

Repérage des données et des études - Synthèse bibliographique

**HABITREG.NET : un réseau pour répondre aux défis d'habiter sur des territoires
ruraux et périurbains de Wallonie-Lorraine-Luxembourg**

Etude réalisée par
Jean-Marie Halleux
Docteur en Sciences Géographiques
Chargé de cours ULg
et
Julie Strée
Master en Sciences Géographiques

Mars 2011

TABLE DES MATIÈRES

Introduction générale	1
1. Les politiques d'aménagement et du logement au sein des trois régions partenaires	2
Introduction	2
1.1 L'organisation administrative et institutionnelle	2
1.2 La politique de l'aide au logement	4
1.3 Les outils et dispositifs de l'aménagement du territoire	7
2. Les caractéristiques des parcs de logement	11
Introduction	11
2.1 L'importance des parcs de logement	12
2.2 Les statuts d'occupation	16
2.3 Les types de construction	22
2.4 Le degré d'étalement urbain	29
2.5 L'âge des logements	37
2.6 La taille des logements	40
2.7 La salubrité et les besoins en réhabilitation	43
2.8 La qualité thermique des bâtiments	46
3. Les évolutions socio-économiques et sociodémographiques	49
Introduction	49
3.1 Le développement économique	49
3.2 L'évolution des volumes de population	55
3.3 L'évolution des structures démographiques	62
3.4 L'accessibilité aux marchés du logement	68
Bibliographie	72

INTRODUCTION GÉNÉRALE

Ce rapport correspond à la principale contribution du SEGEFA au projet HABITREG. Comme le prévoit le cahier des charges, il rassemble une synthèse bibliographique des travaux et études réalisées sur le sujet du logement dans la Grande Région. En raison des moyens disponibles¹, cette synthèse n'est pas exhaustive et vise au final deux grands objectifs :

- mettre à la disposition des partenaires du réseau HABITREG une base suffisante pour appréhender les différences contextuelles entre les régions partenaires ;
- préciser les thématiques susceptibles de faire l'objet d'investigations complémentaires lors des développements futurs du projet.

Ce rapport a été rédigé complémentirement aux analyses du CEPS/INSTEAD sur le Grand-Duché de Luxembourg. Cela implique que les analyses du SEGEFA se sont essentiellement focalisées sur les territoires wallons et lorrains. Dans le cadre du déroulement général du projet, il est d'ailleurs prévu que les principales conclusions du présent rapport soient prochainement intégrées aux éléments mis en avant par le CEPS/INSTEAD. Il s'agit là de la prochaine étape du travail.

Le rapport est structuré en trois chapitres. Le premier porte sur les politiques d'aménagement et de logement au sein des trois régions partenaires. Le deuxième chapitre est ensuite consacré aux caractéristiques des parcs de logement lorrains et wallons. Le troisième chapitre est quant à lui consacré au sujet des évolutions socio-économiques et sociodémographiques.

¹ Le financement du projet a permis des prestations correspondant à 4 journées de la part de J.-M. Halleux et à 20 journées de la part de J. Strée.

1. LES POLITIQUES D'AMÉNAGEMENT ET DU LOGEMENT AU SEIN DES TROIS RÉGIONS PARTENAIRES

INTRODUCTION

Ce premier chapitre présente les principaux outils de l'aménagement du territoire et de la politique du logement au sein des trois régions partenaires du projet HABITREG : la Lorraine², la Wallonie et le Grand-Duché de Luxembourg³.

Le chapitre se structure en trois sections. La première section développe une courte présentation de l'organisation institutionnelle et administrative des trois pays concernés par HABITREG. La deuxième section est quant à elle réservée au sujet de la politique de l'aide au logement et la troisième à l'aménagement du territoire. Malgré cette division entre les domaines de l'aménagement et de la politique du logement, il est important de souligner que ces deux sujets sont intrinsèquement liés. Le vocable d'habitat renvoie d'ailleurs à ce caractère transversal. En effet, « habiter » un territoire ne se restreint pas au seul fait d'occuper un logement. Dans cette perspective, il est primordial de rechercher les liens entre le logement et les autres problématiques du développement territorial (mobilité, emploi, loisirs, ...) (ADRETS et RELIER, 2010).

1.1 L'ORGANISATION ADMINISTRATIVE ET INSTITUTIONNELLE

1.1.1 La France

L'État français demeure très centralisé et les compétences en matière de logement n'y sont pas officiellement décentralisées : le financement public du logement est de la responsabilité de l'État. Pour autant, dans les faits, le logement correspond à une compétence partagée entre l'État et les collectivités locales (F. Aubert et A.-M. Fribourg, 2005). A ce propos, soulignons l'évolution générale de l'État français vers plus de décentralisation et invoquons les lois suivantes (C. Mariette, 2006) :

- la loi du 7 janvier 1983, dite « loi de décentralisation » qui confère aux collectivités locales et régionales plus de responsabilités, notamment dans les matières d'aménagement du territoire et du logement ;
- la loi du 13 décembre 2000, dite « loi de solidarité et de renouvellement urbain (SRU) », texte porteur d'un projet global d'amélioration de la qualité de vie (plus de cohérence territoriale des politiques, plus de mixité dans l'habitat, requalification globale et transversale des quartiers dégradés...) ;
- la loi du 18 août 2004 relative aux libertés et aux responsabilités locales. Cette loi accorde aux communes ainsi qu'aux départements des compétences dans l'octroi des aides à la pierre. Il s'agit du premier instrument qui dote les collectivités locales de moyens directs pour mener leurs politiques d'habitat.

Parmi les rôles assumés par l'État français en matière de logement et de territoire, relevons notamment la conception et l'orientation des politiques générales, via la Ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement⁴. Relevons également la redistribution des fonds via l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (Anah) et via la Caisse nationale des allocations familiales (CNAF), deux organismes sur lesquels nous reviendrons ci-dessous.

² Plus exactement la France en raison de la relative homogénéité observée sur l'ensemble du territoire national en matière de dispositifs d'aménagements et de politique d'aide au logement.

³ Le contenu relatif au Grand-Duché de Luxembourg a été principalement développé par le CEPS/INSTEAD.

⁴ <http://www.developpement-durable.gouv.fr/>

Le maillage territorial français se structure traditionnellement sur base de quatre niveaux : l'État, la région (22 en France métropolitaine), le département (96 en France métropolitaine) et la commune (36 689 au premier janvier 2009⁵). Étant donné la taille des municipalités françaises⁶, un niveau de pouvoir intermédiaire intervient, il s'agit des intercommunalités. Ces groupements de commune, dont les représentants sont issus des pouvoirs locaux, acquièrent toujours plus de responsabilités en matière de logement et d'aménagement du territoire. Ces intercommunalités sont souvent appelées EPCI (Établissement Public de Coopération Intercommunale)⁷. En matière de politique du logement, ce sont les communes et leurs groupements qui sont les plus impliquées (notamment à travers les programmes locaux de l'habitat – PLH (voir ci-dessous)). Pour autant, les départements et les régions y prennent également part, principalement en ce qui concerne les logements sociaux (F. Aubert et A.-M. Fribourg, 2005).

1.1.2 La Belgique

La Belgique est depuis 1993 un État fédéral, suite à plusieurs réformes constitutionnelles et législatives (J. Brassine, 1994). Le processus de division en différentes entités a débuté dans les années 1970, élargissant progressivement les compétences des trois régions (*Région de Bruxelles-Capitale*, *Région wallonne* et *Région flamande*) et des trois communautés (*Communauté française*, *Communauté flamande* et *Communauté germanophone*). Les communautés sont compétentes pour les matières « culturelles et personnalisables » (notamment l'enseignement) alors que les matières économiques et territoriales – comprenant la politique de l'aide au logement et l'aménagement du territoire – relèvent du domaine des régions.

Dans leurs domaines de compétence, les assemblées parlementaires régionales ont un pouvoir législatif de statut égal à la loi émanant du pouvoir fédéral. En Wallonie, les matières de l'aménagement et du logement sont ainsi régies par :

- le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie (CWATUPE),
- le Code Wallon du Logement (CWL).

Les régions belges disposent également d'un gouvernement autonome et d'une administration qui leur est propre. Pour mettre en œuvre la politique régionale en matière de logement et d'aménagement, le Gouvernement wallon s'appuie sur la Direction générale opérationnelle 04 (Aménagement du territoire, Logement, Patrimoine et Énergie)⁸.

L'aménagement du territoire et l'urbanisme relève en Région wallonne de deux niveaux politiques : la Région, responsable via son Gouvernement de la gestion des instruments régionaux, et les communes, responsable via les Collèges communaux de la gestion des instruments communaux. Pour ce domaine de l'aménagement et de l'urbanisme, relevons l'inexistence d'un niveau intermédiaire entre la Région et les communes. Les communes wallonnes, au nombre de 262, représentent en moyenne 64 km² et 12 700 habitants. Il s'agit là de moyennes supérieures aux moyennes tant lorraines (10 km² et 988 habitants) que luxembourgeoise (22 km² et 3800 habitants).

