a
	Namur	2956 ha	42829	7 a	1681 ha	11526	15 a	2536 ha	21068	12 a	7173 ha	75423	10 a
	Tournai	2110 ha	27579	8 a	767 ha	7683	10 a	584 ha	4027	15 a	3460 ha	39289	9 a
	Verviers	1206 ha	31015	4 a	820 ha	6935	12 a	314 ha	3834	8 a	2340 ha	41784	6 a
	Total	26930 ha	581041	5 a	21593 ha	215676	10 a	22397 ha	219310	10 a	70920 ha	1016027	7 a
Hors Complexes	Petites villes				14845 ha	175209	8 a						
	Communes rurales				15824 ha	139160	11 a				30669 ha	314369	10 a

Arrondissement	Δ Superficie	Δ Logement	Parcelle	Croissance Superficie	Croissance Logement	Parcelle	Province		
Nivelles	13184 ha	131248	10 a	13184 ha	131248	10 a	Brabant wallon		
Ath	3412 ha	31339	11 a						
Charleroi	8485 ha	172819	5 a						
Mons	6254 ha	100417	6 a						
Mouscron	1374 ha	27666	5 a	34186 ha	513917	7 a	Hainaut		
Soignies	4762 ha	68391	7 a						
Thuin	4765 ha	57398	8 a						
Tournai	5134 ha	55887	9 a						
Huy	4420 ha	39451	11 a						
Liège	11591 ha	249402	5 a	26287 ha	419306	6 a	Liège		
Verviers	7445 ha	103699	7 a						
Waremme	2831 ha	26754	11 a						
Arlon	1612 ha	20506	8 a						
Bastogne	2009 ha	14904	13 a						
Marche-en-Famenne	2473 ha	18942	13 a	10372 ha	93870	11 a	Luxembourg		
Neufchâteau	2409 ha	21045	11 a						
Virton	1868 ha	18473	10 a						
Dinant	4765 ha	38474	12 a						
Namur	10466 ha	109491	10 a	17561 ha	172055	10 a	Namur		
Philippeville	2329 ha	24090	10 a						
	101589 ha	1330396	8 a						

R
é
g
i
o
n

w
a
l
l
o
n
n
e

Figure n°8(b) : Evaluation de la taille moyenne des parcelles des logements construits entre 1981 et 2001

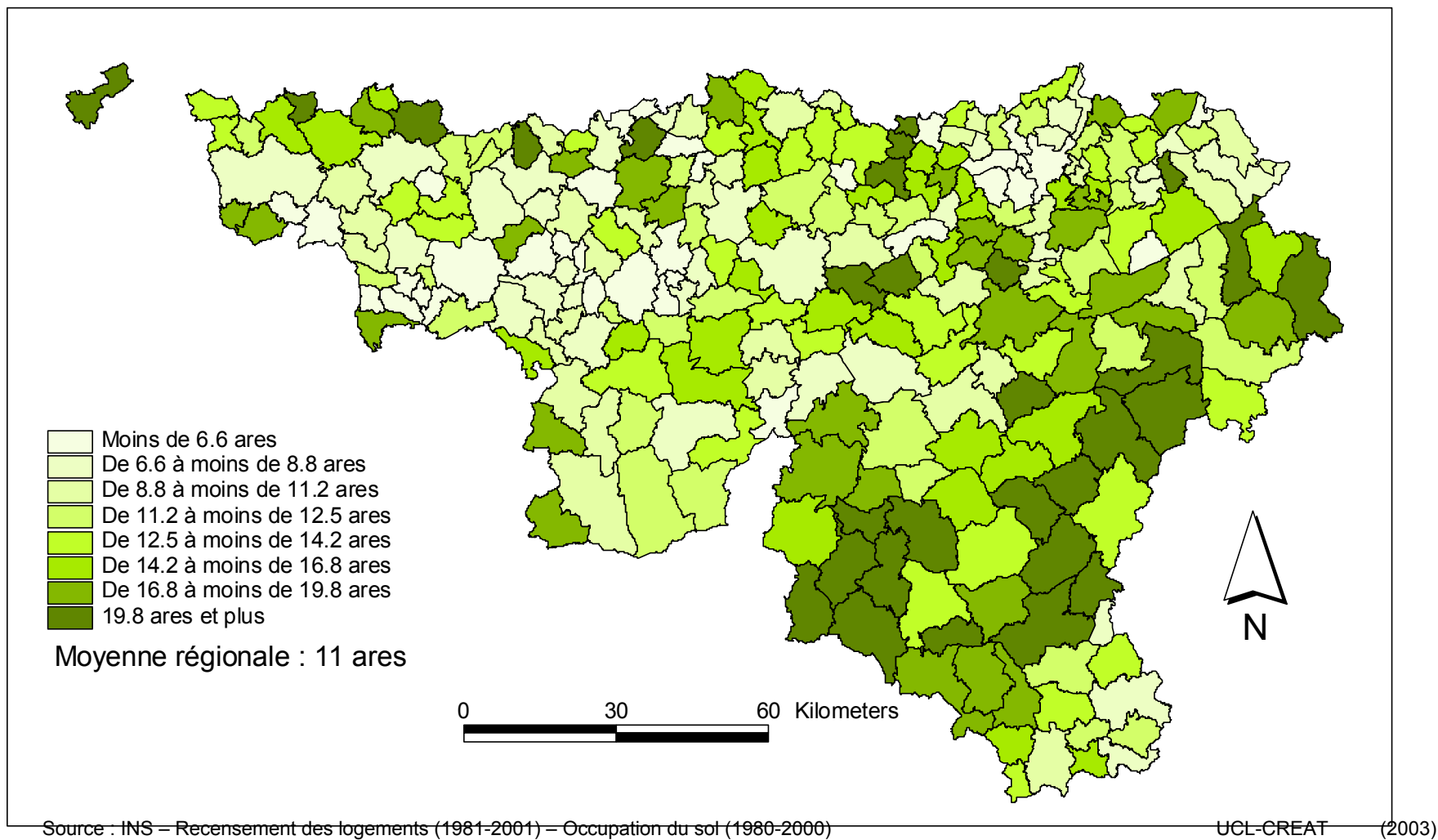


Tableau 6(b) : Evaluation de la taille moyenne des parcelles (période 1980-2000)

Ville	Zones												
	Agglomération			Banlieue			Zone des migrants alternants			Total			
	Δ Superficie	Δ Logement	Parcelle	Δ Superficie	Δ Logement	Parcelle	Δ Superficie	Δ Logement	Parcelle	Δ Superficie	Δ Logement	Parcelle	
Complexes résidentiels urbains	Bruxelles	448 ha	6388	7 a	2267 ha	22444	10 a	2306 ha	19671	12 a	5020 ha	48503	10 a
	Charleroi	244 ha	2896	8 a	774 ha	7307	11 a	698 ha	5507	13 a	1716 ha	15711	11 a
	La Louvière	285 ha	5852	5 a				160 ha	1613	10 a	445 ha	7465	6 a
	Liège	983 ha	10656	9 a	1776 ha	13230	13 a	938 ha	8105	12 a	3696 ha	31992	12 a
	Mons	385 ha	6323	6 a	300 ha	2756	11 a	117 ha	953	12 a	802 ha	10032	8 a
	Namur	591 ha	7716	8 a	447 ha	3080	15 a	595 ha	4795	12 a	1633 ha	15591	10 a
	Tournai	257 ha	2992	9 a	66 ha	563	12 a	70 ha	517	14 a	392 ha	4071	10 a
	Verviers	250 ha	2929	9 a	304 ha	2056	15 a	137 ha	785	17 a	691 ha	5770	12 a
Total	3443 ha	45752	8 a	5933 ha	51436	12 a	5020 ha	41946	12 a	14396 ha	139134	10 a	
Hors Complexes	Petites villes				3509 ha	32195	11 a						
	Communes rurales				4161 ha	28537	15 a				7670 ha	60732	13 a

Arrondissement	Δ Superficie	Δ Logement	Parcelle	Croissance Superficie	Croissance Logement	Parcelle	Province		
Nivelles	3734 ha	36262	10 a	3734 ha	36262	10 a	Brabant wallon		
Ath	515 ha	4879	11 a						
Charleroi	877 ha	9897	9 a						
Mons	802 ha	10032	8 a						
Mouscron	239 ha	1436	17 a	4781 ha	50900	9 a	Hainaut		
Soignies	854 ha	9918	9 a						
Thuin	880 ha	8658	10 a						
Tournai	614 ha	6081	10 a						
Huy	958 ha	8271	12 a						
Liège	2213 ha	20416	11 a	6329 ha	54801	12 a	Liège		
Verviers	2447 ha	20470	12 a						
Waremme	711 ha	5644	13 a						
Arlon	387 ha	4332	9 a						
Bastogne	790 ha	3769	21 a						
Marche-en-Famenne	731 ha	5125	14 a	3207 ha	21311	15 a	Luxembourg		
Neufchâteau	814 ha	4383	19 a						
Virton	484 ha	3703	13 a						
Dinant	1082 ha	9213	12 a						
Namur	2336 ha	22259	10 a	4016 ha	36592	11 a	Namur		
Philippeville	597 ha	5120	12 a						
	22066 ha	199866 ha	11 a						

R
é
g
i
o
n

w
a
l
l
o
n
n
e

Tableau 6(c) : Evaluation de la taille moyenne des parcelles (décennie quatre-vingts)

		Zones											
		Agglomération			Banlieue			Zone des migrants alternants			Total		
		Δ Superficie	Δ Logement	Parcelle	Δ Superficie	Δ Logement	Parcelle	Δ Superficie	Δ Logement	Parcelle	Δ Superficie	Δ Logement	Parcelle
Complexes résidentiels urbains	Bruxelles	211 ha	3742	6 a	1082 ha	11738	9 a	833 ha	8642	10 a	2126 ha	24122	9 a
	Charleroi	1 ha	1213	0 a	326 ha	3990	8 a	269 ha	2373	11 a	596 ha	7577	8 a
	La Louvière	78 ha	4045	2 a				51 ha	812	6 a	129 ha	4857	3 a
	Liège	326 ha	7944	4 a	740 ha	7249	10 a	429 ha	3981	11 a	1495 ha	19175	8 a
	Mons	138 ha	4046	3 a	133 ha	1584	8 a	30 ha	490	6 a	302 ha	6120	5 a
	Namur	306 ha	3414	9 a	204 ha	1352	15 a	250 ha	2323	11 a	759 ha	7089	11 a
	Tournai	84 ha	1907	4 a	7 ha	207	3 a	20 ha	211	10 a	111 ha	2324	5 a
	Verviers	101 ha	978	10 a	97 ha	778	12 a	50 ha	316	16 a	248 ha	2072	12 a
	Total	1245 ha	27289	5 a	2589 ha	26898	10 a	1932 ha	19148	10 a	5766 ha	73335	8 a
Hors Complexes	Petites villes				1433 ha	16282	9 a						
	Communes rurales				1711 ha	13461	13 a				3144 ha	29743	11 a

Arrondissement	Δ Superficie	Δ Logement	Parcelle	Croissance Superficie	Croissance Logement	Parcelle	Province	R é g i o n w a l l o n n e
Nivelles	1688 ha	18955	9 a	1688 ha	18955 ha	9 a	Brabant wallon	
Ath	169 ha	2067	8 a					
Charleroi	238 ha	5097	5 a					
Mons	302 ha	6120	5 a					
Mouscron	111 ha	560	20 a	1566 ha	26576 ha	6 a	Hainaut	
Soignies	250 ha	5007	5 a					
Thuin	317 ha	4622	7 a					
Tournai	180 ha	3104	6 a					
Huy	364 ha	4368	8 a					
Liège	873 ha	13393	7 a	2523 ha	29978 ha	8 a	Liège	
Verviers	1016 ha	9771	10 a					
Waremme	271 ha	2446	11 a					
Arlon	107 ha	2038	5 a					
Bastogne	331 ha	1682	20 a					
Marche-en-Famenne	343 ha	2376	14 a	1329 ha	10097 ha	13 a	Luxembourg	
Neufchâteau	367 ha	2279	16 a					
Virton	181 ha	1723	11 a					
Dinant	505 ha	4545	11 a					
Namur	1037 ha	10173	10 a	1803 ha	17472 ha	10 a	Namur	
Philippeville	262 ha	2754	9 a					
	8910 ha	103078	9 a					

Tableau 6(d) : Evaluation de la taille moyenne des parcelles (décennie nonante)

	Ville	Zones											
		Agglomération			Banlieue			Zone des migrants alternants			Total		
		Δ Superficie	Δ Logement	Parcelle	Δ Superficie	Δ Logement	Parcelle	Δ Superficie	Δ Logement	Parcelle	Δ Superficie	Δ Logement	Parcelle
Complexes résidentiels urbains	Bruxelles	237 ha	2646	9 a	1184 ha	10706	11 a	1473 ha	11029	13 a	2894 ha	24381	12 a
	Charleroi	243 ha	1683	14 a	448 ha	3317	13 a	429 ha	3134	14 a	1120 ha	8134	14 a
	La Louvière	208 ha	1807	11 a				109 ha	801	14 a	317 ha	2608	12 a
	Liège	657 ha	2712	24 a	1036 ha	5981	17 a	508 ha	4124	12 a	2201 ha	12817	17 a
	Mons	247 ha	2277	11 a	166 ha	1172	14 a	87 ha	463	19 a	501 ha	3912	13 a
	Namur	285 ha	4302	7 a	244 ha	1728	14 a	346 ha	2472	14 a	874 ha	8502	10 a
	Tournai	173 ha	1085	16 a	59 ha	356	16 a	50 ha	306	16 a	281 ha	1747	16 a
	Verviers	149 ha	1951	8 a	207 ha	1278	16 a	86 ha	469	18 a	442 ha	3698	12 a
	Total	2199 ha	18463	12 a	3344 ha	24538	14 a	3088 ha	22798	14 a	8630 ha	65799	13 a
Hors Complexes	Petites villes				2076 ha	15913	13 a						
	Communes rurales				2451 ha	15076	16 a				4526 ha	30989	15 a

Arrondissement	Δ Superficie	Δ Logement	Parcelle	Croissance Superficie	Croissance Logement	Parcelle	Province		
Nivelles	2046 ha	17307	12 a	2046 ha	17307 ha	12 a	Brabant wallon		
Ath	345 ha	2812	12 a						
Charleroi	639 ha	4800	13 a						
Mons	501 ha	3912	13 a						
Mouscron	128 ha	876	15 a	3215 ha	24324 ha	13 a	Hainaut		
Soignies	604 ha	4911	12 a						
Thuin	563 ha	4036	14 a						
Tournai	434 ha	2977	15 a						
Huy	594 ha	3903	15 a						
Liège	1340 ha	7023	19 a	3806 ha	24823 ha	15 a	Liège		
Verviers	1431 ha	10699	13 a						
Waremme	441 ha	3198	14 a						
Arlon	280 ha	2294	12 a						
Bastogne	459 ha	2087	22 a						
Marche-en-Famenne	388 ha	2749	14 a	1878 ha	11214 ha	17 a	Luxembourg		
Neufchâteau	448 ha	2104	21 a						
Virton	303 ha	1980	15 a						
Dinant	578 ha	4668	12 a						
Namur	1299 ha	12086	11 a	2212 ha	19120 ha	12 a	Namur		
Philippeville	335 ha	2366	14 a						
	13156 ha	96788 ha	14 a						

R
é
g
i
o
n

w
a
l
l
o
n
n
e

e) Conclusions

Avec toutes les réserves inhérentes à la qualité actuelle des données utilisées dans le cadre de cet observatoire, un certain nombre de conclusions peuvent être tirées prudemment quant aux évolutions résidentielles enregistrées au cours des 20 dernières années.

- Près de 200.000 logements ont été créés en Wallonie au cours de ces deux dernières décennies. Si le taux de construction est relativement constant au cours des deux dernières décennies, par contre l'évolution de la consommation résidentielle n'a pas été proportionnelle ; environ 9000 hectares pour la période 1980-1990 contre 13000 hectares dans la décennie suivante. Cette accélération de la consommation résidentielle est la conséquence d'une augmentation de la taille moyenne des parcelles, en général plus élevée durant la seconde décennie. Contrairement à certaines perspectives de resserrement des populations qui avaient été signalées par certains à la fin des années 80, cette dispersion vers les espaces peu denses semble avoir repris, même si les dernières années laissent de nouveau entrevoir un ralentissement de cette croissance.
- Les communes d'agglomération sont celles qui continuent à concentrer préférentiellement la création de nouveaux logements, tandis que les communes de banlieue ont tendance à accueillir plus que n'importe quel autre type de communes les nouvelles surfaces résidentielles ; le parcellaire résidentiel y est en effet généralement de plus grande superficie.
- La Wallonie offre de fortes disparités spatiales sur la croissance de sa consommation résidentielle et de son nombre de logements. Spatialement, nouveaux logements et nouvelles surfaces conquises par l'habitat se concentrent au Nord du sillon sambromosan, plus particulièrement dans un triangle formé par Bruxelles, Namur et Mons, couvrant ainsi notamment une partie du Brabant wallon ; elle se concentre aussi dans la région de Verviers et dans les banlieues au sud des villes wallonnes. L'influence extérieure de Bruxelles mais aussi de l'Allemagne et du Luxembourg se fait ressentir particulièrement le long des pénétrantes autoroutières. Dans le cas des banlieues des villes wallonnes, l'attractivité paysagère pour la fonction résidentielle est l'explication la plus plausible. Par contre, l'E411 qui matérialisait dans les années 80 le nouveau dynamisme wallon, semble s'être quelque peu éteint.
- Même si les parcelles résidentielles semblent avoir augmenté leur superficie au cours de ces 20 dernières années, il semble que dans la construction, la préférence ait été accordée plus fréquemment à des formes plus compactes de logements ; le parc de logements compte en 2001 relativement et quantitativement en effet plus de logements mitoyens qu'en 1991 ; le même constat peut être fait pour les petits logements. Même si la tendance n'est pas spatialement aussi claire que ce que l'on aurait pu logiquement supposer, les communes d'agglomération sont parmi celles qui ont connu les plus fortes augmentations de ce type de logements. Sur le marché de la construction, l'apparition de la promotion immobilière aux côtés de la plus traditionnelle auto-promotion est peut être en partie responsable de cette tendance. Cependant, les grandes distances atteintes par la suburbanisation récente ont vraisemblablement comme effets de noyer cette tendance émergente ; les régions atteintes ont probablement une offre extrêmement abondante de terrains résidentiels à offrir aux candidats bâtisseurs. Plus localement, dans le Brabant wallon notamment, les coûts fonciers élevés peuvent inciter à plus de parcimonie dans la consommation d'espace.
- Des analyses plus pointues, avec d'autres données, d'autres méthodes ou à des échelles de temps plus courtes pourraient permettre d'affiner ou de confirmer les résultats généraux obtenus au terme de cette première d'existence de l'observatoire des mutations spatiales.

1.4 FACTEURS EXPLICATIFS

L'augmentation du nombre de logements est principalement liée à l'évolution à la fois de la population et des ménages. Pour comprendre l'accroissement des surfaces résidentielles, comme précédemment évoqué, il est donc nécessaire d'examiner l'évolution démographique. Cette évolution a déjà été abordée précédemment via la croissance du nombre de logements ; il s'agit maintenant de poursuivre l'analyse afin d'affiner la connaissance de cette évolution mise en évidence dans ses grandes tendances et de la compléter par la mesure d'autres paramètres pertinents.

Pour ce faire, d'autres données issues du Registre national de population et portant sur la seule période 1995 – 2000 ont été notamment utilisées. Dans la mesure du possible, il a été fait appel à des données issues d'autres sources afin couvrir les 20 dernières années et resituer l'évolution récente dans une perspective de plus long terme. Dans un premier temps, l'évolution de la population a été examinée ; nous nous sommes intéressés ensuite à l'évolution des ménages en les appréhendant par quelques-unes de leurs différentes caractéristiques (type, âge et taille). Enfin, nous sommes penchés sur les migrations comme indicateur des préférences des ménages.

1.3.1 Evolution de la population de 1995 à 2000

De 1981 à 2000, la population wallonne a augmenté de 3,67%. L'accroissement le plus important survient entre 1991 et 1995 (1,8%). Par la suite, celui-ci se ralentit (atteignant à peine 0,8%). Ce ralentissement a été observé sur une période bien trop courte pour que puisse en être tirées des conclusions, mais il faudra être vigilant quant à l'évolution de cet indicateur (Tableau 7(a)).

Tableau 7(a) : Evolution de la population de la Région wallonne de 1981 à 2000

Année	Population	1981=100	Taux d'accroissement
1981	3 221 225	100	/
1991	3 255 711	101,07	0,011
1995	3 312 888	102,85	0,018
2000	3 339 516	103,67	0,008

Source : INS-RN – Gédap-Cythise

Cette croissance est très inégalement répartie sur le territoire wallon. Sur la période 1995-2000, la comparaison de la situation des communes d'agglomération aux autres amène à constater qu'elles perdent 1,34 % de leurs effectifs alors que tous les autres types de communes enregistrent des hausses : la croissance est entre 2 et 3% dans les banlieues, les zones de migrants alternants et les communes rurales (respectivement 2,84%, 2,61% et 2,32%) ; elle est de 1,39% dans les petites villes. Bien plus, si on examine la situation par région (Tableau 7(b)), on observe que les communes de la région urbaine de Bruxelles (en ce compris les communes d'agglomération) connaissent la plus forte hausse : 3,58 % en moyenne. Ensuite, ce sont les communes rurales, les petites villes et la région urbaine de Namur qui subissent la plus forte croissance. Toutes les régions urbaines du Hainaut ainsi que Liège se distinguent par un déficit important pour leurs agglomérations tandis que les communes composant leur banlieue et la zone de migrants alternants suivent une évolution plus favorable.

Tableau 7(b). Evolution de la population des communes entre 1995 à 2000

	Villes	Zone urbaine									Total		
		Agglomération			Banlieue			Zone de migrants alternants			1995	2000	Accroissement
		1995	2000	Accroissement	1995	2000	Accroissement	1995	2000	Accroissement			
Régions urbaines	Bruxelles	62060	64245	3,46%	199348	206497	3,52%	232372	240693	3,52%	493780	511435	3,58%
	Charleroi	322215	315530	-2,10%	97490	98785	1,32%	94340	95787	1,52%	514045	510102	-0,77%
	Liège	468002	459412	-1,85%	162118	166223	2,50%	95143	97949	2,91%	725263	723584	-0,23%
	La Louvière	98736	98380	-0,36%				40577	40121	-1,13%	139313	138501	-0,58%
	Mons	192076	188196	-2,04%	21906	22430	2,36%	22437	22339	-0,44%	236419	232965	-1,46%
	Namur	105014	105419	0,38%	30232	31661	4,62%	53758	55779	3,69%	189004	192859	2,04%
	Tournai	68086	67379	-1,04%	20311	19991	-1,59%	10583	10572	-0,10%	98980	97942	-1,05%
	Verviers	77351	76418	-1,21%	17245	18667	7,92%	9987	10570	5,67%	104583	105655	1,03%
Total	1393540	1374979	-1,34%	548650	564254	2,80%	559197	573810	2,58%	2501387	2513043	0,47%	
Hors complexe	Petites villes				430053	436074	1,39%				811501	826473	1,84%
	Communes rurales				381448	390399	2,32%						

Arrondissement	1995	2000	Accroissement
Nivelles	125420	134047	6,88%
Ath	30341	31879	5,07%
Charleroi	174764	177409	1,51%
Mons	103436	105319	1,82%
Mouscron	27833	28564	2,63%
Soignies	67246	69867	3,90%
Thuin	56597	58567	3,48%
Tournai	55553	57254	3,06%
Huy	37889	39657	4,67%
Liège	246189	248385	0,89%
Verviers	98097	102590	4,58%
Wareme	24904	26625	6,91%
Arion	19483	20508	5,26%
Bastogne	14031	15028	7,11%
Marche-en-Famenne	17940	19435	8,33%
Neufchâteau	20216	21285	5,29%
Virton	17865	18658	4,44%
Dinant	36558	39051	6,82%
Namur	104053	109667	5,40%
Philippeville	23329	24656	5,69%
région wallonne	3312888	3339516	0,82%

Source : Registre national RN-INS

Cet accroissement résulte d'une part du bilan naturel²⁵ et, d'autre part, du solde migratoire²⁶. Aujourd'hui, dans la plupart des communes, le bilan naturel est faible. D'une part, une espérance de vie à la naissance élevée (72,5 ans pour les hommes et 79,7 ans pour les femmes (Tableau 8)) induit une mortalité faible et, d'autre part, une indice synthétique de fécondité²⁷ bas, sous le seuil de remplacement (fixé grosso-modo à 2,1 enfants par femme) implique une natalité également faible. Ces deux facteurs aboutissent à un bilan naturel souvent proche de 0. Dès lors, s'il y a croissance, c'est aux migrations qu'il faudra l'imputer. La comparaison du bilan naturel et du solde migratoire est très claire à ce sujet, le solde migratoire est souvent nettement plus élevé (ou plus bas dans le cas des agglomérations).

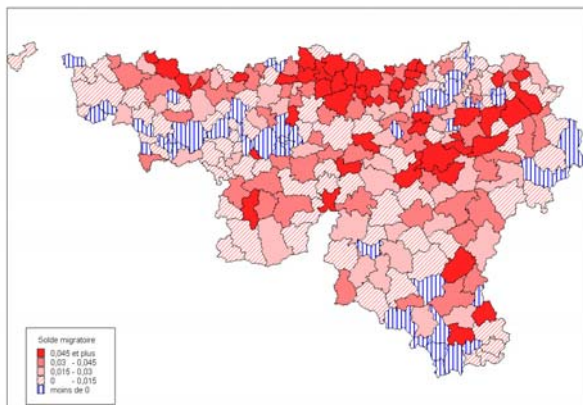
Tableau 8. Situation démographique en 2000

Types de communes	Espérance de vie à la naissance		Indice synthétique de fécondité	Bilan naturel (1995-2000)	Solde migratoire (1995-2000)	Taux d'accroissement (1995-2000)
	Hommes	Femmes				
Agglomération	72,1	79,4	1,63	-0,14%	-1,21%	-1,34%
Banlieue	73,7	80,3	1,62	0,62%	2,25%	2,87%
Zone de migrants alternants	72,7	79,9	1,68	0,25%	2,37%	2,63%
Petites villes	72,4	79,8	1,72	0,31%	1,15%	1,45%
Communes rurales	72,5	79,9	1,75	0,74%	1,61%	2,35%
Région Wallonne	72,5	79,7	1,66	0,22%	0,61%	0,82%

Source : INS-RN – Cythise-Gédap

Les soldes migratoires calculés pour la période 1995-2000 sont très éloquentes (Figure 9). On observe des valeurs nettement positives dans quasiment tout le Brabant wallon²⁸ et dans le sud de la province de Liège. Les valeurs négatives ou nulles concernent les grands centres urbains (Liège, Charleroi, ...), certaines communes des bassins industriels hennuyers et liégeois ainsi que des communes du sud Luxembourg.

Figure 9. Soldes migratoires par commune de 1995 à 2000



Source : INS-RN – Cythise-Gédap Gédap - Sanderson J. P.

L'évolution de la fécondité et de l'espérance de vie induit également un second phénomène à savoir le vieillissement. Ce phénomène est important car il implique l'accroissement de la part de ménages âgés qui ont des besoins et des attentes spécifiques en termes de logements.

²⁵ La différence entre les naissances et les décès.

²⁶ La différence entre les émigrants et les immigrants.

²⁷ L'indice synthétique de fécondité est le nombre moyen d'enfants par femme en âge de procréer.

²⁸ A l'exception de Rixensart et de La Hulpe.

De ceci, on retiendra que l'évolution de la population des communes wallonnes se caractérise d'abord par une diminution de la population des agglomérations due principalement à une émigration vers des communes plus périphériques. Ainsi, le phénomène de suburbanisation amorcé depuis de nombreuses années se poursuit et rien ne laisse présager une inversion de la tendance. Ensuite, le phénomène de vieillissement dû à l'accroissement de l'espérance de vie et à la baisse de la fécondité, est susceptible d'amener des modifications importantes dans les comportements résidentiels au cours des années à venir²⁹.

Toutefois, plus que l'évolution de la population, c'est celle des ménages (nombre et structure) qui aura le plus d'influence sur les logements. Globalement, on peut s'attendre à un vieillissement des ménages et à un choix résidentiel plus orienté vers les communes hors agglomérations.

1.4.1 Evolution du nombre de ménages de 1995 à 2000

Dans la suite de ce travail, nous avons examiné la situation des ménages privés. Les ménages collectifs (prisons, maisons de repos, etc.) n'ont pas été pris en compte en raison de problèmes liés à la qualité des informations mais surtout, en raison de certaines caractéristiques de ces ménages (taille, âge, etc.) susceptibles de biaiser les résultats.

Depuis 1981, le nombre de ménages est passé de 1.188.252 à 1.348.451 soit une augmentation de 13,48 % en vingt ans. Plus que la croissance de la population, cette croissance caractérise l'époque récente. Cette évolution semble assez régulière puisque de 1981 à 1991, on compte 78.262 ménages supplémentaires et de 1991 à 2000, 81.937. La comparaison du nombre de ménages supplémentaires de 1991 à 1995 et de 1995 à 2000 indique un renforcement de cette tendance.

Tableau 9. Evolution du nombre de ménages de 1981 à 2000

Année	Nombre de ménages ³⁰	Nombre de ménages supplémentaires	1980=100
1981	1.188 252		100
1991	1.266 514	78.262	106,59
1995	1.301 744	35.230	109,55
2000	1.348 451	46.707	113,48

²⁹ Par exemple, la création de villages seniors comme à Messancy.

³⁰ Les chiffres donnés ici diffèrent de ceux publiés par l'INS. En effet, une analyse approfondie des données a révélé que l'INS a comptabilisé comme autant de ménages d'isolés des personnes résidant à la même adresse. Il s'agit de « faux » isolés et dans ce cas précis, ils ont été traités comme un couple de cohabitants. Par ailleurs, certaines personnes (isolés ou couples) vivant dans un ménage collectif ménages ont été recensée comme des ménages privés. Ils ont été reversés dans la catégorie « ménages collectifs ». Ces différentes corrections apportées aux données expliquent les différences observées entre le nombre de ménages que nous utilisons ici et les chiffres publiés par l'INS.

Source : INS-RN – Cythise-Gédap

Toutefois, la situation des communes wallonnes est loin d'être homogène face à ce phénomène. Si, de 1995 à 2000, le nombre de ménages s'accroît en moyenne de 3,59%, on observe des écarts importants entre les agglomérations qui enregistrent des accroissements assez faibles (exception faite des communes des agglomérations de Bruxelles et de Namur dont la croissance est supérieure à 4 % même si ce résultat est nettement inférieur à celui des autres communes comprises dans ces régions) et les autres communes. Le milieu d'habitat est assez discriminant : hormis dans la région urbaine de Tournai, les banlieues connaissent les accroissements les plus élevés (11 % à Verviers).

Tableau 10. Evolution du nombre de ménages de 1995 à 2000

	Villes	Zone urbaine									Total		
		Agglomération			Banlieue			Zone de migrants attenants					
		1995	2000	Accrois-sement	1995	2000	Accrois-sement	1995	2000	Accrois-sement	1995	2000	Accrois-sement
Régions urbaines	Bruxelles	22892	24200	5,71%	75014	80519	7,34%	86284	91681	6,25%	184190	196400	6,63%
	Charleroi	136507	137590	0,79%	36737	38541	4,91%	36164	37727	4,32%	209408	213858	2,13%
	Liège	204789	204836	0,02%	55055	58154	5,63%	36142	38193	5,67%	295986	301183	1,76%
	La Louvière	39395	40218	2,09%				16042	16448	2,53%	55437	56666	2,22%
	Mons	79948	81049	1,38%	15014	15476	3,08%	8474	8794	3,78%	103436	105319	1,82%
	Namur	40863	42561	4,16%	10597	11436	7,92%	19842	21182	6,75%	71302	75179	5,44%
	Tournai	27643	28423	2,82%	7716	7876	2,07%	3931	4070	3,54%	39290	40369	2,75%
	Verviers	30249	30564	1,04%	6147	6823	11,00%	3524	3797	7,75%	39920	41184	3,17%
Total	582286	589441	1,23%	206280	218825	6,08%	210403	221892	5,46%	998969	1030158	3,12%	
Hors complexe	Petites villes				169752	177458	1,39%				302775	318293	5,13%
	Communes rurales				133023	140835	2,32%						

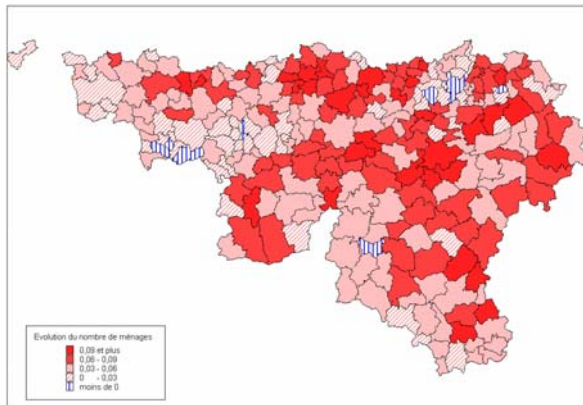
Arrondissement	1995	2000	Accroissement
Nivelles	125420	134047	6,88%
Ath	30341	31879	5,07%
Charleroi	174764	177409	1,51%
Mons	103436	105319	1,82%
Mouscron	27833	28564	2,63%
Soignies	67246	69867	3,90%
Thuin	56597	58567	3,48%
Tournai	55553	57254	3,06%
Huy	37889	39657	4,67%
Liège	246189	248385	0,89%
Verviers	98097	102590	4,58%
Waremme	24904	26625	6,91%
Arlon	19483	20508	5,26%
Bastogne	14031	15028	7,11%
Marche-en-Famenne	17940	19435	8,33%
Neufchâteau	20216	21285	5,29%
Virton	17865	18658	4,44%
Dinant	36558	39051	6,82%
Namur	104053	109667	5,40%
Philippeville	23329	24656	5,69%
Région wallonne	3312888	3339516	0,80%

Source : Registre national RN-INS

Sur la Figure 10, en un rouge plus soutenu, on trouve une partie du Brabant wallon qui bénéficie de l'apport de Bruxelles, ainsi que des communes plus rurales de la province de Liège, du Namurois et une partie du Luxembourg (dans cette province, les communes connaissant une situation plus favorable se positionnent près du tracé de la N4 et de l'E25).

On assiste donc à un accroissement du nombre de ménages particulièrement marqué dans certaines communes rurales et principalement dans des communes offrant des moyens de communication aisés vers les principaux centres urbains³¹.

Figure 10. Evolution du nombre de ménages de 1995 à 2000



Source : INS-RN – Cythise-Gédap Gédap - Sanderson J. P.

1.4.2 Evolution du type de ménages de 1995 à 2000

Si du nombre de ménages dépendra (en partie) le nombre de logements, le type de ménages influence indirectement l'évolution des superficies résidentielles au travers de la taille des logements et de leur localisation. Pour définir le type de ménages, deux indicateurs ont été retenus : la taille des ménages et l'âge du chef de ménage, ces deux paramètres pouvant susciter des stratégies résidentielles différentes.

