

CHAPITRE I

ANALYSE DU PARC DE LOGEMENTS *

Dans le cadre de l'analyse de l'Offre, l'intérêt de mettre en évidence les caractéristiques du parc se justifie par le fait que tout logement faisant partie du parc peut être libéré à un moment ou à un autre et devenir une offre potentielle.

Le rapport précédent avait proposé une analyse quantitative et spatiale du parc wallon du logement selon les **différentes catégories** de logements qui le constituent. Cette analyse avait cependant dû être laissée non achevée pour des raisons inhérentes à la seule utilisation des résultats publiés par le recensement des logements de mars 1991. En effet, les résultats y étant agrégés spatialement et ventilés variable par variable, il n'était pas possible de quantifier chacune des catégories de la typologie de base qui, pour rappel faisait intervenir trois des variables du recensement des Logements ; ainsi, si les données relatives à la **nature** et au **statut d'occupation** sont disponibles au tableau 30.41 A¹ du Recensement, intitulé « Statut d'occupation des logements privés - Nombre de logements » ; les données relatives à la **superficie habitable** des logements, le sont séparément au tableau 30.48A, intitulé « Logements privés occupés par superficie », dans lequel figurent différentes catégories de superficie. Une demande introduite auprès de l'INS nous a cependant depuis permis d'obtenir des données originales ventilées par commune non encore exploitées croisant « Nature/Statut d'occupation » et Superficie habitable ; les résultats de cette exploitation seront brièvement commentés au point (a). Le caractère incomplet de l'analyse tenait aussi au fait que le Recensement datait de mars 1991 et qu'il semblait nécessaire de l'actualiser pour qu'il puisse être tenu compte notamment d'une évolution vers une qualité croissante du parc, et cela avant de réaliser l'évaluation de l'adéquation de l'offre et de la demande. L'une des pistes proposées dans le rapport précédent, **l'exploitation de la base de données « Permis de bâtir »** de l'INS, a permis d'obtenir des premiers résultats ; les traitements et méthodologies utilisées sont commentées au point (b). Quant au point (c), il établit une description et une quantification du parc de logement en Wallonie, en recourant aux **différentes catégories** de la typologie de base, selon un canevas semblable au rapport de Septembre 1999.

D'un point de vue méthodologique, une attention particulière sera accordée à la mise en évidence de la dimension spatiale importante, que comporte en effet les caractéristiques des logements. Des échelles spatiales particulièrement pertinentes dans la problématique du logement seront prises en considération, à savoir les **arrondissements** (qui correspondent approximativement à des bassins d'habitat) et les différentes **zones structurant les complexes résidentiels urbains**, révélatrices du cadre de vie dans lequel s'insèrent les différentes catégories de logement. Y seront donc épinglées toute une série de situations se démarquant de la norme wallonne et pour lesquelles il sera utile d'affiner les analyses, en définissant par exemple mieux l'environnement résidentiel ou en s'intéressant à la spécificité de la demande. Cette prise en considération de la dimension spatiale s'inscrit dans une première évaluation qualitative du parc. Fondamentalement, ces divers traitements permettront de distinguer, les unes des autres, les habituelles partitions de l'espace wallon et de faire ressortir d'éventuelles structures sur base de critères relatifs au logement. Pour les détails d'ordre méthodologique, le lecteur est renvoyé à l'Annexe les concernant.

* Xavier Duyck, CREAT/UCL ; Roger Hagelstein, CREAT /UCL.

¹ « Maison individuelle occupée par le propriétaire », « Appartement occupé par le propriétaire », « Maison individuelle occupée par un locataire » et « Appartement occupé par un locataire » sont les catégories existantes dans ce tableau.

1. LE PARC EN DATE DU RECENSEMENT 1^{ER} MARS 1991

Les tableaux réalisés à partir du recensement de 1991 ne seront pas ici largement commentés ; ils ont déjà fait l'objet de longs commentaires lors du rapport de septembre 1999. Signalons simplement que pour ne pas avoir à considérer un nombre trop élevé de catégories, les 8 classes de superficies, selon lesquelles les logements sont ventilés dans le Recensement, ont été regroupées en 4 classes. Les « Moins de 45m² » qui seront désormais appelés les « Très petits logements », ceux compris entre « 45 et 65m² » appelés « Petits logements » ; ceux compris entre « 65 et 105m² » appelés « logements moyens » et ceux d'une superficie supérieure à 105m² » appelés « Grands logements ».

Cette variable « Superficie habitable » est importante dans la mesure où c'est par son intermédiaire et par la détermination d'une norme de superficie, en-deçà de laquelle les besoins réels minimaux vitaux ne sont objectivement pas rencontrés pour un ménage d'une taille fixée, que vont pouvoir être déterminés les problèmes de sous/sur-occupation dans les arrondissements wallons. Selon des normes internationales fixant des superficies recommandées en fonction de la taille du ménage, ces tailles de logements sont censées accueillir « décentement » des ménages de respectivement « 1 à 2 personnes », « 3 à 4 personnes », « 5 à 6 personnes » et « 7 personnes et plus ». Ce regroupement peut aussi se justifier par le fait qu'une différence d'une personne dans un ménage n'entraîne pas, pour que le logement reste décent, de fortes différences dans les besoins en superficie ; c'est en tous cas vrai entre une personne seule et un couple, entre un ménage monoparental et une famille complète.

Signalons néanmoins à propos des traitements réalisés (cfr. les trois tableaux suivants), parce que cela ne pourra être fait sur le parc actualisé, quelques faits relatifs au lien entre statut d'occupation et la superficie habitable à l'échelle de la Wallonie. On constate que la proportion de logements loués double pratiquement lorsqu'il s'agit de très petits logements ; la proportion de « petits logements » loués est aussi bien supérieure à celle des logements loués. Cette tendance s'inverse pour les logements « moyens » et « grands ».

	Propriétaire			Locataire			
	VA	IS	IC	VA	IS	IC	
Très petit	37154	36,46%	0,54	64761	63,54%	1,93	101915
Petit	130700	53,47%	0,80	113752	46,53%	1,41	244452
Moyen	374985	70,50%	1,05	156935	29,50%	0,90	531920
Grand	259100	81,68%	1,22	58098	18,32%	0,56	317198
Total	801939	67,08%	1,00	393546	32,92%	1,00	1195485

Sans surprises, en ce qui concerne le lien entre statut d'occupation et nature du logement, la proportion d'appartements loués est plus du double de celle des logements loués. Cela est d'autant plus vrai que ceux-ci ont une petite superficie.

	Propriétaire			Locataire			
	VA	IS	IC	VA	IS	IC	
Maison individuelle	731197	76,22%	1,14	228114	23,78%	0,72	959311
Appartement	70742	29,95%	0,45	165432	70,05%	2,13	236174
Total	801939	67,08%	1,00	393546	32,92%	1,00	1195485

		Propriétaire			Locataire			
		VA	IS	IC	VA	IS	IC	
Maison individuelle	Très petite	30075	57,11%	0,85	22584	42,89%	1,30	52659
	Petite	116762	66,56%	0,99	58653	33,44%	1,02	175415
	Moyenne	345336	77,18%	1,15	102103	22,82%	0,69	447439
	Grande	239024	84,22%	1,26	44774	15,78%	0,48	283798
Appartement	Très petit	7079	14,37%	0,21	42177	85,63%	2,60	49256
	Petit	13938	20,19%	0,30	55099	79,81%	2,42	69037
	Moyen	29649	35,10%	0,52	54832	64,90%	1,97	84481
	Grand	20076	60,11%	0,90	13324	39,89%	1,21	33400
Total		801939	67,08%	1,00	393546	32,92%	1,00	1195485

2. ACTUALISATION DES DONNEES DU RECENSEMENT

Dans la perspective d'actualisation du parc, trois pistes avaient été proposées dans le précédent rapport ;

la **première** se proposait d'appréhender les caractéristiques (celles de la typologie de base, ainsi que d'autres non répertoriées dans les statistiques) des logements nouvellement construits, **via des entretiens réalisés avec des acteurs du logement** (promoteurs immobiliers, entreprises de construction clé sur porte, etc...). Les entretiens réalisés ne l'ont été pour l'instant que dans le seul Borinage.

la **deuxième** se proposait de poursuivre le même objectif de manière plus classique via **l'exploitation de la base de données « Permis de bâtir »** de l'INS ; cette base distingue les bâtiments résidentiels des bâtiments non résidentiels ainsi que les bâtiments pour lesquels la délivrance d'une autorisation pour travaux (constructions nouvelles, démolitions et transformations) a été suivie d'un commencement effectif de ceux-ci. Lors de l'introduction d'une demande de permis d'urbanisme, ou permis de bâtir jusqu'en 1998², le demandeur doit en effet joindre un formulaire statistique mentionnant entre autres l'adresse du bien, la date de commencement des travaux, la destination, les surfaces et les volumes prévus, le nombre de pièces, les superficies habitables, etc. Des données distinctes sont demandées pour les constructions nouvelles, les transformations, extensions ou reconstructions partielles ainsi que pour les démolitions. Ces données certifiées par l'architecte auteur des plans sont transmises par la commune à l'INS qui en assure le traitement annuel.

la **troisième** (en collaboration avec le GédAP) se proposait d'isoler les **nouvelles adresses** via la confrontation des listes contenues dans le Registre National à différentes dates (1993 et 1998) et dans le recensement des logements. Pourrait être a priori considérée comme nouvelle construction toute nouvelle adresse qui présente dans la liste de 1998 n'était présente ni en 1993, ni en 1991.