En plus de compter 262 communes, la Région wallonne compte également cinq provinces. Les provinces ne sont pas compétentes en matière d'aménagement du territoire, mais bien en matière de logement, domaine où leur intervention demeure toutefois marginale.

⁵ Source : http://www.insee.fr/fr/themes/tableau.asp?reg_id=99&ref_id=CMRSOS01208

⁶ Les communes françaises représentent en moyenne 15 km² et 1600 habitants. À titre de comparaison, ces indicateurs sont de 52 km² et de 17 500 habitants pour la Belgique (C. Vandermotten, 2008, p. 22).

⁷ Voir par exemple J.-P. Thanry (2007) pour une analyse de la situation lorraine sur les zones de coopération intercommunale.

⁸ Le site internet de la DGO4 est très utile pour le lecteur intéressé par les politiques du logement et de l'aménagement du territoire : <http://mrw.wallonie.be/dgatlp/dgatlp/default.asp>

En matière de logement, le rôle des communes wallonnes est très variable. Elles agissent essentiellement comme des opérateurs « indirects », par la mise en application des législations telles que les règlements sur les taxes, la lutte contre l'insalubrité, la réquisition des logements abandonnés, ... Elles agissent aussi comme « aiguillon » dans l'amélioration de la qualité des logements, via des aides spécifiques (aide au ravalement des façades...), grâce à la création d'une cellule d'information sur la législation en la matière ou encore en tant que coordinateur d'opérations d'amélioration de l'habitat impliquant divers partenaires.

Depuis 2001, la politique wallonne en matière de logement fait explicitement référence à la notion « d'ancrage communal » (M. Daerden, 2002, p. 2). Cela correspond à affirmer le rôle de la commune comme pivot incontournable de la politique de logement, politique de proximité par excellence. Depuis lors, comme nous y reviendrons ci-dessous, les communes doivent définir les grandes priorités de la politique du logement au niveau local, essentiellement à travers leur Programme communal d'actions en matière de logement.

1.1.3 Le Grand-Duché de Luxembourg

Le Luxembourg est un pays unitaire où seuls deux niveaux de pouvoirs coexistent : l'échelon national et l'échelon communal (le pays est divisé en 116 communes). L'État luxembourgeois ne connaît donc ni provinces ni départements. La commune est la seule application du principe de décentralisation territoriale.

Deux acteurs « nationaux » sont présents au niveau du cadre administratif de l'aménagement, du développement urbain et de l'habitat : le Ministère de l'Intérieur et à la Grande Région (notamment compétent pour les affaires communales et l'aménagement du territoire) et le Ministère du Logement. Le Ministère du Logement est notamment en charge du Fonds pour le Développement du Logement et de l'Habitat (FDLH) et de la Société nationale des Habitations à Bon marché (SNHBM). Il s'agit de deux organismes actifs en logements « social » ou, plus exactement, promoteurs du logement en-dessous du prix du marché (voir ci-dessous).

L'assistance du niveau « national » auprès des communes concerne notamment l'application et la mise en œuvre de la loi sur l'aménagement communal et le développement urbain, la promotion des objectifs d'un urbanisme durable et la formation des acteurs locaux en aménagement. Cela dit, la question du logement reste très peu présente dans ce cadre. Cette question, si laissée à la bonne volonté des communes, est plutôt abordée en matière d'aides à la personne et à la pierre pour l'intégration des individus et des ménages au marché du logement « existant ». L'essentiel des leviers que possèdent les décideurs du développement urbain en général et au niveau de l'habitat en particulier au Grand-Duché concerne ainsi l'aménagement du territoire fonctionnel et l'urbanisme. Il s'agit par conséquent de moyens d'intervention sur le cadre bâti, dans sa morphologie et sa configuration fonctionnelle uniquement.

1.2 LA POLITIQUE DE L'AIDE AU LOGEMENT

1.2.1 La France

L'analyse de C. Mariette (2006, p. 29) sur la politique française en matière d'aide au logement souligne le diagnostic du Commissariat général du Plan sur l'atomisation du système d'acteurs et sur la démultiplication des dispositifs d'intervention. En effet, sur les cinq échelles décisionnelles (du national au municipal), il n'y aurait pas moins de 23 structures différentes d'intervention sur le logement ! Dans le cadre de ce rapport, il est impossible de détailler un système aussi complexe. Nous ne reprendrons donc ici que quelques éléments de base portant sur les principaux circuits d'aides. Le lecteur intéressé pourra toutefois trouver une analyse à la fois détaillée et relativement succincte chez F. Aubert et A.-M. Fribourg (2005).

Pour clarifier les missions du système français d'aide au logement, il est opportun de

préciser que les deux grands circuits d'aides y coexistent : les aides à la pierre et les aides à la personne. **Les aides à la pierre** visent à soutenir les producteurs de logement, qu'il s'agisse de particuliers ou de structures publiques ou parapubliques. En France, les principaux organismes publics et parapublics bénéficiaires d'aides à la pierre correspondent aux organismes **HLM** (habitation à loyer modéré). Ces organismes bénéficient de différents types d'aides (subventions, prêts aidés) pour développer leurs activités, et en particulier l'activité de bailleur social qui constitue leur cœur de métier. Les organismes HLM sont en réalité d'une grande diversité en matière de statuts (F. Aubert et A.-M. Fribourg, 2005). Succinctement, on différencie deux grandes familles : les établissements publics et les sociétés HLM de droit privé.

Pour les aides à la pierre visant à soutenir les particuliers, l'acteur français le plus important est l'**Anah** (Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat⁹). Il s'agit d'un établissement public d'État créé en 1971, afin de mener des actions en faveur de l'amélioration du logement privé. Son rôle est d'octroyer, sous certaines conditions, des subventions aux particuliers désireux de réaliser des travaux d'amélioration dans les logements qu'ils occupent ou qu'ils mettent à la location. Sa vocation sociale l'amène à se concentrer sur les publics les plus modestes. Pour adapter au mieux ses aides aux situations locales, l'Anah est présente dans chaque département par le biais de sa délégation locale. Elle se positionne ainsi comme un partenaire des collectivités territoriales et procure aux décideurs locaux des moyens financiers et un appui méthodologique pour mener à bien les politiques locales ou projets territoriaux en faveur de l'amélioration de l'habitat privé.

Parallèlement aux aides à la pierre, il existe deux grands types **d'aides à la personne** : l'aide personnalisée au logement (APL) et l'allocation logement (AL), qui se subdivise en une AL familiale et une AL sociale. Le principe de calculs de ces aides repose sur la notion de taux d'effort (rapport entre la dépense de logement et les ressources du ménage). Ces aides sont délivrées via les Caisses d'Allocations Familiales (CAF) et permettent d'améliorer la solvabilité des habitants à revenus modestes.

Depuis 1983 et la mise en place de la décentralisation, les collectivités locales françaises peuvent développer un **PLH** (Plan Local de l'Habitat). De par la multiplicité des acteurs qui interviennent sur un même territoire, ce dispositif vise à coordonner leurs différentes interventions et à structurer le projet local en matière d'habitat. À propos du dispositif PLH, nous recommandons au lecteur intéressé de se référer au document « Le PLH en 10 questions »¹⁰.

1.2.2 La Wallonie

En Wallonie, à l'image de la situation française, le paysage institutionnel de l'aide au logement est relativement diversifié, voire « touffu » (C. Mariette, 2006, p. 48). En plus des autorités publiques que sont la Région wallonne et les communes, les principaux opérateurs sont les suivants : la SWL, les SLSP, le FLW, la SWCS, les AIS, les APL, les CPAS et IMMOCITA.

La **SWL** (Société Wallonne du Logement) est le principal opérateur de la politique du logement public en Wallonie. C'est une société anonyme de droit public qui assure, pour le compte du Gouvernement wallon, la tutelle, le conseil et l'assistance des 68 SLSP.

Les **SLSP** (sociétés de logement de service public) sont agréées par la SWL et endossent divers rôles : construction de logement, réhabilitation, gestion de logements abandonnés, ... Leur tâche principale consiste dans la gestion d'un patrimoine locatif d'approximativement 100 000 logements.

Le **FLW** (Fonds du Logement Wallon) développe trois missions principales. D'une part, par

⁹ <http://www.anah.fr/accueil.html>

¹⁰ http://www.riviera-francaise.fr/carif/IMG/pdf/Le_PLH_en_10_questions_cle796b14.pdf

l'octroi de prêts hypothécaires, il fournit aux familles nombreuses les moyens de réhabiliter, de restructurer, d'acquérir, de construire ou de conserver un premier logement destiné à l'hébergement principal. D'autre part, il met à disposition des familles à revenus modestes un logement en location via sa filiale de l'aide locative. Parallèlement, le FLW développe des actions de rénovations d'immeubles de logement dans les noyaux d'habitat dégradés.

La **SWCS** (Société Wallonne de Crédit Social) a pour mission de promouvoir le crédit hypothécaire social. Son action vise à favoriser l'accès à la propriété ou la conservation d'un premier logement des familles à revenus moyens, modestes ou en état de précarité.

Les **AIS** (agences immobilières sociales) sont des intermédiaires locatifs entre des propriétaires de logements et des locataires à revenus modestes ou en état de précarité. Les AIS sont placées sous la tutelle du FLW.