1.4.2.1 Taille des ménages

Deux indicateurs ont été calculés : la taille moyenne des ménages et la proportion de petits ménages. Pour chacun de ces indicateurs, on a envisagé de nouveau la situation en 1995 et 2000 ainsi que l'évolution au cours de la période.

a) Taille moyenne des ménages

Depuis 1981, la taille des ménages ne cesse de diminuer. Si la plus forte diminution survient entre 1981 et 1991, le phénomène n'en continue pas moins. On peut s'attendre à ce qu'il se poursuive dans les années à venir d'autant que de 1995 à 2000, le déclin s'est légèrement accentué par rapport à 1991-1995.

³¹ Comme signalé à propos de l'évolution des surfaces occupées, l'évolution du nombre de ménages présente par sa construction certaines faiblesses qui conduisent à privilégier les communes peu peuplées. En effet, un accroissement léger en valeur absolue du nombre de ménages est susceptible de se traduire par un accroissement relatif élevé en cas de dénominateur faible.

Tableau 11. Evolution de la taille moyenne des ménages de 1981 à 2000

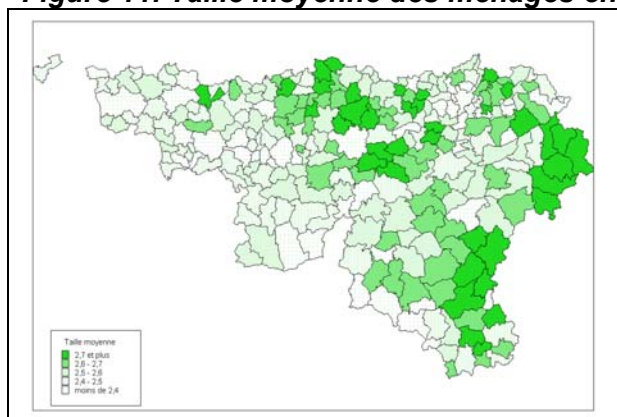
Année	Evolution de la taille des ménages	1980=100
1981	2,71	100
1991	2,52	92,99
1995	2,49	91,88
2000	2,42	89,30

Source : INS-RN – Cythise-Gédap

De 1995 à 2000, le déclin est général et les baisses les plus fortes s'observent dans les agglomérations de Namur et Tournai ainsi que dans la zone de migrants alternants de Mons alors que les variations les plus faibles sont observées dans les zones de migrants alternant de Verviers. En moyenne, les tailles les plus importantes se retrouvent dans les communes rurales (2,56 en 2000) et dans les banlieues et les zones de migrants alternants (2,52 et 2,50). Toutefois, les écarts sont faibles et ce qui est le plus remarquable dans ce tableau est sans conteste l'unanimité face à ce mouvement.

La figure 11 révèle que les tailles les plus élevées se concentrent dans le Brabant wallon, ainsi que dans certaines communes à caractère plus rural situées dans l'est des provinces de Liège et du Luxembourg.

Pour ce qui est de l'évolution de la taille des ménages, quelques communes enregistrent une légère hausse, mais dans l'ensemble la baisse est généralisée.

Figure 11. Taille moyenne des ménages en 2000

Source : INS-RN – Cythise-Gédap Gédap - Sanderson J. P.

Tableau 12. Evolution de la taille des ménages de 1995 à 2000

	Villes	Zone urbaine									Total		
		Agglomération			Banlieue			Zone de migrants attenants					
		1995	2000	Accrois-sement	1995	2000	Accrois-sement	1995	2000	Accrois-sement	1995	2000	Accrois-sement
Régions urbaines	Bruxelles	2,67	2,61	-2,38%	2,62	2,53	-3,50%	2,59	2,54	-2,20%	2,61	2,54	-2,75%
	Charleroi	2,35	2,28	-3,05%	2,61	2,52	-3,43%	2,56	2,5	-2,69%	2,43	2,36	-2,97%
	Liège	2,29	2,23	-2,42%	2,62	2,56	-2,63%	2,6	2,53	-2,74%	2,39	2,33	-2,34%
	La Louvière	2,47	2,41	-2,55%				2,49	2,4	-3,55%	2,47	2,4	-2,84%
	Mons	2,37	2,28	-3,68%	2,51	2,46	-2,10%	2,61	2,49	-4,52%	2,41	2,33	-3,48%
	Namur	2,46	2,36	-4,18%	2,81	2,73	-3,06%	2,66	2,58	-2,87%	2,57	2,48	-3,53%
	Tournai	2,39	2,3	-3,88%	2,59	2,49	-3,71%	2,61	2,53	-3,20%	2,45	2,36	-3,77%
	Verviers	2,46	2,4	-2,56%	2,76	2,69	-2,70%	2,78	2,74	-1,57%	2,54	2,48	-2,29%
Total	2,36	2,29	-2,90%	2,6	2,52	-3,03%	2,57	2,5	-2,57%	2,46	2,4	-2,77%	
Hors complexe	Petites villes									2,53	2,45	-3,23%	
	Communes rurales									2,64	2,56	-3,01%	

Arrondissement	1995	2000	Accroisse-ment
Nivelles	2,64	2,57	-2,68%
Ath	2,52	2,44	-3,13%
Charleroi	2,4	2,33	-3,01%
Mons	2,41	2,33	-3,37%
Mouscron	2,48	2,4	-3,35%
Soignies	2,5	2,44	-2,44%
Thuin	2,52	2,45	-2,91%
Tournai	2,47	2,39	-3,47%
Huy	2,52	2,48	-1,57%
Liège	2,34	2,28	-2,37%
Verviers	2,59	2,52	-2,62%
Waremme	2,59	2,53	-2,16%
Arlon	2,56	2,49	-2,90%
Bastogne	2,74	2,66	-2,92%
Marche-en-Famenne	2,64	2,55	-3,23%
Neufchâteau	2,67	2,57	-3,78%
Virton	2,62	2,56	-2,30%
Dinant	2,6	2,5	-3,60%
Namur	2,59	2,5	-3,32%
Philippeville	2,54	2,46	-3,37%
Région wallonne	2,49	2,42	-2,76%

Source : Registre national RN-INS

b) Proportion de petits ménages

Les petits ménages sont définis comme les ménages d'une ou deux personnes. Le nombre de ménages augmentant et leur taille diminuant, cela devrait se marquer par une augmentation du nombre de petits ménages. De 1981 à 2000, la part de ces derniers ne cesse d'augmenter. Ils représentaient 53,3 % des ménages privés en 1981 et en représentent 60,8 % en 2000. Ici encore, on observe un léger infléchissement de la tendance entre 1991 à 1995. Cependant, les chiffres sont clairs et tout donne à penser que cette tendance ne va pas s'inverser.

Tableau 13. Evolution de la taille moyenne des ménages de 1981 à 2000

Année	Proportion de petits ménages	1980=100
1981	53,30%	100
1991	57,70%	108,26
1995	58,30%	109,38
2000	60,80%	114,07

Source : INS-RN – Cythise-Gédap

La hausse la plus forte survient dans les communes composant les banlieues et les zones de migrants alternants ainsi que dans les agglomérations de Namur et Bruxelles.

Cette hausse est pour une bonne partie imputable à l'évolution de la fécondité (on fait peu d'enfants), au vieillissement de la population (au départ des enfants, les parents se retrouvent à deux), à l'évolution des modes de vie (accroissement du célibat) mais aussi à l'évolution du nombre de divorces qui génère de « faux » ménages de petites tailles. En effet, lors d'un divorce, lorsqu'il y a plusieurs enfants, l'un des conjoints se retrouvent assez souvent dans une situation d'isolé (petit ménage) mais ses besoins en termes de logement sont assez particuliers. Etant amené à accueillir son ou ses enfants un week-end sur deux (par exemple) et une partie des congés scolaires, il cherchera un logement d'au moins deux chambres pour permettre cet accueil. Ces besoins sont donc très différents de ceux d'un véritable célibataire. Autrement dit, l'accroissement du nombre de petits ménages ne se traduira pas exclusivement par un accroissement de la demande de petits logements.

Figure 12 (a). Proportion de petits ménages en 2000

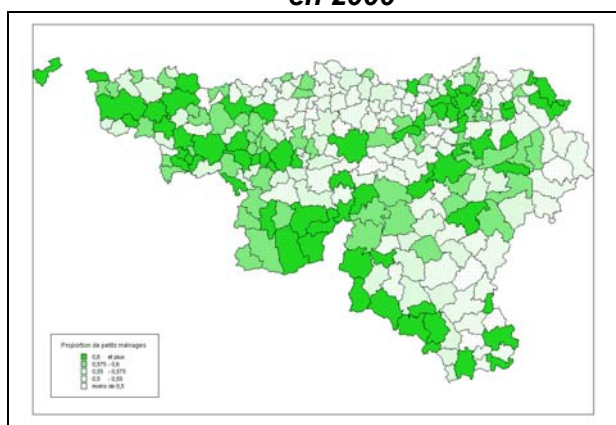
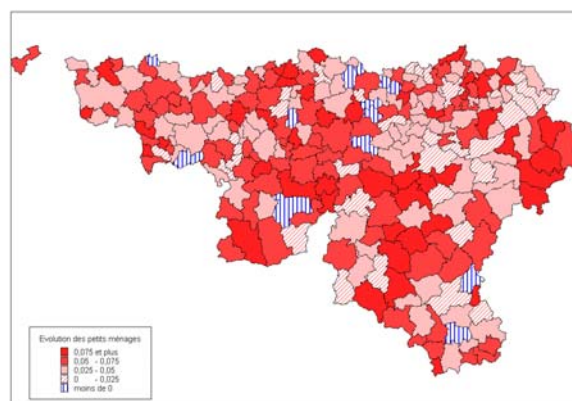


Figure 12(b). Evolution du nombre de petits ménages (1995-2000)



Source : INS-RN – Cythise-Gédap Gédap - Sanderson J. P.

Tableau 14. Evolution du nombre de petits ménages de 1995 à 2000

	Villes	Zone urbaine									Total		
		Agglomération			Banlieue			Zone de migrants attenants			1995	2000	Accrois- sement
		1995	2000	Accrois- sement	1995	2000	Accrois- sement	1995	2000	Accrois- sement			
Régions urbaines	Bruxelles	52%	55%	5,17%	54%	58%	6,57%	55%	57%	4,18%	54%	57%	5,27%
	Charleroi	63%	65%	4,02%	53%	57%	6,54%	55%	58%	4,45%	60%	62%	4,37%
	Liège	65%	67%	3,39%	53%	56%	5,45%	54%	57%	5,02%	62%	64%	3,69%
	La Louvière	59%	61%	3,62%				58%	61%	5,82%	59%	61%	4,25%
	Mons	62%	65%	4,86%	56%	58%	3,45%	54%	58%	7,39%	60%	63%	4,82%
	Namur	60%	64%	6,00%	48%	51%	7,05%	53%	56%	4,88%	56%	60%	5,71%
	Tournai	61%	64%	4,82%	55%	58%	6,34%	54%	57%	5,81%	59%	62%	5,19%
	Verviers	61%	63%	3,32%	50%	52%	5,74%	49%	51%	4,05%	58%	60%	3,41%
	Total	62%	65%	4,00%	53%	57%	5,99%	55%	57%	4,70%	59%	61%	4,36%
Hors complexe	Petites villes									58%	60%	5,12%	
	Communes rurales									54%	56%	4,84%	

Arrondissement	1995	2000	Accrois- sement
Nivelles	53%	56%	5,38%
Ath	56%	59%	5,38%
Charleroi	61%	64%	4,48%
Mons	60%	63%	4,82%
Mouscron	59%	62%	5,27%
Soignies	58%	60%	4,06%
Thuin	57%	59%	4,73%
Tournai	59%	62%	5,16%
Huy	57%	59%	3,13%
Liège	63%	66%	3,65%
Verviers	56%	59%	4,44%
Waremme	54%	56%	3,83%
Arion	56%	59%	5,38%
Bastogne	52%	54%	4,71%
Marche-en-Famenne	54%	57%	5,37%
Neufchâteau	54%	57%	6,26%
Virton	55%	57%	3,97%
Dinant	56%	59%	5,70%
Namur	55%	58%	5,67%
Philippeville	57%	59%	4,91%
Région wallonne	58%	61%	4,48%

Source : Registre national RN-INS

1.4.2.2 Age des chefs de ménages

Pour évaluer l'évolution de la structure des ménages selon l'âge, c'est l'âge du chef de ménage qui a été utilisé. On a distingué trois classes d'âges : les moins de 30 ans, les 30-64 ans et les plus de 65 ans³².

a) Proportion de chefs de ménages âgés de moins de 30 ans

En 1995 comme en 2000, les proportions les plus élevées de chefs de ménages de moins de 30 ans (plus de 9 %) se retrouvent dans les agglomérations (hors région urbaine de Bruxelles dont l'agglomération présente les valeurs les plus basses : 5,4 %). Au cours de la période, la baisse est générale (tableau 15).

Les "jeunes" ménages se concentrent davantage dans les agglomérations. Le Brabant wallon de même que l'est de la province de Liège se distinguent clairement des autres provinces avec les proportions les plus faibles sur l'ensemble des communes alors que les communes du Hainaut proches de la frontière française et l'Est du Luxembourg connaissent des situations plus favorables. En termes d'évolution, on observe que la baisse la plus forte concerne l'est de la province de Liège où se concentrent en 2000 les proportions les plus faibles. Ces constats sont à mettre en relation avec le phénomène de suburbanisation qui provoque une hausse des coûts fonciers dans certaines communes (notamment autour de Bruxelles) et oblige les ménages plus jeunes, qui n'ont pas les moyens financiers nécessaires pour supporter ces coûts, à aller plus loin.

b) Proportion de chefs de ménages âgés de 30 ans à 65 ans

De 1995 à 2000, partout, le nombre de ménages appartenant à la tranche intermédiaire a augmenté (1,04%). Les croissances les plus importantes concernent les zones de migrants alternants. Pour ce qui est des agglomérations et des centres urbains, on observe une opposition nette entre les régions de Charleroi, La Louvière, Mons et Tournai qui connaissent des croissances positives assez marquées et les autres régions urbaines.

En 1995 et en 2000, les proportions les plus élevées de chefs de ménages de 30 à 65 ans se retrouvent dans l'agglomération de la région de Bruxelles ainsi que dans les communes de banlieues (tableau 16). Sur la figure 13 (b), apparaissent en vert plus foncé le Brabant wallon et les communes proches des centres urbains (Liège, Namur, Charleroi, Mons). En termes d'évolution, on remarque quelques zones de croissance plus marquées (le long du tracé de la N4 et de la E25), autour de Mons et de Ath ainsi que en province de Liège dans les communes rurales immédiatement au sud des communes d'agglomération. Ces différents constats confirment le maintien du processus de périurbanisation particulièrement visible le long des grands axes conduisant à Bruxelles. Après avoir touché l'ensemble du Brabant wallon où les prix fonciers et immobiliers ont atteint des valeurs très élevées, la périurbanisation bruxelloise pousse aujourd'hui cette tranche d'âge vers des communes plus éloignées mais proches des voies de communication.

c) Proportion de chefs de ménages âgés de plus de 65 ans

L'évolution du nombre de ménages âgés est moins uniforme que ce qui a été observé pour les autres tranches d'âges. De 1995 à 2000, leur part augmente dans la région urbaine de Liège et dans celle de Bruxelles (hors zone de migrants alternants). Ailleurs leur part diminue ou évolue plus faiblement (tableau 17). Il faut cependant nuancer cette observation car les

³² L'analyse a été réalisée sur la base des proportions de chefs de ménages répartis entre les différents groupes d'âges. L'âge moyen du chef de ménage n'a pas été retenu car cette variable s'est révélée peu discriminante.

ménages collectifs n'ont pas été pris en compte dans la mesure où la définition des ménages collectifs pose quelques problèmes et où le nombre de personnes en maisons de repos dépend principalement de l'existence de ces dernières sur le territoire communal.

L'élément le plus significatif est la diminution de la proportion de ménages âgés dans les communes situées en zone de migrants alternants qui enregistrent par ailleurs la plus forte hausse de la proportion des ménages de la tranche intermédiaire. Cela renvoie au processus de périurbanisation, les zones de migrants alternants attirant davantage les ménages de plus de 35 ans avec enfants. A ce niveau il sera intéressant de vérifier si les ménages âgés ont tendance à quitter ces zones ou si la diminution de leur part est due simplement à l'arrivée de ménages plus jeunes.

Comme le montrent les cartes ci-dessous, les ménages âgés se concentrent davantage dans la région de Tournai, dans le sud de la province de Liège à l'ouest du Luxembourg révélant ainsi une concentration de ce type de ménages dans les vallées touristiques. Cette carte fait partiellement écho à la carte des petits ménages.

Figure 13(a). Chefs de ménages de moins de 30 ans en 2000

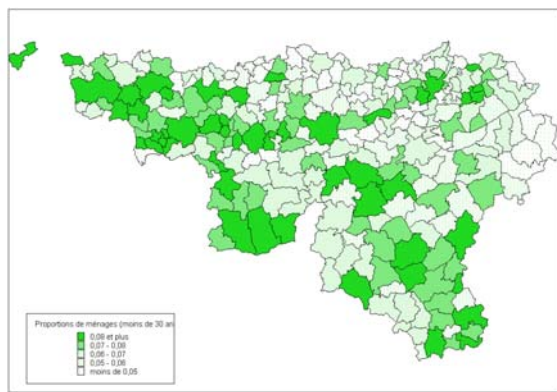


Figure 13(b). Chefs de ménages de 30 ans à 64 ans en 2000

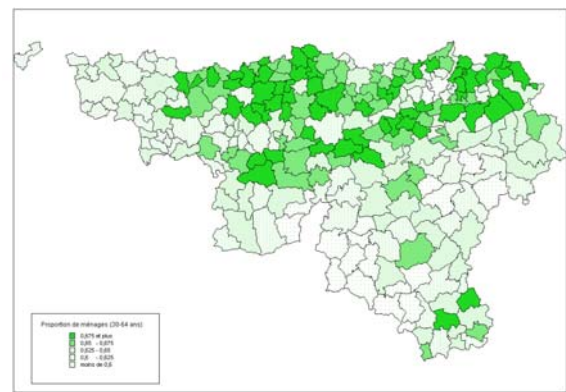
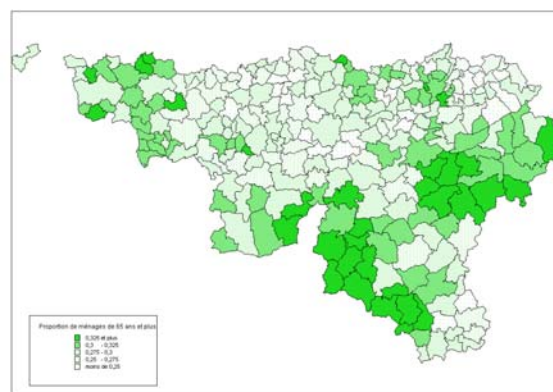


Figure 13(c) Chefs de ménages de 65 ans et plus en 2000



Source : INS-RN – Cythise-Gédap

Gédap - Sanderson J. P.

Tableau 15. Evolution du nombre de ménages de moins de 30 ans de 1995 à 2000

	Villes	Zone urbaine									Total		
		Agglomération			Banlieue			Zone de migrants attenants			1995	2000	Accrois-sement
		1995	2000	Accrois-sement	1995	2000	Accrois-sement	1995	2000	Accrois-sement			
Régions urbaines	Bruxelles	5%	5%	-0,48%	7%	7%	-0,85%	7%	7%	-9,03%	7%	7%	-4,74%
	Charleroi	10%	10%	-5,53%	7%	6%	-10,67%	8%	7%	-13,22%	9%	9%	-7,67%
	Liège	10%	9%	-7,99%	6%	6%	-12,10%	7%	6%	-9,73%	9%	8%	-9,11%
	La Louvière	10%	9%	-10,66%				8%	8%	-10,40%	9%	8%	-10,61%
	Mons	11%	10%	-6,91%	8%	7%	-8,06%	7%	7%	-6,78%	10%	10%	-7,14%
	Namur	10%	10%	-0,66%	6%	6%	-6,48%	7%	7%	-6,55%	9%	8%	-2,94%
	Tournai	11%	9%	-11,89%	8%	7%	-12,66%	8%	7%	-11,96%	10%	9%	-12,02%
	Verviers	11%	11%	-2,18%	7%	6%	-13,84%	8%	7%	-10,14%	10%	9%	-4,72%
Total	10%	9%	-6,63%	7%	7%	-7,03%	8%	7%	-9,87%	9%	8%	-7,60%	
Hors complexe	Petites villes										9%	8%	-10,03%
	Communes rurales										8%	7%	-14,51%

Arrondissement	1995	2000	Accrois-sement
Nivelles	6%	6%	-2,96%
Ath	8%	7%	-7,47%
Charleroi	9%	9%	-7,02%
Mons	10%	9%	-6,51%
Mouscron	9%	9%	-4,37%
Soignies	8%	8%	-8,27%
Thuin	8%	7%	-11,52%
Tournai	9%	8%	-10,50%
Huy	8%	7%	-13,00%
Liège	9%	8%	-8,20%
Verviers	8%	7%	-13,89%
Waremme	6%	6%	-8,34%
Arlon	9%	9%	-3,66%
Bastogne	9%	8%	-12,71%
Marche-en-Famenne	8%	7%	-13,18%
Neufchâteau	8%	7%	-4,66%
Virton	8%	7%	-9,38%
Dinant	8%	7%	-11,44%
Namur	8%	8%	-4,66%
Philippeville	8%	7%	-9,84%
Région wallonne	9%	8%	-8,60%

Source : Registre national RN-INS

Tableau 16. Evolution du nombre de ménages de 30 à 64 ans de 1995 à 2000

Villes	Zone urbaine									Total			
	Agglomération			Banlieue			Zone de migrants attenants			1995	2000	Accroissement	
	1995	2000	Accroissement	1995	2000	Accroissement	1995	2000	Accroissement				
Régions urbaines	Bruxelles	70%	68%	-2,14%	68%	67%	-1,12%	65%	66%	1,65%	67%	67%	0,01%
	Charleroi	61%	62%	1,63%	66%	67%	0,10%	64%	65%	1,68%	62%	63%	1,40%
	Liège	61%	61%	-0,01%	67%	67%	0,10%	64%	65%	1,50%	62%	63%	0,32%
	La Louvière	61%	63%	2,20%				61%	61%	0,20%	61%	62%	1,62%
	Mons	60%	62%	2,77%	64%	65%	1,28%	62%	62%	-0,41%	61%	62%	2,29%
	Namur	62%	62%	-0,01%	69%	70%	1,12%	64%	65%	0,95%	64%	64%	0,50%
	Tournai	61%	62%	1,86%	60%	61%	2,06%	62%	62%	0,94%	61%	62%	1,81%
	Verviers	61%	61%	0,92%	68%	69%	2,34%	67%	69%	1,79%	62%	63%	1,44%
	Total	61%	62%	0,97%	67%	67%	-0,05%	64%	65%	1,39%	63%	64%	0,91%
Hors complexe	Petites villes										62%	63%	1,23%
	Communes rurales										63%	64%	1,75%

Arrondissement	1995	2000	Accroissement
Nivelles	68%	68%	-0,79%
Ath	61%	62%	1,95%
Charleroi	62%	63%	1,61%
Mons	61%	62%	2,29%
Mouscron	62%	62%	-0,25%
Soignies	63%	64%	1,88%
Thuin	63%	64%	0,98%
Tournai	61%	62%	1,87%
Huy	64%	65%	2,68%
Liège	62%	62%	0,03%
Verviers	64%	65%	1,30%
Waremmes	63%	64%	1,40%
Arion	64%	64%	0,11%
Bastogne	61%	63%	2,56%
Marche-en-Famenne	62%	64%	2,72%
Neufchâteau	60%	61%	2,04%
Virton	62%	62%	0,76%
Dinant	62%	63%	1,66%
Namur	64%	65%	0,68%
Philippeville	63%	64%	0,63%
Région wallonne	63%	63%	1,04%

Source : Registre national RN-INS

Tableau 17. Evolution du nombre de ménages de 65 ans et plus de 1995 à 2000

	Villes	Zone urbaine									Total		
		Agglomération			Banlieue			Zone de migrants allénants			1995	2000	Accroissement
		1995	2000	Accroissement	1995	2000	Accroissement	1995	2000	Accroissement			
Régions urbaines	Bruxelles	25%	26%	6,04%	25%	26%	3,22%	28%	28%	-1,61%	27%	27%	1,12%
	Charleroi	29%	29%	-1,65%	27%	27%	2,35%	28%	28%	-0,14%	29%	29%	-0,77%
	Liège	30%	31%	2,33%	27%	27%	2,47%	29%	28%	-1,19%	29%	30%	1,81%
	La Louvière	29%	29%	-1,30%				31%	31%	2,22%	30%	30%	-0,24%
	Mons	29%	28%	-3,36%	28%	28%	-0,95%	31%	31%	2,21%	29%	29%	-2,54%
	Namur	28%	28%	0,10%	25%	24%	-1,68%	29%	29%	-0,74%	28%	28%	-0,42%
	Tournai	29%	29%	0,15%	32%	32%	-0,97%	31%	31%	0,76%	30%	30%	-0,03%
	Verviers	29%	29%	-1,14%	26%	25%	-2,76%	25%	25%	-1,95%	28%	28%	-1,65%
Total	29%	29%	0,01%	26%	27%	1,85%	29%	29%	-0,73%	29%	29%	0,14%	
Hors complexe	Petites villes										29%	29%	0,29%
	Communes rurales										30%	29%	-0,19%

Arrondissement	1995	2000	Accroissement
Nivelles	26%	26%	2,85%
Ath	31%	30%	-1,90%
Charleroi	29%	29%	-1,15%
Mons	29%	29%	-2,54%
Mouscron	29%	29%	1,99%
Soignies	29%	28%	-1,68%
Thuin	29%	29%	1,04%
Tournai	30%	30%	-0,58%
Huy	29%	28%	-2,45%
Liège	30%	30%	2,33%
Verviers	28%	28%	1,14%
Waremmes	31%	30%	-1,20%
Arion	27%	27%	1,04%
Bastogne	30%	30%	-1,46%
Marche-en-Famenne	30%	29%	-2,05%
Neufchâteau	32%	32%	-2,67%
Virton	31%	31%	0,87%
Dinant	30%	30%	-0,38%
Namur	28%	28%	-0,20%
Philippeville	29%	29%	1,26%
Région wallonne	29%	29%	0,13%

Source : Registre national RN-INS

1.4.3 Les préférences résidentielles des ménages

L'étude de l'évolution du nombre de ménages et de leur composition permet de mieux cerner les besoins en matière de logements (nombre et taille). Cependant, cette information reste incomplète tant que l'on n'a pas déterminé comment se répartit la demande sur le territoire wallon. Localiser la demande de logement revient à s'interroger sur les préférences résidentielles des ménages qui s'expriment au travers des migrations. Dès lors, l'objectif de ce point est de répondre aux questions suivantes : où se retrouvent les ménages migrants ? quel choix de localisation ont-ils posé ?

1.4.3.1 Migrations des ménages : problèmes méthodologiques

Parler de migration des ménages implique dans un premier temps de bien définir l'unité d'analyse. On a donc considéré ici le ménage comme l'ensemble des personnes résidant dans un même logement.

Pour ce qui est de la migration, dans la suite de ce travail, on a considéré qu'il y avait :

- émigration de ménage lorsque l'ensemble des personnes composant le ménage quitte le logement occupé en début de période en le laissant complètement vide ;
- immigration de ménage lorsque cet ensemble entre dans un logement qu'aucun de ses membres n'occupait en début de période.

Dès lors, on n'a pas pris en compte les migrations n'impliquant qu'un individu isolé à l'intérieur d'un ménage soit :

- un individu quittant un ménage sans que celui-ci ne disparaisse ;
- un individu rejoignant un ménage sans que celui-ci ne soit nouvellement formé ;

Enfin, dans la suite, lorsqu'on parlera de commune d'origine, il faudra comprendre celle d'origine du chef de ménage étant entendu que lors de la formation d'un couple avec ou sans enfants, il est possible que les deux conjoints proviennent de régions différentes. Comme, il n'est pas possible, sous peine de double comptages, d'utiliser les deux origines, c'est ce choix qui a été posé.

a) Ménages immigrants et ménages émigrants

Avant d'envisager les origines et destinations des ménages migrants, il est essentiel de bien cerner l'ampleur du phénomène. Pour ce faire, nous avons calculé la proportion annuelle de ménages émigrants et immigrants.

En moyenne, chaque année de 1995 à 2000, 6,95% des ménages présents dans les communes wallonnes ont émigré et 8,39% des ménages ont immigré. Les valeurs les plus faibles sont enregistrées dans la région urbaine de Bruxelles et les communes rurales.

Tableau 18. Nombre annuel moyen de ménages émigrants et immigrants au cours de la période 1995-2000

	Villes	Nombre annuel moyen d'émigrants	Proportion annuelle moyenne d'émigrants	Nombre annuel moyen d'immigrants	Proportion annuelle moyenne d'immigrants
Régions urbaines	Bruxelles	11051	5,86%	13448	7,04%
	Charleroi	16261	7,70%	19681	9,28%
	Liège	21834	7,33%	26199	8,77%
	La Louvière	4078	7,28%	4901	8,71%
	Mons	7507	7,21%	9029	8,65%
	Namur	5594	7,70%	6719	9,15%
	Tournai	2831	7,12%	3399	8,50%
	Verviers	3328	8,26%	3995	9,85%
	Total	72484	7,18%	87371	8,60%
Hors complexe	Petites villes	12185	7,05%	14653	8,41%
	Communes rurales	7028	5,17%	9423	6,85%
Région wallonne		91696	6,95%	111446	8,39%

Source : Registre national RN-INS

Par ailleurs, on constate que, en moyenne, 83,29 % des ménages émigrant demeurent dans la même région urbaine. Ainsi, le premier choix de localisation des émigrants se porte sur une relative proximité. Les chiffres plus faibles obtenus sur cet item par certaines régions signifient que les émigrants choisissent de s'installer ailleurs. C'est notamment le cas des communes rurales qui conservent à peine 62,35 % des émigrants. Autrement dit, près de 38 % des émigrants originaires des communes rurales choisissent de s'établir dans un autre type de communes. Elles se révèlent donc les plus répulsives.

A l'inverse, pour une région donnée, la proportion de ménages immigrants provenant de cette même région permet d'appréhender l'attrait qu'elle exerce sur les migrants provenant d'autres régions. Ainsi, avec 59,51 % de ménages immigrants originaire du même type de commune, les communes rurales semblent assez attractives pour les immigrants provenant d'autres régions. Cette situation est assez paradoxale. Toutefois, cela peut s'expliquer par des types de migrants différents, les entrants n'ayant pas le même profil que les sortants et dès lors ne suivant pas les mêmes aspirations.

Tableau 19. Proportion de ménages immigrants et émigrants dans la même région urbaine

	Villes	Proportion de ménages émigrants restant dans la même région	Nombre annuel moyen d'émigrants	Proportion de ménages immigrants provenant de la même région	Nombre annuel moyen d'immigrants
Régions urbaines	Bruxelles	84,11%	11051	84,24%	13448
	Charleroi	88,10%	16261	87,50%	19681
	Liège	92,45%	21834	92,04%	26199
	La Louvière	77,01%	4078	77,54%	4901
	Mons	88,36%	7507	89,44%	9029
	Namur	78,97%	5594	79,38%	6719
	Tournai	85,33%	2831	85,65%	3399
	Verviers	80,37%	3328	80,58%	3995
	Total	87,04%	72484	86,99%	87371
Hors complexe	Petites villes	73,08%	12185	73,69%	14653
	Communes rurales	62,35%	7028	59,51%	9423
Région wallonne		83,29%	91696	82,92%	111446

Source : Registre national RN-INS

Dans le cadre d'une étude relative aux préférences résidentielles des ménages, il est essentiel d'examiner quels sont les changements d'environnement en fonction des caractéristiques des ménages. Par exemple, certaines catégories de ménages ont-elle tendance à migrer d'une commune de banlieue vers un centre urbain ? De manière générale, les ménages migrants sont proportionnellement plus nombreux dans les agglomérations et les petites villes. Ceci constitue un résultat assez logique dans la mesure où ce sont ces communes qui comptent davantage de logements en location.

Par ailleurs, on relèvera que pour l'ensemble de la région, le nombre d'émigrants est inférieur au nombre d'immigrants. Cela tient principalement aux créations de ménages. Lorsqu'un jeune quitte ses parents et s'émancipe, il réalise une émigration individuelle (le reste du ménage demeurant en place). Il n'est donc pas comptabilisé parmi les ménages émigrants. En s'installant dans son nouveau logement, il crée un nouveau ménage et est comptabilisé dans les ménages immigrants. Il en va de même pour les ménages qui se séparent, lorsqu'un conjoint émigre seul.

Tableau 20. Nombre d'immigrants et d'émigrants par type de communes

Type de commune		Nombre annuel moyen d'émigrants		Nombre annuel moyen d'immigrants	
		%	Nombre	%	Nombre
Région urbaine	Agglomération	8,26%	48296	9,58%	56181
	Banlieue	5,68%	11984	7,23%	15422
	Zone de migrants alternants	5,69%	12204	7,27%	15767
Hors complexes	Petites villes	7,05%	12185	8,41%	14653
	Communes rurales	5,17%	7028	6,85%	9423
Région wallonne		6,95%	91696	8,39%	111446

Source : Registre national RN-INS

Tableau 21. Proportion annuelle moyenne d'émigrants dans certaines catégories de ménages

Type de commune		Proportion annuelle moyenne d'émigrants dans chaque catégorie				
		Parmi les moins de 30 ans	Parmi les 30-59 ans	Parmi les 60-69 ans	Parmi les 70 ans et plus	Parmi les petits ménages
Région urbaine	Agglomération	26,15%	8,47%	3,21%	3,60%	9,33%
	Banlieue	21,12%	5,68%	2,44%	3,01%	6,77%
	Zone de migrants alternants	20,38%	5,74%	2,48%	3,06%	6,60%
Hors complexes	Petites villes	24,75%	7,03%	2,68%	3,31%	8,09%
	Communes rurales	18,97%	5,25%	2,18%	2,67%	5,89%
Région wallonne		23,88%	7,02%	2,79%	3,29%	8,05%

Source : Registre national RN-INS

L'examen de la destination des émigrants met en évidence que la majorité d'entre eux demeurent dans le même environnement. Les agglomérations et les petites villes conservent davantage leurs émigrants ce qui s'explique en partie par la plus grande disponibilité de logements, notamment en location, offrant de ce fait plus souvent davantage d'offre immobilières. Les banlieues et les communes rurales présentent le plus faible taux de rétention (61,08 % et 62,35 %). Ces différences sont très marquées mais il ne faut pas oublier que la majeure partie des migrations sont réalisées par des locataires et que les possibilités de location offertes par les agglomérations et les petites villes sont nettement plus importantes. Il est donc probable que les profils socio-économiques et les objectifs poursuivis par ces migrants ne soient pas les mêmes. A ce propos, il serait intéressant de déterminer où s'installent les nouveaux propriétaires, mais la réponse à cette question ne pourra être apportée que par le dernier recensement dont les données ne sont pas encore entièrement disponibles.

