

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

## Résumé non technique

Notre population vieillit ; la taille de ses ménages diminue. Ces deux tendances auront une incidence sur les futurs besoins en logements et en services en Wallonie. La construction de nouveaux quartiers constitue l'une des réponses à cette évolution démographique.

Il s'agit de répondre à l'évolution attendue de la population à court (5 ans), moyen (10 à 15 ans) et long terme (25 ans). C'est dans cette optique qu'après avoir quantifié et spatialisé les besoins en logements et services, sur base des prévisions démographiques tendanciennes, la recherche menée par la CPDT s'est attachée à identifier des localisations potentielles optimales de projets de développement ou de renouvellement urbain d'envergure en Wallonie.

La mission de la CPDT couvrait quatre volets, dont le lecteur trouvera ci-dessous une brève description en termes d'objectifs et de résultats.

### VOLET 1

#### Les objectifs

Les objectifs du volet 1 étaient :

- sur la base des données démographiques du Bureau du plan, de cartographier à l'échelle des arrondissements la croissance du nombre de **ménages** et leur caractérisation pour estimer les besoins en logements à l'horizon 2020, 2030 et 2040 ;
- sur la base des données démographiques du Bureau du plan, d'estimer les besoins en **services** de base pour les principales tranches d'âges à l'horizon 2020, 2030 et 2040 ;
- de prendre en compte les politiques des régions voisines de même que celles des pôles wallons du SDER de 1999 et leurs influences sur les dynamiques migratoires.

#### Les résultats

Le rapport reprend les méthodes et les résultats de même que les cartographies. En synthèse, il ressort que :

- sur la base des chiffres du Bureau du Plan de mars 2015, la croissance attendue de la population est de 450.000 personnes répartie en 11.000 ménages supplémentaires par an soit près 300.000 ménages de plus en 2040 ;

- ces ménages supplémentaires sont à 80 % des ménages d'isolés (+ 9.000 ménages par an) soit 230.000 ménages d'isolés de plus en 2040 ;
- cette population supplémentaire est à 90 % composée de personnes de plus de 60 ans soit 405.000 personnes de plus de 60 ans en 2040 ;
- la production de logement répond globalement à la croissance du nombre de ménages (historiquement le parc était de quelque 60 à 80.000 unités supérieur au nombre de ménages ; en raison d'une production plus importante ces dernières années, il dépasse désormais les 100.000 logements) ;
- la production de logements répond également à la réduction de la taille des ménages vu la part de plus en plus importante du nombre d'appartements neufs (35 % des permis) et de création de logements par rénovation d'immeubles (25 % des permis) et ce en limitant l'importance des nouvelles maisons unifamiliales (40 % des permis) ;
- cette évolution de la production résidentielle s'accompagne d'une réduction de la consommation annuelle d'espace par la résidence passant de 1.500 ha à 1.000 ha ces dernières années, ce qui indique manifestement un processus de densification ;
- sur cette base et à politique inchangée, la croissance des ménages nécessiterait la construction de 11.000 logements pour une consommation de 700 ha supplémentaires par an à l'horizon 2040 ;
- sur cette base, au vu de la couverture actuelle des services et à politique inchangée, il conviendrait de créer 1.100 places supplémentaires dans les crèches, 35.000 places dans l'enseignement (tous degrés confondus) et 17.000 places pour les personnes âgées à l'horizon 2030 (et 36.000 places pour les personnes âgées à l'horizon 2040) ;
- les arrondissements contigus des pôles métropolitains des régions voisines (essentiellement Bruxelles, Luxembourg et Lille) ont connu une forte croissance résidentielle ; ils sont particulièrement marqués par la construction d'appartements et par un glissement des populations vers les arrondissements plus reculés en raison de la raréfaction du foncier non bâti ;
- les pôles métropolitains des régions voisines sont en développement ; de plus, la Flandre et le Grand-Duché ont mis en place des politiques visant à freiner l'urbanisation ; dès lors les effets déjà constatés vont amplifier l'immigration des populations vers des arrondissements peu équipés (commerces et emplois) ;
- près de 60% de la production de logements se concentrent dans cinq arrondissements qui représentent un peu plus de la moitié de la croissance attendue des ménages en 2030 : il s'agit des arrondissements de Nivelles, Liège, Verviers, Charleroi et Namur. Ils présentent chacun des dynamiques spécifiques : croissance interne, immigration depuis les pôles extérieurs ou immigration internationale de longue distance. L'arrondissement de Charleroi présente une évolution complexe qui mériterait d'être étudiée plus en détail ;
- parmi les autres, on peut distinguer un ensemble d'arrondissements relativement dynamiques en termes de production de logements et de croissance de population

suite au report de population des entités voisines : il s'agit de Mons, Tournai, Soignies, Huy et Waremme, et dans une moindre mesure Ath ;