² Un décret du 27 novembre 1997 modifie le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine supprime la notion de permis de bâtir et la remplace par celle de permis d'urbanisme. Ce décret est entré en vigueur le 1^{er} mars 1998.

Dans l'état actuel du travail, seuls les résultats issus de l'exploitation de la base de données « **Permis de bâtir** » de l'INS méritent d'être commentés. La piste des « nouvelles adresses » s'est avérée en effet pour l'instant peu convaincante³, mais nous ne désespérons pas que par des raffinements du traitement relativement simple réalisé à l'heure actuelle, nous puissions dans un avenir proche confirmer par cette autre source les résultats obtenus via la base de donnée « Permis de bâtir ».

La base de données « **Permis de bâtir** » distingue tout d'abord les bâtiments résidentiels des bâtiments non résidentiels ainsi que les bâtiments pour lesquels la délivrance d'une autorisation pour travaux (constructions nouvelles, démolitions et transformations) a été suivie d'un commencement effectif de ceux-ci. Le tableau ci-dessous donne pour l'ensemble de la Wallonie les valeurs recensées en nombre de logements entre 1991 et 1998.

		Bâtiments	
		Résidentiel	Non résidentiel
Autorisés	Constructions	90845	1837
	Démolitions	1965	537
	Transformations	82033	4040
Commencés	Constructions	80913	1584
	Démolitions	1541	485
	Transformations	57632	2691

Sur les 80913 logements situés dans des bâtiments résidentiels dont la construction a été commencée, 287 sont des résidences pour ménages collectifs ou des résidences occasionnelles ; elles n'ont pas été considérées dans l'analyse puisque les valeurs du Recensement des Logements de 1991 utilisées étaient relatives aux logements privés permanents. 80626 logements seront donc considérés dorénavant dans l'analyse ; le tableau 1.1 donne la répartition géographique de ces logements.

Cette base de données a l'avantage certain de posséder des variables communes avec celles du recensement de 1991 (nature, superficie habitable et localisation) parmi bien d'autres également intéressantes (maître de l'ouvrage ; nombre de garages, de salles de bain, de WC, de niveaux ; largeur de la façade, présence d'ascenseurs, adduction aux différents réseaux). Pour ce qui concerne les bâtiments résidentiels dont les travaux sont de type « construction nouvelle », cette base a été demandée et obtenue pour la période 1991-1998 à l'échelle du bâtiment, ce qui autorise tous les croisements possibles de variables ; par contre, nous n'avons donc à l'heure actuelle que peu d'informations pertinentes relatives aux caractéristiques des logements transformés ou démolis, ce qui nous obligera à faire certaines hypothèses lorsqu'il s'agira d'approximer l'état actuel du parc wallon du logement.

³ elle laisse en effet apparaître un pourcentage d'erreur proche de 50% sur les quelques zones sur lesquelles un test a été effectué

Tableau 1.1 à insérer...

Le nombre d'appartements a été évalué en comptabilisant les logements situés dans des bâtiments comprenant deux logements et plus ; ces appartements représentent 23.3% du nouveau parc de logements, ce qui est une proportion plus importante que les 18.5% recensés en 1991.

		Bâtiments résidentiels dont les travaux de construction ont débuté	
Maisons individuelles	61851	1 logement	61851
Appartements	18775	2 logements	1980
		3 à 4 logements	2109
		5 à 9 logements	3991
		10 logements et plus	10695
Total	80626	Total	80626

Les logements ont également été classés en fonction de leur taille suivant la même typologie que celle utilisée pour le parc de 1991. Comme le montre le tableau ci-dessous, les grands logements (plus de 105m²) se sont taillés la part dominante parmi les logements nouvellement construits (plus de 50%), alors qu'il représentait moins de 25% dans le parc de 1991. Quant aux logements moyens, ils ne représentent plus que 37,8% alors que la proportion s'élevait à plus de 40% en 1991.

Bâtiments résidentiels dont les travaux de construction ont débuté	
Très petits logements	2053
Petits logements	6801
Logements moyens	30296
Grands logements	41476
Total	80626

Les tableaux 1.2 donne la répartition quantifiée des logements construits au cours de ces dix dernières années selon les catégories de la typologie de base, sans qu'il ne puisse évidemment être tenu compte du statut d'occupation, non encore connu au moment de la construction.

Tableau 1.2

Tableau 1.2

Dans le cadre d'une analyse prévisionnelle dont le but est d'évaluer le parc et sa structure dans un futur plus ou moins proche, il est important d'avoir des indications sur les tendances générales en matière de construction. C'est pourquoi, nous avons calculé, pour chacune des catégories de la typologie de base, la croissance subie au cours de la quasi dernière décennie, de manière à ce que ces valeurs puissent être utilisées comme hypothèse de base dans des scénarios prévisionnels. Comme le montrent le tableau, la croissance globale du nombre de logements en Wallonie a été de 6.24% ; cette croissance se concentre principalement dans les arrondissements de Nivelles, de Bastogne, d'Arlon et de Marche-en-Famenne ainsi que de Verviers et, dans une moindre mesure, ceux de Neufchâteau et Virton (Province de Luxembourg), de Namur et Dinant (Province de Namur). Cette croissance caractérise sans surprise et de préférence les communes des banlieues urbaines plutôt que toutes autres zones (Carte 1 et tableau 1.3).

	Recensement 1991			1991-1998			Croissance (1991-1998)		
	Maison	Appart.	Total	Maisons	Appart.	Total	Maisons	Appart.	Total
Très petits	54901	49944	106045	443	1610	2053	0,03%	0,12%	0,16%
Petits	178001	69722	249309	2157	4644	6801	0,17%	0,36%	0,53%
Moyens	451136	85122	537720	20661	9635	30296	1,60%	0,75%	2,34%
Grands	285596	33637	320075	38590	2886	41476	2,99%	0,22%	3,21%
Total	969677	238462	1292712	61851	18775	80626	4,78%	1,45%	6,24%

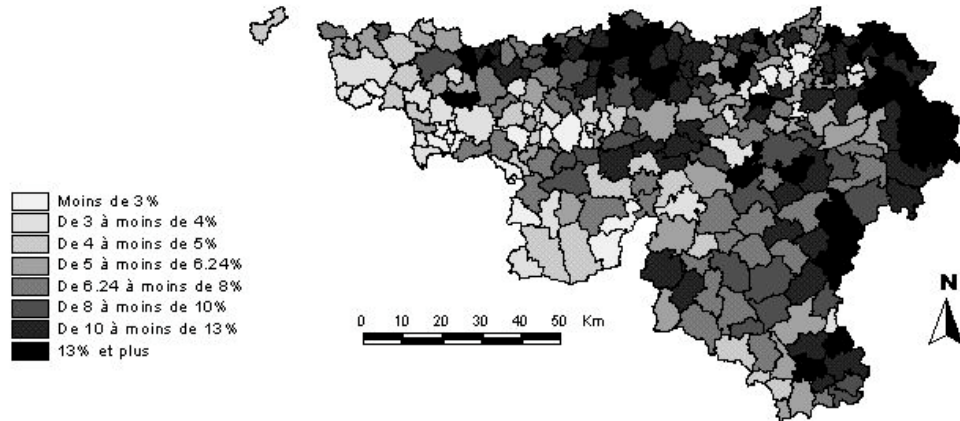
Les grandes maisons individuelles expliquent presque la moitié de cette croissance (2.99%), avec une structuration spatiale identique à celle de la croissance générale (Cartes 2 et 4), si ce n'est une concentration de cette croissance particulière dans les communes du Brabant Wallon ; la croissance y est en effet plus de deux fois supérieure (6.8% contre 2.99%).

Les maisons individuelles de taille moyenne expliquent environ un quart de la croissance (1,60%). La structuration spatiale est cependant toute autre puisque la croissance se concentre dans les provinces de Luxembourg (principalement Marche-en-F. et Bastogne) et de Liège ; sont particulièrement concernés les arrondissements de Waremme et de Verviers plus que celui de Liège, où là ce type de croissance se concentre dans la banlieue et la zone des migrants. Néanmoins, pour synthétiser, la croissance de ces maisons moyennes est plutôt un phénomène non urbain. A noter que la banlieue de Mons concentre aussi ce type de croissance.