Tableau 22. Distribution des ménages émigrants selon l'origine et la destination

Type de commune		Zones urbaines			Hors complexes		Total
		Agglomération	Banlieue	Zone de migrants alternants	Petites villes	Communes rurales	
Zones urbaines	Agglomération	82,08%	8,12%	5,53%	2,23%	2,04%	48296
	Banlieue	20,51%	61,08%	12,24%	2,96%	3,21%	11984
	Zone de migrants alternants	14,94%	9,02%	66,25%	4,80%	4,99%	12204
Hors complexes	Petites villes	6,53%	2,84%	5,07%	73,08%	12,49%	12185
	Communes rurales	8,32%	4,21%	7,38%	17,75%	62,35%	7028

Source : Registre national RN-INS

1.4.3.2 Ménages émigrants selon l'âge du chef de ménage

Les jeunes de moins de 30 ans sont plus mobiles que la moyenne (chaque année, en moyenne, 23,88 % des ménages de jeunes émigrent) ce qui s'explique par l'importance des migrations d'émancipation tandis qu'à l'opposé, les plus de 60 ans se révèlent peu mobiles (à peine 2,79 % d'émigrants parmi les 60-69 ans et 3,29 % parmi les 70 ans et plus). Cette sous-mobilité peut s'expliquer par l'évolution de l'espérance de vie en bonne santé. Aujourd'hui, on vit plus longtemps et surtout plus longtemps en meilleure santé. Cela implique pour les ménages âgés de plus de 60 ans, la possibilité de rester plus longtemps dans leur habitation et de conserver un logement aux dimensions apparemment inadaptées mais pouvant accueillir les enfants et petits-enfants éventuels.

Pour l'examen de la destination des émigrants par grand groupe d'âges³³, nous avons calculé la proportion d'émigrants selon l'origine et la destination. Nous avons ensuite rapporté ce résultat à celui obtenu pour l'ensemble de la population de manière à faire apparaître les différences (un score supérieur à 1 signifie une proportion supérieure à la moyenne).

Globalement, les résultats obtenus viennent confirmer les remarques précédentes : les agglomérations conservent la plupart de leurs émigrants à tous les âges. Les ménages jeunes présentent un profil assez proche de la moyenne. Ils sont sous-représentés dans les banlieues et plus présents dans les agglomérations et les communes rurales. Ce dernier résultat peut sembler surprenant mais il s'agit sans doute d'un mouvement différent de celui qui amène les jeunes en ville. Dans ce dernier cas, la migration s'inscrit notamment dans le processus d'émancipation des jeunes qui quittent le foyer parental pour s'établir en ville pour des questions d'études, d'emploi ou de mode de vie (la ville offrant plus de possibilités en termes de loisir). Ce type de migration implique davantage des locations. Le second mouvement vers les communes rurales serait davantage le fait de jeunes devenant propriétaires. Ils ont déjà vécu la phase d'émancipation et cherchent à « s'installer », le choix des communes rurales s'expliquant en partie par des moyens financiers insuffisant pour permettre une installation en ville ou dans des communes proches (banlieues et zone de migrants alternant).

³³ Pour les migrations, les groupes d'âges utilisés ne sont plus moins de 30 ans, 30 à 64 ans et 65 ans et plus (ce que nous avons utilisé précédemment et qui correspond à un découpage assez classique) mais moins de 30 ans, 30 à 59 ans, 60 à 69 ans et 70 ans et plus. Ce nouveau découpage répond à la volonté de vérifier si à des âges plus avancés, de nouveaux comportements n'apparaissent pas.

Tableau 23. Destination des jeunes ménages émigrant

Type de commune		Zones urbaines						Hors complexes				Total
		Agglomération		Banlieue		Zone de migrants alternants		Petites villes		Communes rurales		
Zones urbaines	Agglomération	82,4%	1,00	7,3%	0,90	5,8%	1,05	2,4%	1,09	2,1%	1,03	14225
	Banlieue	21,2%	1,04	59,2%	0,97	13,1%	1,07	3,0%	1,01	3,4%	1,07	2887
	Zone de migrants alternants	16,1%	1,08	8,8%	0,98	65,0%	0,98	4,6%	0,95	5,4%	1,09	3020
Hors complexes	Petites villes	6,9%	1,06	2,6%	0,91	5,3%	1,05	71,3%	0,98	13,9%	1,11	3628
	Communes rurales	7,9%	0,95	3,8%	0,91	6,3%	0,85	17,9%	1,01	64,1%	1,03	1810

Source : Registre national RN-INS

Le groupe d'âge intermédiaire (30 à 59 ans) est moins attiré par les agglomérations. Ils changent peu d'environnement et semblent davantage attirés par les banlieues et les zones de migrants alternants.

Tableau 24. Destination des ménages émigrants âgés de 30 à 59 ans

Type de commune		Zones urbaines						Hors complexes				Total
		Agglomération		Banlieue		Zone de migrants alternants		Petites villes		Communes rurales		
Zones urbaines	Agglomération	81,6%	0,99	8,6%	1,06	5,6%	1,01	2,1%	0,95	2,1%	1,03	26681
	Banlieue	20,6%	1,00	60,6%	0,99	12,8%	1,04	2,8%	0,95	3,2%	0,99	7117
	Zone de migrants alternants	15,2%	1,02	9,5%	1,05	65,3%	0,99	4,9%	1,02	5,1%	1,03	6997
Hors complexes	Petites villes	6,3%	0,96	3,0%	1,05	5,2%	1,03	72,8%	1,00	12,7%	1,02	6613
	Communes rurales	8,0%	0,96	4,2%	1,00	7,7%	1,04	17,7%	1,00	62,4%	1,00	3965

Source : Registre national RN-INS

Les ménages âgés présentent des profils assez différents. Ils sont peu nombreux à migrer. Une proportion importante de ces ménages âgés ne change pas d'environnement. Cette proportion est d'autant plus importante que l'âge avance puisque la comparaison avec la moyenne générale donne des chiffres variant de 0,96 à 1,05 pour les 60-69 ans et de 0,95 à 1,12 pour les plus de 70 ans. Sans doute faut-il voir là une prépondérance des migrations de courtes distances. Les agglomérations semblent assez attractives pour les 60-69 ans de même que les petites villes tandis que les 70 ans et plus sont davantage attirés par les communes rurales et les zones de migrants alternants. Ces résultats sont à nuancer notamment en ce qui concerne les 60-69 ans. En effet, l'examen des taux d'immigration par commune (Figure 13) confirme une certaine prédilection pour les agglomérations mais également pour les régions touristiques situées essentiellement de communes rurales. Il serait intéressant d'examiner le profil socio-économique de ces ménages ainsi que le statut dans le logement de manière à déterminer quel ménage effectue telle ou telle migration. De nouveau, il faudra attendre les résultats du dernier recensement pour pouvoir aborder ces questions.

Tableau 25. Destination des ménages émigrants âgés de 60 à 69 ans

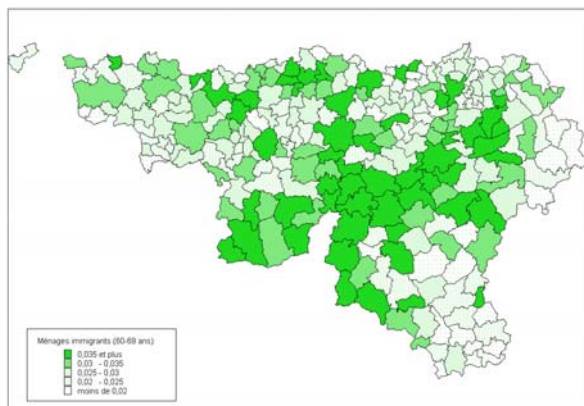
Type de commune		Zones urbaines						Hors complexes				Total
		Agglomération		Banlieue		Zone de migrants alternants		Petites villes		Communes rurales		
Zones urbaines	Agglomération	83,9%	1,02	7,0%	0,87	4,5%	0,80	2,4%	1,08	2,2%	1,08	2917
	Banlieue	21,5%	1,05	61,4%	1,00	9,9%	0,81	3,9%	1,31	3,4%	1,06	790
	Zone de migrants alternants	14,2%	0,95	8,0%	0,88	68,2%	1,03	5,3%	1,11	4,4%	0,87	835
Hors complexes	Petites villes	7,3%	1,12	2,5%	0,90	4,2%	0,83	76,7%	1,05	9,2%	0,74	738
	Communes rurales	10,1%	1,22	4,7%	1,11	7,1%	0,97	18,2%	1,03	59,9%	0,96	491

Source : Registre national RN-INS

Tableau 26. Destination des ménages émigrants âgés de 70 ans et plus

Type de commune		Zones urbaines						Hors complexes				Total
		Agglomération		Banlieue		Zone de migrants alternants		Petites villes		Communes rurales		
Zones urbaines	Agglomération	82,7%	1,01	8,8%	1,08	4,9%	0,89	2,2%	0,98	1,4%	0,69	4474
	Banlieue	17,6%	0,86	68,2%	1,12	8,4%	0,68	3,1%	1,05	2,7%	0,85	1190
	Zone de migrants alternants	11,4%	0,76	7,7%	0,85	72,9%	1,10	4,4%	0,92	3,6%	0,73	1351
Hors complexes	Petites villes	6,2%	0,94	2,9%	1,02	4,1%	0,82	77,7%	1,06	9,1%	0,73	1206
	Communes rurales	9,7%	1,16	4,9%	1,15	8,6%	1,17	17,5%	0,98	59,3%	0,95	761

Source : Registre national RN-INS

Figure 14. Immigration des ménages âgés de 60 à 69 ans

Source : INS-RN – Cythise-Gédap Gédap - Sanderson J. P.

A ce stade, l'âge n'apparaît pas comme la variable la plus discriminante. On voit apparaître des différences importantes entre les 60-69 ans et les 70 ans et plus mais on travaille à ce niveau sur de petits effectifs. Aussi, afin de compléter cette approche, nous avons voulu examiner certaines caractéristiques démographiques des ménages migrants.

Les tableaux 27 et 28 présentent la structure des ménages migrants selon trois caractéristiques : le type de ménage, la taille du ménage et l'âge du chef de ménage. Les résultats sont particulièrement intéressants. Des différences assez nettes apparaissent entre les agglomérations et les autres communes. Ainsi, alors qu'elles perdent par émigration 30,91% de couples avec enfants, elles n'en récupèrent par immigration que 18,58 %. A l'inverse, elles perdent 38,33 % d'isolés et en regagnent 42,69 %. Pour les autres catégories, des déséquilibres apparaissent également, mais ils sont quasiment les mêmes dans tous les types de communes. C'est essentiellement sur ces deux caractéristiques que les agglomérations se distinguent. Elles gagnent des isolés et perdent des couples avec enfants. L'écart est important par rapport aux autres types de communes et construit une forme de dualité entre les agglomérations et le reste. Ce résultat montre la poursuite du processus de suburbanisation où sans nécessairement céder au mythe de la maison 4 façades avec jardin, les couples avec enfants cherchent à s'installer hors des agglomérations cherchant soit un cadre de vie plus vert, soit des logements moins chers. Un deuxième constat est le déséquilibre marqué entre les émigrants de plus de 70 ans et les immigrants du même âge. Ce résultat est logique puisque nous n'avons pas considéré les ménages collectifs. Or, une partie des migrations survenant après 70 ans et plus se font vers des maisons de retraites.

Tableau 27. Caractéristiques démographiques des ménages immigrants

Type de commune		Age du chef de ménage				Taille du ménage	Type de ménages			
		00-29	30-59	60-69	70+		Couples avec enfants	Couples sans enfants	Isolés	Familles monoparentales
Région urbaine	Agglomération	36,22%	54,35%	5,08%	4,34%	72,95%	18,58%	19,58%	42,69%	16,56%
	Banlieue	31,12%	59,15%	5,18%	4,55%	66,03%	26,05%	22,86%	34,91%	13,45%
	Zone migrants alternants	32,58%	57,46%	5,38%	4,59%	64,95%	26,61%	23,65%	32,68%	14,10%
Hors complexes	Petites villes	35,89%	53,96%	5,48%	4,68%	68,90%	23,16%	23,19%	37,45%	13,89%
	Communes rurales	34,01%	57,04%	5,28%	3,67%	63,80%	28,59%	24,88%	31,22%	12,55%
Région wallonne		34,77%	55,62%	5,21%	4,39%	69,55%	22,21%	21,54%	38,53%	15,09%

Source : Registre national RN-INS

Tableau 28. Caractéristiques démographiques des ménages émigrants

Type de commune		Age du chef de ménage				Taille du ménage	Type de ménages			
		00-29	30-59	60-69	70+		Petit	Couples avec enfants	Couples sans enfants	Isolés
Région urbaine	Agglomération	29,45%	55,25%	6,04%	9,26%	77,39%	30,91%	17,55%	38,33%	21,97%
	Banlieue	24,09%	59,39%	6,59%	9,93%	72,24%	34,83%	20,01%	33,64%	19,27%
	Zone migrants alternants	24,75%	57,34%	6,84%	11,07%	71,68%	34,38%	19,61%	33,10%	19,71%
Hors complexes	Petites villes	29,77%	54,28%	6,06%	9,90%	74,06%	33,87%	20,15%	35,17%	19,43%
	Communes rurales	25,76%	56,42%	6,99%	10,83%	70,15%	36,23%	20,70%	31,77%	17,92%
Région wallonne		27,88%	56,03%	6,29%	9,80%	74,96%	32,68%	18,73%	36,10%	20,67%

Source : Registre national RN-INS

Bien plus que l'âge, c'est le type de ménage qui semble discriminant sur le choix d'une localisation. Les agglomérations attirent les isolés et repoussent les couples avec enfants. Un autre élément discriminant est sans conteste le changement de statut de locataire vers propriétaire. Il est raisonnable de penser qu'on ne devient pas nécessairement propriétaire là où on louait précédemment.

1.4.3.3 Localisation des immigrants à l'intérieur des communes

Lorsque les migrants inter-communaux entrent dans une commune, on peut se demander où ils s'installent. La question n'est pas sans intérêt surtout dans les communes rurales. En effet, s'ils s'installent à l'extérieur des centres villageois, ils peuvent induire à terme une modification importante de l'espace et de l'environnement. Le meilleur exemple est fourni par certaines communes du Brabant wallon qui du fait de la périurbanisation bruxelloise, ont vu arriver des migrants qui petit à petit ont modifié la structure de l'espace induisant notamment une urbanisation de ces espaces villageois.

A priori, on peut s'attendre à retrouver une plus forte concentration des migrants dans les secteurs périphériques moins construits au détriment des secteurs constituant le centre historique des villages. Aussi, dans un premier temps, on a calculé un indice fréquemment utilisé en sociologie urbaine : l'indice de ségrégation ou d'égalité mis au point par Duncan en 1955, afin de déterminer si les migrants s'installaient plus en périphérie. Il se calcule de la manière suivante :

$$D = \frac{1}{2} \sum \left| \frac{x_i}{X} - \frac{y_i}{Y} \right|$$

x_i = population du groupe X dans le secteur statistique i
 X = population du groupe X dans la commune
 y_i = population totale dans le secteur statistique i
 Y = population totale dans la commune

L'indice mesure le pourcentage de la population de la catégorie X qui devrait changer d'unité territoriale pour avoir une distribution spatiale identique à celle de toute la population. L'indice varie de 0 à 1, et plus il est élevé, plus la catégorie sera ségréguée. Les deux situations théoriques extrêmes sont donc celles-ci : un indice égal à 1 signifierait une séparation totale ; un indice égal à 0 traduirait au contraire un mélange parfait. Les calculs ont été effectués sur la base d'un classement des secteurs statistiques en centre et périphérie tels que les définissent l'INS. Les données utilisées sont issues du registre national et portent sur les années 1993-1998.

Les résultats obtenus sont clairs, il n'y a pas de mise à distance (ou de prise de distance) des migrants. Les valeurs les plus élevées dépassent à peine les 0,04. Cela peut signifier deux choses :

- soit, il n'y a pas de ségrégation de l'espace.
- soit il y a ségrégation mais les secteurs statistiques ne permettent pas de rendre compte de cette réalité. Il faudrait descendre à un niveau inférieur (ex. : les rues) pour vérifier s'il y a ségrégation.

Tableau 29. Indice de ségrégation centre-périphérie calculé pour les migrants

Origine en 1993		Type de commune de destination en 1998					
	Ville	Centre urbain	Agglomération	Banlieue	Zone de migrants alternants	Petites villes	Communes rurales
Complexes résidentiels urbains	Bruxelles		0,0013	0,0017	0,0054		
	Charleroi	0,0432	0,0162	0,0028	0,0159		
	La Louvière	0,0004	0,0296	0,0165	0,0049		
	Liège	0,0094	0,0259		0,0323		
	Mons	0,0060	0,0012	0,0225	0,0393		
	Namur	0,0127		0,0343	0,0237		
	Tournai	0,0256		0,0384	0,0045		
	Verviers	0,0358	0,0154	0,0249	0,0047		
Hors complexes	Petites villes					0,0296	
	Communes rurales						0,0091

Source : Registre national RN-INS

1.4.4 Les préférences des ménages : le point de vue de la sociologie

L'arbre des relations entre les différents facteurs qui contribuent à la structuration de la demande en logement met en évidence le fait que celle-ci est largement influencée par les « préférences » résidentielles des ménages. Le schéma indique que ces préférences sont influencées à la fois par des facteurs démographiques (structure des ménages) et par des facteurs d'ordre économique (niveau de vie) et culturel.

1.4.4.1 La notion de mode de vie en relation avec l'habitat

D'un point de vue sociologique, on préférera l'emploi du terme stratégies résidentielles à celui de préférences. Ce dernier tend, en effet, à légitimer les différenciations que l'on observe en matière d'habitat comme étant le résultat naturel et satisfaisant pour tous d'un

jeu de forces, alors qu'en fait, ces préférences ne sont jamais que le résultat d'un certain nombre d'arbitrages que les ménages sont amenés à faire eu égard aux contraintes et aux ressources dont ils disposent. C'est dire combien les choix des ménages en matière d'habitat - que l'on considère souvent comme relevant de la demande - et leurs conséquences en matière de mutations spatiales dépendent aussi fortement de l'offre dans ce domaine (types de logements mis sur le marché, dynamique foncière, prix, etc.), en ce compris les politiques qui accompagnent celle-ci.

La notion de stratégie renvoie à celle de mode de vie que l'on peut définir comme étant l'ensemble des comportements et des stratégies déployés par les ménages dans le champ des « possibles » qui se présentent à eux : les ménages réalisent « *un arbitrage permanent entre contraintes et ressources, en temps et en argent, en fonction d'un système de valeurs* »³⁴. Cet arbitrage oriente leurs choix et leurs pratiques, et se modifie au cours du cycle de vie.

On s'intéressa donc ici aux rapports entre habitat et modes de vie, ces derniers recouvrant une réalité plus large que celle de niveaux de vie. En effet, il n'y a pas de lien mécanique entre le montant des ressources et les modes de vie : on observe parfois des différences importantes, à niveau de revenu égal, dans la répartition des dépenses des ménages, dans les types de sociabilités comme dans les usages du temps et des espaces. Mais il n'en reste toutefois pas moins vrai que les choix et les pratiques de la vie quotidienne varient selon les catégories sociales.

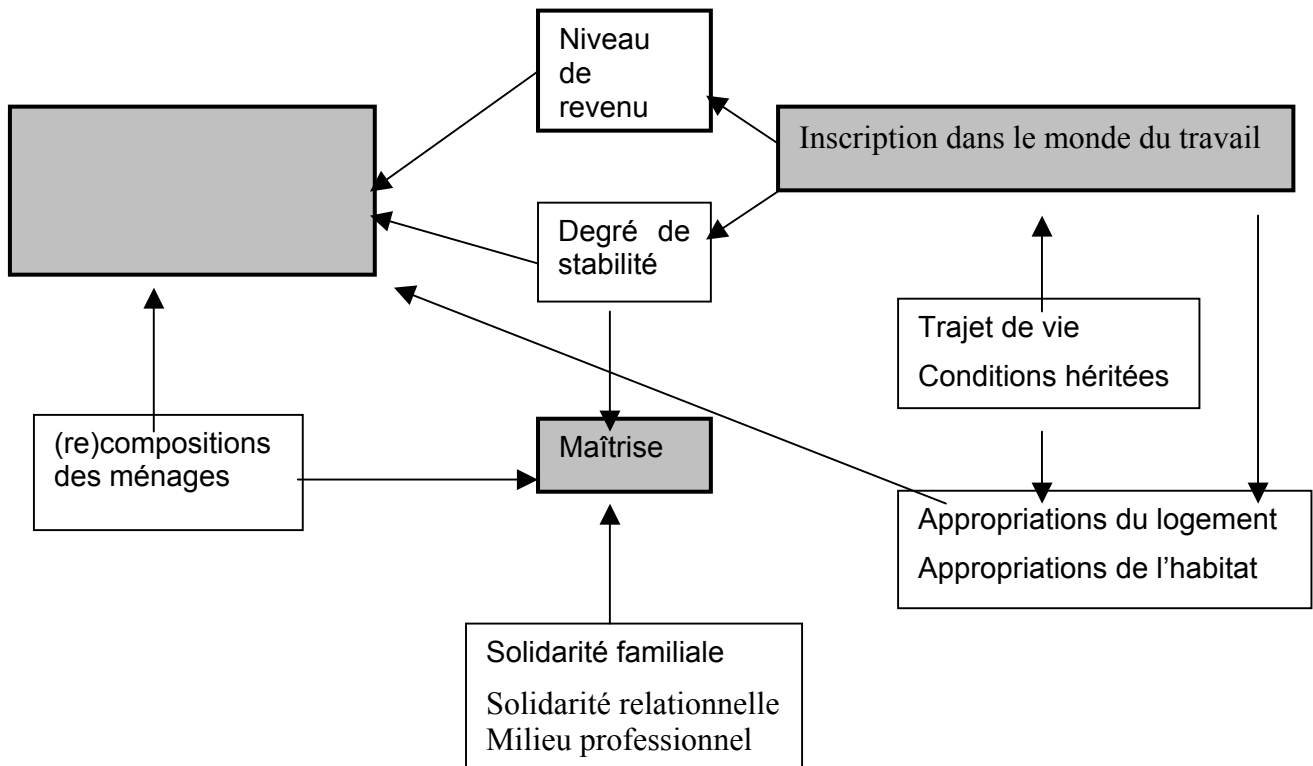
La catégorie socioprofessionnelle a été longtemps un indicateur privilégié des modes de vie. Elle rendait compte tant du statut professionnel que du diplôme, des revenus et des comportements culturels, politiques et autres. Aujourd'hui, cette congruence est remise en question. Dans la société post-fordiste, la catégorie socioprofessionnelle n'est plus l'indicateur pouvant à lui seul rendre compte de l'orientation des comportements, des pratiques et des usages. C'est plutôt l'inscription dans le monde du travail en termes de stabilité, de maîtrise de l'avenir, et de mobilité qui paraît plus apte à rendre compte des modes de vie actuels³⁵.

Le schéma qui suit présente l'arbre des relations qui explicite la détermination des choix de localisation résidentielle et de logement par les modes de vie. Il complète ainsi l'arborescence générale présentée précédemment.

³⁴ MENDRAS H. (1988), *La seconde révolution française, 1965-1984*, Paris, Editions Gallimard, p.387

³⁵ C'est sur base de cette inscription qu'une typologie des modes de vie a été élaborée dans le cadre des travaux réalisés par la CPDT en 2000-2001. Voir *Rapport final de la subvention 2000, Thème 1.1. Prospective démographique et logement*, Volume I, septembre 2001, p.2 et stes, p. 95 et stes.

Schéma explicatif de la localisation résidentielle



Selon ce schéma, une des dimensions principales qui structure les modes de vie est l'inscription des membres du ménage dans le monde du travail. Tant le niveau de revenus que la stabilité des emplois importent car ils ont une influence sur le pouvoir d'achat, la maîtrise de l'avenir et la capacité d'anticiper, éléments essentiels au choix du logement. La maîtrise de l'avenir est aussi dépendante de l'existence de réseaux de sociabilité (solidarité familiale, amicale ou professionnelle) et par les compositions et recompositions des ménages. L'inscription dans le monde du travail est aussi révélatrice de la différenciation des modes d'appropriation du logement et de l'habitat (niveau de diplôme, comportements de distinction, etc.) à partir des conditions objectives héritées du passé.

1.4.4.2 Les difficultés de la prévision

La diversification des modes de vie et leur variabilité dans le temps (ils peuvent se modifier au cours du cycle de vie) rendent difficile tout exercice de prospective sur le long terme.

Tout d'abord parce que la valeur prédictionnelle des stratégies observées actuellement est assez réduite : les stratégies n'existent pas en tant que telles. Elles sont, comme le souligne Navez-Bouchanine, « de l'ordre de l'invention en situation et elles ne peuvent se comprendre que resituées dans les contextes et processus sociaux qui les ont vu émerger. » Or ces

processus sociaux sont « *eux-mêmes dans des situations de recombinaison parfois très complexes.* »³⁶ Dans un contexte de changements sociaux rapides, ce qui est le cas de nos sociétés, la prévision devient malaisée. On ne peut donc d'emblée projeter leur reconduction ou leur multiplication. Dans le même ordre d'idées, des pratiques sociales inédites peuvent émerger sous l'effet de recombinaisons de phénomènes sociaux sans pour autant qu'elles en remplacent ou suppriment définitivement d'autres. Par exemple, de nouvelles pratiques se déploient grâce au développement de la mobilité, mais celles-ci n'excluent pas le maintien en parallèle des pratiques de proximité.

Une autre source de difficultés réside dans la variabilité des parcours professionnels, conjugaux et familiaux des individus qui induit à la fois une diversité et une variabilité des demandes en matière d'habitat et qui rend inopérant l'exercice prospectif quantitatif classique consistant à prolonger de manière hasardeuse des modèles ou des tendances passées basés principalement sur la démographie.

1.4.4.3 Evolution probable des modes de vie et de l'habiter

Ces limites étant posées, l'on peut néanmoins affirmer qu'une série d'évolutions affectent les modes de vie et, par conséquent, les comportements en matière d'habitat et de localisation résidentielle : transformations des structures démographiques, des comportements familiaux, des structures professionnelles et des rapports au travail et à l'emploi, émergence d'aspirations nouvelles.

Ces transformations agissent sous l'effet de deux grandes tendances :

- la tendance lourde et multiséculaire d'autonomie croissante des individus : cette dynamique d'individuation pénètre tous les domaines de la vie sociale et peut se déployer d'autant plus vu l'offre de transport individuel (l'automobile), offre qui concourt à la renforcer à son tour;
- la dissociation entre lieu de travail et lieu de résidence née de l'industrialisation.

Elles jouent un rôle important dans la dynamique des territoires, celle-ci faisant de la mobilité une composante centrale des sociétés modernes. « ... *grâce au développement des moyens de transport et de télécommunication, et sous la pression des dynamiques sociales de longue durée comme l'exigence par les individus d'une autonomie croissante, les citoyens choisissent dans la limite de leurs moyens économiques, les lieux de leur vie quotidienne, de leur habitat, de leur travail, de leurs approvisionnements, de l'éducation, des loisirs, etc.* »³⁷ Cette logique de choix favorise l'éclatement, la dispersion des territoires du quotidien (de l'habitat) des individus et leur structuration en réseaux.

³⁶ NAVEZ-BOUCHANINE F., DANSEREAU F. (2002), *Gestion du développement urbain et stratégies résidentielles des habitants*, Paris, L'Harmattan, coll. « Villes et Entreprises », p. 27.

³⁷ ASCHER F. (2003), « Famille, travail et mobilités », document préparatoire au Colloque de Cerisy intitulé *Le sens du mouvement : modernité et mobilité dans les sociétés urbaines contemporaines*, 12-18 juin 2003, ronéo, p.1/10.

a) D'un habiter fixe vers un habiter multiple

Ainsi, l'habiter ne se négocie plus entre un lieu de domicile et un lieu de travail ou de loisirs stables mais se compose d'une juxtaposition de déplacements et de lieux d'activités variables. Les 3 pôles qui caractérisent l'habiter : le logement, le lieu professionnel et les lieux de sociabilité ne constituent plus un triangle fixe; ce triangle devient mouvant et prend la forme de la juxtaposition de 3 réseaux³⁸ créés par : (1) les mobilités et les activités professionnelles, (2) les mobilités et contacts avec amis ou membres de familles proches et les échanges avec les professionnels domestiques (services), (3) les mobilités et activités de loisirs et de sociabilités non reprises dans les deux réseaux précédents. Ces trois sphères ne correspondent plus nécessairement à une activité et une activité correspond rarement à une seule sphère, car l'activité est éclatée et dispersée dans un réseau de lieux. Il y a donc progressivement rupture entre lieu et fonction. Ainsi, le logement parental peut-il devenir un logement épisodique pour un jeune disposant par ailleurs de son propre logement, ou encore, les frontières entre l'intérieur et l'extérieur du logement peuvent-elles être remises en cause par le télé travail à domicile ou par des activités d'achat de biens ou de services « en ligne ».

Le développement d'un habitat multi-résidentiel est ainsi appelé à croître dans l'avenir sous l'effet de :

- l'accroissement de la divortialité - les enfants des familles recomposées occupent souvent deux logements, se déplaçant régulièrement de l'un à l'autre ;
- de la décohabitation juvénile qui se fait plus progressivement - les jeunes adultes ont souvent plusieurs résidences qu'ils fréquentent parfois quotidiennement ;
- de l'éloignement respectif des lieux de travail des couples bi-actifs - obligeant l'un des conjoints à disposer d'un logement autre que le logement principal du ménage ;
- du développement des télécommunications qui permet notamment un usage plus fréquent et plus long des résidences secondaires.

b) Habitat et mobilités : 3 configurations

Cette évolution d'un habiter fixe vers un habiter multiple et les mobilités qui y sont associées restent actuellement socialement structurées et différenciées. Il y a, en effet, des disparités dans les compétences de mobilité des individus. Ces compétences inégales jouent à plusieurs niveaux : celui des vulnérabilités physiques et psychiques, de la maîtrise de l'accès aux réseaux (compétences institutionnelles, sociales, maîtrise de la langue), de la connaissance des normes (code générique de lisibilité de l'espace), de la socialisation socio-spatiale (apprentissage d'autres modèles de territoires), etc³⁹. Ces compétences se surajoutent aux disparités de ressources financières.

³⁸ CPDT (2001), *Rapport final de la subvention 2000, Thème 1.1. Prospective démographique et logement*, Volume II, p. 214.

³⁹ LE BRETON E. (2003), « Les insulaires. Une approche de l'inscription territoriale des populations disqualifiées », document préparatoire au Colloque de Cerisy intitulé *Le sens du mouvement : modernité et mobilité dans les sociétés urbaines contemporaines*, 12-18 juin 2003, ronéo, pp. 1-29.

Il s'en suit que les choix et les stratégies des ménages dans le domaine résidentiel seront liés à ces compétences et arbitrés en fonction de leurs ressources financières, soit en fin de compte en fonction de la stabilité de leur insertion dans le monde du travail. On peut donc schématiquement distinguer trois grandes catégories de ménages⁴⁰ dont les configurations typiques conditionnent et conditionneront encore dans l'avenir leur insertion territoriale et leur rapport au logement :

1^{er} groupe : les ménages disposant de revenus professionnels stables et/ou de revenus ou ressources suffisantes pour se prémunir contre l'insécurité. Eventail de revenus assez large - hétérogénéité des catégories socioprofessionnelles (salariés, professions libérales mais aussi retraités) - couples avec enfants ou isolés aisés - forte proportion de couples bi-actifs - consommation élevée et épargne :

- fortes compétences de mobilités - faible dépendance à la proximité géographique (la seule contrainte est le temps) - mobilité voulue et à la carte;
- localisation résidentielle dans des lieux « stratégiques » permettant de combiner atouts du logement et de l'espace résidentiel et possibilités de déplacements ;
- territoire de l'habitat éclaté (habiter multiple) - pas ou faible dépendance entre logement et lieu de travail ;
- segment acquisitif non aidé ou segment locatif de luxe ou moyen ;
- type : lieux barycentriques en périurbain ou centres urbains - habitat unifamilial individuel - propriété du logement (la fixité de l'habitat n'est pas une entrave) ;
- logement = pôle de mouvement (point central de connexion).

2^{ème} groupe : les ménages dans les emplois à la marge (sous-traitance, interim, temps partiel,...) - revenus professionnels peu stables. Eventail de revenus plus restreint - homogénéité des catégories socioprofessionnelles - forte proportion d'isolés, proportion plus faible de couples avec enfant(s) - consommation avec épargne de précaution :

- capacité de mobilité plus réduite - plus grande dépendance à la proximité géographique - mobilité plus contrainte (très liée au type de choix du logement) ;
- localisation résidentielle dans des lieux « périphériques » liée à une solvabilité plus limitée et plus dépendante de la situation du marché du logement ;
- dépendance plus forte entre logement et lieu de travail ;
- territoire de l'habitat plus centré ;
- segment acquisitif aidé ou segment locatif aidé ;
- type : zones péri-urbaines et quartiers « intermédiaires » des villes (éventuellement à « gentrification » marginale) - la fixité liée à la propriété du logement peut être une entrave à l'insertion professionnelle mais constitue aussi une forme de sécurité ;

⁴⁰ Pour plus de détails sur la construction de ces trois catégories et la méthodologie adoptée, nous renvoyons le lecteur à CPDT (2001), *Rapport final de la subvention 2000, Thème 1.1. Prospective démographique et logement*, Volume I, pp. 2 et stes.

- logement = pôle d'investissement (seul lieu que l'on maîtrise vraiment).

3^{ème} groupe : ménages sans emploi - revenus de remplacements et petits pensionnés. Revenus faibles. Homogénéité de catégories socioprofessionnelles. Forte proportion d'isolés, de familles monoparentales et de femmes. Faible consommation - pas d'épargne :

- compétences de mobilité très réduites - forte dépendance à la proximité géographique - micromobilités (mobilité imposée) ;
- pas ou peu de choix en matière de localisation résidentielle (très fortes contraintes de prix) territoire de l'habitat très centré, plus limité au quartier ;
- segments locatif public et locatif privé (parc résiduaire) ;
- type : agglomérations urbaines (quartiers déqualifiés) ou milieu rural et cités d'habitat social (villes ou périphérie des villes) ;
- logement = pôle de retranchement .

c) Evolution tendancielle des choix des ménages - effets sur le territoire

Il est difficile de chiffrer précisément l'importance quantitative de ces trois types de configurations. Grossièrement, le 1^{er} groupe représenterait environ les 2/3 des ménages wallons, le second 8 à 10 % et le troisième un peu moins d'1/4. Néanmoins on peut considérer que dans l'avenir le groupe des ménages instables sera amené à croître et c'est le troisième qui, dans les villes, a le plus gonflé au cours des quinze dernières années.

Sous réserve de ne pouvoir estimer quels arbitrages feront les individus dans l'avenir eu égard aux transformations des contextes sociaux, économiques et spatiaux mais compte tenu des modes de vie différenciés évoqués ci-avant, quelques tendances prévisibles fortes peuvent être proposées à propos des « préférences » résidentielles des ménages.

