

Proposition de communication
Intersoil 2022 « Quelle stratégie pour les Sols Européens en 2030 ? »
Bruxelles – 5 & 6 octobre 2022

Titre et auteurs

Recyclage urbain et exploitation optimale du stock bâti et du foncier artificialisé

Sébastien Hendrickx (LEPUR), Alice Boodts (LEPUR) et Jean-Marie Halleux (ECOGEO)

Les auteurs sont membres de deux laboratoires de l'Université de Liège : ECOGEO (Service de Géographie Économique) et le LEPUR (Centre de Recherche en Sciences de la Ville, du Territoire et du Milieu rural)

Caractère innovant du sujet proposé

Cette proposition de communication aborde le sujet de la production de logements via le recyclage urbain à travers deux analyses visant à objectiver, d'une part, la production actuelle et, d'autre part, le potentiel de densification qu'offre le stock bâti existant et le foncier artificialisé. Par rapport aux analyses précédentes basées sur les données de permis, ces analyses explorent le potentiel d'utilisation des données patrimoniales en vue d'améliorer le monitoring du recyclage urbain. En outre, elles proposent une identification du potentiel de densification à travers des hypothèses de densification douce visant une intégration dans le contexte bâti existant.

Mots-clés

Recyclage urbain ; étalement urbain ; zéro artificialisation nette ; production de logement ; densification douce.

Objectifs

Proposer des méthodes visant à améliorer le monitoring du recyclage urbain et permettant d'apporter un éclairage :

1. Sur la situation actuelle du recyclage urbain en termes d'importance relative dans la production de logements ;
2. Sur le potentiel, en termes superficies disponibles pour la création de nouveaux logements, que représente les terrains artificialisés et le stock bâti existant.

Résumé

Dans le cadre de la Conférence Permanente du Développement Territorial (CPDT) en Wallonie (Belgique), la recherche « Intensification et requalification des centralités pour lutter contre l'étalement urbain et la dépendance à la voiture » s'inscrit dans la volonté du gouvernement wallon de limiter l'étalement urbain et, à terme, de mettre fin à celui-ci à l'horizon 2050.

Répondre à cet objectif implique d'optimiser l'utilisation du foncier artificialisé et du stock bâti existant. Le recyclage urbain repose à la fois sur la densification ou l'intensification de certains quartiers urbains, sur la réexploitation de terrains délaissés (friches) et sur la réhabilitation de tissus urbains anciens.

Il s'agit également d'améliorer le monitoring de l'étalement urbain par une meilleure observation des processus de recyclage urbain et du potentiel de production de logements via ceux-ci (Coszach *et al.*, 2019). Dans le cadre de cette recherche, nous proposons de vérifier si les sources

de données disponibles permettent de quantifier et de spatialiser avec précision l'importance des différentes formes de recyclage urbain dans la production de logement et le potentiel que représentent les tissus bâtis résidentiels pour augmenter le nombre de logements au sein de ceux-ci (Hendrickx *et al.*, 2021).

Part du recyclage urbain dans la production de logement actuelle

Diverses analyses antérieures ont tenté de quantifier la production de logements via le recyclage urbain (Charlier *et al.*, 2014 ; Jungers *et al.*, 2015). Essentiellement basées sur les données issues de la délivrance de permis (données ex-ante), ces analyses ne prennent pas en compte toutes les formes de production de logement sur des terrains artificialisés. La méthode que nous proposons se veut complémentaire et s'appuie sur les données patrimoniales, plus couramment désignées sous le terme « cadastre » (données ex-post). Ces données sont utilisées dans une analyse diachronique de l'évolution du nombre de logements à l'échelle des parcelles cadastrales.

Les situations patrimoniales aux 1^{er} janvier 2010 et 2016 ont été comparées afin d'identifier trois types d'opérations : la construction de nouveaux bâtiments, la modification de bâtiments existants et la démolition de bâtiments. Pour chaque type d'opération, l'analyse consiste à quantifier l'évolution du nombre de logements (positive ou négative) et à caractériser celle-ci à travers les modifications de l'utilisation du sol (nature cadastrale) ou de la morphologie du bâti.

Par rapport aux analyses antérieures, cette méthode permet de distinguer les constructions de bâtiments sur terrain vierge de celles qui ont lieu sur un terrain qui était préalablement artificialisé. Elle permet également d'associer la production de certains logements à des modifications du bâti impliquant une augmentation de l'emprise bâtie ainsi qu'à des changements d'utilisation du sol tel que la transformation de terrains utilisés à des fins non résidentielles en terrains utilisés à des fins résidentielles. Enfin, elle permet une spatialisation à l'échelle des parcelles cadastrales alors que les données issues de la délivrance des permis ne permettent aisément qu'une approche à l'échelle communale.