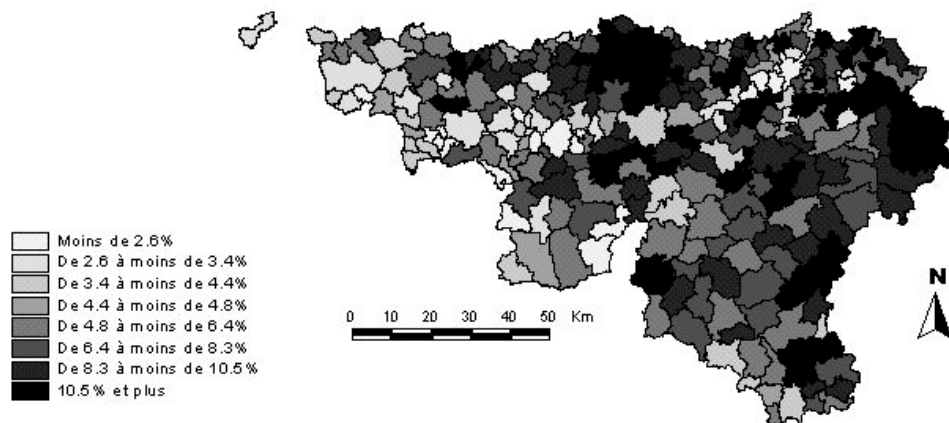
La croissance des logements moyens est beaucoup plus influencée par celles des appartements que celle des grands logements. Les appartements expliquent en effet un tiers de cette croissance (0.75% sur 2.35%). Ainsi la construction d'appartements de taille moyenne (Carte 7) dans les communes de l'agglomération et de la banlieue bruxelloise expliquent les quelques différences entre les cartes des croissances des logements moyens (Carte 5) et des maisons individuelles moyennes (Carte 6). Les croissances des petits et très petits logements étant marginales (2.5% de la croissance), elles n'ont pas fait l'objet de cartes particulières. Des tableaux reprenant les valeurs de ces croissances, ainsi que ceux des croissances de toutes les catégories de logements, sont donnés en annexe. Toutes ces valeurs seront réutilisées dans le cadre des prévisions spatialisées de la croissance des logements.

Croissance des logements entre 1991 et 1998

Carte 1 : Croissance des logements



Carte 2 : Croissance des maisons individuelles



Carte 3 : Croissance des appartements

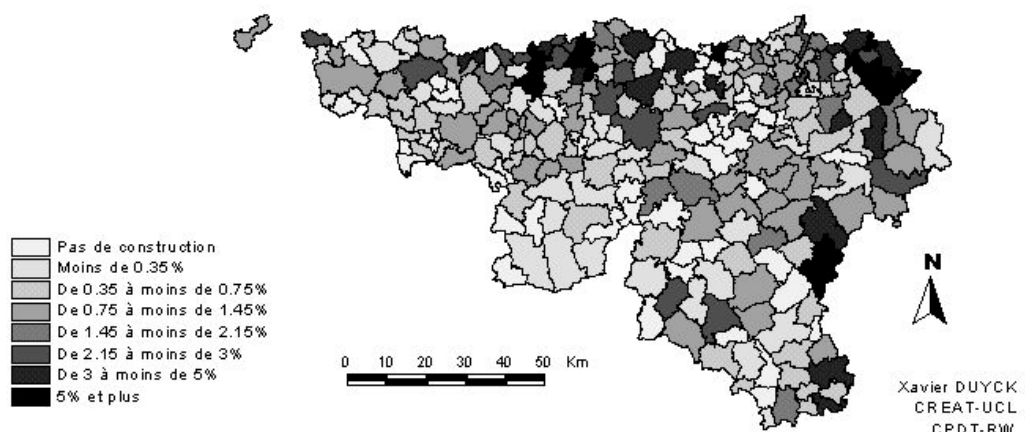
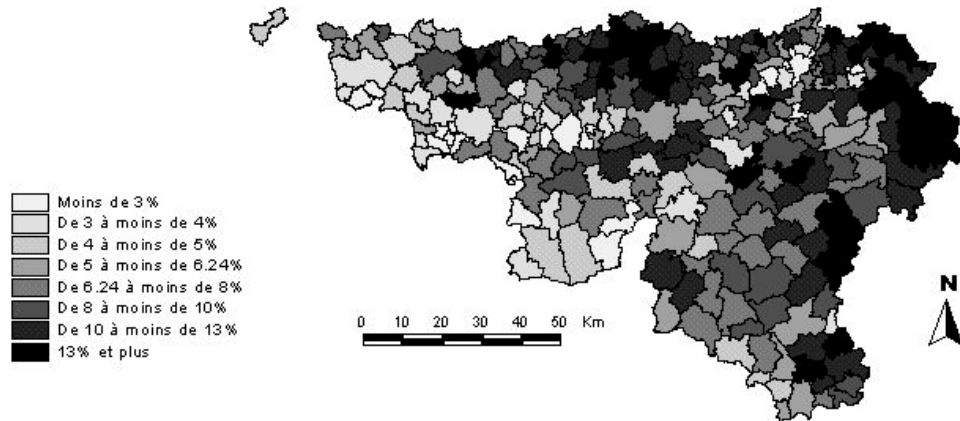


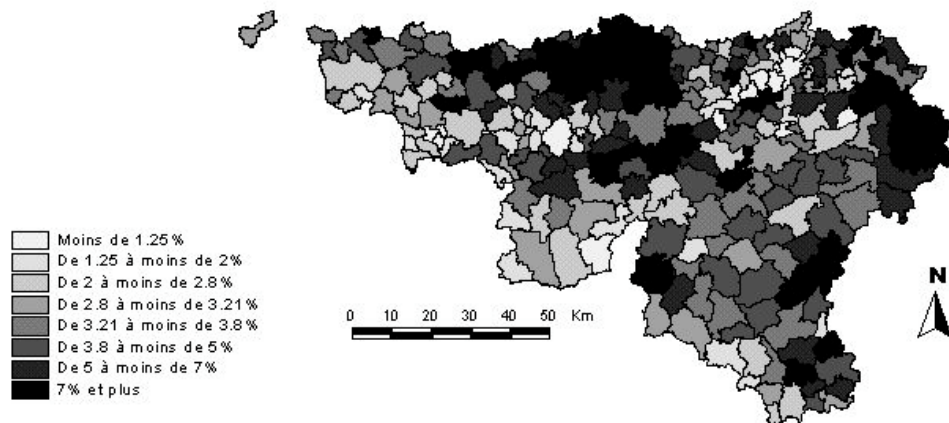
Tableau 1.3

Croissance des logements entre 1991 et 1998

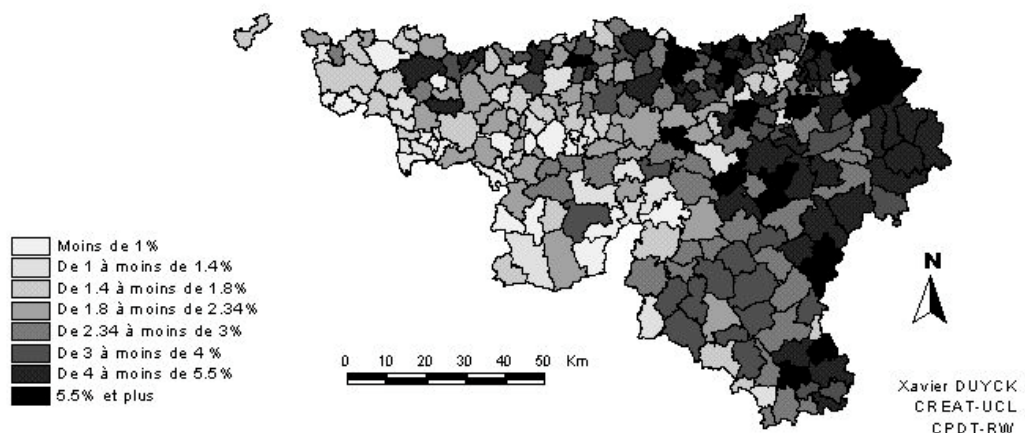
Carte 1 : Croissance du nombre de logements