1. Maintien d'une aspiration forte à l'habitat individuel unifamilial : le modèle de la maison individuelle restera le modèle très valorisé socialement. La maison permet un degré élevé et contrôlé de l'intimité, une grande diversité de formes de sociabilités inter et intra-familiales et de multiples possibilités d'appropriation. C'est un habitat flexible, évolutif, élastique, parfaitement adapté au processus d'individuation, toutes choses que recherchent fortement le 1^{er} groupe. Le logement individuel permet de constituer un « chez-soi » beaucoup plus que le logement en immeuble collectif, la valorisation du « chez soi » étant un trait majeur de la société contemporaine : il marque la limite entre le public et le privé, il est le lieu de l'autonomie et du pouvoir faire. La réalisation de cette aspiration reste actuellement plus facile dans le périurbain.
2. La diminution de la taille des ménages n'impliquera pas automatiquement le besoin de logements plus petits. La tendance générale des ménages est de réclamer plus d'espace : pour favoriser l'autonomisation des membres du ménages (qui ont de plus en plus souvent des activités et des pratiques de sociabilité différentes pour chacun - temps désynchronisés), pour permettre le travail à domicile, étant donné les recompositions familiales, etc. L'arbitrage en terme de logement et de localisation recherchés se fera au niveau du coût que cette demande d'espace induit.
3. La diversification des modes de vie et le processus d'individuation entraîne la recherche d'une personnalisation de l'habitat et le rejet de l'homogénéité. Certains types d'habitat

construits dans les années '60 pourraient ainsi se voir désertés par les classes moyennes qui y habitent (certains sont déjà déqualifiés) : habitat standardisé dans certains lotissements, immeubles collectifs type « barre » dans les villes. Le rejet de l'homogénéité gagne aussi les habitants des logements sociaux. Cette aspiration peut être rencontrée tant dans le périurbain que dans les villes (habitat ancien rénové).

4. Des facteurs risquent de jouer encore fortement en faveur de la périurbanisation :
 - le développement des TIC permettra le travail à domicile si pas en permanence, du moins certains jours de la semaine. Cette possibilité amènera de nouveaux arbitrages entre lieu de travail et domicile dans le sens d'un éloignement plus important, la navette quotidienne n'étant plus nécessaire. A l'inverse, l'augmentation du travail quotidien à temps partiels ou du travail intérimaire rend nécessaire une proximité plus grande entre domicile et bassins d'emploi (économie de temps). La 1^{ère} tendance est en faveur de la périurbanisation, la 2^{ème} en faveur d'un recentrage vers la ville - ces tendances concernent des groupes différents ;
 - la reconquête des centres-villes serait amenée à se poursuivre mais elle resterait sélective c'est-à-dire ne concernerait que quelques groupes sociaux (certaines couches moyennes ou les *empty-nesters* : ménages dont les enfants adultes ont quitté le domicile parental). Cette reconquête ne devrait que partiellement compenser la périurbanisation. Elle n'aura pas nécessairement d'impact positif important sur le nombre d'habitants étant donné que les nouveaux habitants ont tendance à occuper des surfaces plus grandes que les populations qui y habitaient autrefois ;
5. Les inégalités d'accès à la mobilité et aux marchés du logement peuvent accentuer les différenciations sociales des espaces. On le constate déjà dans les villes (phénomènes de polarisation ou de ségrégation) et les études sur la métropolisation montrent toutes une accentuation de la fragmentation sociale des territoires. Les processus de relégation est redoublé par des processus d'agrégation qui sont d'une autre nature : dans ce cas, l'homogénéité (recherche de l'entre soi) est volontairement recherchée ;
6. La mobilité croissante n'exclut pas la demande de proximité. Celle-ci comporte trois aspects : une demande de facilité (tant au lieu de travail qu'au lieu de résidence), une demande de maîtrise (maîtrise de l'espace intime) et de protection dans un univers ouvert (demande de sécurité), une demande de convivialité faible (demande d'une vie de quartier mais avec un minimum de contraintes). Cette demande de proximité ne doit pas être conçue exclusivement en termes de proximité géographique : les ménages recherchent tout autant la proximité relationnelle et temporelle. Celle-ci s'affranchit des distances.

1.4.5 Conclusions

De ces différents tableaux, cartes et graphiques, on retiendra que la situation des centres urbains évolue peu comparé à ce qui se passe ailleurs, notamment dans les communes de la région urbaine de Bruxelles. Le nombre de ménages augmente plus vite que le chiffre de la population. On observe dès lors une diminution de la taille des ménages ainsi qu'un accroissement du nombre de petits ménages.

En termes de logement, l'évolution du nombre et des caractéristiques des ménages devrait se traduire par une demande plus forte de petits logements, même si cette demande peut varier beaucoup selon les besoins et selon les préférences résidentielles de chacun. Un isolé divorcé et accueillant plus ou moins régulièrement son ou ses enfants ne cherchera pas nécessairement un petit logement (une chambre). De même un ménage âgé en bonne santé ne quittera pas nécessairement un logement "devenu trop grand", soit qu'il le conserve pour accueillir enfants et petits-enfants, soit qu'il y tienne par attachement purement affectif.

En définitive, ce sont les comportements (notamment migratoires) des petits ménages qui sont le plus susceptibles d'induire des mutations. Du fait du vieillissement de la population, de la très faible fécondité et de l'évolution de la nuptialité (célibat et divorces), ces petits ménages sont amenés à prendre une importance accrue par leur nombre et leur poids dans la structure des ménages des communes wallonnes.

Cet accroissement du nombre de petits ménages n'impliquera pas uniquement une hausse de la demande de petits logements puisqu'en cas de divorce, le conjoint qui devient isolé cherchera un logement susceptible d'accueillir les éventuels enfants soit un logement comptant au minimum deux chambres.

En termes de préférence résidentielle, on constate que la majorité des ménages n'ont effectué aucune migration. Annuellement, les émigrants représentent 6,95% des ménages et les ménages immigrants 8,39%. Parmi les ménages émigrants, la grande majorité demeurent dans la même région. Les jeunes ménages sont les plus mobiles, en moyenne 23,88% d'entre eux ont émigré chaque année. A l'opposé de ce groupe, les ménages de plus de 60 ans migrent peu. La variable âge n'apparaît pas comme la plus discriminante. On relèvera cependant que les jeunes ménages choisissent peu les banlieues comme destination. A l'inverse, les ménages âgés de 30 à 59 ans s'orientent d'abord vers les banlieues et les zones de migrants alternants de même que les communes rurales. Leur choix démontre la persistance du phénomène de périurbanisation dont ils sont les principaux acteurs.

Enfin, si les ménages de migrants âgés sont peu nombreux, on observe que les 60-69 ans sont davantage attirés par les agglomérations et les petites villes ce qui traduirait une légère tendance à un retour à la ville. Ce résultat devra être confirmé par des observations ultérieures. De plus, il est nécessaire de le nuancer en raison de la faiblesse des effectifs. La principale caractéristique de ce groupe est la sédentarité. En ce qui les concerne, il est important de demeurer attentif car d'ici quelques années, la génération du baby-boom arrivera à l'âge de la retraite. Née dans un contexte différent des générations antérieures, on peut se demander quels seront ses choix résidentiels. Enfin, pour ce qui est d'une ségrégation des espaces communaux et d'une spécialisation des périphéries dans l'accueil des migrants provenant des autres communes, il apparaît clairement que cette hypothèse ne se vérifie pas au niveau des secteurs statistiques. Peut-être faudra-t-il descendre à un niveau plus fin pour observer une différenciation.

2. ACTIVITES ECONOMIQUES

2.1 FACTEURS D'EVOLUTION

MUTATIONS SPATIALES EN COURS ET PREVISIBLES

2.1.1 Facteurs d'évolution

2.1.1.1 *La mondialisation*

La mondialisation peut être définie comme le phénomène d'intégration croissante des économies dans le monde, particulièrement au niveau du commerce et des flux financiers. Il s'agit d'un phénomène ancien mais se déroulant en plusieurs phases, dont les dernières se caractérisent par la rapidité de mouvement du capital et la segmentation de la production. Cette évolution a eu pour conséquences l'avènement d'une économie flexible, un recentrage vers les nouvelles technologies et les activités de commandement et surtout une mise en concurrence des territoires. Ceci s'explique par diverses évolutions dont la première est la liberté de mouvement et de placement du capital et de l'entreprise, permise par des mutations politiques (libéralisation), économiques (concurrence) et technologiques (révolution des transports).

Une des conséquences principales de la mondialisation pour la Wallonie est l'éloignement des centres de commandement et la réduction du nombre d'investisseurs. Un des facteurs-clés dans l'éloignement des centres de commandement de Wallonie a été le caractère ultra-sélectif des investissements, qui s'est ajouté à leur forte mobilité. Bien entendu, le déclin industriel wallon et l'éloignement des centres de décision ne découlent pas uniquement du phénomène de mondialisation mais plutôt de la conjonction de ce facteur avec d'autres, tels que la faiblesse historique du capital wallon, la structure économique de la Wallonie, etc. De manière plus générale, les conséquences, plutôt négatives, de la mondialisation citées ici ne peuvent s'expliquer que par des conjonctions de multiples facteurs, plus complexes que l'unique ouverture aux échanges et au capital.

Les critères de localisation des entreprises concernent aujourd'hui autant l'existence de main d'œuvre qualifiée que celle de vastes marchés et d'infrastructures de transports, sans oublier les coûts des facteurs de production. Les conditions pour que les activités s'installent ou perdurent dans une région sont devenues plus sévères, et la structure économique de la Wallonie, caractérisée par de grosses industries de base et de transformation de type fordiste, n'est traditionnellement pas adaptée à nombre de ces critères très sélectifs. Cependant, les critères de localisation dépendent d'une branche à l'autre et certains d'entre eux peuvent jouer en faveur de l'économie wallonne. Ainsi, la Wallonie a perdu sa compétitivité pour des investissements dans des secteurs labour-intensive mais a une carte à jouer dans le cas des investissements à plus forte valeur ajoutée et plus haute intensité de connaissances.

Un élément plus récent a facilité le recul de la maîtrise de la décision en Wallonie, à savoir le phénomène de concentration des activités économiques, caractérisé par les mouvements de fusion et d'acquisition entre les grandes entreprises européennes et mondiales. Vu la faiblesse relative des groupes belges, cette tendance à la concentration n'a pas tourné en leur faveur. On a ainsi assisté au rachat de nombreuses sociétés belges par leurs homologues étrangers, ce qui participe également à l'éloignement des centres de

commandement, à l'absence d'investisseurs wallons⁴¹ et à la réduction des investissements en Wallonie.

Un autre processus caractéristique du phénomène de mondialisation est l'émergence de nouveaux secteurs d'activité. Le passage d'un mode de production fordiste (production de masse de biens standardisés) à un mode de production flexible (diversification rapide et régulière des produits, zéro stock) entraîne depuis les années 1980-90 la désintégration verticale des grandes entreprises, par recours accru à la sous-traitance et filialisation. Le secteur des services aux entreprises connaît dès lors une forte croissance.

Les différents aspects de la mondialisation qu'on vient d'énumérer ont des conséquences indirectes sur l'usage du sol par les entreprises. Ils se traduisent en effet par de nouveaux besoins auxquels les infrastructures actuelles ne permettent pas toujours de répondre. Il s'ensuit d'une part l'abandon de certains sites (friches industrielles) et d'autre part une demande portant sur de grandes infrastructures (industrielles ou commerciales).

D'autres aspects de la mondialisation ont des effets spatiaux plus immédiats :

- la croissance des échanges internationaux a pour conséquence l'augmentation de la circulation des marchandises, ce qui rend nécessaire non seulement le développement des infrastructures de transport, mais aussi celui des espaces consacrés à la logistique, au conditionnement des produits, etc. Ces activités constituent des opportunités pour la Wallonie, du fait notamment de sa position centrale en Europe. Elles sont par ailleurs caractérisées par de grandes consommations d'espace et ont des exigences de localisation très précises (la proximité d'une autoroute, d'un port, d'un aéroport...);
- la plupart des nouvelles activités économiques évoquées plus haut, et en particulier les services aux entreprises, ont tendance à se concentrer géographiquement dans les grandes agglomérations : on parle de re-métropolisation. En Belgique, seule Bruxelles et sa périphérie (incluant une partie du Brabant wallon) semblent présenter une taille suffisante pour bénéficier de cette tendance, mais certains territoires connaîtront peut-être ce phénomène, notamment les grandes villes ou les régions urbaines transfrontalières ;
- une autre caractéristique importante de la mondialisation semble être la concurrence entre les territoires, à tous niveaux géographiques. Puisque l'activité s'internationalise et que les investisseurs locaux sont trop faibles en volume pour soutenir l'économie, la Région wallonne, comme d'autres autorités nationales ou régionales, tente d'attirer des investisseurs étrangers. Ce sont en effet des acteurs qui peuvent contribuer à la construction et au maintien de bonnes bases productives sur le territoire. Il en résulte cependant une forte concurrence à l'attraction des investissements qui peut, dans certains cas extrêmes, être dommageable aux intérêts régionaux à long terme ;
- l'intégration poussée des économies et des processus productifs s'explique notamment par la révolution technologique constante, ce qui interroge sur l'influence des TIC sur la localisation de l'activité économique. Cette influence pourra se traduire notamment par l'émergence du télétravail et de l'e-commerce, éléments qui pourraient engendrer des consommations d'espace moins grandes, notamment dans le secteur des bureaux et, peut-être, modifier la géographie de certaines activités économiques.

⁴¹ Un exemple actuel des tendances observées est le gel des investissements d'Arcelor sur le site de Cockerill-Sambre. A cet égard, on peut observer à quel point le tissu industriel et commercial wallon peut être fragilisé du fait de l'éloignement géographique du commandement.

Enfin, on peut imputer aux nouvelles pressions induites par la mondialisation des évolutions plus indirectes telles que l'obligation croissante pour les entreprises publiques d'intégrer des préoccupations de rentabilité, ce qui peut notamment modifier leurs logiques de localisation ou de gestion de leurs patrimoines fonciers.

2.1.1.2 L'élargissement de l'Union européenne

L'élargissement de l'Union européenne aux pays de l'Europe centrale et orientale concerne les sphères politiques, économiques et institutionnelles, et ses conséquences sur les activités économiques en Wallonie doivent être évaluées. Selon divers auteurs⁴², l'élargissement n'aura en réalité que peu de conséquences pour la Wallonie dans la mesure où :

- la Belgique est, parmi les pays d'Europe du nord-ouest, la moins liée aux futurs adhérents de l'UE au niveau du commerce extérieur et des investissements, même si un certain rattrapage s'est effectué récemment ;
- les conséquences de l'élargissement sont déjà à l'œuvre depuis longtemps du fait de l'ouverture réciproque des marchés des biens, services et capitaux ;
- la Belgique ne fait pas partie des pays les plus exposés car sa structure économique est plus "moderne" que celle des pays d'Europe centrale et orientale, contrairement aux pays méditerranéens. Cependant, il est vrai qu'il subsiste des secteurs labour-intensive exposés à la concurrence étrangère (textile, sidérurgie).

Au delà de ces remarques, on peut mettre en avant trois conséquences possibles de l'élargissement :

- il fournira des opportunités pour les entreprises wallonnes dans la mesure où de larges marchés seront à conquérir, notamment dans les secteurs des services qui vont être privatisés, démantelés ou libéralisés ;
- étant donné les différences de coût de la main d'œuvre, l'élargissement constituera un danger pour les entreprises wallonnes qui emploient beaucoup de facteur travail. Il faudra donc porter une attention toute particulière à l'évolution des secteurs *labour-intensive*. Cependant, différents facteurs de localisation (formation de la main d'œuvre, conquête de nouveaux marchés) conduisent à ne pas surestimer l'importance de la concurrence des pays candidats à l'adhésion et les risques de délocalisation.
- enfin, il est important de noter qu'une nouvelle division internationale du travail est en train d'émerger. Ainsi, dans des productions de type *medium-technology*, il existe sans nul doute des capacités dans certains futurs pays adhérents qui, du fait des bons niveaux de capital humain, constitueront une forte concurrence avec certaines activités en Wallonie et généreront des risques de fermeture ou de délocalisation.

Un autre aspect de l'élargissement est celui du devenir des aides européennes aux régions en difficulté. L'élargissement aboutira à des restrictions des aides pour certains territoires, comme le Hainaut. Il sera donc important de suivre la manière dont la transition induite par l'élargissement va s'effectuer et de connaître, pour cela les effets des aides européennes, notamment évaluées dans le cadre de l'objectif 1 Hainaut.

⁴² Simonis & Lambrecht, 2002 ; Van der Putten 2002 ; Dupuch *et al.*, 2001.

2.1.1.3 Evolution des attentes et des comportements des acteurs⁴³

A côté du phénomène de mondialisation, le contexte local connaît lui aussi de profondes mutations, notamment du fait de contraintes économiques, environnementales ou sociologiques nouvelles. Les caractéristiques spatiales des activités économiques sont en effet influencées également par des changements de comportement des acteurs, qu'ils soient producteurs ou consommateurs, voire promoteurs immobiliers.

Certaines activités économiques, en particulier les commerces et certains services sont traditionnellement localisés en fonction de l'habitat. Par conséquent, elles ont actuellement tendance à participer au mouvement de suburbanisation, voire à la création de nouvelles centralités périphériques. Cependant, il sera intéressant d'observer si le phénomène naissant de retour à la ville, observable à Bruxelles, et les politiques qui le soutiennent induiront un recentrage de ces activités, ou tout au moins constitueront un frein à la poursuite de leur délocalisation.

La bonne accessibilité routière est devenue un critère de localisation de première importance pour pratiquement toutes les activités économiques, même les bureaux. Cette accessibilité ne se mesure pas seulement à la proximité d'un accès autoroutier, mais aussi à l'absence de congestion du trafic. A cela s'ajoutent d'autres exigences liées à la voiture, comme la possibilité de disposer d'un parking proche, facile et gratuit, et, pour les commerces, la facilité de livraison des marchandises. Ces exigences ne sont évidemment pas en faveur d'une localisation des activités économiques dans les tissus urbanisés denses.

Par ailleurs, les entreprises, dans leur choix de localisation, accordent de plus en plus d'importance aux critères de qualité de vie. Il s'agit d'assurer à leurs travailleurs, principalement les cadres, un environnement de travail agréable, entouré d'espaces verts, ce qui implique le plus souvent un mouvement centrifuge pour les activités de services.

Déjà évoquée plus haut à propos de la mondialisation, la recherche de grandes superficies libres ne concerne pas seulement les activités de production, mais aussi la logistique, les commerces et même les bureaux (de façon à permettre un maximum de flexibilité). Cette exigence joue également en défaveur des villes en raison de leur parcellaire étroit.

Les contraintes en matière d'environnement et de sécurité sont de plus en plus sévères (cf. notamment les permis d'environnement) et favorisent l'isolement de nombreuses activités économiques par rapport à d'autres fonctions, en particulier l'habitat. De plus, les plans de secteurs, progressivement mis en place entre 1977 et 1987, consacrent un aménagement du territoire de type fonctionnaliste qui favorise l'isolement des différents types d'activités. Enfin, la multiplication des réactions de type NIMBY s'ajoute encore à ces contraintes légales.

On constate aussi l'association de plus en plus fréquente, dans un même projet, de commerces, services, Horeca et activités de loisirs (cinéma, bowling...), ainsi que la multiplication et la diversification des demandes d'implantation de "services annexes" dans les zones d'activité économique. Ces évolutions ont pour effet de recréer de nouvelles formes de mixité des activités à l'écart de la fonction résidentielle.

⁴³ Ce chapitre reprend notamment les conclusions de travaux antérieurs de la CPDT : voir *Analyse des logiques d'implantation des activités (demande)* dans le rapport final de la subvention 2000, septembre 2001, pp. 38 et s.

Parmi les contraintes environnementales, celles qui auront pour objectif la réalisation des engagements de Kyoto pourraient avoir des effets importants sur les activités économiques et leur localisation. Ces contraintes pourront concerner la localisation de manière directe (ex. incitation à localiser à proximité des gares les entreprises suscitant de nombreux déplacements de personnes, voire interdiction de les localiser dans des lieux non desservis par les transports en commun) ou de manière indirecte (ex. effets d'une augmentation du prix des transports routiers). A l'heure actuelle, il est difficile d'évaluer la volonté politique d'avancer rapidement et efficacement dans cette direction, et donc le degré de contrainte auquel seront soumises les activités économiques.

2.1.2 Mutations spatiales

Les différents facteurs évoqués ci-dessus influencent la structure spatiale de la Wallonie et les atouts et faiblesses des différentes sous-régions qui la composent.

Dans l'observation de ces évolutions, il est important de garder à l'esprit que les territoires *"sont et seront de plus en plus des territoires de vie (ou de consommation) et de moins en moins de production"* et que *"la géographie économique n'est pas seulement le résultat de choix de localisation pour produire mais aussi et plus encore de choix de localisation pour vendre"*⁴⁴.

Au-delà des questions de géographie économique, les mutations spatiales prévisibles et qu'il serait intéressant d'observer peuvent se regrouper en trois groupes rassemblant des tendances parallèles ou au contraire contradictoires.

- En termes de surfaces utilisées par les entreprises, on a relevé que les transformations de l'économie (et en particulier la mondialisation) avaient pour conséquences :
 - d'une part, l'abandon de certains sites qui ne trouvent pas de repreneur, et donc la multiplication des friches industrielles (problèmes d'assainissement, de réaffectation) ;
 - d'autre part, l'apparition de nouvelles demandes, notamment pour des activités et des infrastructures nécessitant de grandes superficies d'un seul tenant, ce qui favorise la création de nouvelles zones en dehors des agglomérations.

Le bilan de ce double mouvement sera probablement un accroissement continu de la superficie occupée par les activités économiques.

- En ce qui concerne la localisation des activités économiques par rapport à la structure spatiale, différents facteurs (proximité de la clientèle, accessibilité, taille des parcelles, qualité de vie, NIMBY...) favorisent l'exurbanisation d'un grand nombre d'entreprises.

Inversement, la mise en oeuvre des mesures visant à la réalisation des objectifs de Kyoto devrait pousser au recentrage de nombreuses activités dans des lieux bien desservis par les transports en commun.

D'autre part, le processus de métropolisation tend à rassembler certains types d'entreprises dans les aires métropolitaines au détriment des autres régions.

On constate donc des mouvements centrifuges et centripètes qui portent sur différentes échelles territoriales.

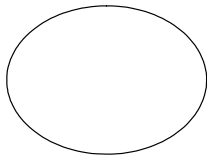
- Le concept de mixité évolue :
 - d'une part, on constate que la fonction résidentielle tend à rechercher l'isolement par rapport aux autres fonctions, et notamment les activités économiques ;

⁴⁴ *L'aménagement en 50 tendances*, ouvrage collectif, L'Aube / DATAR, 2002, pp. 72 et 83.

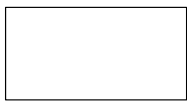
-
- d'autre part, les activités diurnes ont tendance à se regrouper en mélangeant les activités économiques, les services et commerces et les activités de loisirs, créant ainsi de nouvelles polarités à l'écart de l'habitat.

Des mutations spatiales plus sectorielles peuvent également être observées. L'évolution de secteurs grands consommateurs d'espace, comme les carrières ou la logistique, mérite particulièrement d'être observée. Elle peut être influencée notamment par la situation centrale de la Wallonie au sein de l'espace européen, par la plus ou moins grande facilité d'y obtenir des permis par rapport aux régions voisines, etc.

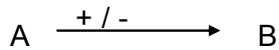
Légende des arbres de causalité



Surface économique, décomposée en plusieurs types de surfaces



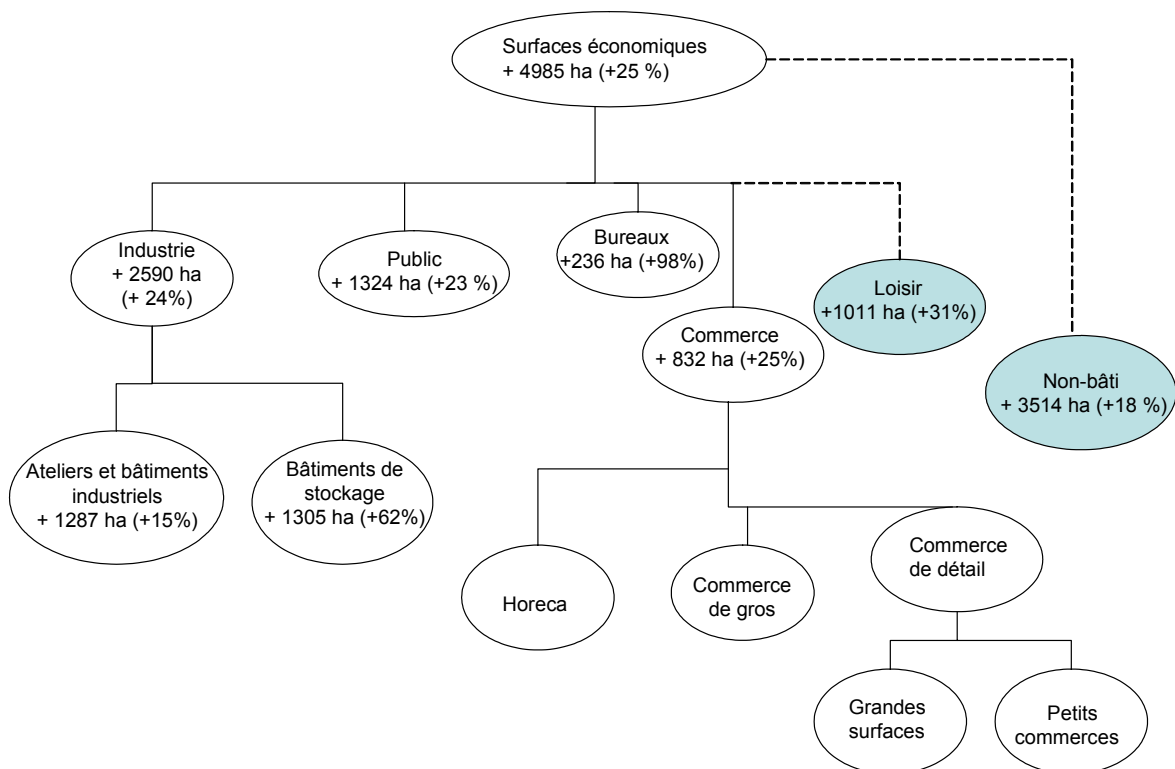
Élément explicatif de l'évolution des surfaces



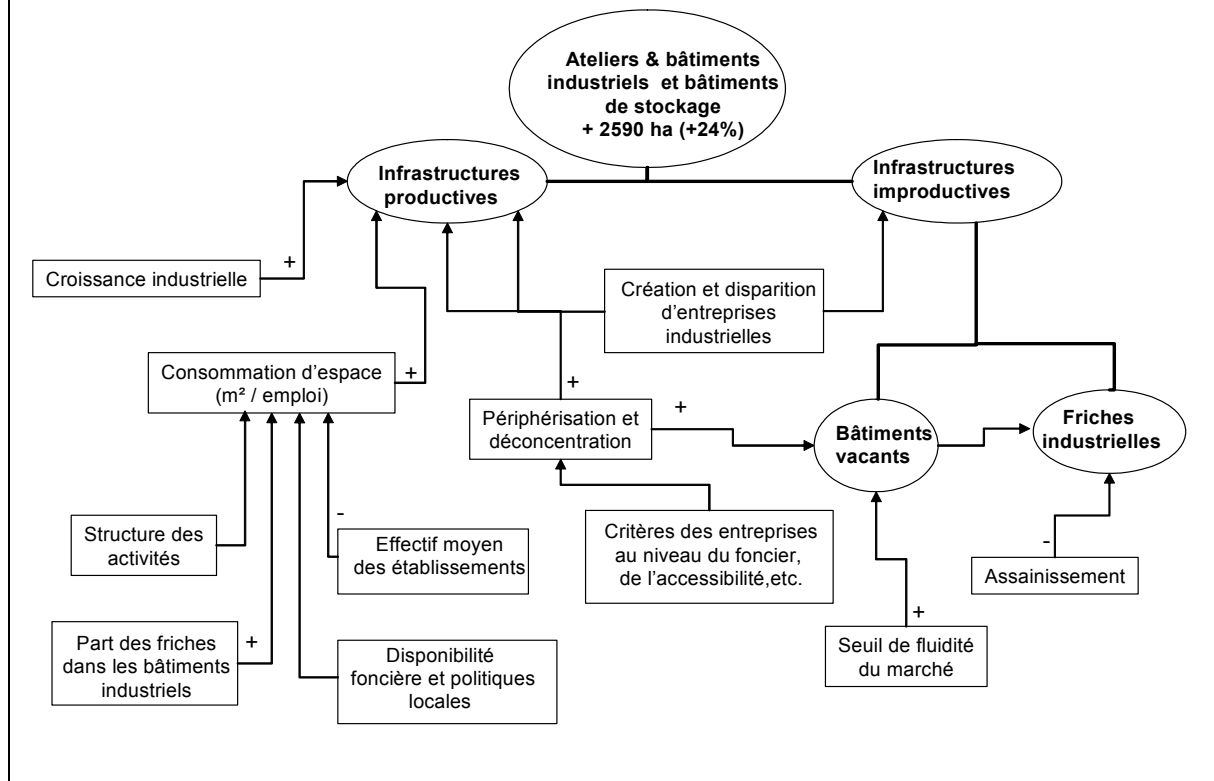
A est un facteur explicatif de B et l'influence de manière positive/négative

Arbre 1 : Aperçu général des surfaces économiques

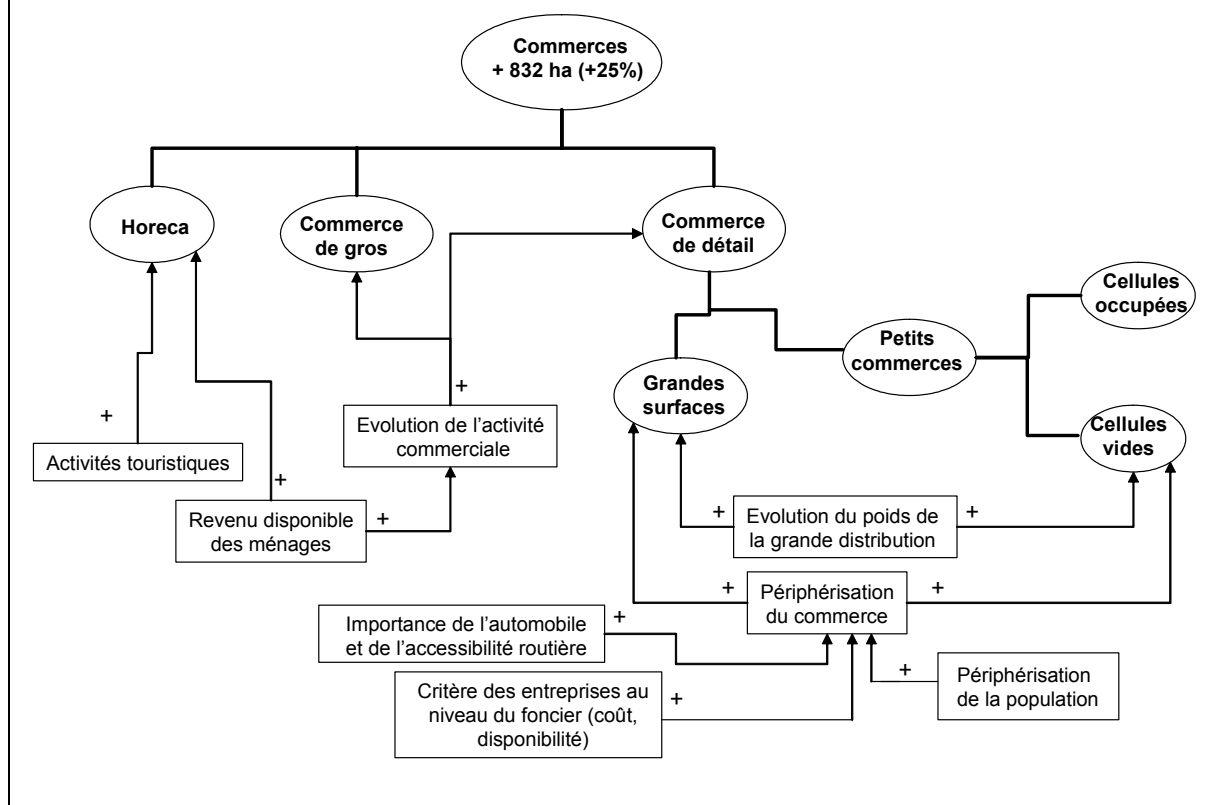
(évolution 1990-2002)



Arbre 2 : Ateliers et bâtiments industriels et bâtiments de stockage
(évolution 1990-2002)



Arbre 3 : Commerces
(évolution 1990-2002)



2.2 INDICATEURS : SURFACES OCCUPEES PAR LES ACTIVITES ECONOMIQUES

Après avoir présenté de manière globale et théorique les différentes mutations spatiales induites par les principaux facteurs d'évolution, nous nous attacherons à décrire et à analyser l'évolution de l'occupation du sol par les activités économiques. L'observatoire des mutations spatiales (O.M.S.) est en effet centré sur l'occupation du sol et dans ce cadre, l'analyse de l'évolution des surfaces occupées est essentielle. Cette analyse se fera à l'aide des statistiques du cadastre, même si d'autres sources de données sur l'occupation du sol seront envisagées. L'objectif de l'O.M.S. est d'expliquer en lien avec les facteurs d'évolution les changements ainsi observés dans l'occupation du sol et la localisation des activités économiques.

2.2.1 Les surfaces occupées par l'ensemble des activités économiques

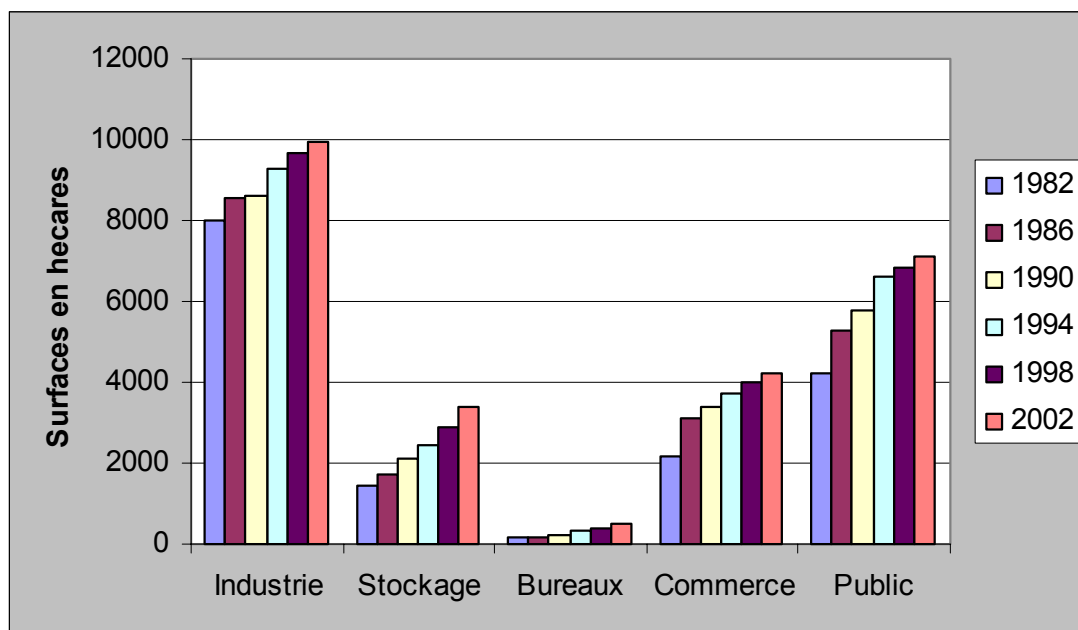
Différentes rubriques des statistiques d'occupation du sol de l'INS concernent des surfaces utilisées par les activités économiques. Nous avons exclu de l'étude les surfaces correspondant à des activités qui sont traitées dans d'autres notes, notamment les surfaces agricoles et les terrains et bâtiments de loisirs⁴⁵. Ainsi, les évolutions à étudier concernent des terrains qui appartiennent à la catégorie des terrains bâtis et qui se partagent ainsi :

- les ateliers et bâtiments industriels,
- les bâtiments de stockage,
- les bâtiments commerciaux,
- les bureaux,
- les équipements et services publics (incluant les bâtiments publics, les équipements d'utilité publique, les bâtiments d'aide sociale et santé et les bâtiments d'enseignement, de recherche et de culture).