- Dinant, Philippeville et de Thuin connaissent une faible croissance malgré des migrations depuis les populations des pôles voisins (Namur et Charleroi) ;
- les arrondissements de Neufchâteau, Bastogne, Marche-en-Famenne et Virton connaissent une croissance relative importante, principalement sous l'effet de dynamiques internes (natalité et déménagements internes à l'arrondissement), mais qui reste relativement faible en chiffres absolus à la fois en termes de production de logements et de perspectives de ménages ;
- enfin, les arrondissements de Mouscron et d'Arlon connaissent une situation spécifique en raison de la pression des pôles voisins et de la rareté de plus en plus manifeste des terrains.

L'étude des dynamiques immobilières et foncières à l'œuvre dans chaque arrondissement et des besoins de chacun montre que les arrondissements de Nivelles, de Liège, de Mouscron et d'Arlon présentent un potentiel élevé pour la réalisation de projets d'envergure. Viennent ensuite, et d'une manière générale, tous les arrondissements situés sur et au nord du sillon Sambre-et-Meuse, avec des variations plus ou moins prononcées des différents paramètres étudiés. Par contre, les arrondissements situés au sud du sillon Sambre-et-Meuse (hors Arlon et, dans une bien moindre mesure, Bastogne) ne semblent pas réunir de conditions propices à la réussite de telles opérations, à moins que les pouvoirs publics ne mettent en place une politique juridique et/ou financière pour assurer la réussite des projets éventuels.

## **VOLET 2**

### **Les objectifs**

Les objectifs du volet 2 étaient :

- d'identifier les sites potentiels d'urbanisation résidentiels de plus de 15 ha non bâtis dans les zones d'habitat, d'habitats à caractère rural, d'équipements communautaires et de services publics, d'aménagement communal concerté et de zones blanches de même que les Sites à réaménager dont moins de 10 % de la superficie est bâtie ;
- de cartographier les sites et de fournir une fiche descriptive, le tout constituant un atlas.

### **Les résultats**

Les résultats consistent en l'identification de 398 sites potentiels et l'établissement d'une fiche descriptive pour chacun d'eux reprenant les points : localisation, situation juridique, environnement et patrimoine, infrastructures, aspects techniques de construction, risques industriels, technologiques, naturels et géotechniques. La base de données des SAR de la DGO4 a été utilisée outre les informations transmises par l'IWEPS. Cette liste de sites n'est pas fermée et immuable et doit être prise en compte sous réserve des conditions d'utilisation.

Un atlas reprenant ces 398 sites est consultable et téléchargeable en PDF sur le site de la CPDT. Sont aussi disponibles, hors site, un classeur XLS reprenant les données par site ainsi que des atlas de synthèse par arrondissement et par province reprenant les principaux chiffres clés.

## **VOLET 3**

### **Les objectifs**

Le volet 3 vise à caractériser les disponibilités foncières afin d'en déterminer le potentiel d'urbanisation et d'estimer sur cette base les délais d'activation de chaque site.

### **Les résultats**

La caractérisation des sites consiste à identifier et à mesurer l'impact de certains types de caractéristiques intrinsèques aux sites (situation juridique, propriétés hydrographiques et topographiques, risques industriels, contraintes environnementales et paysagères, niveau d'équipement) sur la facilité et la rapidité de leur mise en œuvre. Des données contextuelles (proximité de services et équipements, de zones agglomérées, d'arrêts de transports en commun...) ont délibérément été écartées afin de concentrer l'analyse sur les qualités et défauts des sites proprement dits, indépendamment de leur localisation.