Carte 4 : Croissance des grands logements

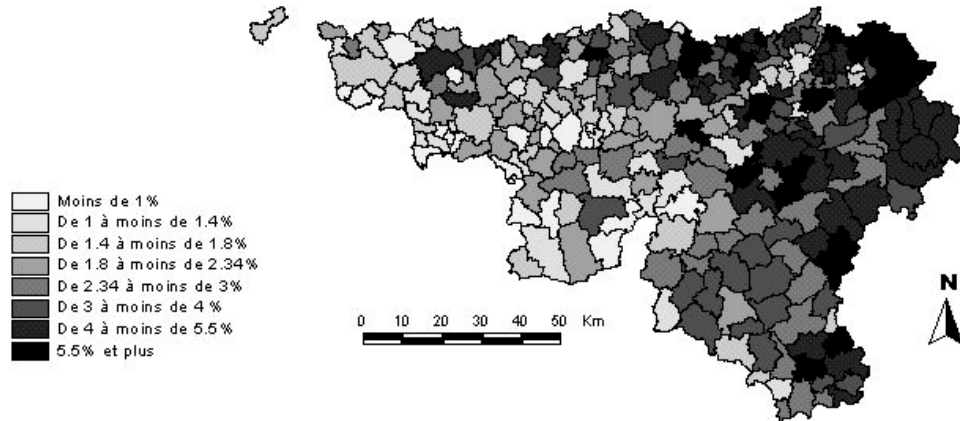


Carte 5 : Croissance des logements moyens

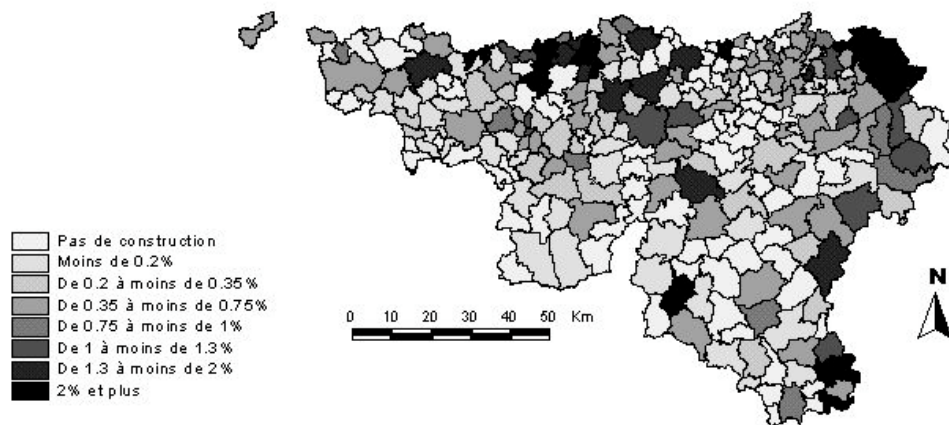


Croissance des logements entre 1991 et 1998

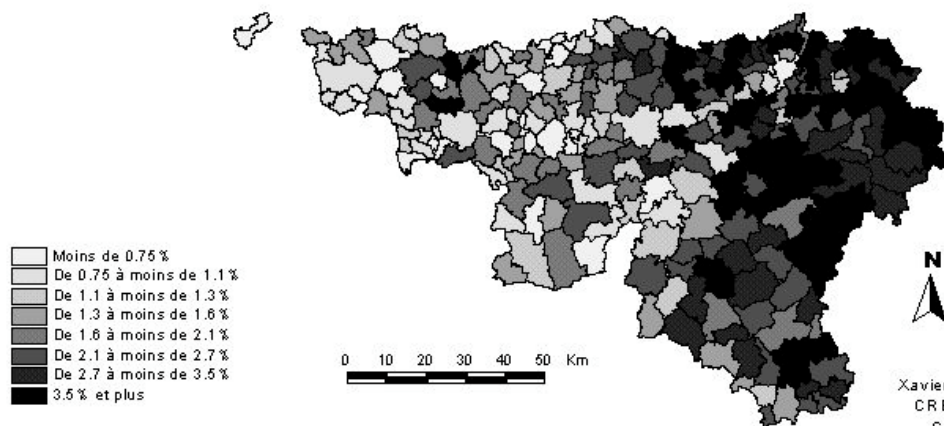
Carte 5 : Croissance des logements moyens



Carte 6 : Croissance des appartements moyens



Carte 7 : Croissance des maisons individuelles moyennes



Xavier DUYCK
CREAT-UCL
CPDT-RW

3. LA SITUATION DU PARC ACTUALISE

Le parc a été actualisé en sommant simplement la typologie quantifiée par le recensement de 1991 et celle obtenue par le traitement des données de la base « Permis de bâtir » ; cette actualisation ne peut cependant pas tenir compte des bâtiments démolis entre 1991 et 1998⁴, de sorte que l'on accordera que moins d'intérêt aux valeurs absolues mises en évidence. Par contre, en acceptant l'hypothèse forte selon laquelle les démolitions touchent de manière équivalente chacune des catégories de la typologie de base, les proportions peuvent être commentées et analysées dans leur répartition spatiale.

Parc actualisé (1998)						
Superficie	VA			IS		
	Maisons	Appart.	Total	Maisons	Appart.	Total
Très petits	55344	51554	108098	4,29%	4,00%	8,36%
Petits	180158	74366	256110	13,98%	5,77%	19,80%
Moyens	471797	94757	568016	36,61%	7,35%	43,90%
Grands	324186	36523	361551	25,16%	2,83%	27,95%
Total	1031528	257237	1373338	80,04%	19,96%	100,00%

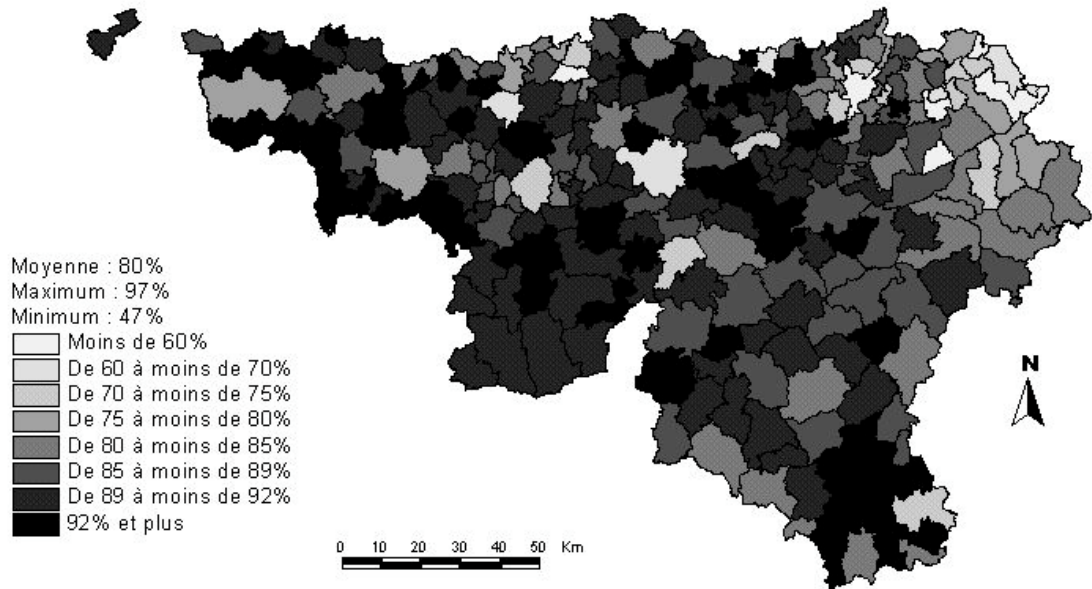
Pour les 1.288.765 logements pour lesquels l'information est disponible, 1.031.528, soit 80.0%, sont des maisons individuelles et 257.237, soit 20.0%, sont des appartements. De manière très générale, les agglomérations s'opposent au reste de l'espace wallon par une proportion plus faible de maisons individuelles dans leur parc (Cartes 8 et 9), avec une variabilité qui peut s'avérer importante entre les villes. Fort logiquement, ces agglomérations urbaines se distinguent par une plus forte proportion d'appartements. Celle-ci y atteint 28.0%, pour seulement 15.4% dans les communes localisées hors des complexes résidentiels urbains, 16.6% pour la banlieue et 11.6% pour la zone des migrants alternants. Ces faibles valeurs s'expliquent par le fait que les populations se suburbanisant cherchent non seulement à accéder à la propriété, mais aussi à satisfaire des préférences pour un espace résidentiel de qualité en général et une maison individuelle en particulier. Or, c'est justement l'offre qui est présentée par le marché « extra-urbain ». Quant aux centres des villes, ils offrent des bâtiments résidentiels qui par leurs caractéristiques structurelles (taille, mitoyenneté, ...) sont particulièrement adaptés à une transformation en immeubles à appartements. Des différences notables sont cependant identifiables entre les villes ; ainsi, Namur (26.5%), Liège (28.3%) et surtout Verviers (37.4%) ont des proportions d'appartements supérieures à la moyenne wallonne, proportion qui atteignent des valeurs encore plus élevées dans leurs centres (respectivement 36.1%, 36.3% et 42.4%); des valeurs semblables caractérisent aussi les communes de langue allemande

Sur la carte 8 relative aux logements de type « maisons individuelles », sont mises en évidence les communes situées dans le sud-est et l'ouest de la Wallonie (provinces de Luxembourg et de Hainaut) ainsi que, plus encore, dans le sud des provinces de Namur et Hainaut, dont les territoires se confondent en grande partie avec celui des communes exclues des complexes résidentiels urbains). Remarquable aussi est la très forte proportion de maisons individuelles dans le Borinage (92%). Cette préférence pour ce type de logement semble en effet très marquée dans des régions économiquement défavorisées.