Le graphique ci-dessous (figure n°1) permet d'observer comment l'occupation du sol par ces différentes catégories a évolué depuis 1982 : l'ensemble des surfaces occupées a augmenté. Les activités économiques consomment globalement plus de terrains qu'avant, confirmant une évolution plus générale : le déclin des surfaces non urbanisées, principalement des surfaces agricoles et boisées, et la hausse des surfaces urbanisées, parmi lesquelles les « surfaces économiques ».

Les différentes catégories de surfaces économiques ne connaissent cependant pas la même évolution. Si on s'attache à la période la plus récente (1990-2002), les surfaces occupées par les bureaux et les bâtiments de stockage ont connu des croissances bien plus fortes (respectivement +98 % et +62 %) que les surfaces de commerce (+25 %), de bâtiments publics (+23 %) et celles de bâtiments et ateliers industriels (+15 %). Les surfaces économiques restent cependant dominées par les catégories des bâtiments industriels et des bâtiments publics (au sens large) avec respectivement 9920 et 7110 hectares d'occupation du sol wallon en 2002.

⁴⁵ Quant aux surfaces occupées par les carrières, elles seront abordées si on peut disposer des chiffres d'occupation du sol selon les 216 catégories de l'Administration du Cadastre car les chiffres fournis par l'INS amalgament les carrières avec d'autres surfaces dans la catégorie très large des « autres non-bâtis ». Ceci est également le cas pour les terrains industriels non-bâtis (cf.infra).

Figure n°1, évolution des surfaces économiques cadastrées (en hectares)

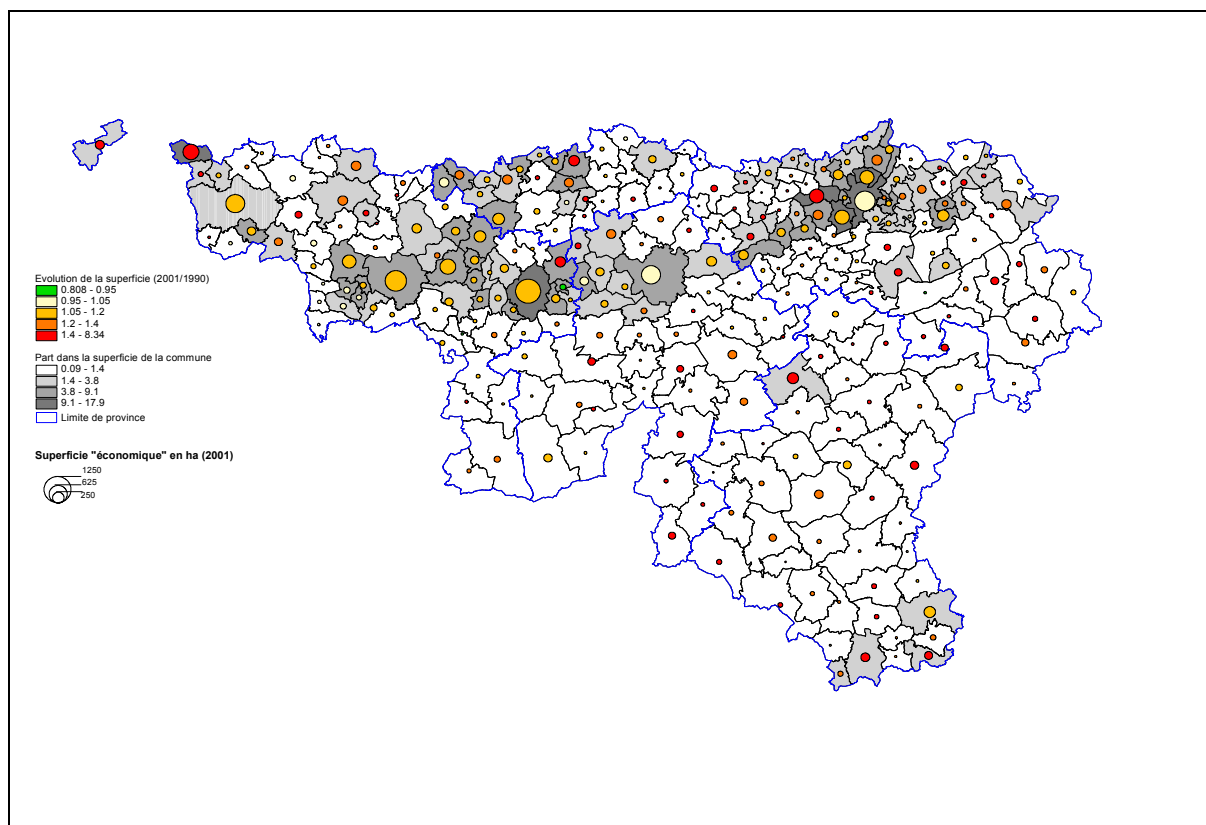
Source : INS – Cadastre 1982-2002

La carte (figure n°2) montre l'importance, en hectares, et l'évolution entre 1990 et 2001 des superficies économiques par commune et permet de constater que cette évolution est positive pour presque la totalité des communes. La localisation des communes à forte présence de superficies à vocation économique est toujours liée au traditionnel sillon industriel wallon, même si de nombreuses communes, périphériques ou rurales, notamment dans le Brabant wallon et en province de Liège, commencent à ressortir de manière importante.

Certaines évolutions locales sont intéressantes notamment la stagnation des surfaces économiques apparente dans les communes de Liège et de Namur, parallèlement à une hausse des surfaces occupées dans de nombreuses communes de l'est de la province de Liège, de la province de Luxembourg et du sud de la province de Namur. Il faut cependant signaler que, dans ces dernières, les hausses les plus fortes concernent des surfaces qui étaient très petites à la base. Enfin, quelques communes du Sud de la Wallonie, proche du Luxembourg, enregistrent des fort taux de croissance des superficies économiques.

On observe donc un mouvement de déconcentration : les superficies économiques ont tendance à augmenter plus dans les communes de périphérie et dans certaines zones rurales que dans les vieilles communes industrielles centrales. Ceci est mesurable par l'indice de concentration des 10 premières communes en termes de surface économique : elles représentaient 34 % du total wallon en 1982 mais plus que 28 % en 2001.

Dans la suite du texte, nous traiterons dans un premier temps des surfaces industrielles et de stockage et tenterons d'expliquer leur évolution. Les autres types de surface seront traités ultérieurement.

Figure n°2 : Importance et évolution des superficies économiques, entre 1990 et 2001

Source : INS – Cadastre 1990-2001

ULB-GUIDE (2003)

2.2.2 Les surfaces occupées par des bâtiments industriels et de stockage

2.2.2.1 Les données utilisées

Les surfaces occupées par l'industrie peuvent être étudiées sur base de différentes catégories de surfaces cadastrées. Dans le non-bâti, il existe une catégorie des terrains industriels mais elle est intégrée dans la catégorie plus large des « autres non-bâti ». On ne peut donc traiter de l'industrie qu'au niveau de la catégorie du bâti, dans laquelle il existe d'une part, les ateliers et bâtiments industriels, d'autre part les bâtiments de stockage.

Les données d'occupation du sol de l'INS (calculées sur base des chiffres du cadastre) ont déjà fait l'objet d'une discussion critique dans l'introduction de l'OMS. Cependant, au niveau des activités industrielles, elles suscitent des interrogations et des difficultés spécifiques qu'il faut aborder avant de décrire l'évolution des surfaces industrielles.

Un des problèmes posés par les données du Cadastre vient de la catégorie « bâtiments de stockage », séparée des « ateliers et bâtiments industriels » dans la classification utilisée par l'INS pour traiter les statistiques de l'Administration du Cadastre. Les « ateliers et bâtiments industriels » contiennent toutes les sortes de fabriques et d'usines (ex : brasseries, cimenteries, métallurgie) ainsi que les centrales électriques, les usines à gaz, etc. Les bâtiments de stockage quant à eux reprennent les hangars et entrepôts. Il semble donc que les premiers soient les bâtiments où a lieu l'activité de production alors que les deuxièmes ne servent qu'à stocker des produits de manière temporaire. Ainsi, il avait été prévu d'analyser des deux catégories de manière séparée, pour en dégager les évolutions et les logiques différentes.

Cependant, suite à une réflexion sur ces données, alimentée notamment par les réunions techniques avec des représentants de la Région wallonne, il est apparu qu'il est difficile de savoir sous quels critères précis un bâtiment est enregistré comme « atelier et bâtiment industriel » ou comme « bâtiment de stockage ». Nous avons donc décidé de les analyser de manière conjointe, sachant que ces deux types de surfaces sont utilisés par l'industrie. Certes ces deux catégories ont eu des évolutions quantitatives et des logiques de localisations différentes (cf.infra), mais elles sont fortement corrélées entre elles : en 2002, le coefficient de corrélation (par commune) entre la part des surfaces de bâtiments industriels dans la superficie communale et la part de celles de stockage est de 81.2 %. Par ailleurs, la corrélation avec l'emploi industriel par commune est plus forte avec l'ensemble des surfaces qu'avec seulement les surfaces d'ateliers et bâtiments industriels⁴⁶, ce qui semble indiquer qu'on ne peut écarter les surfaces de stockage telles que reprises dans les données du cadastre dans l'analyse des surfaces industrielles. Ainsi, nous nous référerons à présent au terme « surfaces industrielles » comme étant l'ensemble des ateliers, bâtiments industriels et bâtiments de stockage.

Le second problème posé par les données est de savoir comment les terrains industriels vacants sont inscrits dans les statistiques du cadastre. En effet, avec la crise économique, les fermetures d'entreprises ont eu pour conséquence l'apparition de friches industrielles dont on peut se demander ce qu'il est advenu au niveau de l'enregistrement au Cadastre. Selon des entretiens avec l'Administration du Cadastre qui nous a décrit les pratiques les plus courantes en la matière, tant qu'un terrain industriel bâti n'a pas été revendu pour un autre usage et qu'il garde le bâtiment sur sa parcelle, il reste cadastré dans les surfaces de bâtiments industriels. Si le bâtiment est rasé, le terrain sur lequel il se trouve ira dans la catégorie « surfaces vaines et vagues » voire dans la catégorie « terrains industriels », deux catégories cadastrales appartenant au non-bâti. Une seule exception à ces règles : si un terrain conserve un bâtiment mais que celui-ci est totalement détérioré, le terrain sera inscrit dans la catégorie « Ruines » (appartenant elle-même à la rubrique « Autre bâti ») ; cependant, selon l'Administration du Cadastre, cette dernière pratique reste exceptionnelle.

Ces règles impliquent donc que les bâtiments qui ne sont plus utilisés, mais qui sont encore bâtis et pourraient en théorie encore servir restent cadastrés comme surfaces industrielles. Les surfaces de bâtiments industriels dépassent donc quantitativement les surfaces réellement occupées par les industries (surtout là où se trouvent de nombreuses friches industrielles) et certains constats sur base des données du Cadastre seront influencés par cet état de fait.

⁴⁶ Les surfaces sont plus corrélées avec l'emploi industriel si on y intègre les bâtiments de stockage (R=82.5 %) que si on prend juste les surfaces d'ateliers et bâtiments industriels (R= 79.2 %). Précisons que ces corrélations ont en fait été calculées, pour l'année 2001, avec les densités c'est-à-dire en divisant l'emploi et les surfaces par la superficie communale afin d'éviter que les grandes communes n'influencent trop le résultat.

En vue de disposer de chiffres sur les surfaces réellement occupées, la possibilité de soustraire de la catégorie des bâtiments industriels les surfaces considérées comme des friches a été envisagée. On aurait alors obtenu les chiffres de l'ensemble formé par les bâtiments industriels productifs et des bâtiments industriels vacants non considérés comme des friches. Pour cela il aurait fallu disposer d'une solide base de donnée reprenant les terrains désaffectés de laquelle on aurait extrait ceux qui correspondaient à de l'activité industrielle. Cette opération a été tentée avec la base SAED de 1994 mais la définition de celle-ci ne permettait pas une telle opération. Celle-ci sera réenvisagée avec la nouvelle base de données qui est préparée actuellement par la DGATLP en collaboration avec la SPAQUE.

Par ailleurs, les propriétaires de bâtiments industriels inutilisés bénéficiant de la part de l'Administration du Cadastre d'une dispense de taxe cadastrale, nous envisageons d'obtenir de cette Administration une base de données reprenant les terrains ainsi concernés, ce qui permettrait de faire la part, au sein des bâtiments industriels, entre les bâtiments productifs et les bâtiments improductifs.

D'ici là, nos analyses devront tenir compte du fait que certaines surfaces restent enregistrées au Cadastre alors qu'elles ne sont plus utilisées par l'industrie de manière productive. Cela dit, tant que ces surfaces ne servent pas à une autre activité (auquel cas elles changeraient bien entendu de catégorie cadastrale), on peut considérer qu'elles sont utilisées par l'industrie, même si c'est de manière non productive.

2.2.2.2 Evolution des surfaces industrielles (et de stockage)⁴⁷

Les surfaces industrielles occupaient 9470 hectares du sol wallon en 1982. Ce total est passé à 11240 ha en 1992 et à 13320 ha en 2002. Elles ont donc connu une croissance absolue plus élevée en moyenne sur la dernière décennie (+ 208 hectares/an) que dans les années quatre-vingt (+ 177 ha).

Si on décompose en plusieurs périodes les deux dernières décennies (tableau n°1), on constate que la croissance annuelle moyenne des surfaces industrielles a atteint un pic dans les années 1992-96, avant de redescendre lentement. De manière générale, ce type de surface occupe approximativement deux cent hectares supplémentaires par an et joue donc une part non négligeable dans l'extension des surfaces bâties en Wallonie.

Tableau n°1 : Evolution annuelle moyenne des surfaces industrielles, en hectares

1980-84	1984-88	1988-92	1992-96	1996-98	1998-2000	2000-02
153	189	180	221	208	198	192

INS – Cadastre (1980-2002)

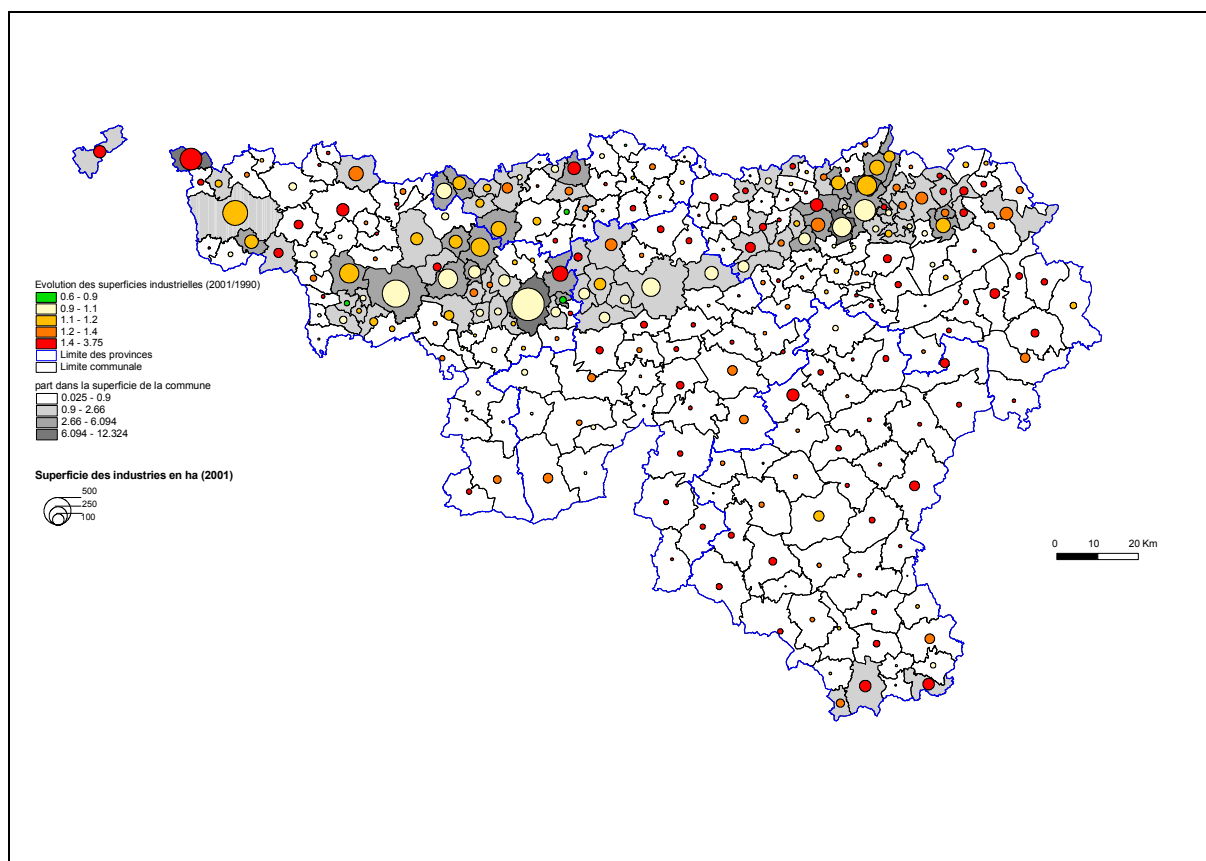
Afin de mieux cerner la localisation des surfaces industrielles (et ses variations), nous avons réalisé une carte par commune indiquant, comme pour les surfaces économiques, le niveau des surfaces en 2001 mais aussi l'évolution de ces surfaces depuis 1990. Par ailleurs, une trame grisée dans chaque commune indique la part des surfaces industrielles dans la superficie de la commune ce qui permet de repérer directement le caractère plus ou moins industriel de chaque commune.

⁴⁷A partir de ce paragraphe, nous ne donnerons plus cette précision, les surfaces industrielles étant entendues comme l'ensemble formé par les ateliers et bâtiments industriels et les bâtiments de stockage.

Les plus grandes surfaces industrielles sont concentrées dans le sillon industriel, visible à la trame grise continue de Mouscron à Verviers, mais surtout dans les deux régions traditionnelles de l'industrie wallonne : Mons-Charleroi et Liège-Verviers. Cependant l'évolution sur la dernière décennie met en cause la structure établie. En effet, les grandes communes urbaines voient leurs surfaces industrielles stagner, à savoir par ordre décroissant, Charleroi, Mons, Liège, Seraing, La Louvière. Seules les communes de Tournai et Herstal connaissent des hausses supérieures à 10 % ainsi que celle de Mouscron qui parmi les vingt communes les plus importantes en termes de surface industrielle, est la seule qui ait connu une croissance supérieure à celle de la Région wallonne (+ 22 %).

Quant aux communes périphériques du sillon, elles connaissent des évolutions variées, certaines subissant des décroissances des surfaces industrielles, d'autres au contraire, croissant très fortement à l'exemple de Saint-Ghislain, Fleurus ou Grâce-Hollogne. Par ailleurs, la plupart des communes en dehors du sillon industriel voient se développer de manière très rapide leur surface industrielle, même s'il est vrai que les niveaux de départ étaient souvent faibles.

Figure n°3 : Evolution des surfaces industrielles, entre 1990 et 2001 (stockage compris)



Source : INS – Cadastre 1990-2001

ULB-GUIDE (2003)

A une échelle plus large, il faut constater le dynamisme des surfaces industrielles dans la province de Luxembourg (notamment dans son extrême sud industriel), dans le sud de la province de Namur ainsi que dans une grande partie de la province de Liège. Si on observe la croissance des surfaces industrielles par arrondissement, on constate que les plus faibles se trouvent dans les arrondissements « urbains » tels ceux de Charleroi, Mons, Soignies, Liège, Namur. A l'inverse, les plus grandes croissances relatives se retrouvent dans les arrondissements les plus ruraux, ceux du sud de la Région, à savoir ceux d'Arlon, Bastogne, Marche en Famenne, Neufchâteau, Virton et Dinant, la seule exception étant la présence dans les arrondissements à forte croissance du petit arrondissement de Mouscron.

La décroissance ou stagnation des surfaces dans les zones fortement industrielles (trame grisée) parallèlement à la forte croissance dans toutes les communes peu industrielles, qu'elles soient rurales ou périphériques, est révélateur d'un mouvement de déconcentration, déjà remarqué par ailleurs sur la carte des surfaces économiques. Celui se fait au profit des banlieues mais également au profit des petites communes rurales.

Ainsi, sur la période 1990-2001 et selon la typologie de Van der Haegen (1996), les surfaces industrielles ont augmenté seulement de 6 % dans les villes, alors qu'elles ont progressé de 21 % pour les communes de banlieue et de 35 % pour les communes rurales⁴⁸.

Par ailleurs, l'évolution de l'indice de concentration au niveau des surfaces industrielles décrit bien le mouvement en place : les 10 premières communes représentaient 36.4 % des surfaces en 1982, mais 32 % en 1992 et 29.7 % en 2002.

Un autre indicateur de la déconcentration des surfaces industrielles consiste à calculer le taux de croissance des surfaces dans trois zones triées selon la densité d'emploi industriel en 1992. Les communes ayant la plus forte densité d'emploi industriel (>50 emplois industriels au km²) ont connu une hausse des surfaces de 14 % sur la période 1982-2002 ; celles ayant un niveau de densité d'emploi intermédiaire (comprise entre 10 et 50 emplois au km²) ont vu leurs surfaces croître de 56 % ; enfin, celles qui avaient la densité d'emploi la plus faible (< 10 emplois industriels au km²) ont connu une véritable explosion des surfaces avec un taux de croissance de 78 % sur la même période.

2.2.2.3 Facteurs explicatifs de l'évolution des surfaces industrielle

Les surfaces industrielles et leurs principaux facteurs explicatifs ont été repris dans l'arbre de causalité ; les relations qui y sont décrites sont de deux types : de décomposition et de causalité et elles sont d'ailleurs représentées graphiquement de manière différente. Ainsi, on décompose les surfaces industrielles entre les infrastructures productives et les infrastructures improductives, elle-même séparée entre les bâtiments vacants et les friches industrielles. Nous ne disposons pas du détail de ces différentes catégories mais cette ventilation théorique peut nous aider à déchiffrer l'évolution générale décrite plus haut.

Par ailleurs, nous avons essayé d'établir des relations de causalité : trois grands facteurs peuvent être mis en avant pour expliquer l'évolution des surfaces industrielles : l'évolution de l'activité industrielle, les phénomènes de périphérisation (et de déconcentration) et le ratio de consommation d'espace.

⁴⁸ Les différents types d'espace cités dans ce chapitre doivent faire l'objet de précisions : on entend par « villes » ou « communes urbaines » les communes suivantes : Tournai, Mons, La Louvière, Charleroi et Châtelet, Namur, Verviers ainsi que Liège, Seraing et Herstal. On entend par « périphérie » ou « banlieue », l'ensemble des agglomérations selon Van der Haegen sans les communes urbaines précédemment citées. Précisons que les communes périphériques sont parfois partagées entre la banlieue bruxelloise et la banlieue wallonne. Enfin, les zones « rurales » sont entendues comme toutes les autres communes, des communes les plus rurales aux villes régionales ne faisant partie d'aucune agglomération.

a) L'évolution de l'activité industrielle

Un facteur explicatif important de ces évolutions est donc l'évolution de l'activité industrielle. Celle-ci va déterminer les plus ou moins grands besoins de surfaces qui seront par ailleurs satisfaits ou non par les infrastructures existantes, selon les stratégies de localisation et le type de besoins fonciers des entreprises. Par ailleurs, la démographie des entreprises industrielles (créations et disparitions) peut aussi servir à expliquer un certain nombre d'évolutions qui ne sont pas perceptibles en prenant l'emploi ou la valeur ajoutée comme indicateur de l'activité industrielle. En effet, la croissance industrielle n'est que la moyenne de la croissance d'un très grand nombre d'entreprises industrielles. Ainsi, elle peut être positive alors qu'on observe de nombreuses faillites qui entraînent l'apparition d'infrastructures improductives, et peut-être de friches industrielles.

C'est donc pour répondre à cette limite de la croissance industrielle en tant qu'indicateur des besoins fonciers des entreprises que nous proposons de prendre aussi en compte la démographie des entreprises de manière sectorielle et spatiale. A cet égard, il serait intéressant d'utiliser les données de la Centrale des Bilans pour étudier, au niveau de l'industrie, les mouvements de création et de disparition des entreprises de manière spatiale⁴⁹.

En attendant, nous utiliserons les chiffres de l'emploi et de la valeur ajoutée industriels pour expliquer les évolutions des surfaces industrielles. Dans cette section, la première de ces variables sera souvent préférée du fait qu'elle est disponible par commune, contrairement à la valeur ajoutée qui, de surcroît, rend les comparaisons dans le temps difficiles du fait de l'inflation et des modes de calcul de la comptabilité nationale. Cela dit, l'emploi aussi a des inconvénients : il a connu de nombreuses mutations ces dernières décennies (surtout au niveau de l'industrie) et cela perturbe les indicateurs qui s'appuient sur cette variable. Ainsi, quand cela s'avère possible, nous essaierons de confirmer nos résultats en calculant les mêmes indicateurs avec la valeur ajoutée.

Pour illustrer le lien entre les surfaces industrielles et l'emploi industriel, nous avons établi des coefficients de corrélation entre ces deux variables, à l'échelle des communes. Précisons qu'il vaut mieux utiliser ces indicateurs sous forme de densités c'est-à-dire en proportion de la surface communale totale. Ces coefficients étaient de 0.84 pour l'année 1992 et de 0.82 pour l'année 2001, illustrant un lien fort entre les variables surface industrielle et emploi industriel. Cependant, le coefficient de corrélation entre les variations respectives des surfaces et de l'emploi entre 1992 et 2001 était beaucoup plus faible (0.27) ce qui montre bien que d'autres facteurs que l'activité (mesurée ici par l'emploi) expliquent les variations des surfaces.

Outre les liens statistiques, nous pouvons mettre en avant de nombreux parallélismes entre la carte représentant l'évolution des surfaces (figure n°3) et celle représentant l'évolution de l'emploi (figure n°4)⁵⁰. Ainsi, les zones caractérisées par des baisses de l'emploi industriel ont généralement connu des baisses ou des stagnations des surfaces tandis que là où l'emploi a progressé, l'industrie a en moyenne consommé plus d'espace. On observe ainsi les mêmes phénomènes sur les deux cartes : déclin dans le sillon industriel, hausse dans les villes régionales du sud de la Région, les périphéries des grandes villes et une grande partie du Brabant wallon.

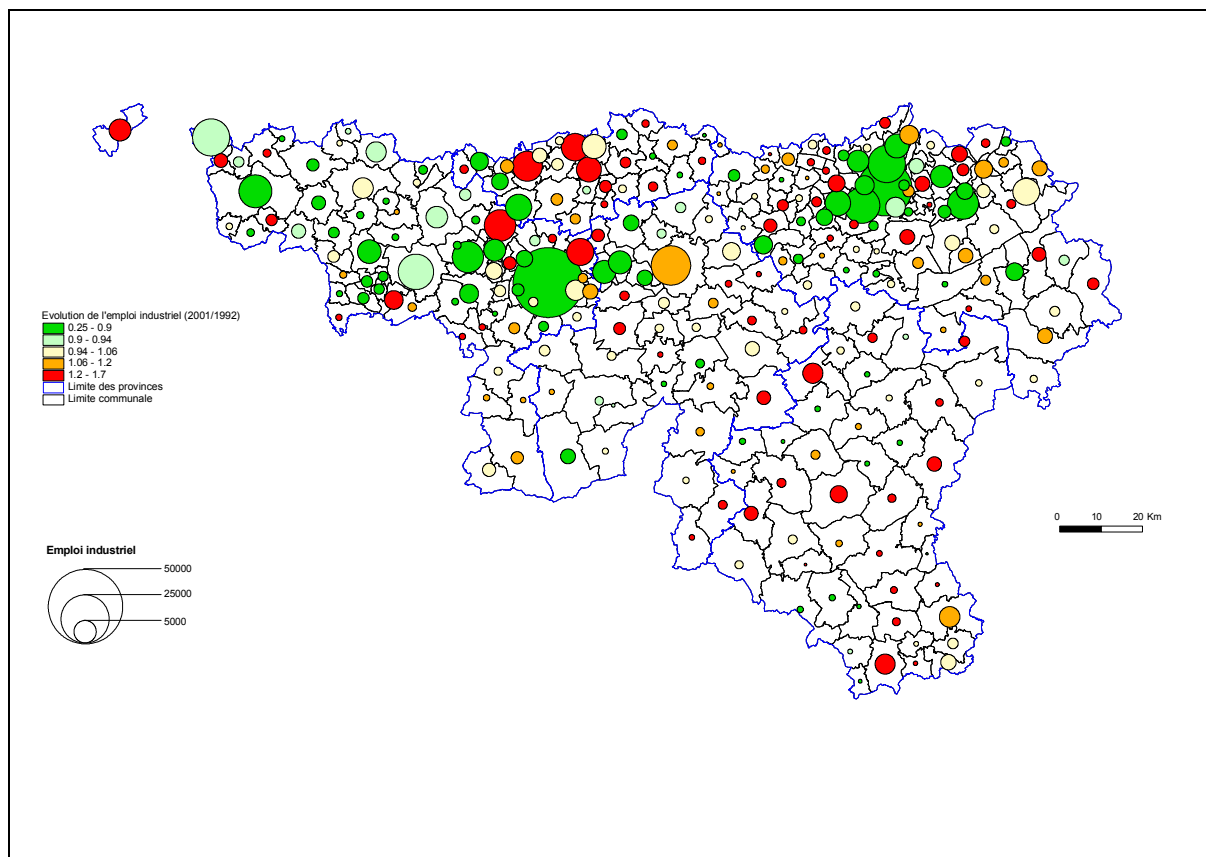
⁴⁹ Des chiffres de démographie d'entreprise sont repris dans le Module Economique du SES. Ils n'y sont pas ventilés à la fois par secteur et par espace (province, arrondissement) mais cette opération est tout à fait faisable si on dispose des données complètes de la Centrale des Bilans.

⁵⁰ Signalons que la carte de l'emploi donne l'évolution 1992-2001 alors que celle des surfaces traite de la période 1990-2001.

La faible croissance, voire la diminution, des surfaces industrielles dans les territoires traditionnels de l'industrie s'explique bien par les nombreuses faillites d'entreprises industrielles et la mauvaise santé économique générale des années nonante⁵¹, illustrées par l'effondrement de l'emploi industriel : la plupart des baisses et stagnations de l'emploi industriel se situent en effet autour de Liège, de Charleroi et dans le Borinage.

Mais ce rapport entre l'évolution de l'emploi et celle des surfaces n'apparaît pas toujours : Namur a par exemple connu une évolution importante des emplois industriels simultanément à une stagnation des surfaces tandis que Mons connaissait une chute de l'emploi industriel alors que ces surfaces industrielles progressaient (certes moins vite que la moyenne wallonne).

Figure n°4 : Emploi industriel en 2001 et évolution depuis 1992



Source : ONSS, INASTI

ULB-GUIDE (2003)

⁵¹ La croissance annuelle moyenne de la valeur ajoutée de l'industrie (au sens large : industrie manufacturière et énergie) n'a été, entre 1988 et 1997, que de 0.8 % et elle tombe à 0.1 % si on exclut le secteur des produits chimiques. Ces calculs ont été effectués selon les chiffres de la valeur ajoutée brute, aux prix de marché et à prix constants (prix de 1990) donnés par l'ICN.

Dans le cadre de cette comparaison, il est important de souligner qu'au niveau wallon, durant la période étudiée, on a assisté à une baisse de l'emploi industriel (de 6 % entre 1992 et 2001), conjuguée à une hausse continue des surfaces industrielles (de 16.7 % entre 1992 et 2001) : les deux évolutions étaient donc dans des directions différentes. Ceci n'a cependant pas empêché qu'un certain nombre d'évolutions locales des surfaces et de l'emploi soient liées. Si on sélectionne les communes comptant le plus de surfaces industrielles (en valeur absolue), des liens apparaissent entre les évolutions de l'emploi et des surfaces mais il existe toujours un écart entre les taux de croissance d'approximativement 20 % en faveur des surfaces. Cet écart (qui est de l'ordre de 23 points pour l'ensemble de la Wallonie) est ainsi de 22 points pour Charleroi, 15 pour Mons, 10 pour Liège, 23 pour Seraing, 24 pour Herstal, 39 pour Tournai...

En conclusion, on peut dire qu'il existe en moyenne un lien entre les évolutions des surfaces et de l'emploi mais que ce n'est pas le cas pour toutes les communes et que par ailleurs, souvent la baisse de l'emploi ne s'est pas matérialisée en baisse des surfaces. Pourtant, la faible croissance des années nonante, surtout dans le sillon industriel, a impliqué une baisse des besoins de surfaces industrielles. Si celle-ci ne s'est remarquée que par une stagnation (et non une baisse), cela s'explique par plusieurs facteurs notamment les relocalisations des industries, dont le phénomène de périphérisation. Ces phénomènes décrits plus haut (et visibles dans la répartition des surfaces industrielles, de l'emploi industriel et de la valeur ajoutée) ont abouti à des hausses des surfaces totales, même s'il n'y a pas eu, par ailleurs, forcément une hausse des surfaces occupées par des infrastructures productives.

En effet, s'ajoute à ces nouvelles localisations, le fait que les surfaces abandonnées ne sont pas toutes sorties des rubriques du Cadastre : quand une activité industrielle disparaît, l'emploi diminue, mais les surfaces cadastrées elles, se maintiendront tant qu'elles ne seront pas réutilisées ou que le bâtiment n'aura pas été rasé. Ainsi un certain nombre de terrains industriels deviennent inutiles, obsolètes ou mal positionnés par rapport aux nouvelles stratégies de firmes. Les infrastructures improductives, qu'elles soient encore utilisables ou qu'elles soient des friches inexploitable se renforcent donc quantitativement.

Enfin, le fait qu'il y ait un certain nombre de bâtiments vacants (et donc plus de terrains industriels que nécessaire) doit être mis en lien avec l'existence d'un seuil en dessous duquel, même s'il y a quantitativement assez de surfaces, on ne peut éviter le phénomène de saturation, dû à la relative rareté qui intervient alors sur le marché foncier : un certain nombre de surfaces industrielles excédentaires sont nécessaires afin d'assurer un bon roulement et d'éviter une pression trop forte de la demande. Ce seuil peut donc être considéré comme nécessaire au bon fonctionnement de l'économie. Par ailleurs, il faut signaler qu'il varie au cours du temps selon les exigences des acteurs. Dans l'arbre de causalité, ce phénomène est dénommé « seuil de fluidité ».

b) La périphérisation des activités industrielles

Par ailleurs, les raisons du phénomène de périphérisation cité plus haut doivent être éclairées. Ce mouvement des industries vers les périphéries des grandes villes voire vers de nouveaux pôles, peut s'expliquer par des questions d'accessibilité (médiocre dans les grandes villes) et de recherche de grandes superficies libres où la pression foncière est faible.