Il résulte de cette analyse que 63 % de la production de logement nette en Wallonie est liée à des nouvelles constructions sur terrains vierges, autrement dit à de l'artificialisation. Le recyclage urbain représente quant à lui 37 % de la production de logement, dont 15 % de nouvelles constructions sur terrains artificialisés et 22 % de modifications de bâtiments existants. Les résultats montrent également que sur certaines communes, la part du recyclage urbain représente plus de 60 % et parfois jusqu'à 80 % du développement du parc immobilier résidentiel.

Ces éléments apparaissent importants à prendre en compte sachant que les objectifs de limitation de l'artificialisation visent à tendre vers un taux de recyclage urbain de 100 %.

Potentiel de densification résidentielle

Les prévisions démographiques montrent que la question de la production de logement doit être posée à la fois de manière quantitative (combien de logement faut-il produire ?), de manière qualitative (quelle taille de logement ?) et de manière spatialisée (où faut-il privilégier la production de logement ?). Dans cette optique, la recherche propose une analyse visant à quantifier et spatialiser le potentiel de densification résidentielle sur le territoire wallon à travers des cinq modes de densification douce :

- Mode 1 : l'accueil de nouvelles constructions sur des terrains déjà artificialisés (bimby) ;
- Mode 2 : l'extension horizontale d'un bâtiment existant ;
- Mode 3 : l'extension verticale d'un bâtiment existant ;
- Mode 4 : la démolition-reconstruction ;
- Mode 5 : la division de logements existants.

Pour chaque mode, des conditions d'applications ont été définies sur la base de deux critères :

- La disponibilité spatiale à l'échelle de la propriété (superficies disponibles, volumes disponibles, accès à la voirie) ;
- La situation des parcelles voisines ou du contexte bâti (proximité aux maisons voisines, hauteur ou profondeur du bâti sur les parcelles voisines, efficacité d'occupation du sol dans un rayon déterminé).

Le potentiel est identifié en termes de surface de terrain ou de surface plancher disponible et converti en un nombre de logements potentiels selon des critères de densité réalistes, établis en fonction du contexte environnant.

Enfin, les résultats ont été déclinés en fonction de la proximité du potentiel identifié par rapport aux services de base et à l'offre en transport en commun dans une optique d'intensification des centralités.

L'analyse identifie un potentiel de densification résidentiel équivalent à 300 000 logements supplémentaires pouvant être produits à moins d'un kilomètre de deux services de base ou d'un arrêt de transport en commun structurant. Ce potentiel pour le moins impressionnant, bien qu'il reste théorique, est assez démonstratif du fait que les besoins en logements devraient pouvoir être rencontrés sans difficultés malgré les objectifs d'arrêt progressif d'artificialisation, y compris en limitant le recyclage urbain aux parties de territoire situées à proximité de services et d'arrêt de transport en commun structurant. Par ailleurs, ils montrent que ces objectifs peuvent être atteints en s'appuyant sur un scénario de densification résidentielle et/ou bâtie très douce et veillant à ne pas dénaturer les tissus urbains existants. Nul besoin donc de construire des tours au cœur des villages...

Références

Coszach, E., Courtois, X., Defer, V., Descamps, J., Haine, M., Hendrickx, S., Lambotte, J.-M., Lorquet, T. et Roberti, T. (avec l'aide de Nouri, M.) sous la direction scientifique de Godart M.-F. et Ruelle C., (2019). Recherche R5 : Gérer le territoire avec parcimonie. Rapport final d'une recherche de la CPDT, CPDT, 220 p.

Charlier, J., Reginster, I. (2014). Estimation des processus de reconstruction de la ville sur la ville en Wallonie – Quels apports de la statistique « permis de bâtir » ?. Working Paper de l'IWEPS, n°18, 16p.

Hendrickx, S., Boodts, A., Halleux, J.-M. (2021). Annexe 2C du rapport scientifique : Recyclage urbain et exploitation optimale du stock bâti et du foncier artificialisé. CPDT, Rapport de recherche, 58 p. <https://hdl.handle.net/2268/289491>

Jungers, Q., Leclercq, A., Neri, P., Radoux, J., Waldner F., sous la direction scientifique de Defourny P. (2015). Vers un plan de secteur durable – Offre en logement : approche méthodologique. Conférence Permanente du Développement Territorial, Notes de recherche n°59, 29p.