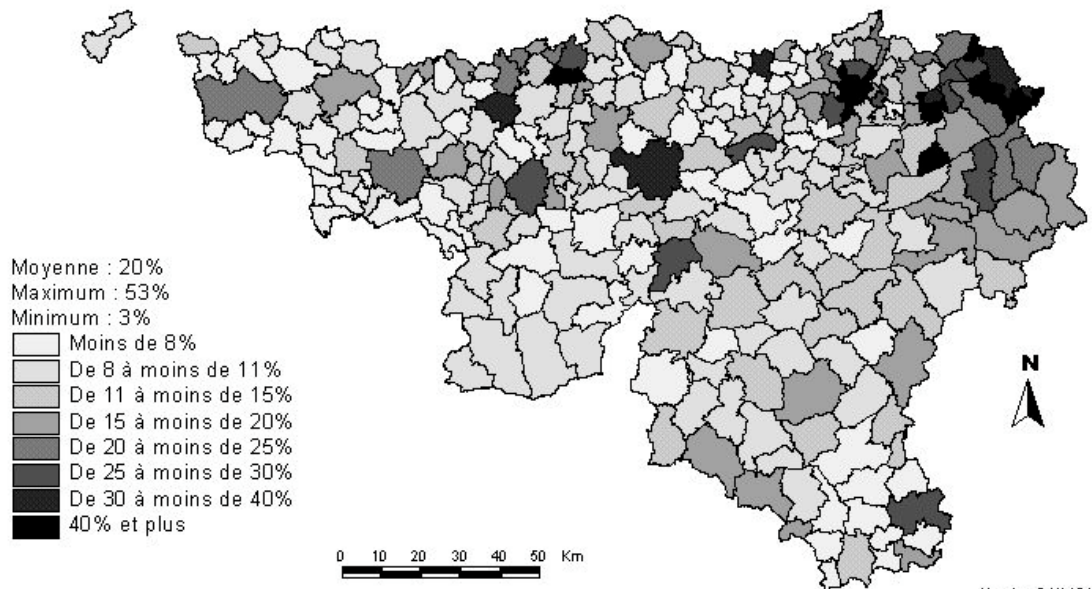
⁴ En effet, en guise de rappel, la base de données en notre possession ne ventile pas actuellement les démolitions en fonction de la nature et de la superficie du logement.

Nature des logements dans le parc wallon de 1998

Carte 8 : Logements de type maison individuelle



Carte 9 : Logements de type appartement



Xavier DUYCK
CREAT-UCL
CPDT-RW

De manière très générale, la même structure opposant agglomérations et reste du territoire wallon reste valable pour les grands logements (Cartes 10 et 11) et plus particulièrement pour les grandes maisons individuelles. En moyenne, l'ensemble des communes appartenant aux banlieues de Wallonie ainsi qu'aux zones exclues des complexes résidentiels urbains (dont on a dit qu'elles étaient pour la plupart situées dans la région naturelle de l'Ardenne) s'opposent aux communes des zones d'agglomérations. Cette tendance moyenne doit cependant être nuancée ; en effet, par exemple, ce type de logements spacieux se concentrent particulièrement dans les zones agglomérées de Namur et de Bruxelles. Par contre, ils sont peu représentés dans la banlieue de Tournai. Egalement bien visible aussi est la structure spatiale opposant les provinces du Brabant wallon, de Namur et du Luxembourg à celles de Liège et du Hainaut. En ce qui concerne, les grands appartements (carte 12), la structure la plus nette oppose le Brabant Wallon et la province de Liège (singulièrement, les arrondissements de Verviers et de Liège) au reste du territoire wallon. L'agglomération namuroise et quelques communes luxembourgeoises se caractérisent aussi par des pourcentages élevés.

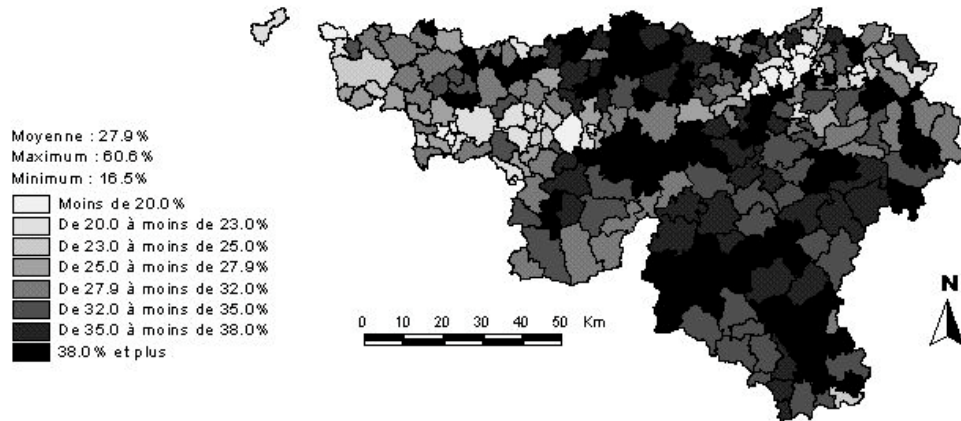
Deux facteurs peuvent être avancés pour expliquer ces structures ; l'un est sans doute à relier à des niveaux de salaires plus élevés que la moyenne des populations qui résident dans les communes qui se spécialisent dans ces logements de grande taille et d'un luxe sans doute superflu par rapport à la taille des ménages. Le second, valable pour la concentration ardennaise, est dans la taille importante et généralisée de la ferme ardennaise ou bien aussi dans l'importance relative des familles nombreuses dans ces régions traditionnellement catholique et rurale.

Contrairement aux grands logements, les logements moyens semblent assez indifférents à la structuration urbaine de l'espace wallon ; en moyenne, les proportions observés dans les agglomérations sont équivalentes à celle que l'on observe dans les banlieues, les zones des migrants alternants et dans l'espace rural ($\pm 44\%$). Le Hainaut et ses villes s'opposent aux autres provinces (Carte 13) ; très particulièrement au Brabant Wallon, où la proportion de logements moyens descend en dessous des 40%, mais peu aux agglomérations de Namur, Verviers et Liège, où se concentrent des appartements de taille moyenne (Carte 15). Cette opposition Hainaut- autres provinces est moins nette en ce qui concerne les maisons individuelles moyennes, type de logement dominant et fort répandu avec 36.6% (Carte 14).

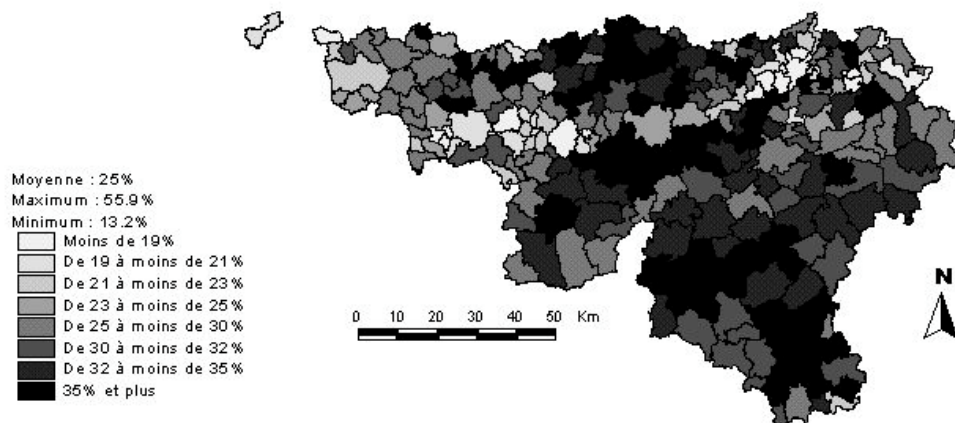
En ce qui concerne les petits logements et plus encore les très petits logements (Cartes 16 et 19), la structure opposant les zones d'agglomération au reste du territoire est la plus manifeste. Néanmoins, ce sont clairement les villes hennuyères les plus importantes, le Borinage mais aussi Liège et Verviers qui ressortent. L'explication réside sans doute ici dans le cas du Hainaut (Cartes 17 et 20) dans une proportion importante de maisons individuelles de type ouvrier et donc de taille modeste (22% du parc hennuyer), alors que dans le cas de la province de Liège (Cartes 18 et 21), il s'agit plutôt d'appartements (15% du parc liégeois).