La périphérisation est en fait un phénomène qui s'explique autant par l'offre foncière que la demande (les besoins) des entreprises et il est difficile de déterminer lequel des deux effets a induit l'autre. Il semble que les entreprises industrielles aient choisi de déconcentrer leur localisation pour certaines raisons, correspondant à leurs stratégies et besoins, notamment l'accessibilité (pour les marchandises), la qualité de vie (pour l'image), le coût des terrains et la disponibilité foncière. Mais dans le même temps, elles se sont tournées vers d'autres espaces que les zones industrielles traditionnelles du fait de l'offre nouvellement existante : des parcs et zonings industriels ont été installés à l'extérieur des villes, et les avantages fournis ont poussé les entreprises à venir s'y installer. Enfin, on a mis en avant dans la partie introductive une tendance à l'isolement des activités industrielles par rapport à l'habitat notamment, provenant des contraintes en matière d'environnement et de sécurité et des réactions du type NIMBY.

La périphérisation des surfaces industrielles s'explique aussi par les exigences du tertiaire de gros auquel l'industrie est de plus en plus liée (cf. importance croissance du stockage), même si par ailleurs, les bâtiments utilisés par le tertiaire de gros se placent aussi dans les communes urbaines et pas seulement en périphérie. Les critères de localisation du tertiaire de gros concernent autant la localisation du terrain que les caractéristiques techniques des bâtiments. Faisons un rappel des principaux critères des firmes du tertiaire lourd en termes de bâtiments et de localisation⁵² :

- des caractéristiques techniques précises telles la surface et les possibilités d'extension, la hauteur libre, la portée et la charge au sol, le fait que le bâtiment soit de plain-pied et la flexibilité du bâtiment ;
- la proximité des grands pôles d'échange (ports et aéroports de fret) et des nœuds de transport (réseau autoroutier, mais aussi aéroport) ;
- le coût des terrains (surtout vu le niveau élevé de consommation d'espace par emploi)
- les avantages de localisation par exemple ceux d'une implantation dans les parcs d'activité (permis d'urbanisme, équipement, image) ou les incitants fiscaux.

L'ensemble de ces critères permet de comprendre le positionnement des bâtiments de tertiaire lourd : ceux-ci vont se placer d'une part dans les villes, pour être au plus près des activités industrielles et des infrastructures de transport notamment, mais aussi dans des espaces semi-ruraux, caractérisés par leur accessibilité, leur faible coût foncier, leur disponibilité foncière. Par ailleurs, les surfaces industrielles se localisent de manière marquée dans les parcs d'activité, pour l'ensemble des avantages qu'ils présentent, à savoir principalement l'accessibilité routière, définie comme la proximité d'une route importante, mais aussi l'absence de congestion du trafic, l'adaptation de l'espace aux activités (parkings,...).

⁵² Ce rappel est inspiré des travaux de la CPDT : MRW-CPDT, subvention 2000, thème 1.2 : *Analyse des logiques d'implantation des activités*, « Les équipements semi-industriels », p.43-48

Nous avons déjà expliqué que les nouveaux critères de localisation génèrent un moindre succès voire un abandon des surfaces existantes, devenues obsolètes, non adaptées ou mal localisées. Ceci a tendance à faire croître le total des surfaces puisque les bâtiments vacants restent cadastrés comme surfaces industrielles, mais peut-être aussi parce que les nouveaux bâtiments ont tendance à consommer, pour une même activité, plus d'espace qu'auparavant, du fait des besoins des entreprises et du fait des plus faibles coûts fonciers des localisations choisies. Une étude de l'INS publiée récemment confirme l'accroissement de la taille des bâtiments industriels construits depuis quelques années, à l'échelle de la Belgique. Ainsi, la capacité moyenne des bâtiments industriels est passée de 10.000 à 19.000 m³ de 1997 à 2001, période certes relativement courte⁵³.

Il faut donc évaluer l'influence de la périphérisation sur la consommation d'espace, ce qui doit permettre de juger de ces conséquences plus ou moins néfastes.

c) L'influence de la périphérisation sur les surfaces utilisées

Pour répondre à la question du surcroît de consommation d'espace dû à la périphérisation, nous avons, pour un certain nombre d'espaces différents, confronté la variation des surfaces à celle de l'activité. Mais tout d'abord, il est intéressant d'observer quelle part des nouvelles surfaces industrielles s'est placée dans chaque type d'espace.

Ceci permet de constater que 9 % des nouvelles surfaces se localisent dans les grandes villes, alors qu'elles représentaient 30 % des surfaces en 1992 tandis que les communes périphériques wallonnes (périphérie bruxelloise incluse) ont attiré 26 % des nouvelles surfaces, c'est-à-dire une part équivalente à leur poids dans les surfaces depuis une décennie. Enfin, les zones rurales ont été la principale zone de création de surfaces (avec 65 % du total) ce qui a fait augmenter leur poids dans ces surfaces industrielles de 43 % en 1992 à 47 % presque dix ans après. C'est donc principalement dans les zones dites rurales que la consommation d'espace augmente fortement mais cela ne suffit pas pour conclure à un surcroît de consommation d'espace qui découlerait du type d'espace de localisation.

De manière idéale, on devrait comparer les parts de chaque type d'espace dans les nouvelles surfaces industrielles puis dans les nouveaux emplois industriels afin de mesurer si le déplacement d'industrie est coûteux en terme d'espace. Cependant, les évolutions de l'emploi étant négatives pour presque tous les types d'espace, cette opération n'aurait pas de sens et il faut donc choisir d'autres méthodes.

Ainsi, on choisit de comparer les taux de variations de l'emploi et des surfaces pour chaque type d'espace en les retranchant l'un de l'autre ce qui permet de voir dans quelle mesure les surfaces augmentent plus que l'emploi. Au niveau wallon, on avait déjà donné l'écart auquel on arrive par cette méthode : 23 points, du fait que l'emploi a diminué de 6 % alors que les surfaces augmentaient de 17 %.

Le type d'espace pour lequel la consommation de surface a le moins augmenté par rapport à la variation de l'emploi est la périphérie bruxelloise (+9 points). Ensuite viennent dans l'ordre, les grandes villes (+19), le reste de la périphérie (+23) et enfin les zones rurales (+25). Ces dernières sont donc celles qui consomment le plus de surfaces (+25 %) par rapport à la variation de l'emploi industriel (approximativement nulle).

⁵³ INS, *Industrie et construction*, juillet 2003

Afin d'approfondir le phénomène de forte croissance en zone rurale, nous choisissons de scinder les arrondissements wallons en deux types : les arrondissements urbains et périphériques (Nivelles, Charleroi, Mons et Liège) et les arrondissements « ruraux » (le reste) pour observer l'évolution des surfaces et de l'activité⁵⁴. On doit cependant porter attention au fait qu'on ne peut plus parler ici des conséquences de la périphérisation mais plutôt celle de la déconcentration vers les espaces ruraux.

Si on garde l'emploi comme indicateur de l'activité, on constate qu'il est en déclin dans les deux nouveaux types d'espace définis ci-dessus. Mais la différence entre l'évolution de l'emploi et celle des surfaces est importante : elle est de 21 points pour les arrondissements « urbains-périphériques » (baisse de l'emploi de 8 % et hausse des surfaces de 13 %) et de 34 points pour le reste de la Wallonie (baisse de l'emploi de 3 % mais hausse des surfaces de 31 %). Il y a donc un surcroît de surfaces utilisées par l'industrie dans les arrondissements ruraux par rapport aux arrondissements urbains-périphériques : l'activité industrielle en se déconcentrant vers les zones rurales ou tout simplement en se créant ailleurs que dans les villes ou périphérie consomme plus de surfaces. Notons que ce résultat peut être obtenu en prenant la valeur ajoutée comme indicateur de l'activité.

Après avoir abordé brièvement les différences de consommation d'espace relativement à l'activité, il semble qu'il soit utile d'approfondir ce concept. Un certain nombre d'évolutions reste en effet inexplicé jusqu'à présent, à savoir par exemple, pourquoi avec le même taux de croissance de l'emploi, les surfaces augmentent, de manière relative, beaucoup plus dans la province de Luxembourg que dans celle du Brabant wallon. Est-ce du à des rapports différents à l'espace ou, plus simplement, à une structure économique différente ? Nous allons tenter d'y voir plus clair avec l'analyse du ratio de surface par emploi.

2.2.2.4 Le ratio de consommation d'espace

a) Le ratio de surface industrielle par emploi en 2001

Pour juger de la plus ou moins grande consommation d'espace des activités industrielles, nous avons utilisé un ratio de surface industrielle par travailleur. Cette analyse sert principalement à expliquer les différences sous-régionales d'évolution des surfaces, qui n'ont pu être expliquées par l'évolution de l'activité industrielle ou d'autres facteurs déjà cités.

En effet, nous avons vu que les évolutions des surfaces étaient liées en partie à celles de l'emploi, mais de manière limitée⁵⁵.

⁵⁴ Nous avons trié les arrondissements un par un entre les deux types d'espace selon les critères suivants : dans l'arrondissement en question :

- Y-a-t-il des communes appartenant à une grande ville selon la typologie de Van der Haegen ?
- Y-a-t-il des communes appartenant à une périphérie selon la typologie de Van der Haegen ?

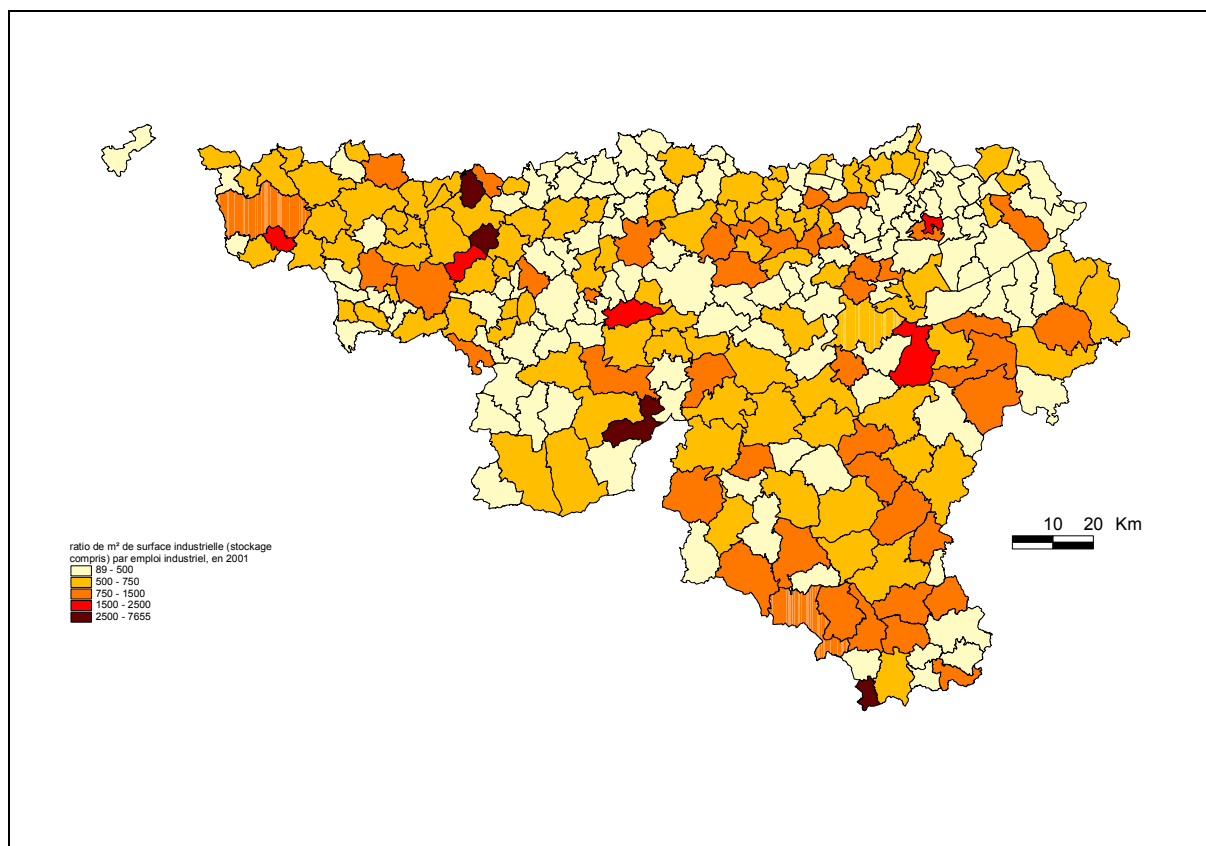
Tous les arrondissements pour lesquels les deux réponses à ces questions étaient négatives se retrouvent dans la catégorie des arrondissements ruraux. Pour les arrondissements restant, on a comparé le poids (en termes d'emploi) des communes rurales à celui des communes périphériques et urbaines ce qui a permis de les placer dans l'une ou l'autre catégorie.

⁵⁵ Rappelons que la corrélation entre les variations de l'emploi industriel et celles des surfaces industrielles entre 1992 et 2001 donne un résultat en effet relativement faible : le coefficient est de 25 % pour les communes et de 37 % pour les arrondissements, bien en dessous des coefficients de corrélation entre les niveaux de l'emploi et les niveaux des surfaces en 2001 (respectivement 0.825 et 0.964).

Ceci tient notamment au fait que toutes les entreprises industrielles n'ont pas les mêmes besoins ou comportements dans leur occupation du sol et que le nombre de m² de surface industrielle par emploi peut fortement varier selon les communes comme l'indiquent la carte n°5. Pour expliquer ces différences, il faudra effectuer des analyses sectorielles et faire appel à des facteurs tels que la pression foncière, la taille moyenne des entreprises, l'existence de friches, etc.

Les évolutions de l'emploi industriel et des surfaces industrielles sur la dernière décennie allaient dans des sens opposés (cf. supra), ceci a bien entendu eu pour conséquence la détérioration du ratio moyen de surface par emploi, qui est passé de 408 à 505 m² par emploi industriel.

Figure n°5 : Ratio de m² de surface industrielle par emploi industriel en 2001



Source : INS – Cadastre 2001 ; ONSS, INASTI

ULB-GUIDE (2003)

L'étude du niveau de ratio de surface par emploi en 2001 (carte 5) fait apparaître des différences importantes entre territoires. Le Brabant wallon se caractérise par des ratios relativement faibles⁵⁶ ; par ailleurs, les autres zones où se concentrent des faibles niveaux de consommation d'espace relative sont autour de Liège et Verviers, autour de Charleroi ainsi que vers Thuin. Enfin, les niveaux élevés de surface industrielle par emploi se trouvent dans le sud de la province de Namur (arrondissements de Dinant et de Philippeville), dans la majeure partie de la province de Luxembourg ainsi que dans un certain nombre de communes du Hainaut occidental.

⁵⁶ Le Brabant wallon est un exemple d'autant plus important que la faiblesse du ratio de consommation d'espace est assez homogène sur son territoire : 70 % des communes y ont un ratio inférieur à la moyenne wallonne.

Par ailleurs, les communes de Charleroi, Namur, Liège et Verviers présentent des ratios faibles (<350 m² par emploi) tandis que celles de Tournai et Mons ont au contraire une consommation d'espace industriel peu parcimonieuse relativement à leur effectif industriel (>900 m² par emploi).

Les différences de ratio de surface par emploi entre arrondissements peuvent s'expliquer en partie par leur structure économique car les secteurs industriels se caractérisent par une plus ou moins grande consommation d'espace par travailleur. Pour cela, nous avons procédé au calcul de répartition de l'emploi salarié⁵⁷ par arrondissement, entre 14 secteurs industriels, ce qui permet de caractériser la structure de l'industrie de chaque arrondissement. Aussi l'analyse se fera en grande partie par arrondissement, l'échelle communale étant de ce point de vue un peu trop étroite.

Au niveau de la consommation d'espace par secteur économique, il n'existe pas de chiffres clairement établis mais plutôt des grandes tendances, mises en avant notamment par certains rapports de la CPDT, dont le dernier avait tenté de chiffrer la consommation de chaque secteur sur base des données des parcs d'activité. On reprendra quelques uns de ces résultats, même s'il n'est pas certain que les entreprises aient le même comportement de consommation d'espace dans et hors des parcs d'activité. Par ailleurs, certains acteurs de promotion économique, en Belgique (SDRB, IBW et d'autres intercommunales de développement économique) et à l'étranger (ex : Pays-Bas) utilisent des normes de surface par emploi dans leur critère d'acceptation des entreprises dans une zone d'activité économique et ces critères dépendent des secteurs concernés. Il serait dès lors intéressant d'obtenir les données concernant certaines de ces normes de surface par emploi.

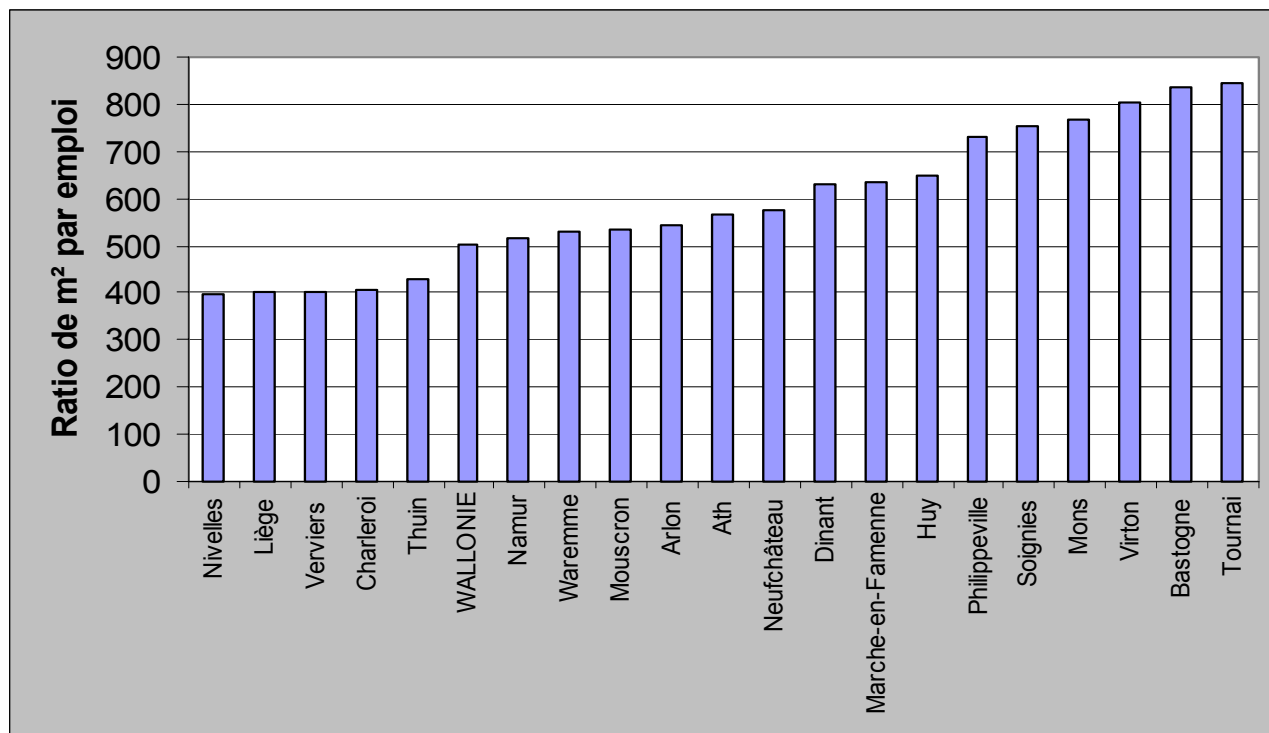
Un autre facteur explicatif des différences de ratio sera la plus ou moins grande abondance des terrains disponibles pour les activités économiques, qui détermine elle-même le niveau de pression foncière et donc la mesure dans laquelle les décideurs locaux (par exemple les IDE) et les entrepreneurs vont porter attention aux surfaces consommées par les activités économiques.

Enfin, une grande étendue de bâtiments industriels vacants (en ce compris des friches industrielles) aura tendance à faire augmenter le ratio puisqu'il s'agit de surfaces non reliées à des emplois et cette relation pourra ainsi servir à mieux comprendre certaines différences de ratio entre arrondissements.

Nous présentons ci-dessous les niveaux de ratio de surface industrielle par emploi industriel pour l'année 2001, par arrondissement ainsi que le niveau moyen pour la Wallonie (figure n°6). Ces chiffres, globalisés par arrondissement, confirment les bons niveaux des ratios pour le Brabant wallon (arrondissement de Nivelles), ainsi que pour la province de Liège (excepté pour l'arrondissement de Huy). Par ailleurs, l'ensemble des arrondissements des provinces de Namur et de Luxembourg se positionne au-dessus de la moyenne wallonne.

Figure n°6 : Ratios de m² de surface industrielle par emploi industriel en 2001, par arrondissement administratif

⁵⁷ Les données concernant l'emploi indépendant ne permettent pas une désagrégation par secteur comparable à celles des données de l'emploi salarié. En effet, les données INASTI ne peuvent être ventilées qu'en grands secteurs (primaire, extraction, industrie et artisanat,...) tandis que les données TVA nécessitent des manipulations dont le résultat est improbable. Aussi nous avons préféré ne prendre que les données d'emploi salarié (ONSS), en supposant que le fait de ne pas prendre en compte les indépendants ne modifiera pas fondamentalement la répartition de l'emploi par arrondissement entre les différents secteurs industriels.



Source : INS-Cadastre 2001, ONSS et INASTI

Le faible niveau constaté pour le Brabant wallon (arrondissement de Nivelles) peut s'expliquer par plusieurs facteurs dont le premier est sa structure économique plutôt tournée vers des secteurs peu consommateurs d'espace. En effet, la pharmacie représente plus de 35 % de l'emploi industriel⁵⁸ dans le Brabant wallon et celle-ci est relativement peu consommatrice d'espace. Par ailleurs, ce secteur consomme également de l'espace de bureaux, espace que nous n'avons pas compris dans le calcul mais cela n'aurait pas modifié le très bon niveau du ratio dans cet arrondissement. Cela est du également au fait que les autres secteurs importants du Brabant -les machines et équipements et les équipements électriques et électroniques- ne sont pas très consommateurs d'espace.

D'autres facteurs que la structure économique jouent certainement à savoir la relative absence de bâtiments improductifs en Brabant wallon (mis à part quelques sites dont celui de Clabecq) et la politique sévère en matière de surface occupée par les entreprises. Une étude de la CPDT avait ainsi démontré que le Brabant wallon, ou plutôt l'IBW, avait une consommation d'espace plus faible que les autres IDE, à structure économique égale : « Il ressort clairement que l'IBW comprime la demande spatiale dans tous les secteurs. En Brabant wallon, si les entreprises occupent peu d'espace par rapport à l'emploi, ce n'est donc pas purement lié à une spécialisation de la structure économique, mais bien à une parcimonie pratiquée dans de nombreux secteurs. Afin d'expliquer cette situation, c'est la conséquence de la pression foncière brabançonne sur la politique menée par l'intercommunale de développement qu'il faut épingler. En effet, nous avons précédemment signalé que l'IBW applique des règles très strictes en matière de densité minimale d'emploi par mètre carré»⁵⁹.

Par ailleurs, les niveaux élevés de consommation d'espace de la plupart des arrondissements des provinces de Luxembourg et de Namur s'expliquent :

⁵⁸ Il s'agit bien entendu de l'emploi industriel salarié, mais nous ne ferons pas cette précision à chaque fois.

⁵⁹ MRW-CPDT, Rapport final de la subvention 2001, Thème 1 : *Evaluation des besoins et des activités – Problématique de leur localisation*, sept.2002, p.61

- par la structure économique caractérisée par l'importance de l'industrie du bois et des meubles, industrie spécialement consommatrice d'espace (ex : scierie). Ce secteur n'est, pour aucun arrondissement, le premier secteur en termes d'emplois mais il est sûrement très important en termes de surfaces, surtout pour les arrondissements de Marche, Bastogne et Philippeville ;
- par la relative abondance des terrains industrialisables : ainsi le fait de disposer largement de terrains à vocation économique entraînerait une moindre attention à la consommation d'espace par emploi des entreprises. Cette relative abondance est visible autant par la faible occupation des ZAE que par celle des parcs d'activité. Aussi les recherches de la CPDT sur le standard d'emploi (déjà citées plus haut) avaient prouvé qu'à structure économique égale, l'IDELUX et le BEPN étaient beaucoup moins parcimonieuses que les autres intercommunales⁶⁰.
- la présence du secteur de l'agro-alimentaire peut également expliquer de fortes consommations d'espace par emploi, même s'il est vrai que ce secteur peut concerner des types d'industries différents, dont les consommations d'espace sont de niveau différent. La forte consommation d'espace de ce secteur vient notamment de la faible taille moyenne des établissements du secteur (11 emplois par établissement par rapport à 24 pour l'ensemble des secteurs) ce qui joue en faveur d'une plus grande consommation globale du fait de l'existence d'économie d'échelle au niveau des surfaces (cf.infra).

Entre le Brabant wallon et le sud du pays existent un certain nombre de situations intermédiaires, où la structure économique est relativement diversifiée et où il n'est donc pas aisé d'expliquer les différences de consommation d'espace (compte tenu que la structure se divise entre 14 secteurs). Les arrondissements qui viennent après celui de Nivelles en termes de ratio sont ceux qui comptent le plus d'emplois industriels en Wallonie : Liège, Charleroi, Verviers. La faible consommation d'espace s'explique donc par le mode de calcul du ratio, mais aussi sûrement par un effet de taille qui fait que les grandes unités industrielles sont, relativement à l'emploi, moins consommatrices d'espace. D'ailleurs, la moyenne (en 2001) des ratios sur l'ensemble des communes (637) étant plus élevé que le ratio moyen (505), on peut en déduire que les communes qui ont un faible poids dans le ratio moyen ont un ratio plus important que les communes ayant des poids plus importants. Ceci peut être interprété comme un effet de taille : une commune comptant beaucoup de surfaces et d'emplois industriels ayant plus de chance d'avoir un ratio faible qu'une petite commune.

⁶⁰ Il serait utile de connaître le niveau de consommation d'espace de chaque sous-région, qui découle lui-même de la plus ou moins grande abondance des terrains économiques. Or, l'étude (référence ci-dessus) qui a analysé le ratio de surface par emploi, entre les sous-régions, à structure économique égale n'a pu déterminer que quelques grands constats, à savoir que l'IBW était particulièrement parcimonieuse et que de l'autre côté, le BEPN et l'IDELUX ne l'étaient vraiment pas. Les autres sous-régions (ou IDE) appartiennent à des catégories intermédiaires entre le Brabant wallon et les provinces de Namur et Luxembourg et il sera impossible d'évaluer leur plus ou moins grande comportement de consommation d'espace. Par contre, un constat intéressant était que le secteur du bois et des meubles est effectivement le secteur industriel le plus consommateur d'espace, relativement aux emplois créés.

Par ailleurs, si la taille moyenne des établissements (en termes d'emplois) est plus élevée dans un espace, il y a des chances pour qu'il y ait un effet « économie d'échelle » et que les activités dans cet espace consomment en moyenne, à structure économique égale, moins de surface par emploi. En effet, une entreprise industrielle nécessite pour son activité une superficie minimale quelque soit son nombre d'employés. Or, on peut supposer que cette superficie ne grandira pas proportionnellement au nombre d'employés que comptera l'établissement. Ainsi, la taille moyenne des établissements industriels (le nombre total d'employés divisé par le nombre d'établissements) est effectivement plus élevée en Brabant wallon (25 emplois par établissement) et dans les arrondissements de Charleroi (40) et Liège (25) que dans la province du Luxembourg qui se trouve à un niveau de 15 emplois par établissement (sans Arlon) ou celle de Namur qui est, elle, à 9 emplois par établissement (sans l'arrondissement de Namur). Certes, ces différences de taille d'entreprise dépendent aussi de la structure économique mais cela ne remet pas en cause cette explication.

Par ailleurs, pour expliquer les faibles ratios des arrondissements de Charleroi et de Liège, on peut mettre en avant leur structure économique caractérisée par :

- pour Charleroi, la production de « machines et équipements » (19 % de l'emploi industriel) de « matériel de transport » (11.8 %) ainsi que par la métallurgie (16.7 %),
- pour Liège, le poids de la métallurgie (27.8 %) et des fabrications métalliques (18.3 %)

En fait, ces secteurs sont consommateurs d'espace mais sont aussi caractérisés par des volumes d'emplois très importants qui rendent le ratio relativement faible. D'autre part, le ratio ayant été calculé uniquement sur base des surfaces industrielles bâties, on ne tient pas compte ici des surfaces industrielles non-bâties qui jouent pour certains secteurs (métallurgie, fabrications métalliques) des rôles non négligeables. Ainsi, le ratio calculé sous-estime sûrement la consommation d'espace pour les espaces caractérisés par des secteurs qui utilisent beaucoup de terrains industriels non-bâties.

Les bons niveaux de ratio pour Thuin, Verviers, Namur et Waremme s'expliquent aussi par la faible part des bâtiments industriels abandonnés dans ce type de régions et donc le fait que la plupart des bâtiments industriels cadastrés servent réellement à l'industrie. Inversement, l'importance des friches industrielles et donc des surfaces de bâtiments improductifs dans l'arrondissement de Mons explique en partie les niveaux très élevés du ratio de surface par emploi. L'arrondissement comptait déjà la majeure partie de sa surface industrielle en 1992 et elle a peu varié depuis (+8.5 %) alors que l'emploi industriel s'effondrait (-16 %). C'est donc à la fois le maintien de surfaces industrielles, dont une partie est clairement inoccupée mais aussi les mauvaises performances en termes d'emploi industriel qui expliquent la forte consommation relativement à l'emploi. Cette explication tient aussi pour l'arrondissement de Tournai et, dans une certaine mesure, pour celui de Soignies.

Le fait que l'arrondissement de Mons ait un ratio de surface par emploi industriel bien plus élevé que celui de Charleroi, tient à leur structure économique respective (importance de la production d' « autres minéraux non métalliques » et de la « chimie et cokéfaction » pour Mons) mais aussi à l'importance des bâtiments industriels abandonnés. Le processus d'assainissement a eu lieu plus vite dans l'arrondissement de Charleroi que dans celui de Mons : en 1999, l'arrondissement de Charleroi contenait 16.6 % des sites d'activité économique désaffectés non assainis du Hainaut (et 42.9 % des sites assainis) tandis que celui de Mons en comprenait 24.7 % (et 28.7 % des sites assainis)⁶¹.

⁶¹ Les chiffres cités ici sont issus du DOCUP (DOCUMENT UNIQUE DE PROGRAMMATION), *PHASING OUT OBJECTIF °1 HAINAUT*, 2000-2006, Gouvernement Wallon et Commission Européenne, préparé par le DULBEA-CEMAC, p.69 et calculés sur base de la base de données SAED fournie par la DGATLP. Par ailleurs, les pourcentages concernent bien le nombre de sites et non leur surface.

La différence est encore plus grande pour l'arrondissement de Tournai, qui comptait 14.6 % des sites non assainis du Hainaut en 1999, mais seulement 2.3 % des sites assainis. Ceci explique en grande partie la très mauvaise place de l'arrondissement de Tournai en terme de consommation d'espace par emploi.

b) Evolution du ratio de surface par emploi depuis 1992

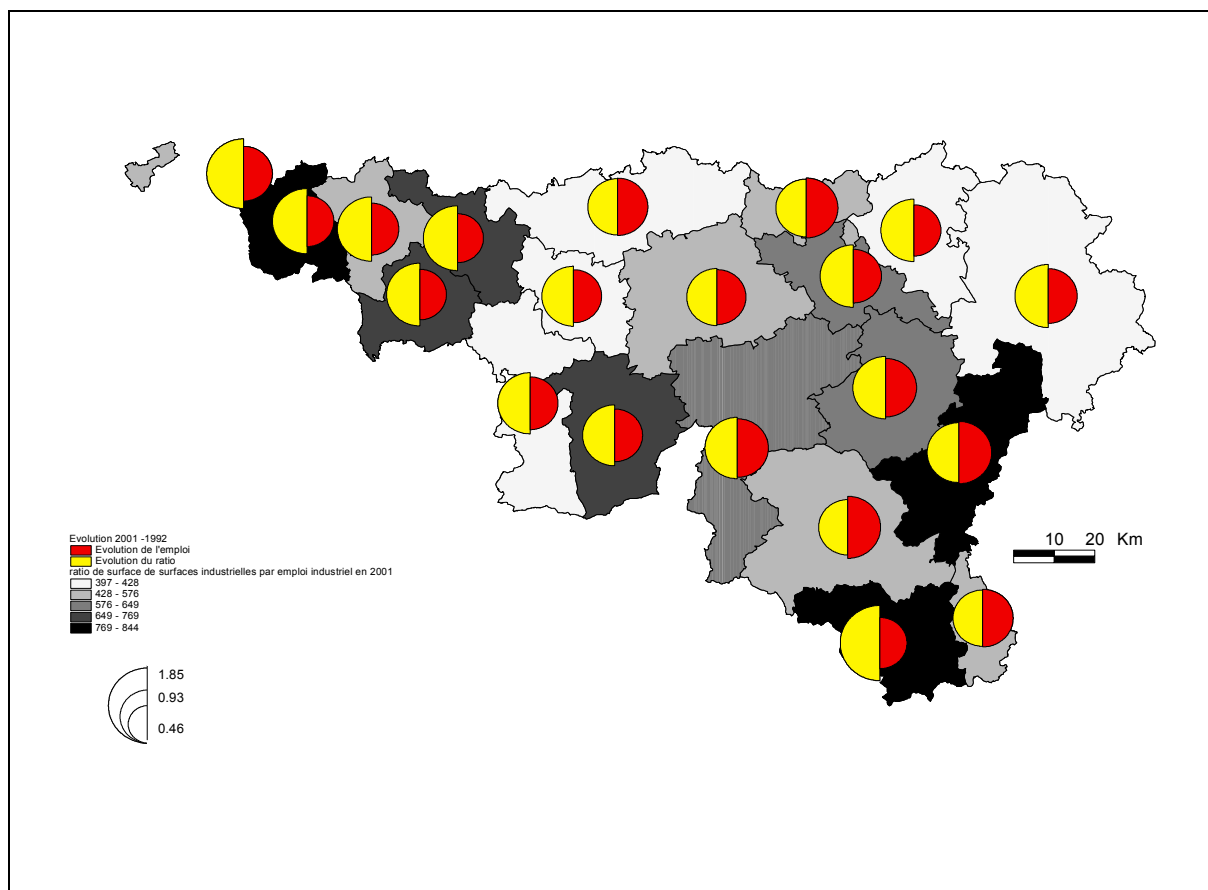
Le ratio de surface par emploi a augmenté, à l'échelle wallonne, de 24 % entre 1992 et 2001 et il faut donc juger des évolutions par rapport à cette moyenne. Par ailleurs, la variable emploi se trouvant au dénominateur dans le calcul de ce ratio, il est important de garder à l'esprit qu'elle influence en grande partie l'évolution du ratio. Aussi, nous avons cartographié (figure n°7) le niveau du ratio (trame grisée), son évolution (rond de gauche) mais aussi l'évolution de l'emploi industriel (rond de droite).

Cinq arrondissements (Neufchâteau, Arlon, Nivelles, Namur, Waremme) ont connu une hausse du ratio faible (< 10 %), grâce à une augmentation modérée des surfaces et à une stagnation ou une augmentation, parfois forte, de l'emploi industriel. Les arrondissements de Charleroi (+18 %), Mons (+29 %) et Liège (+28 %) ont connu des variations de leur ratio proche de celle de l'ensemble de la Région wallonne (+24 %), du fait d'une décroissance de l'emploi industriel conjuguée à une hausse modérée des surfaces.

Parmi les arrondissements dont la consommation d'espace s'est le plus dégradé depuis 1992, on retrouve quatre des sept arrondissements hennuyers qui ont continué à subir la crise de l'emploi industriel (à l'exception de Mouscron) tout en connaissant une croissance soutenue des surfaces industrielles.