Les **APL** (associations de promotion du logement) sont des organismes qui mènent des projets originaux en matière de logement (logements communautaires, opérations de requalification de logements par et pour leurs futurs locataires, gestion locative très accompagnée pour des publics cibles...). Quantitativement, leur rôle demeure marginal.

Il existe un **CPAS** (Centre Public d'Action Sociale) dans chaque commune belge, pour y assurer la mission de l'aide sociale. En matière de logement, les CPAS s'expriment principalement dans la mise en œuvre du droit au logement des personnes les plus défavorisées. Il s'agit notamment de l'aide locative accordée aux plus démunis, du paiement des garanties locatives, de la création et de la gestion de logements de transit et d'insertion ou de leur participation active à une agence immobilière sociale.

La société anonyme **IMMOCITA** est une filiale de la Société Régionale Wallonne d'Investissements (SIRW). Cet organisme travaille en association momentanée avec des promoteurs privés pour réaliser son objet qui est de promouvoir la création de logements moyens destinés à la vente.

Les aides régionales qui permettent aux opérateurs wallons de développer leurs activités sont essentiellement des aides à la pierre. De ce point de vue, une différence importante entre la France et la Wallonie correspond à l'absence en Wallonie d'aides personnalisées au logement du type APL ou AL. Pour C. Mariette (2006, p. 57), il s'agit là d'un constat qui, malgré des efforts conséquents lors des dernières années, illustre le fait que les moyens financiers dégagés en Wallonie pour la politique de l'aide au logement demeurent plus faible qu'en France. Cette observation recoupe le constat qu'en comparaison de la politique d'aide au logement développée en France, la politique d'aide au logement menée en Belgique est essentiellement orientée vers les aides fiscales en favorisant l'accession à la propriété. Sur ce sujet, relevons par exemple que les Wallons qui remboursent un crédit hypothécaire se partagent des aides fiscales fédérales qui représentent trois fois le budget que la Région wallonne consacre explicitement à sa politique du logement (J.-M. Halleux et J.-M. Lambotte, 2004, p. 155) !

À propos de la politique wallonne de l'aide au logement, relevons qu'à l'image des PLH en France, il existe un dispositif qui vise à coordonner les différentes interventions des acteurs locaux de l'habitat : le **Programme communal bisannuel d'actions**. *« Ce programme identifie, année après année, chaque opération, son maître d'ouvrage, les intervenants associés, son délai de réalisation, le nombre et le type de logements concernés, les modes de financement. Il est élaboré en concertation avec la Région, la province, le CPAS, la société de logement de service public desservant la commune, le Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie, l'AIS, la régie de quartier, etc. »* (T. Ceder, 2010, p. 1)

Comme nous l'avons relevé ci-dessus, le niveau communal a été identifié par la Région wallonne comme le niveau pivot en matière de politique de logement au niveau local. Pour ce faire, les communes adoptent une déclaration de politique locale du logement et c'est sur cette base que les programmes bisannuels sont établis. Ce mécanisme instaure un changement important. En effet, auparavant, les opérations de logements sociaux étaient prises en charge par les acteurs séparément et, surtout, par les SLSP en partenariat avec la

SWL. Soulignons ici que les programmes communaux doivent être approuvés par la Région pour que les opérateurs concernés puissent recevoir les aides et les subventions régionales.

1.2.3 Le Grand-Duché de Luxembourg

Le Grand-Duché de Luxembourg compte approximativement 1560 logements sociaux locatifs gérés par le **Fonds pour le Développement du Logement et de l'Habitat** (situation en 2009). Au total, le pays compte approximativement 2600 logements sociaux lorsque l'on additionne le parc du Fonds du logement aux parcs de la SNHBM (158 logements) et des villes de Luxembourg et d'Esch-sur-Alzette (environ 900 logements).

Parallèlement à l'action du Fonds du logement, la **SNHBM** (Société Nationale d'Habitation Bon Marché) favorise quant-à-elle l'accès à la propriété par la mise en vente de logements aux bas revenus.

À l'image de la situation en Belgique, les principaux moyens mobilisés par l'État luxembourgeois en matière de logement visent à faciliter l'accès à la propriété. Complémentairement aux mécanismes fiscaux, épinglons les aides suivantes :

- les aides en capital : prime de construction ou d'acquisition, la prime d'épargne, la prime d'amélioration de logements anciens, le complément de prime pour frais d'architecte et d'ingénieur conseil, aides pour les aménagements spéciaux revenant aux personnes handicapées physiques, aide épargne logement ;
- les aides en intérêt : la subvention d'intérêt et la bonification d'intérêt ;
- le remboursement de la TVA-logement (application du taux de 3 %).

Depuis 2008, le **Pacte logement** est un nouvel instrument qui vise à augmenter l'offre en logements et à réduire le coût du foncier et de l'habitat. Il s'agit d'une convention passée entre les communes et l'État (101 communes sur 116 ont signé le Pacte Logement). Les termes de cette convention sont les suivants : l'objectif est d'accroître la population communale de 15 % sur une période de dix ans. Pour encourager les communes à tendre vers cet objectif, l'État offre 4500 € par nouvel habitant lorsque la croissance de la population atteint 1 %. Cette somme doit servir à la création de projets résidentiels et collectifs et à l'intégration de logements à coût modéré. Ce pacte logement est également suivi de quatre dispositions de mises en œuvre telles que le droit de préemption, le droit d'emphytéose et de superficie, des mesures fiscales et administratives, des dispositions modificatives, transitoires et abrogatoires.

1.3 LES OUTILS ET DISPOSITIFS DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

L'appareillage de la politique d'aménagement du territoire est, avec des variables selon les pays et les époques, généralement articulé autour de trois grands niveaux d'intervention :

- la planification stratégique, qui élabore et met en forme les grandes orientations, c'est-à-dire les choix politiques en matière de projet de territoire ;
- la réglementation qui, via les plans d'occupation et les règlements d'urbanisme, définit précisément les droits des sols, cela à l'échelle de la parcelle ;
- l'aménagement et l'urbanisme opérationnel, qui regroupent les outils de l'action et du passage à l'acte sur le terrain, c'est-à-dire du passage à l'acte d'aménagement.

Notre présentation des dispositifs de l'aménagement a été structurée sur base de cette grille de lecture en trois niveaux d'intervention. À propos des dispositifs opérationnels, soulignons encore la différence entre les procédures d'autorisation (demande de permis), correspondant à un aménagement du territoire passif et, d'autre part, les procédures d'aménagement opérationnel, où la puissance publique intervient de manière active.

1.3.1 La France

Les outils stratégiques

Relevons d'abord l'existence des **SRADDT** (schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire) ou anciennement SRADT (Schéma Régional d'Aménagement et de Développement du Territoire). Les SRADDT précisent les principes d'aménagement et les orientations fondamentales et à moyen terme du développement durable d'un territoire régional.

Le **SCOT** (Schéma de Cohérence Territoriale) est également un document d'orientation stratégique. Il relève de l'échelle supra-communale et est élaboré par un ou plusieurs établissements publics de coopération intercommunale (EPCI).

Les outils réglementaires

Le **PLU** (Plan Local d'Urbanisme) est un dispositif réglementaire qui fixe les règles générales d'utilisation du sol relatives à la délivrance des permis. Le PLU peut être établi à l'échelle communale ou éventuellement à l'échelle supracommunale. La législation prévoit que les PLU doivent être compatibles avec les Plans Locaux de l'Habitat.

Les outils opérationnels

Concernant les dispositifs de l'aménagement opérationnel, relevons les opérations programmées d'amélioration de l'habitat (**OPAH**)¹¹. Créé en 1977, cet outil correspond au dispositif principal par lequel est réalisée la réhabilitation des centres urbains et des bourgs ruraux. Les OPAH sont fondées sur des contrats réunissant différents acteurs (communes, EPCI, l'État, la Région et l'Anah). Elles visent deux objectifs principaux : d'une part, offrir la possibilité aux propriétaires privés (occupants ou bailleurs) de réhabiliter leur patrimoine et, d'autre part, contribuer à renforcer l'offre locative à partir du bâti existant. Il existe différentes OPAH. Relevons l'OPAH-RR (de revitalisation rurale) qui s'applique à des territoires ruraux sujets à de graves phénomènes de paupérisation et de dévitalisation. La gravité de la situation implique alors la mise en place de dispositif global d'habitat et de développement local. Complémentairement aux OPAH, l'Anah développe également des **PIG** (Programme d'Intérêt Généraux) qui visent à améliorer des ensembles d'immeuble ou de logements afin de résoudre des problèmes particuliers qui peuvent être d'ordre social ou technique.

1.3.2 La Wallonie

Les outils stratégiques

Il existe en Wallonie deux outils principaux visant à définir les projets de territoire : le SDER et le SSC. Le **SDER** (Schéma de Développement de l'Espace Régional) est un instrument d'orientation politique précisant les options fondamentales d'aménagement et de développement durable à l'échelle de la Région wallonne. Le **SSC** (Schéma de Structure communale) est quant à lui un document d'orientation, de gestion et de programmation de développement de l'ensemble du territoire communal. Il est à la commune ce que le SDER est à la Région.