Les logements de plus de 105 mètres carrés

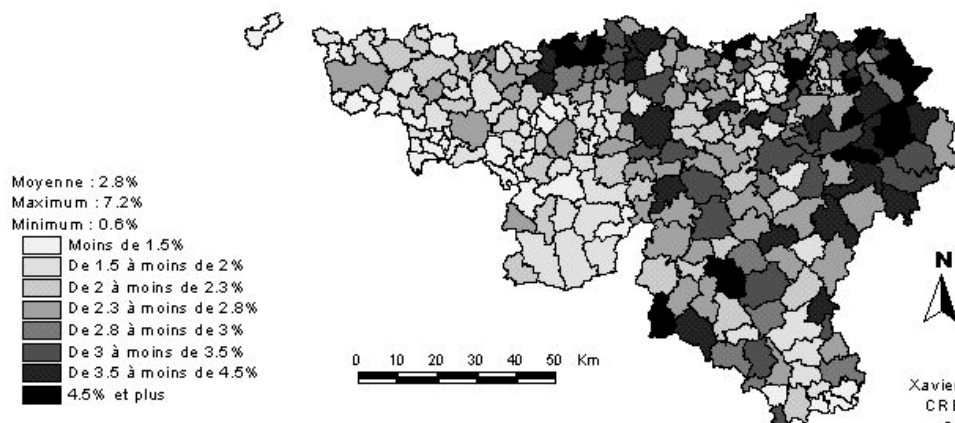
Carte 10 : Logements de grande taille



Carte 11 : Maisons individuelles de grande taille

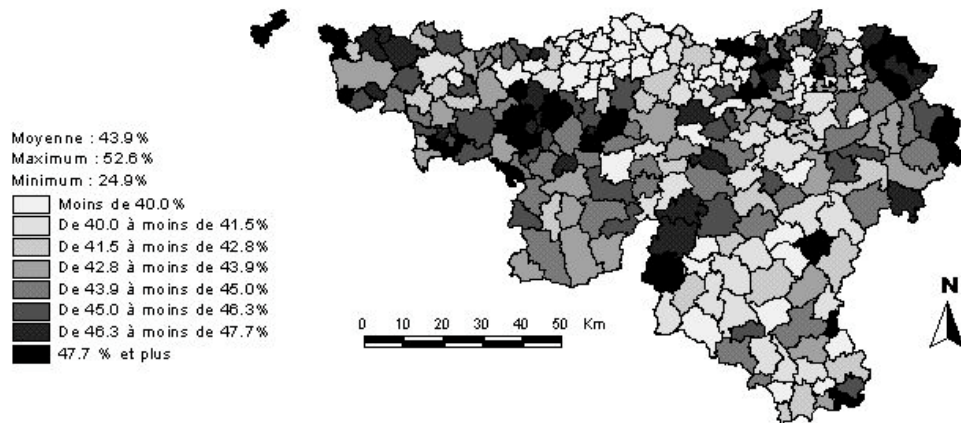


Carte 12 : Appartements de grande taille

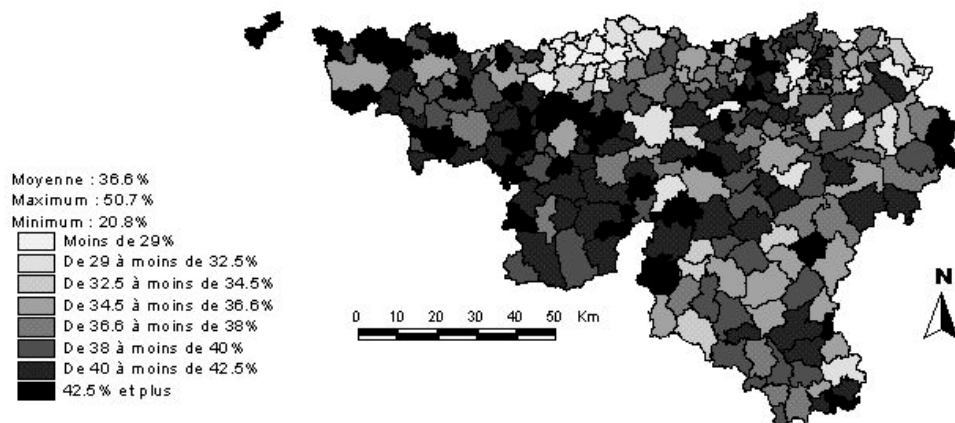


Les logements entre 65 et 105 mètres carrés

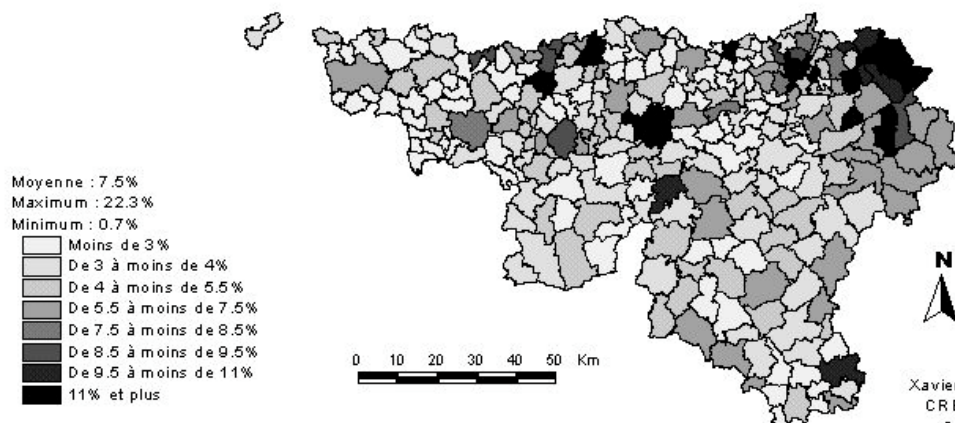
Carte 13 : Logements de taille moyenne



Carte 14 : Maisons individuelles de taille moyenne

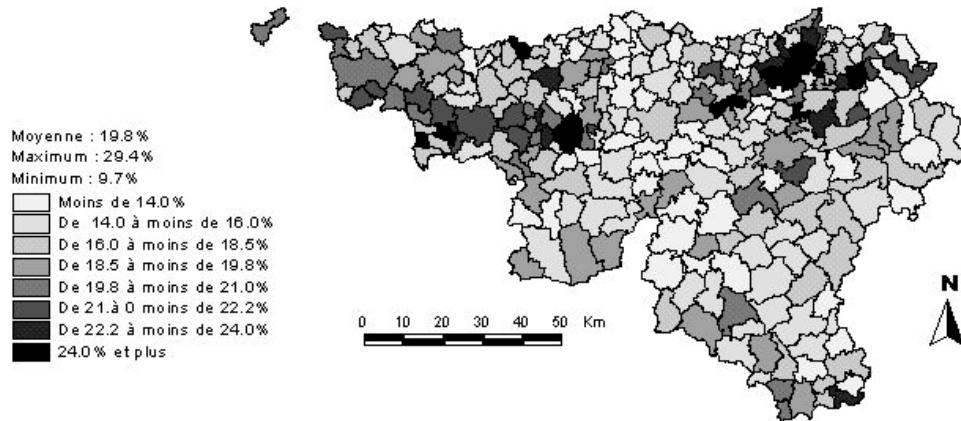


Carte 15 : Appartements de taille moyenne

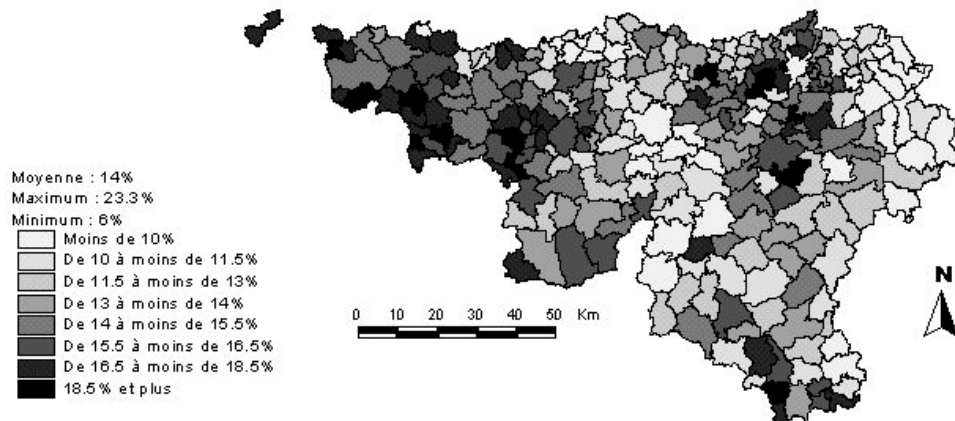


Les logements entre 45 et 65 mètres carrés

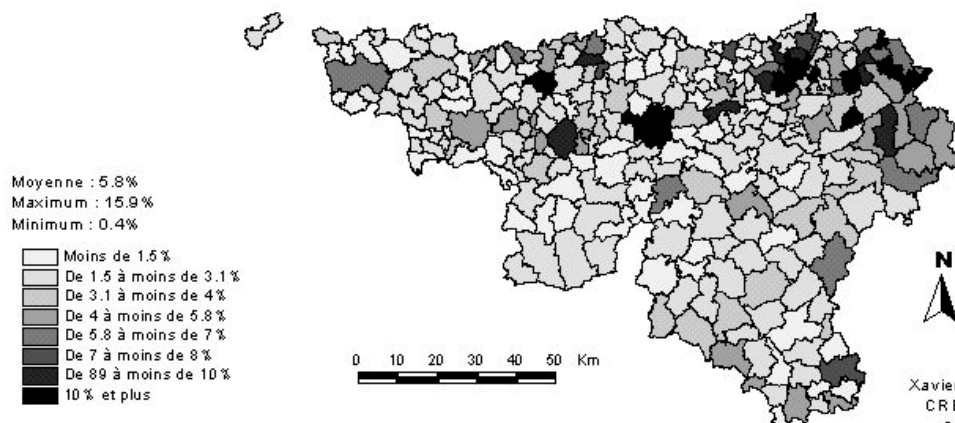
Carte 16 : Logements de petite taille



Carte 17 : Maisons individuelles de petite taille



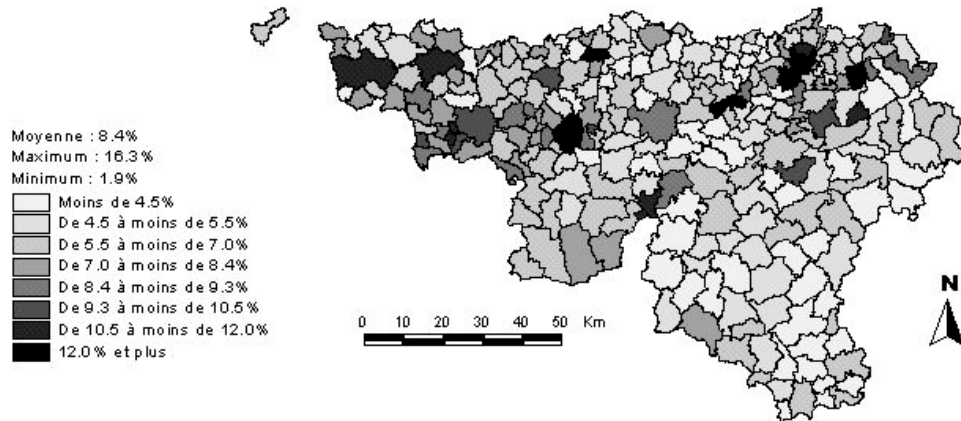
Carte 18 : Appartements de petite taille