Pour conclure, on peut caractériser brièvement la consommation d'espace de chaque province et son évolution. Le Brabant wallon, notamment du fait de sa bonne santé économique et de son exiguïté territoriale, détient le ratio le plus faible et n'a, en plus, pas beaucoup varié dans sa consommation d'espace depuis 1992. Il précède la province de Liège qui a un ratio correct et qui n'augmente pas trop ; celle de Namur a un ratio plus élevé mais celui-ci ne s'est pas détérioré depuis 1992. La situation du Hainaut est toute différente : le ratio y est plus élevé que la moyenne wallonne et il s'y est en plus détérioré depuis 1992 mais nous avons vu que celui-ci comporte de très grandes différences, notamment entre les arrondissements de Charleroi et de Mons. Enfin, en dernier vient la province de Luxembourg, avec des ratios élevés qui augmentent encore (sauf pour l'arrondissement d'Arlon) et qui tirent leur principale explication dans une structure économique caractérisée par des secteurs consommateurs d'espace et dans le manque de considérations de consommation d'espace par les entreprises qui s'y installent, du fait du potentiel foncier illimité et dans un contexte de forte croissance économique de la province.

Figure n°7 : Niveau du ratio de surface industrielle par emploi industriel en 2001 et évolution (1992-2001) du ratio et de l'emploi, par arrondissement



INS – Cadastre (1992-2001), ONSS et INASTI

ULB-GUIDE (2003)

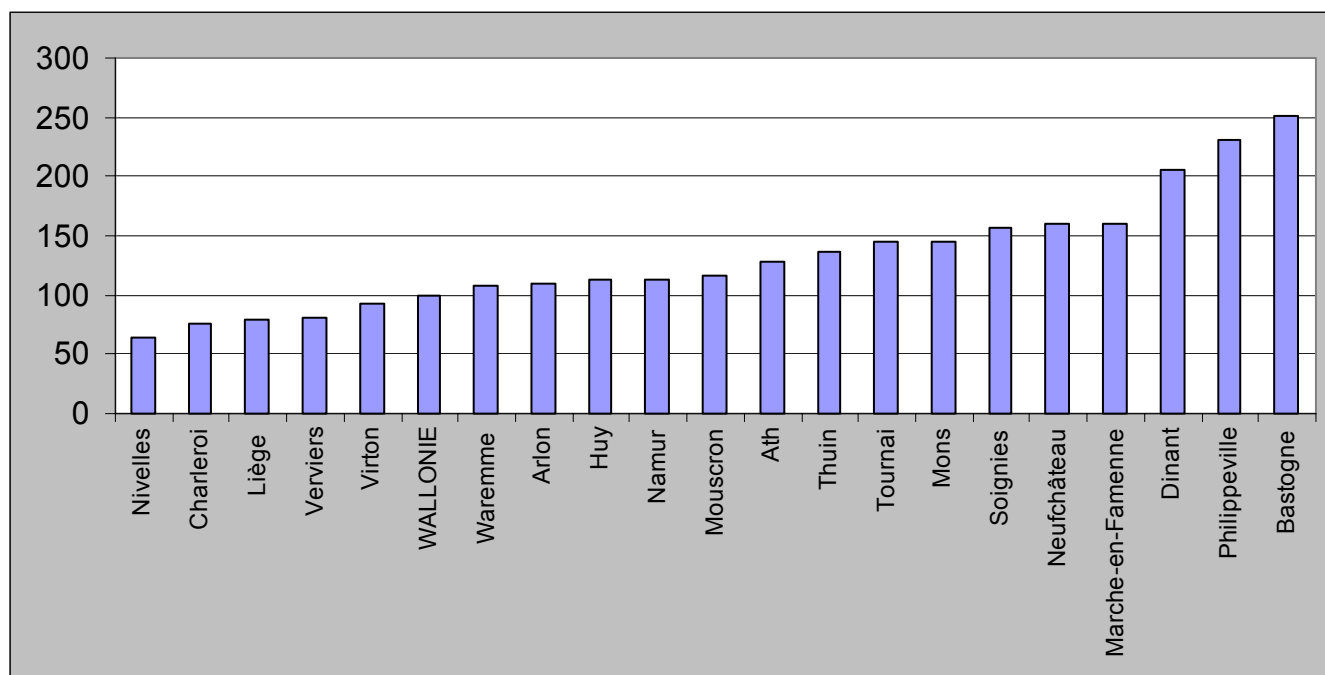
c) Le ratio de surface par valeur ajoutée

Le ratio de surface industrielle peut également se calculer par rapport à la valeur ajoutée industrielle et ceci par arrondissement⁶² (figure n°8). Cette démarche débouche cependant sur les mêmes résultats que ceux obtenus avec l'emploi industriel, à l'exception de quelques arrondissements qui changent de position du fait de la forte différence entre leur poids dans l'emploi wallon et leur poids dans la valeur ajoutée wallonne.

Au-dessous de la moyenne wallonne se situent les arrondissements de Nivelles, de Liège, de Charleroi, de Verviers et Virton. De l'autre côté, on retrouve, de manière logique, les arrondissements des provinces de Luxembourg et de Namur. Enfin, les arrondissements hennuyers (à l'exception de Charleroi) sont encore particulièrement mal placés, signe de leur faible poids dans la valeur ajoutée wallonne par rapport à celui dans les surfaces industrielles.

⁶² Le ratio a été calculé, pour chaque arrondissement, en divisant sa part dans le total des surfaces industrielles wallonnes par sa part dans la valeur ajoutée industrielle wallonne, ce qui permet avant tout de comparer les arrondissements entre eux. Les données de valeur ajoutée sont issues des comptes régionaux SEC 95 de l'ICN, sous la forme de chiffres absolus en millions d'euros courants.

Figure n°8 : Part de chaque arrondissement dans les surfaces industrielles rapportée à la part dans la valeur ajoutée, en 2001 (Wallonie en base 100)



Source : INS-Cadastre 2001, ICN

En termes d'évolution, ce sont les arrondissements de Nivelles, Philippeville, Virton, Tournai et Waremme qui s'en sortent le mieux. A l'inverse, les arrondissements du Hainaut, de Huy, de Liège et d'Arlon voient leur poids dans la valeur ajoutée diminuer par rapport à leur poids dans les surfaces industrielles. En situation intermédiaire, on trouve les arrondissements du sud du pays qui sont en croissance, tant dans leur poids dans la valeur ajoutée industrielle que dans les surfaces industrielles.

2.2.2.5 Evolution récente des surfaces industrielles selon le type d'espace

Il convient à présent d'analyser l'évolution récente des surfaces selon le type d'espace pour savoir si le phénomène de déconcentration continue.

Nous avons constaté tout au long de ce rapport que les surfaces industrielles avaient en effet connu un processus de déconcentration qui les pousse hors des villes, entraînant par la même des coûts, notamment au niveau de la mobilité. Cependant, ce processus semble connaître un tassement depuis quelques années : nous avons évalué la déconcentration en calculant le poids des 20 communes ayant les plus grandes surfaces industrielles. Celui-ci a connu une décroissance dans les années quatre-vingt et nonante, passant de 50 % en 1982 à 45.1 % en 1992, puis à 42 % en 2000. Il vient cependant de connaître une croissance positive pour la première fois (passant à 42.5 % en 2002) et le processus de déconcentration connaît donc peut-être une fin.

Si on étudie l'évolution selon les différents types d'espace, il apparaît que le recul du poids des grandes villes continue puisque il passe de 30.6 en 1990, à 27.4 en 1998 et à 26.6 en 2002. Le poids des communes périphériques est plutôt stable depuis 1990 avec une part d'environ 27 %. Quant aux communes rurales, elles renforcent encore leur part avec un total de 46.6 % en 2002, après avoir été de 42 % au début des années nonante.

Cela dit, comme pour l'indice de concentration, il semble que ce processus se ralentit : les grandes villes n'avaient attiré que 8 % des nouvelles surfaces entre 1990 et 1998 mais ce chiffre est passé à 13 % entre 1998 et 2002. Par ailleurs, les mêmes calculs pour les autres types d'espace montre que la croissance des surfaces revient plutôt vers les communes périphériques (respectivement 20 et 36 %) au détriment des communes rurales (respectivement 72 et 51 %).

Enfin, si on se réfère au taux de croissance annuel moyen des surfaces industrielles, celui des grandes villes est en augmentation (de 0.56 à 0.74 %) tandis que ceux des communes rurales et de la périphérie bruxelloise sont en déclin mais restent largement supérieurs (respectivement 1.66 et 1.53 %).

La mesure du poids des grandes villes est importante puisque ce sont celles qui comptent les plus grandes surfaces industrielles. Cela ne suffit cependant pas à évaluer dans quelle mesure les surfaces industrielles quittent les zones traditionnellement dévolues à l'industrie. Nous avons donc choisi d'observer la croissance des surfaces par commune en prenant la densité d'emploi industriel en 1992 comme indicateur du caractère plus ou moins industriel de chaque commune.

Tableau n°2 : Evolution annuelle moyenne (en %) des surfaces industrielles selon la densité d'emploi industriel (en 1992) des communes

Densité d'emploi industriel en 1992 (par km ²)	1990-1998	1998-2002
Densité > 50	1.1	1.4
10 < Densité < 50	2.2	1.2
Densité < 10	3.2	2.1

Source : INS-Cadastre 1990-2001 ; ONSS, INASTI

Il apparaît (tableau n°2) que de 1990 à 1998, la croissance annuelle moyenne des surfaces a été d'autant plus forte que la densité d'emploi était faible : il est donc clair que durant les années nonante, l'évolution a été largement au détriment des espaces les plus industriels à la base. Depuis 1998, le mouvement semble cependant s'être inversé : les communes les plus industrielles ont vu le taux de croissance de leur surface passer à un niveau supérieur à celui des communes à densité d'emploi intermédiaire ; enfin, les communes les moins industrielles ont également vu leur surface industrielle augmenter moins vite qu'avant, tout en se maintenant à un niveau supérieur aux communes les plus industrielles.

De très nombreux indicateurs sont mobilisables afin d'évaluer l'évolution de la répartition des surfaces industrielles entre les différents espaces mais ils amènent à tirer le même type de conclusion : la dispersion des surfaces industrielles (en dehors des villes, des communes industrielles, etc.) a été forte durant les années nonante mais ce mouvement connaît un ralentissement sur les dernières années (1998-2002). Un suivi futur de ces différents indicateurs permettra de savoir s'il s'agit là d'une situation structurelle ou d'un arrêt conjoncturel lié, par exemple, à la situation économique du pays.

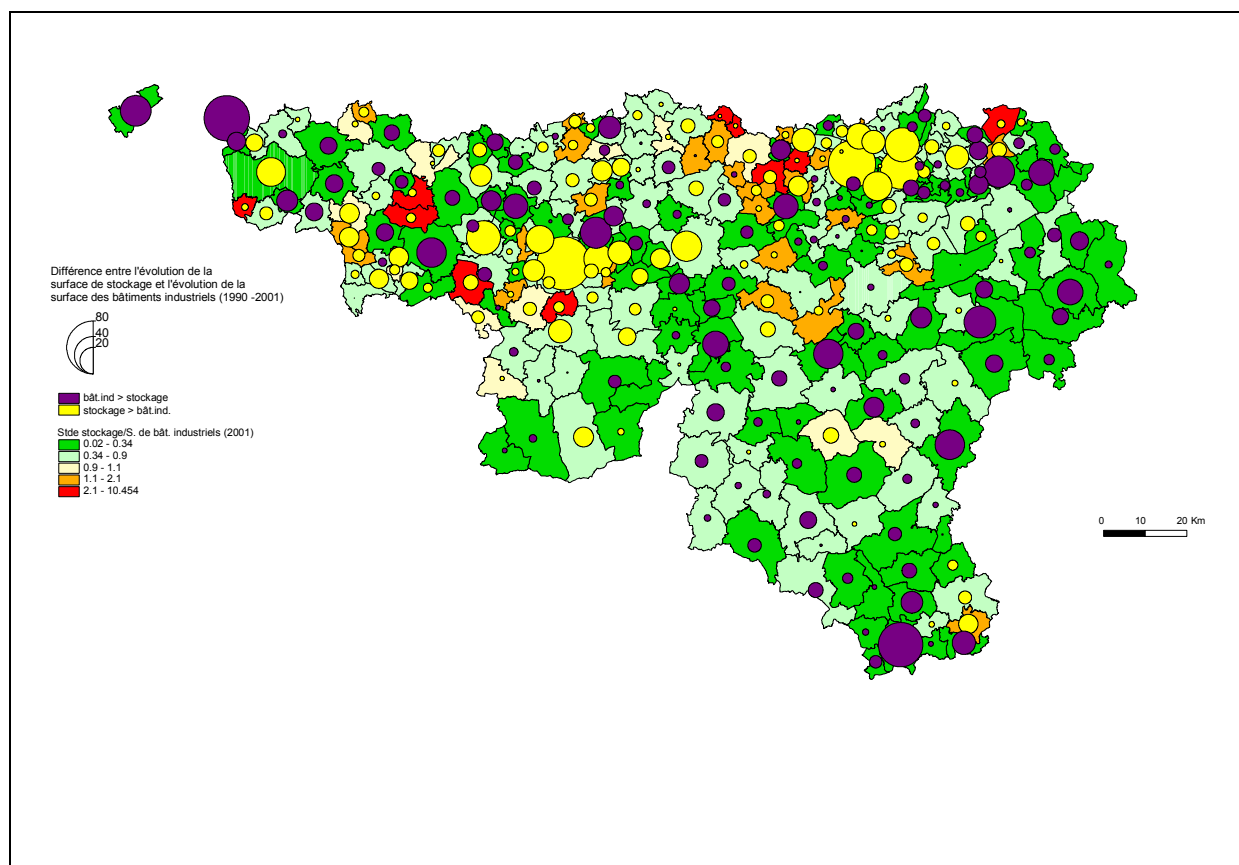
2.2.2.6 Caractéristiques de chaque type de surface industrielle

Malgré le fait que nous ayons finalement opté pour le regroupement dans l'analyse des ateliers et bâtiments industriels et des bâtiments de stockage, il n'est pas inutile ici de mettre en avant ce qui les différencie. Ainsi, tout en étant conscient des risques d'interprétation que comporte une telle démarche, il nous semble important de présenter juste une description des deux types de surface de manière séparée.

Tout d'abord, le stockage (+57 % sur 1990-2001) a augmenté plus rapidement que les ateliers et bâtiments industriels (+14 % sur la même période) et il a consommé en valeur absolue autant de nouvelles surfaces (1200 ha depuis 1990). La localisation marque également de manière différente les deux types de surface : alors que les ateliers et bâtiments industriels ont tendance à fuir le sillon industriel (et particulièrement ses grandes villes) pour aller en périphérie ou dans les zones rurales, le stockage augmente partout et spécialement dans les communes périphériques accessibles mais aussi dans les villes, c'est-à-dire là où sont situés les grandes entreprises, les nœuds de communication, etc. Aussi la faible augmentation des surfaces industrielles (totales) dans les villes cache bien souvent des mouvements de baisses des surfaces d'ateliers ou bâtiments industriels et des hausses des surfaces de stockage tels que repris au cadastre.

Afin de saisir les implications géographiques de cette évolution, la carte suivante (n°9) montre le différentiel de croissance entre le stockage et le reste des surfaces industrielles. On peut ainsi constater que le stockage augmente plus (en valeur absolue) que les bâtiments industriels principalement dans les communes du sillon industriel, spécialement autour de Charleroi et de Liège⁶³. D'autre part, le stockage explose dans les zones périphériques accessibles, à l'image des communes de Grâce-Hollogne et d'Ans qui profitent du développement de l'aéroport Liège-Bierset.

Figure n°9 : Structure et évolution quantitative de l'occupation du sol par l'industrie



Source : INS – Cadastre 1990-2001

ULB-GUIDE (2003)

⁶³ Les communes connaissant les plus grandes hausses des surfaces de stockage par rapport aux surfaces de bâtiments industriels sont, par ordre décroissant, Charleroi, Liège, La Louvière, Herstal, Namur, Seraing, Tournai, etc.

Par ailleurs, la trame communale (représentant le ratio surfaces de stockage/surfaces industrielles) permet de repérer les communes dont la spécificité est devenue le stockage : une grande partie d'entre elles se situent entre la province de Liège, de Namur et du Brabant wallon (le long des routes importantes), mais aussi dans des communes autour de Mons et Charleroi. Inversement, les communes au sud du sillon industriel continuent à compter largement plus de bâtiments industriels que de stockage et l'évolution depuis 1990 renforce ce constat.

Au niveau global, les différences de croissance débouchent sur une évolution relative largement positive en faveur des bâtiments de stockage, qui opèrent donc depuis vingt ans une sorte de rattrapage des surfaces de bâtiments industriels. Ainsi, le stockage représentait 15 % des surfaces industrielles totales en 1982, 20 % en 1990 et 25 % en 2001. On est toutefois en droit de se demander si les chiffres observés ici reflètent la réalité ou s'ils sont influencés par des réajustements des natures cadastrales à l'image de ceux ayant caractérisés les fermes durant les années quatre-vingt (voir O. Dubois, 2001). Une analyse approfondie d'un échantillon de parcelles cadastrales devrait permettre de lever les incertitudes.

Par ailleurs, d'anciens rapports de la CPDT avaient déjà mis en avant la forte consommation d'espace relativement à l'emploi du secteur du stockage⁶⁴ et ceci serait intéressant à vérifier avec les données d'entreprises des parcs d'activité qui nous permettraient de croiser emploi et surface pour l'ensemble des parcs wallons. Il est certain que des activités de stockage sont plus consommatrices d'espace que la plupart des activités industrielles.

Cependant, les activités industrielles nécessitent autant des surfaces industrielles que des surfaces de stockage et nous avons constaté que les surfaces de stockage ont avant tout augmenté là où beaucoup d'entreprises industrielles étaient présentes. Cela dit, une évolution vers une industrie qui consommerait de plus en plus de surface sans créer beaucoup d'emplois est peut-être à craindre. Le territoire économique de la Wallonie ne va-t-il pas s'orienter vers celui d'un entrepôt ou d'une plate-forme plutôt qu'un espace de production et est-ce sa manière de se faire une place dans l'économie mondialisée ?

2.2.3 Les surfaces occupées par le commerce

2.2.3.1 Evolution des surfaces occupées par des commerces

L'objectif de cette section est de dégager, à l'aide des statistiques cadastrales, les différentes mutations spatiales à l'œuvre au niveau des activités de commerce avant de tenter de les expliquer par certains facteurs d'évolution.

⁶⁴MRW-CPDT, subvention 2000, thème 1.2, *Analyse des logiques d'implantation des activités*, « Les équipements semi-industriels », p.43-48 et MRW-CPDT, Rapport final de la subvention 2001, thème 1, *Evaluation des besoins et des activités – Problématique de leur localisation*, sept.2002, p.61

Les données d'occupation du sol utilisées ici concernent les surfaces cadastrées des bâtiments servant à l'Horeca, les magasins, les garages, et une série d'autres bâtiments dits commerciaux. Cette catégorie des bâtiments commerciaux et Horeca (2J et 2K)⁶⁵ est donc très large et englobe de nombreuses surfaces, relativement hétérogènes, à l'exception des banques (comprises dans la catégorie cadastrale des bureaux) et des loisirs commerciaux (compris dans la catégorie des loisirs et des sports). Nous ne disposons malheureusement pas de la répartition de ces surfaces entre Horeca et commerce, et dans la catégorie du commerce de détail, entre les grandes surfaces et les petites⁶⁶.

Les surfaces commerciales ont connu, à l'instar des autres surfaces « économiques » une augmentation depuis le début des années quatre-vingt, passant de 2176 hectares à l'échelle wallonne en 1982, à 3596 en 1992, puis à 4213 hectares en 2002. On a donc assisté à une forte croissance des surfaces cadastrées entre 1982 et 1992 (5.2 % de croissance annuelle moyenne) qui s'est fortement ralentie par la suite (1.6 % entre 1992 et 2002). Pour rendre compte de ce ralentissement, nous présentons ci-dessous un tableau reprenant l'augmentation annuelle moyenne des surfaces en hectares, pour différentes périodes. Précisons que les résultats suivants ont été obtenus après avoir exclu les valeurs de deux communes (Brugelette et Aywaille) où l'inscription au cadastre, dans les surfaces commerciales, de parcs animaliers de plus de 50 ha destinés aux loisirs faussait les tendances réelles.

Tableau n°3, Augmentation moyenne annuelle des surfaces de commerce et Horeca, en hectares

1982-86	1986-90	1990-94	1994-98	1998-2002
231	70	77	58	47

Sources : INS – Cadastre 1982-2002

Le constat est clair : à l'échelle de la Wallonie, les surfaces de commerce ont toujours augmenté mais la vitesse de croissance s'est ralentie tout au long des années nonante et l'augmentation sur les dernières périodes est nettement en deçà de ce qu'elle était au début des années quatre-vingt. Par ailleurs, toutes les communes ne connaissent pas des hausses de leur surface commerciale : le nombre de communes wallonnes connaissant des baisses de surfaces commerciales est passé de 18 sur la période 1982-84, à 63 sur la période 1990-92 pour atteindre 95 en 2000-02.

Par ailleurs, les différents espaces de la Wallonie se caractérisent par des évolutions des surfaces commerciales sensiblement différentes. Nous présentons ci-dessous une carte, par commune, des surfaces de commerce en 2001, l'évolution de ces surfaces depuis 1990, ainsi que celle depuis 1998 pour repérer les zones de baisse des surfaces commerciales.

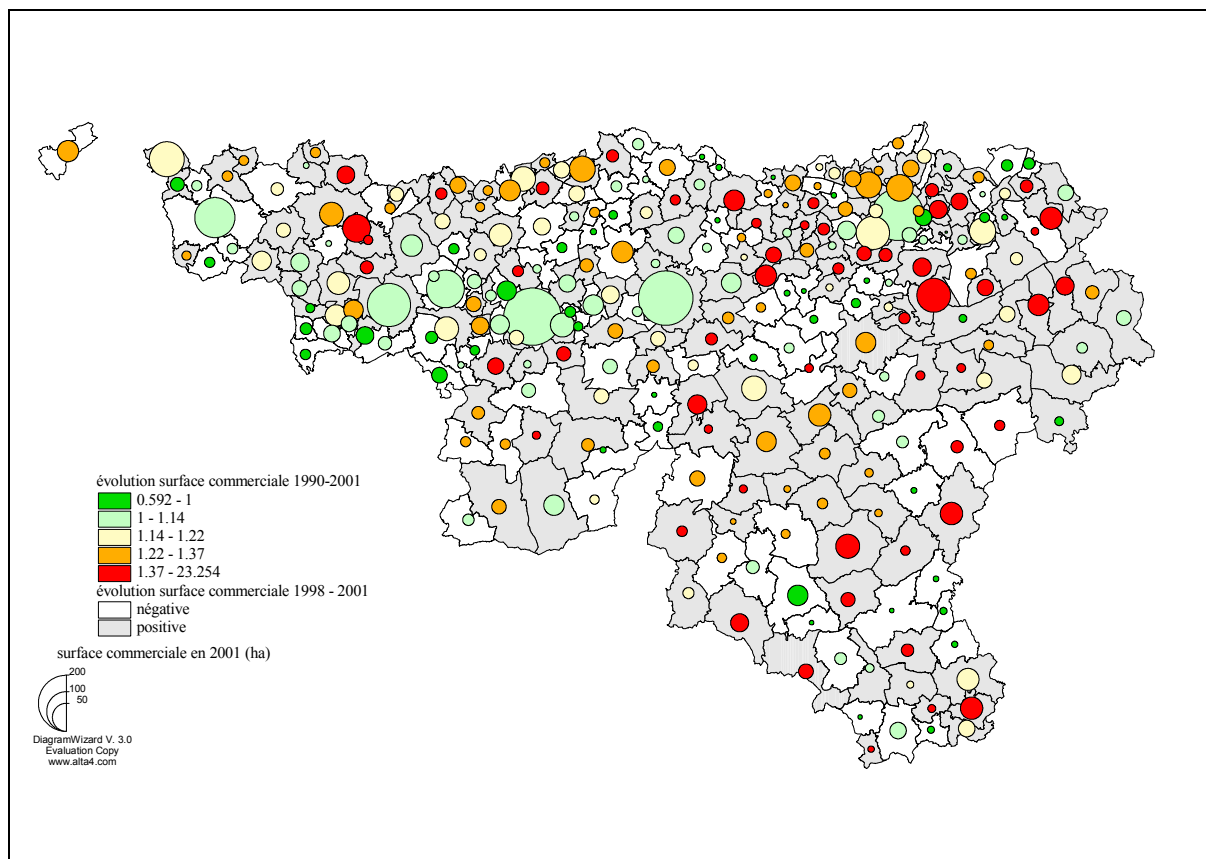
Plusieurs constats ressortent de l'analyse de cette carte : tout d'abord, les plus grandes surfaces de commerce sont localisées, de manière logique, dans les zones les plus densément peuplées : les villes et leur périphérie. Cependant, ce sont les communes ayant les plus grandes surfaces de commerce à la base, qui ont tendance à connaître les plus faibles augmentations : ainsi un des phénomènes marquants est la relative stagnation des surfaces dans les grandes villes comme Namur, Charleroi, Mons, Tournai et Liège. Les surfaces cadastrées de commerce ont continué à augmenter dans ces villes, mais à un

⁶⁵ Les catégories cadastrales 2J (Horeca) et 2K (commerce) seront traitées, de manière globale, sous le nom de « surfaces commerciales » tout le long de cette section.

⁶⁶ Cependant, s'il s'avère possible dans le futur d'obtenir les données d'occupation du sol de manière plus détaillée (c'est-à-dire selon les 216 rubriques de l'Administration du Cadastre), nous pourrions connaître la répartition des surfaces entre celles qui servent à l'Horeca, celles consacrées aux grands magasins et les autres.

rythme beaucoup plus faible que la moyenne wallonne sur la période et celles-ci ont donc perdu quelque peu en importance. Il s'agit donc d'un phénomène de déconcentration, à l'instar de celui constaté pour les surfaces économiques en général.

Figure n°10 : Importance et évolution des surfaces commerciales, entre 1990 et 2001



Source : INS – Cadastre 1990-2001

ULB-GUIDE (2003)

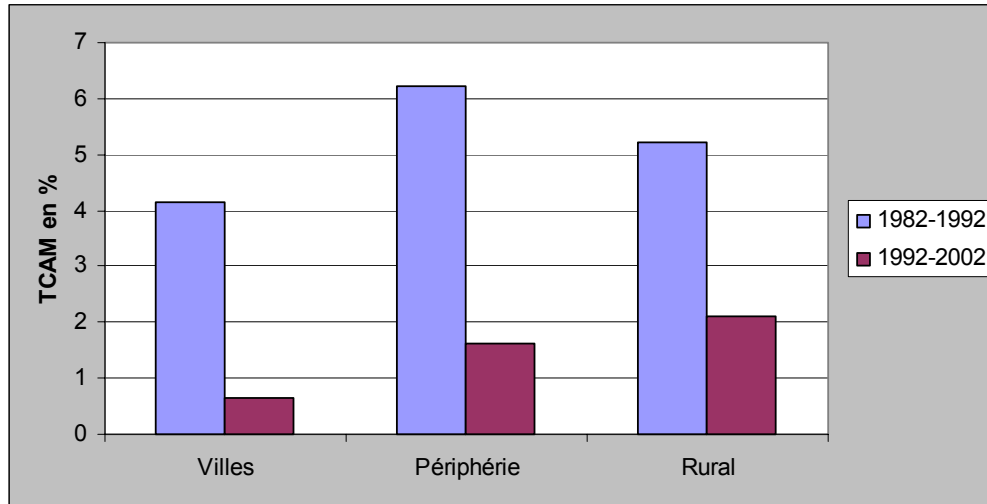
Par ailleurs, plusieurs zones périphériques apparaissent comme attirant clairement des surfaces commerciales. Il s'agit notamment du nord du Brabant wallon (périphérie de Bruxelles), et d'une grande partie de la périphérie de Liège (entendue au sens large), excepté dans quelques communes proches (Flémalle, Chaudfontaine, Fléron,...). Les hausses supérieures à la moyenne wallonne apparaissent particulièrement dans les petites villes régionales (Ath, Gembloux, Huy, Bastogne, Marche-en-Famenne) ainsi que dans de nombreuses communes rurales même s'il existe aussi des évolutions négatives en milieu rural.

Pour confirmer le phénomène de déconcentration visible sur la carte, il est utile de scinder la Wallonie en différents espaces : en utilisant la typologie de Van der Haegen (1996), nous avons calculé les taux de croissance annuel moyen des surfaces de commerce dans les zones urbaines, périphériques et rurales.

Ce graphique montre bien d'une part le ralentissement général de la croissance des surfaces de commerce dans la deuxième décennie, d'autre part, la tendance à la déconcentration des surfaces de commerce. Cette tendance a fait passer la répartition des surfaces entre la ville, la périphérie et le reste (rural) respectivement de 31, 23 et 46 % en 1982 à 26, 26 et 48 % en 2002, ce qui constitue une évolution relativement significative.

Si on déplace l'analyse à une échelle plus large, on remarque que les arrondissements qui connaissent, entre 1990 et 2002, les plus fortes hausses relatives de leur surface commerciale sont parmi les plus ruraux : Neufchâteau, Bastogne, Waremme et Huy suivis ceux de Virton, Verviers, Marche-en-Famenne et Dinant. Parallèlement, ceux qui croissent le moins vite sont les arrondissements les plus urbains : ceux de Tournai, Charleroi, Mons et Namur.

Figure n°11 : Taux de croissance annuel moyen des surfaces commerciales, dans les zones urbaine, périphérique et rurale, sur les périodes 1982-1992 et 1992-2002



Source : Cadastre 1982-2002

Cependant, la séparation entre ville, périphérie et zone rurale ne permet pas de saisir toutes les mutations, notamment du fait que les zones dites rurales dans la typologie de Van der Haegen comprennent en fait à la fois les petites communes rurales et les villes régionales (c'est-à-dire toutes celles qui ne font partie ni des grandes villes, ni des communes périphériques). Ainsi, nous avons montré que le taux de croissance des surfaces commerciales ne dépend pas seulement du type d'espace mais aussi du niveau antérieur de surface de la commune même si cette relation n'est pas linéaire.

En effet, entre 1990 et 2002, les communes comptant les plus grandes surfaces de commerce (surfaces supérieures à 50 hectares) ont connu une croissance relativement faible (+10 %) tandis que les communes de taille intermédiaire (surfaces comprises entre 10 et 50 hectares) c'est-à-dire les communes de périphérie et les petites villes, ont vu leur surface augmenter fortement (+30 %). Enfin, le taux de croissance des surfaces redescend (+17 %) pour les plus petites communes (surfaces inférieures à 10 hectares). Les surfaces commerciales croissent donc fortement dans les périphéries et les petites villes et stagnent dans les grandes villes et les petites communes rurales.

En résumé, les mutations spatiales observées au niveau des surfaces commerciales sont les suivantes :

- une croissance continue des surfaces, mais avec une période de forte croissance au début des années quatre-vingt et un ralentissement important de cette croissance tout au long des années nonante ;
- une déconcentration des surfaces commerciales, caractérisée par la croissance des surfaces dans les communes périphériques mais aussi dans les communes rurales, particulièrement les villes régionales et leur relative stagnation dans les grandes villes wallonnes.

2.2.3.2 Facteurs explicatifs de l'évolution des surfaces commerciales

Dans l'arbre de causalité, nous avons séparé les surfaces de commerce de gros de celles des surfaces d'Horeca, et de commerce de détail, même si nous ne disposons pas, pour l'instant, du détail entre ces trois types de surfaces. Le commerce de détail peut lui-même être scindé entre la grande distribution et le reste (appelé de manière simplificatrice « petit commerce »). Ces divisions ont principalement pour but de comprendre ce qui peut influencer l'évolution générale.

Avant d'entrer dans l'analyse, rappelons que, comme pour les surfaces industrielles, une surface nouvellement utilisée sera inscrite directement dans la catégorie cadastrale correspondante alors qu'une surface abandonnée n'en sortira pas automatiquement. Ainsi, la relocalisation d'un commerce aboutira souvent à faire augmenter le stock total de surfaces commerciales même s'il n'y a pas davantage de surfaces commerciales réellement utilisées. La hausse des surfaces constatée depuis une vingtaine d'années n'implique donc pas qu'il y ait réellement davantage de commerce, mais plutôt qu'ils occupent plus de surfaces, d'une part du fait des surfaces inoccupées entraînées par les relocalisations mais qui restent enregistrées au cadastre, d'autre part du fait que la nouvelle forme prise par les activités de commerce nécessite de grands espaces et correspond rarement aux terrains déjà bâtis.

De nombreux facteurs influencent l'évolution des surfaces commerciales. Nous en ferons ici un rappel avant d'envisager leur rôle respectif dans les différentes évolutions à analyser. Un des facteurs explicatifs des surfaces commerciales qui semble évident est l'évolution des activités commerciales. Celle-ci peut être mesurée en emplois, en valeur ajoutée ou encore par les créations et disparitions d'entreprises commerciales⁶⁷. Si l'on considère l'évolution de l'emploi dans le commerce, il faut savoir que celui-ci va dépendre, lui-même, du revenu disponible des ménages⁶⁸ (Grimmeau, 2002).

La corrélation (par commune) entre les surfaces commerciales et l'emploi dans le commerce est assez forte : 0.913 en 1995 et 0.923 en 2001⁶⁹. Par contre, la corrélation des variations des surfaces et de l'emploi est très faible (0.01) et la variation des surfaces ne peut donc pas être expliquée par celle des emplois.

Un autre facteur explicatif de l'évolution des surfaces commerciales est le poids plus ou moins grand que la grande distribution joue, au sein du commerce de détail. Nous verrons que ce poids a en effet tendance à faire augmenter les surfaces commerciales.

Enfin, de nombreuses augmentations des surfaces commerciales sont constituées par de nouvelles localisations en périphérie qui peuvent s'expliquer par différents facteurs : les nouveaux besoins des entreprises en termes de foncier et de bâtiments, la périphérisation de la population et d'autres activités ainsi que l'importance croissante de l'automobile.

⁶⁷ Pour ce dernier indicateur, il faudrait, comme pour les activités industrielles, disposer des données de la Centrale des Bilans, ventilées par secteur (ici, le commerce) et spatialisées, par commune.

⁶⁸ Ainsi le coefficient de corrélation entre le niveau des surfaces commerciales et le revenu total des ménages par commune atteignait 0.94 en 1996. Cela dit, la corrélation entre la variation des surfaces commerciales et la variation du revenu sur la période 1996-2001 était très faible ($R=0.10$). Les surfaces de commerce n'auraient pas, ces dernières années, augmenté spécifiquement là où les revenus augmentaient.

⁶⁹ Les corrélations ont été calculées également avec les densités (de surface commerciale et d'emploi dans le commerce) et ceci donne des résultats un peu plus faibles : les coefficients valaient 0.873 en 1995 et 0.88 en 2001.

a) Les facteurs explicatifs de la hausse des années 80

La hausse des années quatre-vingt s'explique en partie par celle des surfaces occupées par la grande distribution. En effet, l'augmentation du poids des grandes surfaces a eu pour conséquence de nombreuses implantations nouvelles, spécialement consommatrices d'espaces, surtout par rapport aux surfaces minimales des petits commerces urbains. Il faut à cet égard être conscient de l'importance disproportionnée prise par les grandes surfaces dans les superficies cadastrées de commerce, par rapport à leur poids dans l'emploi ou la valeur ajoutée. Cela s'explique notamment par le caractère extensif de l'occupation de l'espace et par le fait que seules les surfaces au sol sont prises en compte, ignorant les commerces à plusieurs étages, beaucoup plus courants pour le petit commerce que la grande distribution.