Complémentairement aux outils de la politique d'aménagement, il existe en Wallonie de nombreux outils stratégiques développés dans le cadre des différentes politiques sectorielles, tant au niveau régional qu'au niveau local. Pour le niveau local, en plus du Programme communal bisannuel d'actions commenté ci-dessus, relevons l'existence des PCDR. Le **PCDR** (Programme Communal de Développement Rural) correspond au document stratégique de la politique de développement rural, notifiant tous les projets qui

¹¹ <http://www.lesopah.fr/presentation.html>

seront à mener dans une commune à court, moyen et long termes (10 ans). Le PCDR concourt aux objectifs de développement rural via la création et le soutien d'activités économiques, la création de services et d'équipements destinés à la population, la protection et la mise en valeur du cadre de vie, ... Le lecteur intéressé par les outils stratégiques utilisés en Wallonie pour le niveau local pourra se référer aux travaux de la CPDT¹² consacré à ce sujet (D. Decoster, 2003).

Les outils règlementaires

Le **plan de secteur** est le dispositif règlementaire le plus connu de l'aménagement du territoire en Wallonie. Il est sans conteste le plus important car il correspond à une référence fondamentale concernant la délivrance des permis d'urbanisme (permis de bâtir ou de lotir). La Wallonie est couverte par 23 plans de secteur. Ils ont été approuvés entre 1977 et 1987. L'objet du plan de secteur est de définir les affectations du sol. Dans ce but, on y définit des zones auxquelles on attribue une destination, accompagnée de prescriptions précisant ce qu'on peut y faire et ne pas y faire. Le plan de secteur définit donc le zonage et les occupations potentielles du sol. En matière d'urbanisation résidentielle, ce sont les terrains inscrits au sein des « *zones d'habitat* » qui peuvent accueillir le développement de l'habitat.

Le **plan communal d'aménagement (PCA)** est un autre outil règlementaire. Il détaille le plan de secteur à l'échelon communal. La commune peut élaborer un PCA sur tout ou sur une partie de son territoire. Le PCA ne peut déroger au plan de secteur que suivant des conditions précises.

Les outils opérationnels

Parmi les outils wallons de l'aménagement opérationnel actif, relevons les deux dispositifs de rénovation et revitalisation urbaines. Le lecteur intéressé par ces sujets pourra se référer à la référence suivante : CREAT, 2010.

La **rénovation urbaine** est un outil d'aménagement permettant d'améliorer l'habitat dans des quartiers dégradés par le biais d'un projet de rénovation global autour de quatre thématiques : le cadre de vie, le développement économique, la cohésion sociale et l'action culturelle. Les aménagements liés au logement et aux espaces verts opérés dans ce cadre sont subsidiés à 75 % par le niveau régional.

La **revitalisation urbaine** est un outil d'aménagement destiné à augmenter la qualité des lieux d'habitat. Cet outil est basé sur le partenariat public-privé. Le principe est que le secteur public investit qualitativement dans l'aménagement des espaces publics proportionnellement à l'investissement du secteur privé dans le logement.

1.3.3 Le Grand-Duché de Luxembourg

Les outils stratégiques

Le **PDAT** (Programme Directeur d'Aménagement du Territoire) arrête les orientations générales et les objectifs prioritaires du gouvernement luxembourgeois en matière d'aménagement du territoire.

Le PDAT est étayé par un autre document stratégique, l'**IVL** (*Integratives Verkehrs und Landesentwicklungskonzept*, concept intégré des transports et du développement spatial). L'IVL développe une stratégie spatiale visant à concentrer les nouvelles urbanisations en des lieux offrant une bonne accessibilité par les alternatives à la voiture. Relevons que les subventions allouées par l'État dans le cadre du Pacte logement sont majorées de 50 % pour les communes qui se situent dans les zones de développement prioritaire définies par l'IVL. On observe donc une certaine territorialisation des aides au logement en fonction des

¹² <http://cpdt.wallonie.be/>

objectifs de l'aménagement du territoire (en particulier la volonté de limiter la dépendance à l'automobile).

Le territoire national est subdivisé en six régions d'aménagement. Pour chacune de ces six régions, des **PDR** (plans directeurs régionaux) devraient prochainement être mis en œuvre afin d'améliorer la coordination entre l'aménagement au niveau national et l'aménagement au niveau local. Il est toutefois attendu que les PDR disparaissent dans le prochain PDAT.

Parallèlement aux outils de la planification spatiale, le gouvernement luxembourgeois prévoit également de réaliser différents **plans directeurs sectoriels** sur les domaines suivants : le logement, le transport, la protection des paysages et les zones d'activités économiques. Ces plans doivent permettre une coordination horizontale entre tous les secteurs d'activités qui ont un impact sur le territoire. Ces plans sont notamment destinés à la mise en œuvre de l'IVL.

Les outils règlementaires

L'initiative d'élaborer un **PAG** (Plan d'Aménagement Général) appartient au niveau communal (collège des bourgmestres et échevins). Le PAG couvre l'ensemble du territoire communal et le divise en diverses zones dont il arrête l'affectation et l'usage. Il propose également un zonage détaillé des réserves foncières ainsi qu'une stratégie de développement. Il existe une obligation législative selon laquelle les PAG devraient être actualisés. En effet, certains datent des années 1970.

Le **PAP** (Plan d'Aménagement Particulier) affine le PAG en fixant les règles concernant les implantations et les gabarits des constructions.

A l'image du PAG, le **POS** (Plan d'Occupation des Sols) arrête les affectations et le zonage. Ce dispositif, qui relève du niveau national n'est pas mis en œuvre de manière systématique, mais pour intervenir dans des cas bien précis (ex. POS « zones inondables » et POS « Aéroport et environs »). Lorsqu'il existe, le POS se surimpose au PAG.

2. LES CARACTÉRISTIQUES DES PARCS DE LOGEMENT

INTRODUCTION

Ce chapitre rend compte des grandes caractéristiques des logements présents sur les territoires lorrains et wallons. Il se structure en huit sections consacrées aux thématiques suivantes :

- l'importance des parcs de logement ;
- les statuts d'occupation ;
- les types de construction ;
- le degré d'étalement urbain ;
- l'âge des logements ;
- la taille des logements ;
- la salubrité et les besoins en réhabilitation ;
- la qualité thermique des logements.

Pour ces différents aspects, le travail a été organisé en débutant par une mise en contexte internationale¹³. Il s'est ensuite poursuivi par la présentation des situations en Lorraine et en Wallonie.

Pour la mise en contexte internationale, notre source principale correspond à l'Atlas transfrontalier franco-belge¹⁴ développé par l'INSEE, la Région wallonne et la Région du Nord – Pas de Calais (INSEE, non daté). Le tome de cet atlas consacré à l'habitat permet une vue comparative de la situation à l'échelon transrégional même si, malheureusement, les territoires d'études de cet atlas n'intègrent qu'une partie de la Lorraine¹⁵.

Concernant la Wallonie, les études consultées correspondent à des travaux qui se sont essentiellement basés sur deux sources d'informations. Il s'agit, d'une part, de l'enquête socio-économique de 2001 et, d'autre part, de l'enquête sur la qualité de l'habitat en Région wallonne 2006-2007. L'enquête socio-économique de 2001 – en réalité un recensement – a été adressée à tous les chefs de ménages de Belgique. Elle contenait notamment un formulaire portant sur leur logement. L'enquête sur la qualité de l'habitat en Région wallonne a été menée par des enquêteurs spécialisés qui se sont rendu sur le terrain afin de visiter 6000 logements représentatifs de la réalité wallonne.

Pour la Lorraine, les études socio-économiques de l'INSEE-Lorraine (Économie Lorraine) ainsi que les données issues du recensement de 2006 furent les principales sources d'informations. Les résultats du recensement de la population de 2006 sont issus des enquêtes annuelles de recensement réalisées entre 2004 et 2008. En effet, le recensement français repose désormais sur une collecte d'information annuelle au cours d'une période de cinq ans. Sur cette période, l'ensemble des habitants des communes de moins de 10 000 habitants et 40 % de la population des communes de plus de 10 000 habitants ou plus sont enquêtés.

¹³ À l'exception toutefois du sujet de la qualité énergétique des bâtiments pour lequel les comparaisons internationales sont méthodologiquement très délicates.