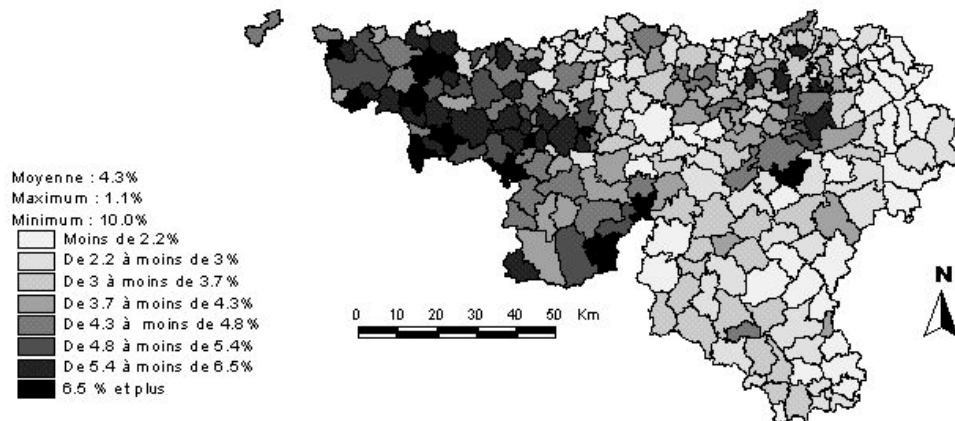
Xavier DUYCK
CREAT-UCL
CPDT-RW

Les logements de moins de 45 mètres carrés

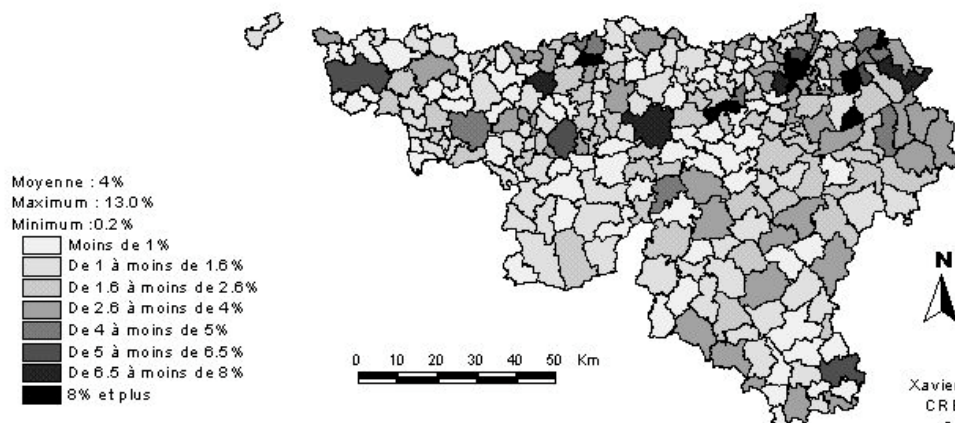
Carte 19 : Logements de très petite taille



Carte 20 : Maisons individuelles de très petite taille



Carte 21 : Appartements de très petite taille



Les conclusions qui se dégagent de l'analyse spatiale présentée dans le rapport précédent⁵ sont globalement confirmées par l'actualisation du parc des logements qui a été mené. En particulier, quatre phénomènes se précisent.

- Une discontinuité se marque dans la zone du sillon industriel wallon ; le parc de logement de l'agglomération liégeoise se différencie nettement du parc de Charleroi, Mons et du Borinage.
- Des agglomérations importantes comme Tournai, La Louvière, Namur, Verviers présentent une offre de logement sensiblement différente de leur hinterland du fait qu'elles comptent plus de logements locatifs, d'appartements et de petits logements.
- La présence des petites et moyennes villes se marque également par des caractéristiques contrastant avec les communes avoisinantes.
- Des phénomènes frontaliers spécifiques se confirment le long de la frontière allemande (Eupen et St-Vith), à proximité de Lille (Mouscron et Tournai).

Notons enfin l'homogénéité qui caractérise le sud-est du Namurois, la province de Luxembourg et le sud-ouest de la province de Liège. Quant à la croissance du parc de logement au cours de la période 1991-1998, elle révèle des tendances divergentes selon le type de logement.

- Les grandes maisons individuelles expliquent principalement cette croissance selon une structuration spatiale identique à celle de la croissance générale avec une accentuation du phénomène en Brabant Wallon.
- La croissance des maisons et des appartements moyens est plus lente. Elle affecte plutôt les régions non urbaines excepté la banlieue de Mons.
- Quant aux petits et très petits logements, leur croissance est tout à fait marginale (2.5% de la croissance), alors qu'il apparaît que la demande pour ce type d'habitat est en nette croissance.

Les analyses présentées posent des questions quant aux aspects quantitatifs et qualitatifs des logements existants ou à promouvoir : taille, appropriation par l'occupant, aspects environnementaux. On peut ainsi s'interroger sur les conditions techniques (superficie, structure), environnementales (type d'habitat, équipement) et architecturales (appropriation) par lesquelles on pourrait rendre des logements attractifs dans des quartiers urbains, des villages, voire des sites à reconverter. Le croisement des analyses relatives à la demande et à l'offre permet, dans la suite, de déterminer la sensibilité de la demande à l'offre sur un plan plus qualitatif.

⁵ CPDT (1999), Rapport final de la subvention 1998. Thème 8.3.

4. INTRODUCTION A LA PROBLEMATIQUE DES SECONDES RESIDENCES

4.1 PROBLEMATIQUE DES RESIDENCES SECONDAIRES

Le parc de logement comprend l'ensemble des logements destinés totalement ou partiellement à la résidence principale des ménages, qu'ils soient occupés en permanence ou momentanément libres⁶. Le parc comprend aussi des logements qui peuvent avoir une autre destination, notamment les **résidences secondaires** de vacances et les logements de loisirs. Il s'agit de maisons ou appartements traditionnels mais aussi de logements temporaires dans des camping-caravaning ou des parcs résidentiels de week-end. On peut mentionner aussi les logements pour étudiants (chambres, kots, flats, maisons communautaires) ainsi que les logements de semaine pour travailleurs, localisés à proximité du lieu de travail et qui sont par définition distincts de la résidence habituelle.

Ces logements présentent des caractéristiques sensiblement distinctes des résidences principales. Ils peuvent consister en logements « classiques », immeubles dont la conception architecturale et l'équipement est apte au séjour permanent d'un ou plusieurs ménages : c'est le cas des maisons de campagne, des châlets, des résidences de villégiature. Il est fréquent qu'un logement permanent en milieu rural soit réaffecté en résidence secondaire ; il n'est pas rare qu'un ménage décide de quitter son logement pour aller habiter ailleurs, tout en conservant celui-ci comme maison de week-end. Ces changements d'affectations sont difficilement identifiables dans les chiffres.

Mais le plus souvent, il s'agit de maisons sommairement aménagées, de demeures ambulantes (caravanes, roulotte, ...), voire d'habitations de fortune (châlets, baraquements, ...) destinées à accueillir temporairement un ménage ou diverses personnes à des fins de loisirs. Ces types d'habitation ont le plus souvent exclues des données officielles et sont implantées en dépit de la législation de l'urbanisme.

Les résidences secondaires constituent une fraction du parc qui ne répond pas *a priori* au droit élémentaire au logement. Il s'agit principalement de logements « de loisirs » qui échappent donc largement aux critères légaux minimum qui concrétisent ce droit au logement. Ils sont parfois situés en dehors de tout quartier d'habitat, privilégiant en cela l'isolement, un cadre naturel, un paysage de qualité.

Cette vision un peu caricaturale cache évidemment des réalités sociales autres. Les secondes résidences sont souvent le fait de ménages disposant de revenus réguliers importants qui leur permettent d'accéder à la propriété d'un ou de plusieurs logements. Mais ils sont aussi occupés par des **populations à revenu modeste** susceptibles d'être candidates au logement social, notamment des personnes pensionnées ou à faible revenu. Il s'y ajoute des **ménages en situation précaire** et qui trouvent refuge dans un logement peu ou sous-occupé et loué à bon compte. Dans ce cas, les résidences secondaires devraient être soumises aux critères qualitatifs définis par la réglementation du logement.