La croissance du poids de la grande distribution peut être décrite sommairement par des chiffres récoltés par la FEDIS (Fédération Belge des entreprises de distribution) pour l'ensemble de la Belgique. Ainsi, dans le secteur alimentaire, la part de marché des grands magasins et hypermarchés est passée de 5 à 10.5 % entre 1980 et 1990. Par ailleurs, pour l'ensemble des ventes au détail, la part de marché des grands magasins, hypermarchés et entreprises à succursales est passée de 17.8 à 20.6 % sur la même période⁷⁰.

Un autre phénomène a sûrement facilité de fortes croissances des surfaces commerciales, à savoir celui de la périphérisation des ménages et d'autres activités. Le commerce et l'Horeca étant liés à la localisation de l'habitat, ce lien entre l'évolution des surfaces commerciales et celle de la population existe mais il est difficile à caractériser.

Si l'on divise les communes en plusieurs groupes selon le taux de croissance de leur population sur la période 1981-2000, il apparaît que plus la population a augmenté, plus le taux de croissance des surfaces commerciales s'est élevé : en divisant les 262 communes wallonnes en quintiles (en fonction de l'évolution démographique), il apparaît que les deux quintiles les plus dynamiques au niveau démographique ont vu leurs surfaces commerciales augmenter de plus de 112 %, le quintile du milieu de 102 %, l'avant-dernier de 86 % et le dernier de 64 %. Cependant, ce constat n'apparaît que lorsqu'on forme des groupes de communes. Ainsi, plusieurs travaux montrent que le commerce a suivi, avec un peu de retard, la tendance à la périphérisation de la population mais cet effet ne fonctionne pas à un niveau local : la périphérisation de la population est un phénomène large, qui ne peut pas expliquer les variations de surfaces commerciales à l'échelle fine qu'est l'échelle communale. Ainsi, le coefficient de corrélation entre les effectifs de population et les surfaces commerciales a toujours été élevé ($R > 0.9$) mais les liens entre les taux de croissance de ces deux variables sont par contre très faible ($R < 0.1$).

On peut en déduire que l'aire de chalandise ne correspond plus ou pas à l'échelle communale, la dépassant largement en taille, notamment du fait du poids croissant de l'automobile et que commerce et population se dissocient de plus en plus dans leur localisation.

Par ailleurs, l'avènement de la grande distribution est en partie lié à la périphérisation de la population (et d'autres activités) mais il ne faut pas pour autant amalgamer ces deux tendances. D'une part, le petit commerce de détail lui aussi s'est déplacé en périphérie, d'autre part, la grande distribution n'a pas pris son essor uniquement en périphérie mais aussi dans les noyaux urbains.

⁷⁰ Ces chiffres sont issus des statistiques présentes sur le site de la FEDIS : www.fedis.be

C'est la relocalisation d'une partie du commerce, en partie sous la forme de grandes surfaces, qui est l'explication principale de l'explosion quantitative des surfaces commerciales, constatées pour le début de la décennie quatre-vingt, même s'il n'est pas impossible, rappelons-le, que des réajustements internes au Cadastre aient pu influencer les résultats.

b) Les facteurs explicatifs de la périphérisation des surfaces de commerce

Comme évoqué plus haut, la périphérisation de la population n'explique qu'en partie celle des surfaces commerciales mais elles ont des sources communes, à commencer par le poids croissant pris par l'automobile notamment dans les déplacements des ménages. Ce poids croissant de l'automobile, pour les ménages mais aussi pour les entreprises (fournisseurs, clients,...), a à la fois permis et nécessité des localisations plus périphériques, plus accessibles (c'est-à-dire ayant des parkings gratuits et des voies d'accès non congestionnées) et qui ne sont plus intégrées aux noyaux d'habitats.

L'accessibilité routière est donc devenue un des critères essentiels de localisation des entreprises commerciales ce qui explique la déconcentration des surfaces de commerce. Ceci est particulièrement vrai pour le commerce de gros dont la clientèle est plus systématiquement motorisée que celle du commerce de détail. Ainsi, les entreprises de commerce de gros choisissent des localisations dont la première caractéristique sera l'accessibilité routière plutôt que la proximité avec un noyau d'habitat.

Au niveau des grandes surfaces, la congestion du trafic dans les villes a poussé les entreprises commerciales à chercher des terrains caractérisés par de grandes superficies vierges et libres en vue de la construction de bâtiments dont la structure est de plus en plus préconçue, du fait du poids croissant des filiales, notamment internationales. Ceci est un impact de la mondialisation, non pas celle des structures de production, mais celles des structures de distribution et de consommation.

Enfin, le coût foncier pour les entreprises commerciales a également joué un rôle non négligeable dans le mouvement qui les précipite en dehors des noyaux urbains. Il sera en effet plus rentable d'exploiter un grand terrain le long d'une route nationale par exemple, plutôt qu'un terrain urbain dont la surface sera plus limitée, le coût unitaire plus élevé et l'accessibilité (pour les clients mais surtout pour les fournisseurs, spécialement dans le commerce de gros) moins bonne.

Cet ensemble de facteurs a eu tendance à accélérer l'abandon de cellules commerciales dont la localisation ou la forme était jugée obsolète ou non adapté aux nouveaux besoins et stratégies des entreprises. En effet, nous avons vu (cf. supra) qu'il y a eu ces deux dernières décennies de nombreux changements de localisation des commerces, au détriment des cellules commerciales, d'une part les plus urbaines, d'autre part les plus rurales. Cette évolution est liée à plusieurs facteurs : le déclin du petit commerce de détail, l'augmentation du poids des grandes surfaces notamment dans le comportement des ménages et de manière plus générale les relocalisations des surfaces commerciales vers les périphéries.

La déconcentration des surfaces commerciales vers les périphéries et les zones rurales est un phénomène courant mais n'a pas affecté tous les espaces. De surcroît, les tendances à la périphérisation ne prennent pas systématiquement des formes concentriques autour des villes ; souvent la nouvelle morphologie est radiale, consistant parfois en un axe entre deux centres urbains. Ainsi, toutes les périphéries ne connaissent pas la même évolution.

Par ailleurs, certaines communes rurales ont connu des baisses très sensibles de leur surface commerciale, dues notamment au manque de croissance de leur population et à l'avènement de grandes surfaces bon marché, de l'autoroute et de l'automobile. Quant aux villes régionales, elles ont profité de ces mutations, en connaissant de fortes hausses des surfaces commerciales, venant notamment des relocalisations de commerces anciennement ruraux, de l'apparition de grandes surfaces spécialement consommatrices d'espace et de la création de parcs commerciaux, construits autour de grands commerces spécialisés.

c) Les facteurs explicatifs du ralentissement des années 90

Après avoir décrit les principaux facteurs explicatifs de la forte croissance des surfaces commerciales dans les années quatre-vingt et des phénomènes de relocalisation principalement sous la forme d'une déconcentration, il faut éclairer le phénomène de ralentissement continu de la croissance des surfaces dans les années nonante.

Les phénomènes qui influencent le niveau des surfaces de commerce sont toujours les mêmes (poids des grandes surfaces, déconcentration des commerces, relocalisation) mais ils ont perdu de leur vigueur. Il y a donc une saturation du phénomène de croissance des surfaces qui avait eu lieu principalement en périphérie et en milieu rural, et pour accueillir des surfaces vouées à la grande distribution. Ainsi ces facteurs ont joué leur effet jusqu'à arriver à un certain seuil d'équipement de l'ensemble du territoire par la grande distribution et à une situation où les relocalisations commencent à se faire rare. Il y aurait actuellement une saturation du secteur de la grande distribution, qui cause ou conséquence de la baisse du nombre de permis socio-économiques accordés, limite les nouveaux besoins en surfaces commerciales. D'autre part, la relative stagnation du commerce de détail, tant en part de la consommation privée que dans l'emploi total ou la valeur ajoutée, ne pousserait pas à des besoins accrus en surfaces commerciales.

Ceci permettrait de comprendre en partie pourquoi les surfaces de commerce n'augmentent plus que de 50 ha par an en moyenne sur les dernières années.

Des tendances de concentration ou de moindre dynamique des entreprises dans le secteur commercial sont venues s'ajouter à ces constats. D'une part, il y a ces dernières années une concentration des entreprises commerciales, visible dans les statistiques conjoncturelles ou dans la taille moyenne des établissements dans le domaine (augmentation de 4 % de la taille moyenne entre 1995 et 2000 selon les données ONSS). D'autre part, les chiffres de démographie d'entreprise du SES montrent les tendances suivantes :

-les entrées d'entreprises commerciales sont en diminution constante, de 2500 par an en 1992, elles sont passées à environ 1300 en 1999 et le quotient d'apparition calculé par le SES (Annuaire statistique 2002) est passé de 17 à 6 % ;

-les sorties quant à elles sont très instables mais leur nombre a parfois dépassé le millier, niveau jamais atteint auparavant.

Ces chiffres ne sont pas forcément révélateurs de la santé du secteur commercial mais il est clair que ces mutations influencent sans nul doute les surfaces occupées par le commerce. En effet, l'ensemble de ces facteurs peut contribuer à expliquer le ralentissement de la croissance des surfaces occupées par le commerce : si le nombre des entreprises commerciales croît moins vite et que la taille moyenne (mesurée par l'effectif moyen) continue à augmenter, elles auront toutes les chances de consommer moins d'espace.

2.2.3.3 Volet prospectif : évolution des prochaines années

Nous sommes actuellement dans une phase de ralentissement dans la progression des surfaces et peu de facteurs semblent pouvoir perturber cette évolution. La croissance économique risque d'être relativement faible pour les prochaines années et les activités commerciales, dont l'évolution est liée à celle des revenus, ne constitueront pas à ce niveau une exception.

Nous aurions pu tenter d'estimer l'évolution future des surfaces commerciales en calculant leur élasticité par rapport à la croissance économique mais il semble que cette méthode n'a qu'un faible effet prédictif. Ceci tient au fait que les surfaces commerciales ont énormément varié ces vingt dernières années (avec des croissances moyennes variant entre 35 et 230 hectares par an à l'échelle de la Région wallonne) et ceci indépendamment des évolutions des revenus des ménages ou de la croissance économique.

Par ailleurs, les prévisions de croissance n'étant réalisées que pour quelques années dans le futur, ce modèle n'aurait pas prévu l'évolution des surfaces commerciales à très long terme. En réalité, les surfaces commerciales ont de nombreux déterminants, pas tous quantitatifs, et dont l'évolution comme l'influence sur les surfaces sont très difficilement prévisibles. Ceci ne doit cependant pas nous empêcher de formuler des hypothèses sur les futures variations des surfaces commerciales, en fonction des facteurs d'évolution, notamment le poids de la grande distribution et la périurbanisation.

Ainsi, le poids de la grande distribution a crû principalement dans les années quatre-vingt et nonante mais il a atteint sans doute son maximum et n'entraînera plus de grands changements dans les surfaces cadastrées de commerce. Quant au phénomène de périurbanisation, nous avons vu que, tout en étant lié à la déconcentration des commerces, il n'expliquait pas réellement les augmentations de surface et quelque soit son importance future, que la périurbanisation continue ou qu'elle soit ralentie par des mouvements de retour à la ville (gentrification, cellule de gestion de centre-ville) elle n'aura pas un grand impact sur les surfaces commerciales.

Pour l'ensemble de ces raisons, il nous semble que les surfaces commerciales en Région wallonne continueront à connaître des hausses régulières mais relativement faibles, sans doute proche de 50 hectares par an en moyenne. Ce chiffre correspond d'ailleurs aux estimations déjà formulées par un rapport de la CPDT en 2001 qui ne prévoyait pas plus de 500 hectares d'augmentation sur dix ans. Or, les chiffres de l'occupation du sol par le commerce entre 2001 et 2002 confirment une hausse modérée, dépassant certes les niveaux prévus (augmentation de 70 hectares), mais les années précédentes avaient vu de très faibles croissances, inférieures à 40 hectares par an depuis 1998. Cette estimation sera à confronter aux chiffres de 2003 de l'occupation du sol wallon, dès qu'ils seront disponibles.

2.2.3.4 Les caractéristiques du positionnement des surfaces commerciales

Nous avons mis en avant, tout le long de cette analyse, différents phénomènes ayant affecté ces dernières années les surfaces commerciales et qui désignent les enjeux devant faire l'objet d'une attention particulière.

a) Les conséquences de la périphérisation sur la consommation d'espace

Le premier enjeu concerne le surcroît de consommation d'espace découlant du phénomène de périphérisation des activités et des surfaces. Ceci peut être mesuré de différentes manières, notamment en observant la part des surfaces qui, durant les dernières années, s'est localisée dans les villes, en périphérie ou dans les zones rurales. De plus, si on dispose également de la part de l'activité⁷¹ qui se localise dans les différents types d'espace, il est possible de se faire une idée précise de l'influence de la périphérisation sur la consommation d'espace : une activité commerciale va-t-elle plus consommer d'espace du fait de sa localisation décentrée ?

De 1995 à 2001, les zones rurales ont attiré 34 % des nouveaux emplois dans le commerce mais 65 % des nouvelles surfaces utilisées⁷². Les zones périphériques (à l'exclusion de la banlieue wallonne de Bruxelles) quant à elles ont amené 23 % des emplois pour 20 % des surfaces. Les grandes villes semblent très peu consommatrices d'espace puisque 16 % des emplois supplémentaires y sont apparus pour seulement 9 % des nouvelles surfaces. Enfin, la banlieue de Bruxelles (une grande partie du Brabant wallon) a créé 28 % des nouveaux emplois avec une augmentation des surfaces réduite à 5 %.

Ces quelques chiffres montrent bien que les surfaces consommées par les activités commerciales ne seront pas les mêmes en fonction des espaces sur lesquelles elles se placent. En calculant un ratio de surface par emploi commercial, on peut constater que la banlieue wallonne de Bruxelles (150 m²/emploi en 2001) et les grandes villes wallonnes (218 m² /emploi) ont des consommations d'espace réduite et que celles-ci vont même en diminuant. Parallèlement, le reste des périphéries des grandes villes wallonnes (393 m²/emploi) et surtout les zones rurales (455) utilisent beaucoup plus d'espace, du fait probablement des caractéristiques foncières, de la structure des activités (commerce de gros plus présent) et des bâtiments (structure horizontale).

b) La répartition des surfaces commerciales par rapport à la population

La consommation d'espace n'est peut-être pas pour le commerce l'enjeu le plus important, dans la mesure où celle-ci s'est très fortement ralentie durant cette dernière décennie. Un autre enjeu de l'évolution des surfaces commerciales est son positionnement par rapport à la population.

L'analyse des surfaces commerciales depuis 1982 montre que les commerces se localisent de moins en moins en fonction des noyaux d'habitats et de plus en plus en fonction des critères des entreprises de distribution à savoir l'accessibilité, l'absence de congestion du trafic, la facilité et le moindre coût d'approvisionnement. Or, la localisation de plus en plus excentrée des commerces, notamment le long des routes, posent des problèmes d'accès, multiplie les déplacements et réduit l'attractivité des centres. Cette tendance a été très claire dans les années quatre-vingt mais aussi dans les années nonante et il est dès lors essentiel d'observer l'évolution sur la période 1998-2002. En vue de mesurer si la localisation de l'offre de commerce continue à se détacher de celle de la population, il faut observer l'évolution des surfaces dans les zones les plus denses (les grandes villes, leur périphérie et les villes moyennes) par rapport à l'évolution à l'échelle wallonne.

⁷¹ L'activité commerciale est mesurée par l'emploi puisqu'on travaille à l'échelle communale.

⁷² Les parts de l'emploi créé dans chaque type d'espace ont été évaluées à l'aide des statistiques ONSS, en retenant les codes NACE 51 (commerce de gros), 52 (commerce de détail) et 55 (Horeca).

L'évolution (en valeur absolue) a été généralement positive mais elle n'a pas été la même dans tous les types d'espace : il y a eu dans les centres urbains des hausses très légères (1.7 % pour l'ensemble de la période) largement inférieures aux hausses enregistrées à l'échelle wallonne (4.7 %) alors que les villes moyennes et les communes de banlieue (4.9 %) ont enregistré presque dans tous les cas des hausses plus soutenues des surfaces. Les petites communes rurales (non liées à un centre d'emploi) ont connu des variations très différentes, mais correspondant souvent à des stagnations ou des baisses des surfaces.

Par ailleurs, si on compare l'évolution depuis 1998 à celle de 1990 à 1998, il faut prendre en compte le ralentissement général de la croissance absolue des surfaces. Cependant, quelque soit l'indicateur choisi, il apparaît que le ralentissement est plus accentué pour les grandes villes que pour tous les autres types d'espace, comme le montre le tableau n°4. Ensuite vient la périphérie des grandes villes wallonnes où la croissance des surfaces a également nettement ralenti.

Tableau n°4 : Evolution annuelle moyenne (en %) des surfaces commerciales selon le type d'espace (typologie Van der Haegen)

Type d'espace	1990-98	1998-2002
Villes	1.1	0.4
Banlieue bruxelloise	2.4	1.1
Autres communes périphériques	3.0	1.2
Zones rurales	2.5	1.6

Source : INS – Cadastre 1990-2002

La moindre croissance des surfaces commerciales concerne donc avant tout les zones les plus denses, mais aussi les zones les moins denses. Ainsi comme indiqué dans le tableau n°5, entre 1998 et 2002, la croissance relative des surfaces est d'autant plus forte que la densité de population est faible, excepté pour le groupe des communes les moins denses (densité de population inférieure à 100 habitants au km²) pour lesquelles la croissance des surfaces redescend.

Tableau n°5 : Evolution annuelle moyenne (en %) des surfaces commerciales selon la densité de population (en 2000) des communes

Densité de population en 2000 (en hab./km ²)	1990-1998	1998-2002
Densité >1000	1.5	0.4
500<Densité<1000	1.3	0.8
200<Densité<500	1.9	1.4
100<Densité<200	4.3	1.9
Densité<100	2.4	1.6

Source : INS-Cadastre 1990-2002

Les croissances des surfaces commerciales concernent donc aussi les villes mais elles y sont inférieures à la moyenne wallonne et la déconcentration des surfaces commerciales vers les banlieues et villes moyennes semble continuer, certes à une vitesse moindre qu'auparavant. Ce phénomène est également remarquable par la répartition des surfaces commerciales entre ville, périphérie et zone rurale qui a évolué au profit de ces dernières jusqu'en 1998 et qui continue de le faire mais à un rythme moins soutenu.

Cela dit, il existe plusieurs limites à cette analyse, notamment du fait de l'échelle choisie : la périphérisation peut en effet avoir lieu au sein d'une même commune, surtout dans le cas des communes les plus vastes et limiter ainsi l'accessibilité des commerces aux habitants non motorisés sans que cela soit perceptible dans les indices calculés à l'échelle communale. En effet, les communes des grandes villes wallonnes sont très étendues (excepté Liège) et ceci empêche de connaître l'évolution des surfaces commerciales dans l'hyper-centre par rapport au centre ou à la proche périphérie. La commune de Tournai (215 km², plus grande commune de Belgique) englobe par exemple une partie de sa périphérie. Aussi il semble que cette analyse apporterait beaucoup d'informations avec des données récoltées au niveau des secteurs statistiques. Par ailleurs, l'enjeu de la localisation des commerces ne concerne pas que les centres urbains : le problème existe également pour les petites communes rurales où de plus en plus les habitants doivent effectuer de grandes distances pour faire leurs achats ; or, ceci demande un diagnostic beaucoup plus difficile à établir.

Enfin, rappelons que les surfaces cadastrées de commerce (issues des statistiques d'occupation du sol de l'INS) ne sont sûrement pas le meilleur indicateur de l'équipement commercial et donc ne sont pas non plus les meilleures données pour évaluer la localisation et la facilité d'accès aux commerces.

2.2.4 Les surfaces occupées par les équipements et services publics

2.2.4.1 Les données utilisées

Afin de poursuivre l'approche sectorielle qui a guidé l'analyse des surfaces reprises au Cadastre dans l'OMS, il convient d'étudier la catégorie des surfaces destinées aux services non-marchands. Celles-ci sont en partie liées aux activités économiques mais peuvent surtout être considérées en tant qu'éléments d'infrastructure. Plusieurs catégories reprennent des surfaces relevant du secteur non-marchand et sont assez variées puisqu'elles comprennent autant les maisons communales, que les châteaux d'eau, les hôpitaux que les bibliothèques, etc. Ainsi, nous les traiterons de manière séparée selon les catégories des statistiques de l'INS à savoir les quatre suivantes :

- les bâtiments publics,
- les équipements d'utilité publique,
- les bâtiments destinés à l'aide sociale et aux soins de santé,
- et les bâtiments destinés à l'enseignement, la recherche et la culture.

Par ailleurs, nous ne présenterons pas de carte ici car certains niveaux ou certaines évolutions très locales sont inexplicables sans une analyse plus fine des dynamiques. Ce texte consistera principalement en une analyse quantitative de chaque type de surface sur les décennies 1982-92 et 1992-2002 avec un éclairage particulier sur la période la plus récente 1998-2002.

2.2.4.2 Les bâtiments publics

Cette catégorie comprend principalement les bâtiments publics au sens strict, à savoir les maisons communales, les bâtiments du gouvernement, les bâtiments de justice et pénitentiaires, les gendarmeries et les autres bâtiments administratifs. Une remarque semble ici nécessaire : nous traitons des surfaces cadastrées comme bâtiments publics et non des surfaces de bâtiments utilisées par le secteur public, ces dernières comprenant aussi l'ensemble des surfaces de bâtiments que le secteur public loue pour accueillir notamment une partie de ses administrations et dont une partie est probablement reprise dans la catégorie « bureaux ».

Les surfaces de bâtiments publics occupent 1800 hectares du sol wallon en 2002, elles en occupaient 840 hectares en 1982. Ainsi la hausse de ces surfaces a été soutenue pendant la décennie 1982-92 (hausse moyenne de 53 ha par an) et dans la période suivante 1992-1998 (+ 60 ha par an) mais elle a été beaucoup moins forte récemment (+ 19 ha par an entre 1998 et 2002).

Les niveaux des surfaces de bâtiments publics ont connu une assez grande stabilité, notamment par rapport aux autres surfaces destinées aux équipements et services publics (cf. infra). Ainsi, sur les 200 communes dont les surfaces de bâtiments publics ont augmenté ces dernières années, 130 d'entre elles ont connu une hausse de ces surfaces inférieure à 1 hectare.

Ces surfaces sont relativement bien distribuées sur l'ensemble du territoire, même si leur localisation reste liée à la hiérarchie urbaine et au positionnement de la population. Par ailleurs, on a pu observer un phénomène de déconcentration des surfaces de bâtiments publics : la part des villes dans ces surfaces est passée en vingt ans de 33 à 21 %, au profit de la banlieue wallonne (de 18 à 26 %) et des zones rurales (de 49 à 53 %). Ainsi, sur le quasi millier d'hectares d'augmentation de ces surfaces depuis 1982, seuls 10 % ont été dans les grandes villes alors qu'elles représentaient un tiers des surfaces en 1982.

Enfin, il faut préciser que parmi les communes qui ont les niveaux de surface de bâtiments publics les plus importants, on retrouve des communes rurales peu peuplées : cela s'explique le plus souvent par la présence (et l'enregistrement dans les « bâtiments publics ») des bâtiments militaires, des prisons, des camps destinés à l'accueil des demandeurs d'asile, c'est-à-dire des surfaces importantes d'intérêt supra-communal offrant peu de liens directs avec la population locale et la hiérarchie urbaine.

2.2.4.3 Les équipements d'utilité publique

Cette catégorie comprend les surfaces occupées par des équipements publics comme les cabines téléphoniques, électriques ou destinés au gaz, les installations liées à l'eau (dont les châteaux d'eau et les stations d'épuration) et en théorie, également les surfaces vouées aux aéroports⁷³.

C'est le type de surface qui a le plus progressé depuis deux décennies, de 388 hectares en 1982 à 932 hectares en 2002. La croissance a été élevée de 1982 à 1992 (+ 22 ha par an) comme de 1992 à 1998 (+ 33 ha par an) et elle s'est maintenue dans les dernières années (+ 31 ha par an) même si elle a été un peu moins forte en valeur relative.

C'est par ailleurs une catégorie de surface dans laquelle, d'une part très peu de communes ont connu des baisses et d'autre part, dans laquelle la stabilité des surfaces est rare. Cela s'explique probablement par le fait qu'un certain nombre d'équipements ont dû être ajoutés au fur et à mesure faisant varier petit à petit les surfaces dans chaque commune.

Quant au positionnement de ces surfaces d'équipement d'utilité publique, elles sont localisées de moins en moins dans les villes (leur part est passée de 21 à 19 % en vingt ans) et presque la moitié d'entre elles se trouvent à présent en milieu rural.

2.2.4.4 Les bâtiments d'aide sociale et de soins de santé

Cette catégorie comprend les hôpitaux, maisons de repos, crèches, orphelinats ainsi que bâtiments destinés à l'aide sociale. Ces surfaces occupent à présent 1411 hectares en Wallonie, elles en occupaient 768 hectares en 1982. C'est principalement dans les années quatre-vingt que ces surfaces ont augmenté (soit une hausse moyenne de 44 ha par an), surtout par rapport aux années nonante (+ 22 ha par an) et cette tendance au ralentissement s'est infléchie ces dernières années (+ 19 ha par an).

Les bâtiments d'aide sociale et de santé sont traditionnellement positionnés dans les grandes villes et leur périphérie mais récemment leur présence s'est accrue plutôt en milieu rural (selon la typologie de Van der Haegen) c'est-à-dire dans les petites villes et les communes rurales. Ainsi, tandis que la part des grandes villes dans ce type de surface diminuait entre 1982 et 2002 de 35 à 29 %, celle du milieu rural est passée de 38 à 43 %.

⁷³ Cette catégorie est censée contenir les aéroports mais il nous semble que ce ne soit pas toujours le cas : en effet, c'est dans la catégorie « bâtiments publics » que sont apparus, dans les années nonante, 200 hectares supplémentaires pour la commune de Grâce-Hollogne qui correspondent probablement à des équipements pour l'aéroport de Liège-Bierset.

2.2.4.5 Les bâtiments destinés à l'enseignement, la recherche et la culture

Cette catégorie comprend les bâtiments scolaires, les universités, musées et bibliothèques ainsi que les centres de recherche⁷⁴. Parmi les surfaces vouées aux services non marchands, ce sont celles qui occupent le plus d'espace : presque 3000 hectares en 2002, sachant qu'elles représentaient déjà 2230 hectares en 1982. Elles ont en fait connu des croissances fortes dans les années quatre-vingt (soit une hausse moyenne de 65 ha par an entre 1982 et 1992), et plus faible depuis (+ 9 ha par an sur 1992-2002).

En supposant que leur localisation est liée à celle de la population (cf.infra), il est intéressant de remarquer que ces surfaces sont présentes dans tous les types d'espace et qu'elles se sont maintenues dans les villes mieux que les autres surfaces liées aux services non-marchands (la part des grandes villes dans ces surfaces était de 26 % en 1982 et est restée inchangée jusqu'en 2002).

2.2.4.6 La répartition des équipements publics par rapport à la population

Traitant des services non-marchands dont certains sont directement destinés à servir la population, il semble intéressant de comparer la localisation de chacune de ces catégories à celle de la population. Un des enjeux est en effet d'étudier la plus ou moins bonne couverture du territoire et de la population, par les différents services non-marchands.

Afin de tester le lien entre les surfaces et la population, nous avons procédé au calcul de coefficients de corrélation entre le taux d'équipement (à savoir la surface d'une des catégories ramenée à la superficie totale) et la densité de population, et ceci par commune mais aussi par arrondissement. Nous avons préféré calculer ce ratio à l'aide d'un taux d'équipement (densité) plutôt que directement avec les surfaces des bâtiments étudiées afin d'éviter que le coefficient de corrélation ne soit trop influencé par les grandes valeurs, celles des grandes villes, qui risquaient de nous amener à surestimer les corrélations. Ainsi, en 2000, le coefficient de corrélation (calculé par commune) de la densité de population avec :

- le taux d'équipement en bâtiments publics était de : 0.21 ;
- le taux d'équipement en équipements publics était de : 0.45 ;
- le taux d'équipement en bâtiments destinés aux soins de santé et à l'aide sociale était de : 0.58 ;
- le taux d'équipement en bâtiments destinés à l'enseignement, a recherche et la culture était de : 0.81.

Il ressort de ces calculs que la corrélation avec la population est plus forte avec les deux dernières catégories⁷⁵ : les bâtiments destinés à la santé et à l'aide sociale et ceux destinés à l'enseignement et à la culture. Ceci s'explique par le fait qu'il existe dans les deux premières catégories (bâtiments publics, équipements publics) des éléments dont la proximité avec la population ne se justifient pas (ex : stations de pompage des eaux, bâtiments militaires, centres pour demandeur d'asile). D'autres équipements, même s'ils offrent des services locaux, sont plus liés au découpage administratif qu'au volume de population. Ainsi, on trouve généralement une maison communale par commune (généralement, même par ancienne entité), que celle-ci recense 2.000 ou 50.000 habitants.

⁷⁴ Rappelons que les bâtiments comme les salles des fêtes, les installations sportives, les théâtres, les centres culturels ou les maisons de jeune appartiennent à la rubrique « bâtiments destinés aux loisirs, aux sports ».

⁷⁵ Signalons que ce constat est valable quels que soient la période ou le mode de calcul.

Un deuxième constat ressortant du calcul des corrélations est le fait que le lien entre les surfaces destinées à la santé et à l'aide sociale et celles destinées à l'enseignement et la culture et la localisation de la population a eu tendance à se renforcer ces deux dernières décennies. Ainsi, le coefficient de corrélation entre la densité de population et la densité des bâtiments de santé est passé de 41 % à 58 % entre 1982 et 2002 et de 73 à 81 % avec les bâtiments d'enseignement. Il ne peut cependant pas en être conclu directement que ces services sont plus accessibles à la population maintenant qu'avant, cette analyse comportant un certain nombre de limites. Une d'entre elles réside dans le fait que les calculs étant réalisés à l'échelle communale, les évolutions intra-communales sont entièrement masquées.

Le calcul des corrélations a également été réalisé au niveau des arrondissements. Il apparaît alors plusieurs éléments intéressants :

- les surfaces vouées aux équipements publics sont, en 2002, très corrélées à la densité de population (avec un coefficient de corrélation de 0.92 et un coefficient de détermination de 0.83) ce qui montre qu'il faut une échelle plus large pour observer une relation entre le nombre d'habitants d'une région et les surfaces d'équipements publics ;
- les corrélations entre les surfaces de bâtiments de santé et d'enseignement et densité de population en 2002 sont assez importantes (coefficients de 0.95 et 0.96 avec des coefficients de détermination de respectivement 0.91 et 0.93) ;
- les corrélations entre les variations (des surfaces et de la population) sont très faibles ce qui laisse à penser que ce n'est pas l'évolution directe des effectifs de population qui induit celle des surfaces bien qu'il existe un lien important entre les deux. Ainsi, un phénomène de « rattrapage » -parfois très ancien- de sous-équipement peut apparaître comme décalé par rapport à l'évolution démographique récente.

Enfin, le fait que seuls les bâtiments d'enseignement échappent aux mécanismes de périphérisation ne signifie pas qu'il n'existe pas dans ce domaine des problèmes de localisation par rapport à la population-cible. La fermeture d'établissements scolaires dans les plus petites communes et la concentration des bâtiments d'enseignement dans les villes, petites ou grandes, peuvent par exemple entraîner un certain nombre de déplacements.

En établissant des régressions des taux d'équipement sur la densité de population, on peut évaluer quel type de communes est statistiquement sur ou sous-équipé dans tel ou tel type d'équipement. La régression sur les densités de population (par commune) ne donnant des résultats probants qu'avec l'aide sociale et la santé, la culture et l'enseignement, c'est dans ces domaines que l'étude du niveau d'équipement est la plus intéressante. L'analyse des résidus montre que ces types d'équipements sont caractérisés par les mêmes phénomènes : les communes sur-équipées sont celles des grandes villes et des villes moyennes. Parallèlement, les communes les moins équipées par rapport à leur densité de population sont des communes rurales et périphériques, relativement peu peuplées. Ce constat montre bien que les bâtiments comme les hôpitaux ou les établissements scolaires restent concentrés dans les noyaux urbains. Ceci s'explique principalement par le caractère supra-communal de ces équipements et peut être considéré comme positif pour leur accessibilité.

2.2.5 Les surfaces occupées par les bureaux

L'étude des mutations spatiales a pour vocation de couvrir l'ensemble des activités économiques et nous avons choisi de la mener de manière sectorielle pour coller au mieux aux catégories utilisées dans les statistiques du cadastre. Il était donc prévu, en parallèle aux activités industrielles et de stockage, aux activités commerciales, et aux activités non-marchandes, une étude sur l'utilisation du sol par les activités de bureaux. Cependant, le choix des données du Cadastre rend impossible cette démarche, pour plusieurs raisons. L'interprétation des données d'occupation du sol pour les bureaux s'avère en effet beaucoup plus périlleuse que pour les autres catégories étudiées.

Ceci tient à plusieurs éléments dont le premier est le fait que les bureaux concernent, plus souvent que les autres activités économiques, des immeubles à plusieurs étages. Ainsi, les surfaces de bureaux sont généralement traitées en termes de surface plancher. Or, les statistiques du cadastre concernant l'emprise au sol, il apparaît de ce fait un biais qui semble difficilement contournable : non seulement, le chiffre de l'occupation du sol totale par les bureaux est loin de refléter la réalité, mais le fait que la structure (verticale ou horizontale) des immeubles de bureau va varier entre les territoires rend impossible toute comparaison interrégionale des surfaces de bureau.

Par ailleurs, les bureaux étant un secteur en pleine croissance dans certaines banlieues vertes, ils représentent une catégorie de surfaces dont la part de la surface bâtie est de plus en plus faible par rapport à la surface totale. Or, la part de la surface occupée par le bâtiment variant entre chaque parcelle, le risque d'une interprétation erronée semblait trop élevé.

D'autres éléments s'ajoutent à ces problèmes, à savoir le fait que les statistiques sur les surfaces occupées par les bureaux sont spécialement hétérogènes et il est ainsi difficile de s'appuyer sur les diverses études existantes sur le marché du bureau en Wallonie. Par ailleurs, le « bureau » est à la fois un mode d'occupation du sol et une activité économique (marchande ou non-marchande) et souvent des activités de bureau prennent place dans des surfaces qui sont cadastrées dans d'autres catégories (activités industrielles ou commerciales).

Enfin, signalons que les quelques constats tirés à partir des chiffres d'occupation du sol par les bureaux suffisent à montrer leur incohérence. Les surfaces de bureau ont augmenté de 92 % entre 1990 et 2001 et certaines communes ont vu leur surface multiplier par plus de vingt... Même en considérant la forte croissance des secteurs de services aux entreprises, ou le dynamisme du secteur du bureau dans la construction, il est clair que de telles croissances ne signifient rien sinon qu'une analyse quantitative sur base de ces chiffres n'a pas beaucoup de sens.

Pour l'ensemble de ces raisons, il ne sera donc pas réalisé d'étude précise sur l'occupation du sol par les bureaux, à partir des statistiques du cadastre.