¹⁴ http://www.insee.fr/fr/regions/nord-pas-de-calais/default.asp?page=themes/ouvrages/atlas/ATLF_accueil.htm

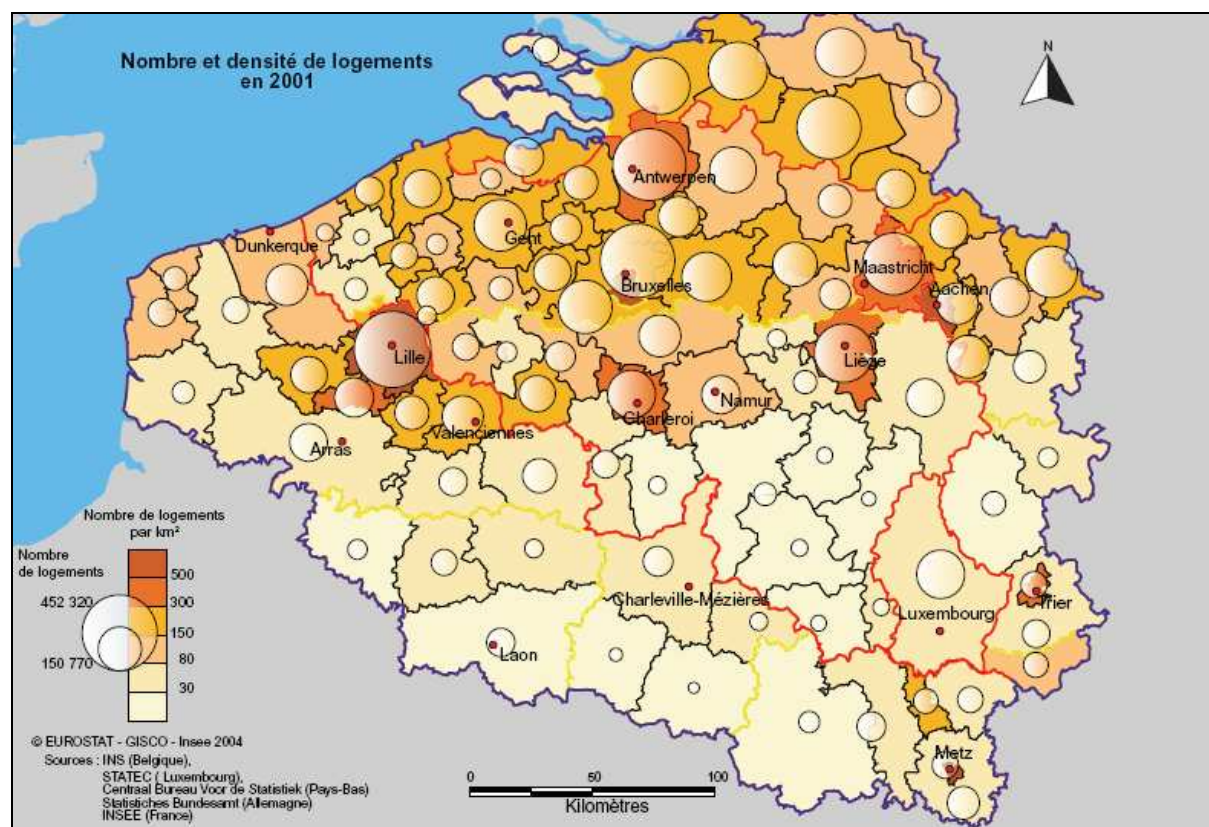
¹⁵ L'adresse suivante détaille les territoires d'études : http://www.insee.fr/fr/regions/nord-pas-de-calais/default.asp?page=themes/ouvrages/atlas/02_00_carte_reference.htm

2.1 L'IMPORTANCE DES PARCS DE LOGEMENT

2.1.1 Mise en contexte internationale

L'espace repris par l'Atlas transfrontalier franco-belge (INSEE, non daté) n'est pas homogène au niveau de la densité de population et de l'importance des parcs de logements (carte 1). Cet espace, qui accueille 22 millions d'habitants sur une surface de 80 300 km², compte 8,9 millions de logements. La carte montre bien le contraste Nord-Sud de peuplement et d'urbanisation. La coupure est celle du relief et de la topographie : la Grande Plaine du Nord au nord de l'axe Calais-Aix-la-Chapelle se distingue nettement de l'Europe hercynienne du Bassin Parisien et des massifs anciens des Ardennes et de l'Eifel. Entre les deux ensembles, la transition est assurée par le grand axe reliant les anciens bassins miniers, de Béthune au Limbourg néerlandais. Au sud de cet axe, le maillage des villes devient plus lâche et les densités de population plus faibles. L'axe mosellan fait néanmoins exception, avec de fortes densités héritées de l'urbanisation et de l'industrialisation des deux siècles derniers.

Carte 1
Nombre et densité de logements en 2001



Source : INSEE, non daté

2.1.2 La Lorraine

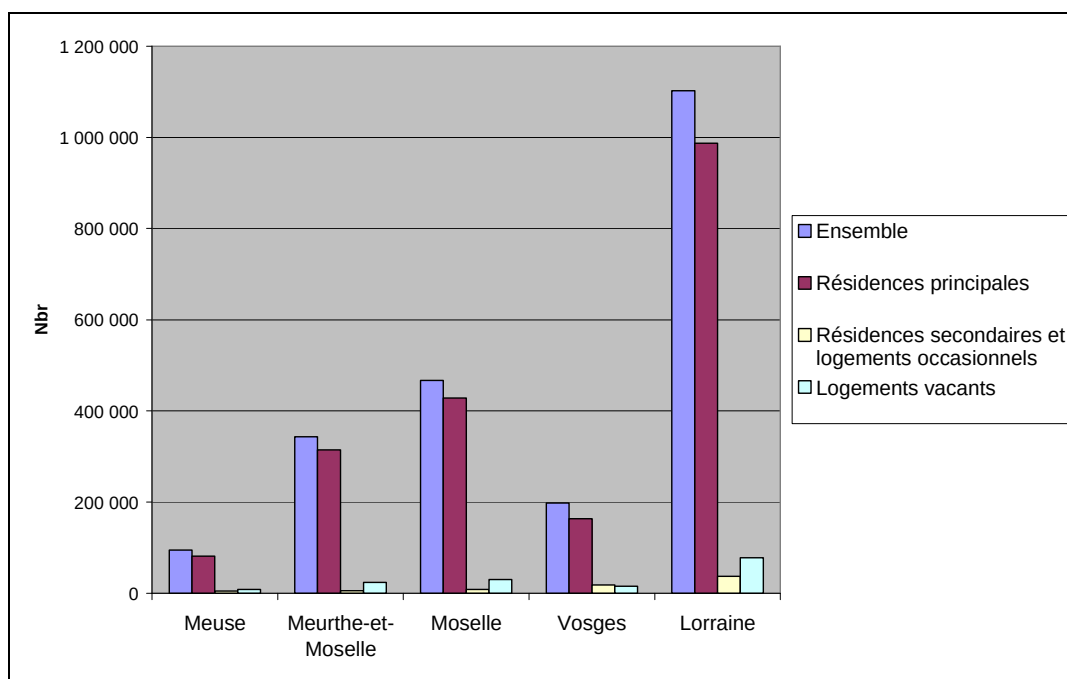
Sur base du recensement de 2006, la Lorraine compte 1 089 800 logements (dont 978 700 résidences principales), pour une population totale de 2 339 878 habitants. Cela correspond approximativement à une taille moyenne de 2,4 personnes par résidence principale. Les départements les plus peuplés sont la Moselle et la Meurthe-et-Moselle, qui comptent respectivement 466 565 et 343 596 logements (graphique 1).

La Moselle et la Meurthe-et-Moselle sont deux départements très urbanisés qui se

distinguent des départements plus ruraux des Vosges et de la Meuse (qui comptent respectivement 197 679 et 94 453 logements). Cette situation est à mettre en parallèle à l'organisation spatiale de la région autour de deux axes majeurs formant le « T » lorrain (DREAL, 2010, p. 47) :

- le « sillon lorrain » appelé également le « sillon mosellan » du nom de la rivière qui traverse la région du sud au nord sur l'axe Épinal – Nancy – Metz – Thionville ;
- l'espace « nord lorrain » frontalier orienté d'est en ouest (carte 2).

Graphique 1
Nombre de logements par catégorie



Source : INSEE, Recensement de la population 2006

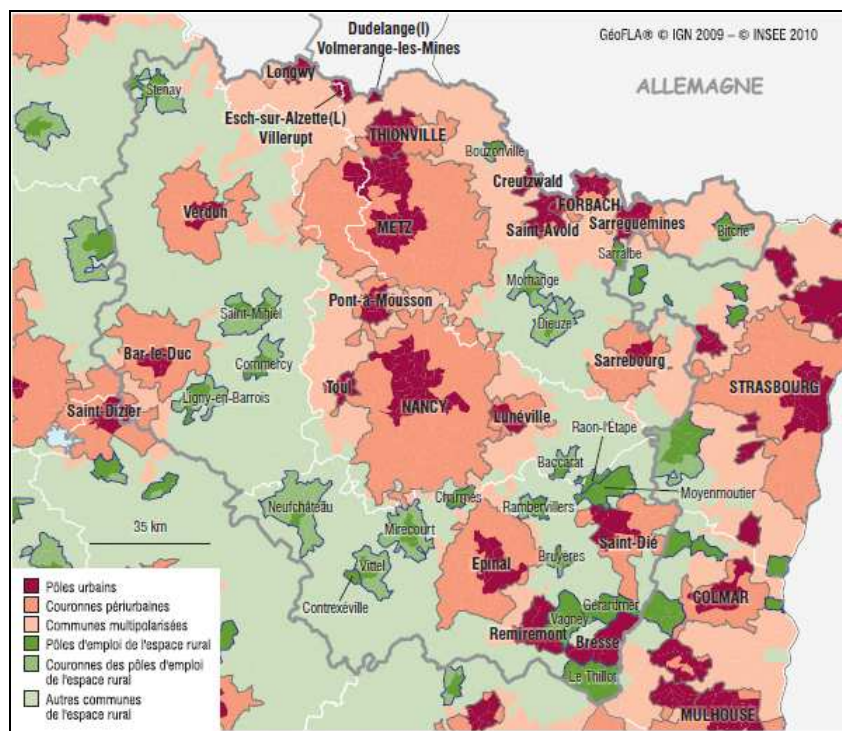
Auteur : J. Strée

En 2009, la densité de la population lorraine était de 99 habitants au km². Cette moyenne cache des disparités importantes. La Moselle, avec ses 166 habitants au km², est cinq fois plus densément peuplée que la Meuse. Certaines zones rurales en voie de désertification n'atteignent quant-à-elles pas le seuil de vingt habitants par km² (DREAL, 2010, p. 46).