De même, les logements temporaires occupés par des étudiants ou des travailleurs tombent évidemment sous l'application de la réglementation. Il serait donc nécessaire de s'intéresser à la salubrité, à l'occupation et aux valeurs immobilières de ces logements. Ceux-ci pourraient d'ailleurs, sur simple décision du propriétaire, être offerts en location ou en vente comme résidence principale et constituer une « offre » à part entière.

⁶ Notons que les statistiques de l'INS se réfèrent plutôt à la notion de « résidence habituelle » du ménage.

En outre, on a déjà évoqué l'**habitat permanent en camping** ou **en parc résidentiel** qui soulève des problèmes humains et juridiques qui relèvent certainement du droit à un logement décent.

4.2 NECESSITE DE MAITRISER LA QUESTION DU PARC DE SECONDES RESIDENCES

La **connaissance du marché des secondes résidences** répond à un enjeu principal qui est de garantir l'accès à un logement décent pour tous. L'utilité de maîtriser le parc des secondes résidences dans la perspective du développement d'un logement durable est double.

D'une part, ces logements font partie intégrante du parc existant et peuvent donc **influencer le marché** en termes d'offre disponible et de prix. On connaît la pression immobilière qui s'exerce sur des zones à forte attraction due à des activités de loisirs ou de tourisme. C'est le cas des vallées et des plateaux touristiques ardennais ou de la région frontalière Fagnes-Eifel par exemple. Dans ces zones, un propriétaire préférera vendre ou louer son bien au prix fort de la seconde résidence plutôt qu'au prix du marché local.

D'autre part, la connaissance du parc de secondes résidences et la maîtrise de la construction dans ce secteur pourraient permettre d'**anticiper les besoins de consommation d'espace**, le plus souvent dans des zones à dominante rurale fragilisées par le tourisme et l'urbanisation. Dans la perspective de la **révision des plans de secteur**, une prospective en matière de besoins en secondes résidences pourrait orienter la réaffectation de certaines zones, entre autre les zones de loisirs avec séjour, les zones d'habitat à caractère rural, les zones d'habitat disponibles dans des noyaux villageois à forte pression foncière. De même, la maîtrise du phénomène du logement principal et secondaire peut contribuer à l'estimation des besoins en matière de zones d'activités et de loisirs.

Enfin, la connaissance de la répartition des secondes résidences entre les différents bassins d'habitat permet d'analyser les stratégies des ménages en matière de **localisation résidentielle de loisirs** en relation avec la mobilité hebdomadaire ou saisonnière qui y est associée.

Manque de données disponibles

Le parc des secondes résidences est mal connu. Différentes causes expliquent cette situation. L'absence de données disponibles à un niveau global cache une large **imprécision quant au statut réel des logements** recensés. Les résidences de fortunes n'apparaissent pas dans les chiffres. Les recensements peuvent s'avérer imprécis lorsqu'ils concernent des logements qui sont des résidences « théoriques »⁷ : combien de résidences permanentes en habitat de loisirs (camping, parc résidentiel, maisons de campagne) ne sont pas déclarées comme tel et combien de résidences secondaires sont en fait comptabilisées comme logement principal dans les statistiques ?

C'est l'occupation qui détermine le caractère effectif du logement. Un logement peut, par simple décision du propriétaire, se transformer en résidence principale ou inversement en résidence secondaire. Un même ménage peut occuper plusieurs **logements « théoriques »** qui alors forment ensemble un seul **logement « effectif »**. La seconde résidence apparaît dans ce cas comme un logement principal dans les statistiques. Cette problématique complique sensiblement le croisement des données de recensement et des données issues de fichiers d'adresses.

⁷ Une distinction est faite entre logement théorique et logement effectif dans le *Mémoire de l'habitat* (1999), p. 170.

En pratique, si le phénomène est caché par les statistiques, il est bien connu des **acteurs de terrains**, notamment les responsables des communes concernées, les habitants, les agents immobiliers, les responsables des politiques de logement. La réflexion sur le phénomène du logement permanent en résidence secondaire doit être menée en tenant compte des besoins spécifiques des ménages concernés, des **critères de satisfaction** et de **choix de l'habitant**, en particulier les préférences par rapport au type d'habitat et à l'appropriation spatiale.

4.3 DONNEES A GENERER

On ne dispose pas de données chiffrées tant au niveau des statistiques de l'INS que du Service d'Etudes Statistiques de la Région wallonne. Les données immobilières, fiscales et cadastrales ne donnent pas d'indication précise. Certaines communes ont levé une **taxe sur les résidences secondaires** mais ces informations restent partielles et non centralisées.

Le **programme triennal communal d'actions en matière de logement** prévu par le nouveau Code du logement⁸ permet d'intégrer la problématique des secondes résidences au niveau local. L'analyse des besoins en logement et l'état du patrimoine devrait permettre aux communes de mener des actions dans ce domaine, car c'est à ce niveau que se concrétise le droit à un logement décent et que se régulent les marchés du logement.⁹

On peut d'ores et déjà proposer une **première démarche d'évaluation du parc** de résidences secondaires à partir du travail en cours. En repartant du recensement réalisé au 1^{er} mars 1991, on peut, comme à l'a montré, actualiser année par année le parc global de logements avec un niveau de précision satisfaisant. A partir du nombre actualisé de logements, on peut estimer le nombre de résidences secondaires de type « logement » (à l'exclusion des roulottes, baraquements, etc.) selon la méthode suivante : le parc des secondes résidences représente en principe la différence entre les éléments suivants :

Σ Logements existants – [Σ Logements occupés en résidence principale + Σ Logements inoccupés]

Les logements occupés en résidence principale pourraient être déduits des listes d'adresses contenues dans le Registre National à différentes dates. Ce mode de calcul exclut évidemment les caravanes, baraquements, roulottes, etc qui ne sont ni recensés comme domicile ni comme logement. Ils servent de seconde résidence mais ne relèvent pas de la typologie des logements proposée ci-avant : en effet, ces derniers devraient être écartés puisqu'ils ne permettent pas de répondre adéquatement aux critères de durabilité et de salubrité inscrit dans le Code et dans les arrêtés d'application. Cette première approche quantitative ne permet cependant pas d'aborder les aspects qualitatifs et la **problématique sociale sous-jacente**.

Il serait évidemment souhaitable que des données relatives aux secondes résidences puissent être intégrées à l'avenir dans les analyses et statistiques relatives au logement.

4.4 TENDANCES D'EVOLUTION ET POURSUITE DE LA RECHERCHE

Pour la suite de la recherche, l'analyse du parc de secondes résidences devrait faire apparaître les tendances d'évolution de ce type de logements.

⁸ Articles 187 à 190 du Code du Logement.

⁹ Commentaires des articles, Doc. Parl. Wallon, sess. 1997-98, n° 371-1, pp. 30-31.

Quelles sont les bassins concentrant ces logements et, en fonction de projections socio-démographiques et des projets de développement, quels seraient les zones de croissance et de décroissance de ce phénomène ? Quelles en sont les retombées en termes de zones d'affectation des plans de secteur ?

L'analyse des objectifs et des principes d'actions des pouvoirs locaux, qui seront fixés dans les six mois qui suivent le renouvellement des conseils communaux¹⁰, et l'évaluation des programmes triennaux d'action devraient permettre de préciser les tendances d'évolution attendues dans le domaine du logement privé et public en général, en matière de résidence secondaire en particulier.

A partir des analyses quantitatives, des prévisions et programmes d'action ainsi que des enquêtes à mener auprès d'acteurs-clés (notaires, promoteurs, responsables locaux), des formes émergentes de logements de seconde résidence pourront être dégagées, leurs caractéristiques et les surfaces de terrain nécessaires précisées. Ces analyses permettront aussi de dégager les localisations privilégiées et de les confronter aux potentialités des plans d'aménagement.

Deux aspects guideront cette réflexion sur le développement de logements durables : comment garantir la qualité physique et technique de ces logements (constructibilité technique, économique et environnementale, transformabilité et adaptabilité fonctionnelle) et comment assurer leur soutenabilité économique, notamment eu égard aux déplacements réguliers qu'ils génèrent.

¹⁰ Selon l'article 187 du Code du logement.

CHAPITRE I ANALYSE DU PARC DE LOGEMENTS	3
1. LE PARC EN DATE DU RECENSEMENT 1 ^{ER} MARS 1991	4
2. ACTUALISATION DES DONNÉES DU RECENSEMENT	5
3. LA SITUATION DU PARC ACTUALISÉ.....	16
4. INTRODUCTION À LA PROBLÉMATIQUE DES SECONDES RÉSIDENCES	24
4.1 <i>Problématique des résidences secondaires.....</i>	<i>24</i>
4.2 <i>Nécessité de maîtriser la question du parc de secondes résidences</i>	<i>25</i>
4.3 <i>Données à générer.....</i>	<i>26</i>
4.4 <i>Tendances d'évolution et poursuite de la recherche</i>	<i>26</i>