Chacun des sites a été soumis à un examen approfondi permettant d'évaluer le degré de contrainte exercé par chacun des cinq types de caractéristiques sur le potentiel de mise en œuvre du site. Cet examen a nécessité la compilation et la confrontation de diverses informations cartographiques, de renseignements recueillis auprès des directions centrales et extérieures de la DGO4 ainsi que l'analyse des différents documents planologiques existants (plan de secteur, RUE, PCA, SSC..).

Exprimées sur une échelle commune allant de 0 à 5, ces cinq catégories de contraintes fournissent ensemble une carte d'identité synthétique chiffrée de chaque site. Cette information relative au potentiel de mise en œuvre est transcrite dans l'atlas sous forme d'un diagramme polaire (radar).

L'étape complémentaire du volet 3 consistait à traduire ces contraintes de diverses natures et importances en termes de délais nécessaires à l'activation des sites, l'idée sous-jacente étant que plus les obstacles sont nombreux et les contraintes fortes, plus le site nécessitera de temps pour commencer à être urbanisé. Le mode de temporalité proposé pour chaque site tient dès lors compte des contraintes identifiées, que ce soit en termes de potentiel (voir ci-avant) ou de besoins de mise en œuvre (cf. volet 1). Chaque site est classé soit à "court terme" (5 à 10 ans nécessaires à l'activation du site), "moyen terme" (10-20 ans), "long terme" (plus de 20 ans), voire à "très long terme" dans des situations spécifiques où les contraintes sont à tel point importantes qu'il est difficile d'estimer convenablement les délais de mise en œuvre. Précisons encore que certains sites ont été "mis en réserve" après examen, signifiant qu'ils ne sont pas ou plus disponibles à l'urbanisation. Il s'agit notamment des sites pour lesquels des permis sont déjà délivrés ou qui se trouvent dans des zones

considérées impropres à l'urbanisation (zone rapprochées des aéroports, zones avec des aléas d'inondation élevés...).

## VOLET 4

### Les objectifs

Le volet 4 vise à cerner l'opérationnalité des projets de nouveaux quartiers et de ville nouvelle. Il s'agit, à travers l'étude des cas significatifs en Wallonie et à l'étranger, de comprendre :

- les mécanismes de montage de projets selon les acteurs impliqués (déblocages des freins, maîtrise foncière, plus-values) ;
- les processus d'intégration sociale et de mixité des fonctions.

C'est sur cette base qu'une première évaluation des coûts et des mécanismes possibles de mise en œuvre des sites identifiés au volet 2 a été effectuée.

### Les résultats

Suite aux études de cas significatifs en Wallonie et hors Wallonie d'une part, et aux entretiens effectués auprès de témoins privilégiés actifs dans le domaine du développement de projet urbain d'envergure en Wallonie d'autre part, le volet 4 aborde les trois grandes thématiques suivantes, à savoir les mécanismes de montage de projet, les processus d'intégration sociale et la mixité des fonctions.

Les résultats sont présentés sous différentes formes :

- un rapport synthétique et transversal, notamment à partir des six facteurs bloquants (acquisition du foncier, obtention des autorisations administratives, obtention et coût du financement, complexité des opérations, surcoûts de construction et niveaux de commercialisation) afin de présenter au travers des cas d'étude wallons et européens un écho et des pistes de solutions aux facteurs bloquants au montage de projets d'envergure en Wallonie ;
- des annexes illustratives et détaillées ;
  - fiches d'analyse des projets wallons et européens ;
  - rapport photographique des visites ;
  - résultats des entretiens ;
- une contribution à l'atlas sous forme d'indicateurs en lien avec la concrétisation d'un projet ;
  - la typologie de dynamique immobilière de l'arrondissement (type de marché immobilier et type de niveau de commercialisation au sein de l'arrondissement) ;



*Conférence Permanente  
du Développement  
Territorial*

- le surcoût de viabilisation du site, soit les surcoûts potentiels pour la mise en œuvre du site en lien avec sa caractérisation) ;
- le morcellement foncier, affectant l'enjeu de l'acquisition du foncier.

L'Atlas a été présenté au colloque « Nouveaux quartiers » organisé par la DGO4 le 17 novembre 2015. Il est consultable et téléchargeable à l'adresse suivante : [cpdt.wallonie.be/atlas-des-quartiers-nouveaux](http://cpdt.wallonie.be/atlas-des-quartiers-nouveaux) moyennant inscription par adresse mail. Cette inscription vaut pour accord avec les précautions d'usage.