Les résidences principales représentent à elles seules plus de 90 % du parc. Néanmoins, ce taux varie d'un département à l'autre et n'atteint que 83 % dans les Vosges. Le département des Vosges détient plus la moitié des résidences secondaires lorraines, le département de la Meuse en détient un quart tandis que les deux départements les plus urbanisés se partagent le quart restant. En effet, les résidences secondaires se localisent dans les territoires ruraux, à proximité des massifs montagneux et des espaces d'eau (M. Florémont, 2009a, p. 7).

Sur la période 1999-2006, la Lorraine a gagné environ 1 % de population et 8 % de logements. La zone d'emplois de Thionville enregistre sur la même période la plus forte hausse du nombre de logements de la région, soit plus de 10 %. Cette forte dynamique est liée à la zone d'emplois du Luxembourg. À l'opposé, les zones de Bar-le-Duc et des Vosges de l'Ouest affichent les croissances régionales les plus basses en nombre de logements, atteignant à peine 5 % sur la période de référence (M. Florémont, 2009a, pp. 1-2).

Carte 2
Typologie des communes lorraine



Source : inconnue

Le graphique 2 sur l'évolution du nombre de logements par catégorie rend compte du développement de la vacance. Sur la période 1999-2006, le taux de vacance augmente dans tous les départements : + 28 % dans la Meuse, + 33 % en Moselle, + 21 % dans les Vosges, + 1 % en Meurthe-et-Moselle et + 19 % en moyenne en Lorraine. Les logements vacants représentent 7 % du parc de logements lorrain. « C'est dans la Meuse, qui commence seulement à voir sa population se stabiliser après des décennies de diminution, puis dans les Vosges où elle continue de décroître, que la vacance est proportionnellement la plus importante (8 % du parc) » (M. Florémont, 2009a, p. 9). Par ailleurs, la croissance importante du taux de vacance en Moselle génère 5400 logements vacants depuis 1999.

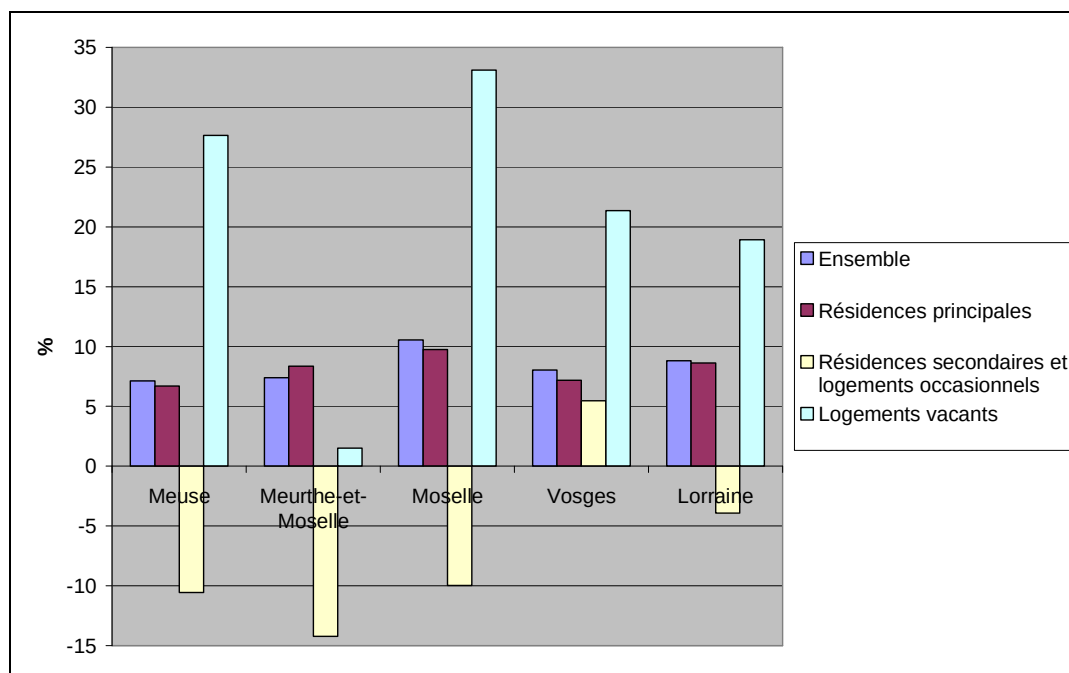
2.1.3 La Wallonie

En 2010, la Wallonie compte près de 3 500 000 habitants. Pour l'année 2008, on estime que le parc wallon représente approximativement 1 490 000 logements principaux (sans prendre en compte les résidences secondaires) (C. Klits, 2008, p. 8). Comme pour la Lorraine, nous aboutissons à un chiffre de $\pm 2,4$ personnes par logement (ou par ménage). En Wallonie, la densité de population moyenne est d'environ 205 hab./km² et la densité de logements est proche de 90 logements/km².

L'importance du parc de logement est bien sûr directement liée au nombre d'habitants. La carte 3 relative au nombre de logements par commune reflète ainsi la structure urbaine wallonne et met en évidence une concentration des logements le long du sillon Haine-Sambre-Meuse. Bien qu'une large fraction du territoire wallon soit assez peu peuplée, c'est à cet axe, qui la structure depuis le XIX^e siècle, que la Wallonie doit son image de région industrielle et urbaine. Comme relevé ci-dessus, cet axe marque également une distinction Nord-Sud dans le degré d'urbanisation des territoires de l'Europe du Nord-Ouest.

Relevons encore que les provinces de Liège et du Hainaut concentrent 70 % des logements wallons. La province de Luxembourg, bien qu'étant la province la plus vaste, regroupe à peine 7 % des logements wallons.

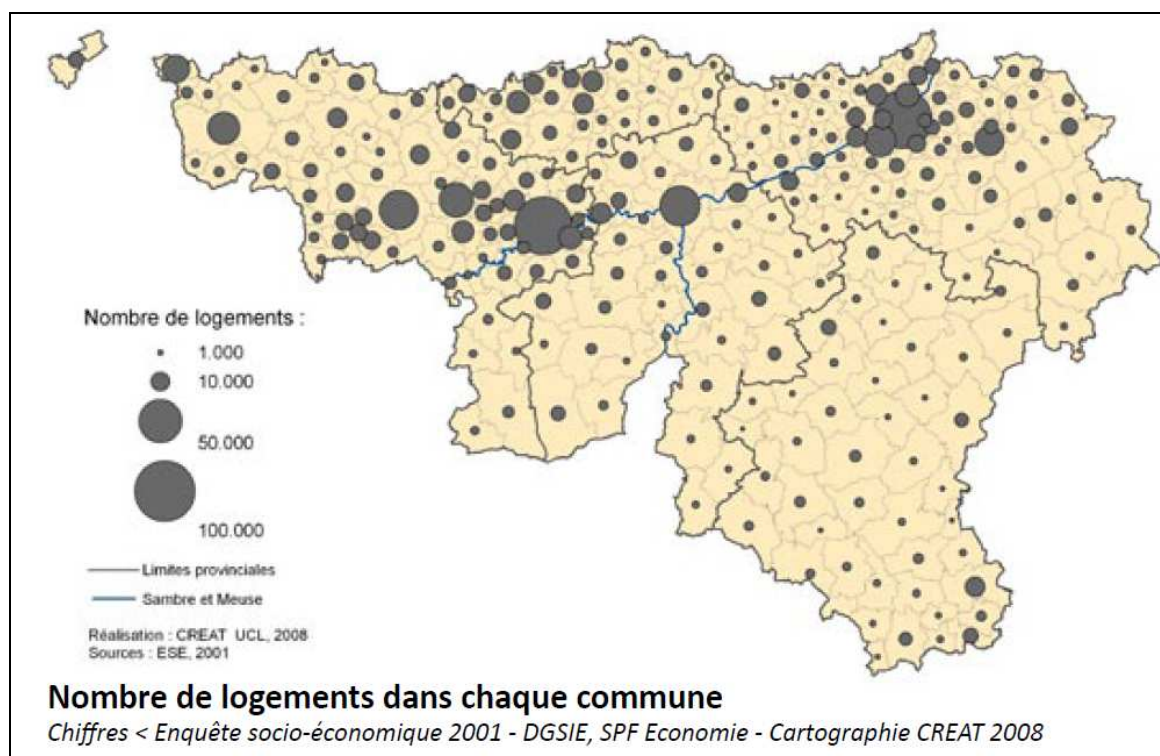
Graphique 2
Évolution du nombre de logements par catégorie entre 1999 et 2006



Source : INSEE, Recensements de la population 1999 et 2006

Auteur : J. Strée

Carte 3
Nombre de logements dans chaque commune



Source : C. Klints, 2008, p. 8.

2.2 LES STATUTS D'OCCUPATION

2.2.1 Mise en contexte internationale

Le partage du parc de logements entre propriétaires occupants et locataires ainsi que la part des logements sociaux dans le parc de logements sont des critères de clivage net dans l'espace repris par l'Atlas transfrontalier franco-belge (INSEE, non daté) (cartes 4 et 5).

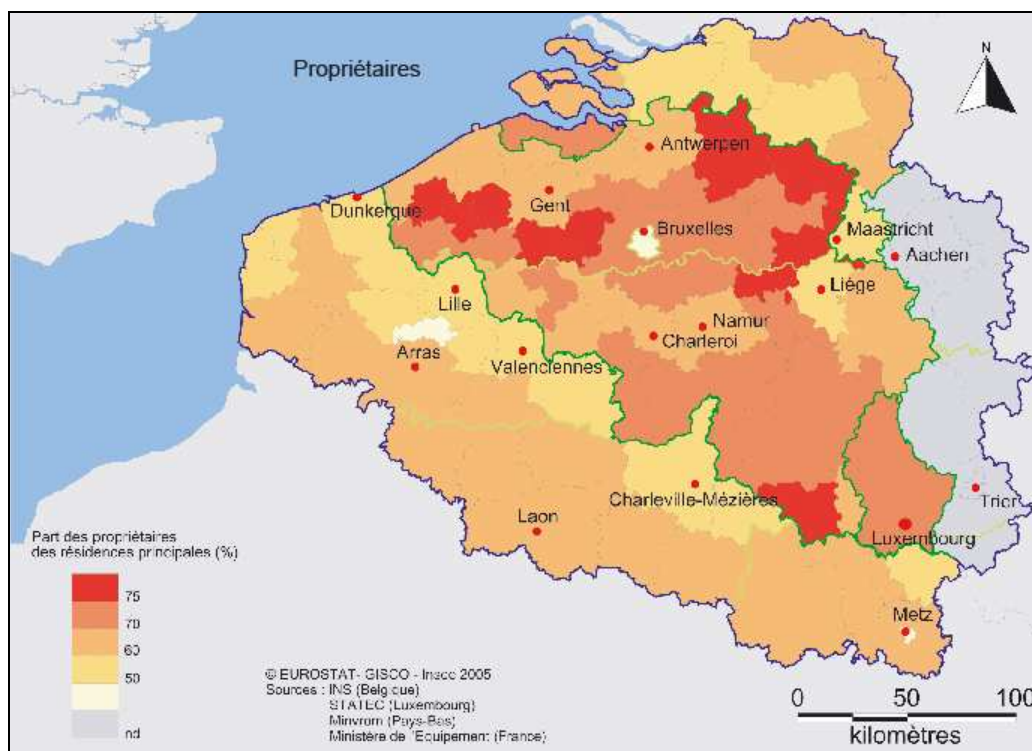
Sur l'ensemble du territoire repris par l'Atlas transfrontalier, le taux moyen de propriétaires s'élève à 62 %. Cette moyenne est cependant peu significative en raison des grandes disparités spatiales. Nous observons notamment l'opposition entre, d'une part, les taux élevés de propriétaires occupants en Belgique et au Luxembourg et, d'autre part, les taux plus faibles observés tant aux Pays-Bas qu'au sein des arrondissements français considérés. Ces différences entre les situations nationales sont à relier aux politiques en matière de logement et, plus précisément, à l'orientation qui est donnée en faveur du statut de propriétaire occupant. Comme nous l'avons relevé au chapitre précédent, la Belgique et le Grand-Duché se caractérisent par des politiques d'aides au logement qui favorisent très fortement les propriétaires occupants¹⁶. En France, on observe une situation plus équilibrée où les moyens publics mobilisés pour l'aide au secteur locatif sont plus importants, tant en termes de locatif privé que de locatif social.

« Au-delà des politiques nationales, les mouvements économiques rendent compte des différenciations internes. Le développement industriel, moteur de l'urbanisation au XIXème siècle et au cours de la première moitié du XXème siècle a été accompagné de la constitution d'un parc de logements spécifiques destinés à une population ouvrière. Cette évolution a concerné les bassins industriels du sillon Sambre-Meuse en Belgique, de la vallée de la Moselle en Lorraine, du Bassin minier dans le Nord-Pas-de-Calais. Ces territoires, fortement marqués par l'industrialisation et l'urbanisation des XIXème et XXème siècles, sont confrontés à des degrés divers aux conséquences de la désindustrialisation et aux difficultés sociales. L'accès à la propriété pour les populations autochtones, même s'il bénéficie d'encouragements, reste difficile. Le développement d'un parc de logements sociaux par la volonté des édiles locaux a répondu à l'importante demande de populations aux revenus faibles. Relativement à leur contexte national respectif, la proportion de propriétaires est par conséquent faible dans ces territoires en déclin économique. Elle se situe sous les 60 % à Liège, un peu au-delà à Charleroi mais descend à 42 % dans l'arrondissement de Lens ou encore 53 % à Valenciennes et à Sedan » (INSEE, non daté).

« Le logement social est certainement le domaine où s'expriment les plus fortes différences d'un pays à l'autre au sein de l'espace transfrontalier. Les arrondissements néerlandais et français ont une densité de logements sociaux élevée, toujours supérieure à 50 logements pour 1000 habitants en France et même à 100 pour 1000 dans le cas des Pays-Bas. Le Luxembourg, la Belgique et l'Allemagne se situent à des niveaux beaucoup plus bas, généralement au-dessous de 10 logements pour 1000 habitants » (INSEE, non daté).

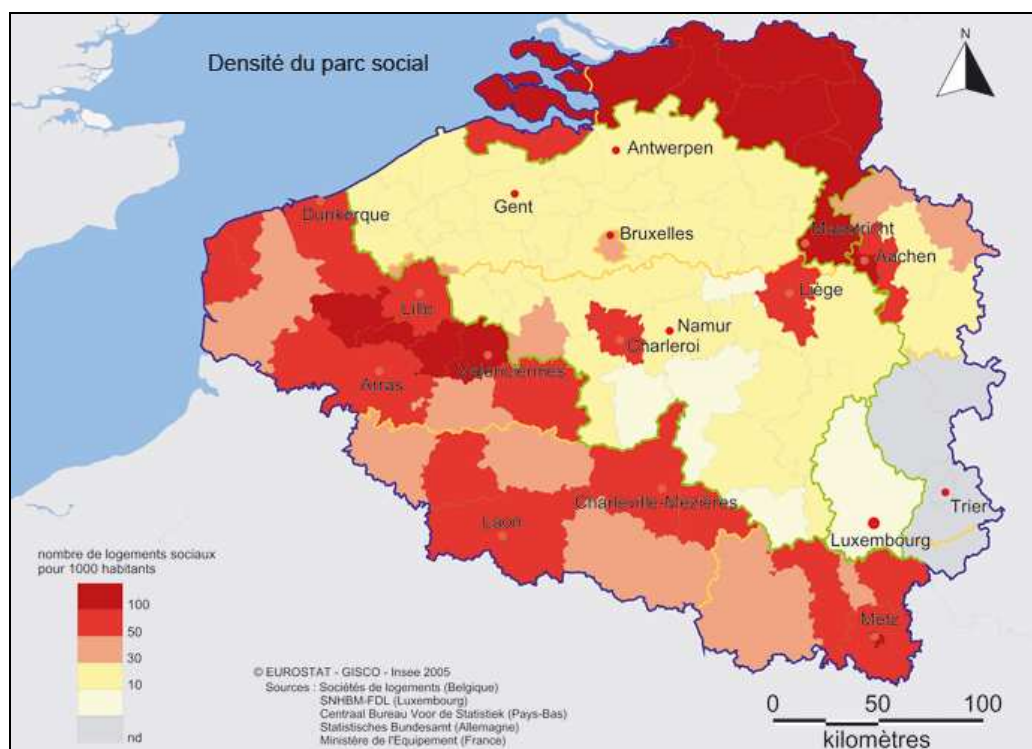
¹⁶ Voir J.-M. Halleux et J.-M. Lambotte (2004) à propos de l'histoire belge en matière de politique du logement et des aides rémanentes des pouvoirs publics belges en faveur des propriétaires occupants.

Carte 4
Part (%) des propriétaires des résidences principales



Source : INSEE, non daté

Carte 5
Densité du parc social



Source : INSEE, non daté

2.2.2 La Lorraine¹⁷

En Lorraine, le nombre de propriétaire est passé de 513 400 en 1999 à 577 900 en 2006. Par conséquent, 59 % des ménages lorrains sont propriétaires de leurs logements (contre 56 % en 1999) tandis que 23 % sont locataires dans le parc privé et 13 % logés en HLM. Depuis 1999, le taux de locataires du secteur privé augmente plus rapidement que le taux de propriétaires tandis que les locataires du secteur social sont moins nombreux en 2006 qu'en 1999 (la part relative du secteur social passe de 15 % à 13 % entre 1999 et 2006), quel que soit le département. Ces évolutions sont un peu contradictoires avec celles rencontrées sur le territoire français, où le nombre de ménages propriétaires augmente plus vite que le nombre de locataires du secteur privé et où le nombre de ménages locataires HLM continue de progresser sur la période 1999-2006.

Plusieurs explications expliquent la baisse importante (- 14 %) du nombre de personnes logées dans le logement social lorrain entre 1999 et 2006 :

- les programmes de rénovation urbaine ont impliqué la destruction d'immeubles vétustes dont la moitié a à peine été reconstruite ;
- la vente des logements HLM aux particuliers (environ 2700 logements vendus entre 2000 et 2005) afin de favoriser l'accès à la propriété aux plus démunis ;
- la vacance observée dans le parc social liée à la non-réattribution immédiate des logements libérés par leurs occupants.

En comparaison des autres régions françaises, le nombre de ménage résidant dans le parc locatif social demeure à un niveau moyen en Lorraine (132 000 ménages soit 13 % comme en France de province). Le parc locatif social occupe une place importante dans les zones d'emploi de Longwy (18,6 % des logements), de Bar-le-Duc (16,4 %), d'Épinal (15,3 %) et des zones d'emplois de Metz et de Nancy, qui comptabilisent à elles-deux 38,1 % du parc social lorrain. Soulignons que les réalités socio-économiques induisent que 70 % des ménages lorrains sont éligibles au logement locatif social (DREAL, 2010, p. 47).

Les statuts d'occupation sont souvent corrélés au type d'habitat : les occupants de maisons individuelles sont plus souvent propriétaires de leur logement. En parallèle, le taux de propriétaires augmente avec la ruralité du lieu de résidence, atteignant 85 % des résidences principales dans certains espaces, là où les logements HLM sont presque inexistants. La zone d'emploi du Bassin Houiller présente la particularité de compter plus de 10 % de ménages qui ne sont ni propriétaires, ni locataires. Héritage des anciennes cités minières, les familles de mineurs conservent la jouissance du logement gratuit malgré l'arrêt de l'exploitation minière.

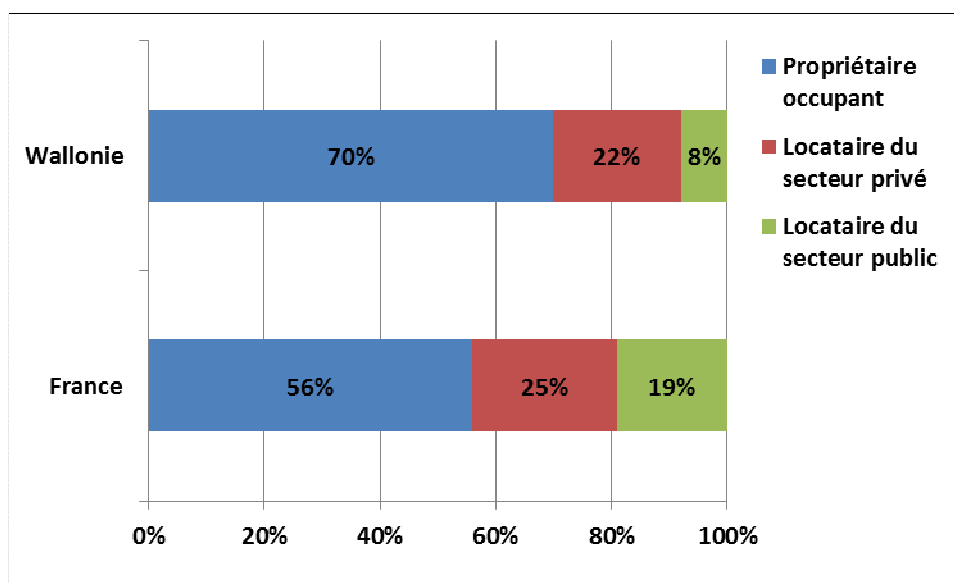
70 % des propriétaires sont des couples avec ou sans enfant(s). Par ailleurs, seuls 40 % des familles monoparentales ont accès à la propriété. De manière générale, plus l'âge de la personne de référence est élevé, plus la propension à être propriétaire l'est également (83 % des propriétaires lorrains ont plus de 40 ans selon l'âge de la personne de référence).

2.2.3 La Wallonie

En Belgique, le marché de la propriété est très important et croît au détriment du marché de la location. Entre 1991 et 2001, le nombre de propriétaires est ainsi passé de 65 % à 70 %. Ce taux de propriétaire est un des plus élevés d'Europe. Sur base des données de l'enquête socio-économique de 2001, la part de 70 % de propriétaires est également observée en Wallonie. Les 30 % restant se ventilent entre 8 % de locataires dans le logement social et 22 % de locataires d'un logement privé. Le graphique 3 permet une comparaison synoptique entre la France et la Wallonie concernant cette ventilation entre les trois principaux statuts d'occupation.

¹⁷ Sur base de M. Florémont, 2009a.

Graphique 3
Statut des résidences principales en 2001



Source : C. Mariette, 2006, p. 56.

Auteur : J.-M. Halleux

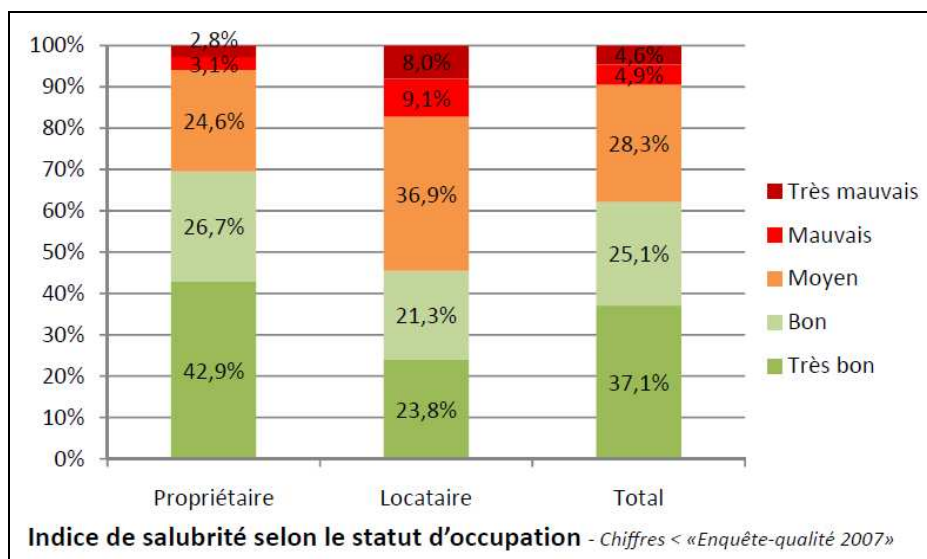
Avec 8 % du parc, le secteur du logement social est très faible en Wallonie, en particulier lorsqu'on le compare au parc social des pays limitrophes. Par exemple, seuls les arrondissements très urbanisés de Charleroi et de Liège se situent au niveau de la moyenne de l'espace transfrontalier de référence. Le faible développement du parc public en Belgique tient à l'histoire de la politique de l'aide au logement, et en particulier à la situation qui suivit la Seconde Guerre Mondiale. Durant cette période, la Belgique a pu s'appuyer sur une tradition de petits propriétaires bailleurs développée dès la fin du XIX^{ème} siècle. À la différence des voisins français ou néerlandais, l'effort de reconstruction a alors pu se faire avec une moindre intervention de la puissance publique (J.-M. Halleux et J.-M. Lambotte, 2004).

Lors des dernières décennies, la maîtrise d'ouvrage de la part de la « petite propriété bailleuse » s'est fortement réduite, en raison principalement d'un différentiel de rentabilité de plus en plus favorable aux placements mobiliers. Cette réduction des investissements en immobilier locatif résulte également d'une politique fiscale d'aide au logement qui encourage fortement le statut de propriétaire-occupant. Pour les ménages belges qui disposent d'une perspective de stabilité et des moyens financiers minimes, il est en effet quasi systématique d'accéder à la propriété. Il en résulte une contraction du marché locatif aux segments des très faibles revenus, rendant ainsi la gestion locative de plus en plus difficile. Dans ce contexte, il n'est pas étonnant de constater l'inefficacité du marché des locations privées et l'important déficit qualitatif de ce secteur. Sans conteste, il s'agit là de la pierre d'achoppement du marché belge de l'immobilier résidentiel (P. De Decker et P. Goossens, 2000 ; N. Bernard, 2006).

Le graphique 4 permet d'illustrer la crise du logement locatif privé en Wallonie. Il différencie les logements en fonction, d'une part, de leur indice de salubrité et, d'autre part, en fonction du statut d'occupation. Une très nette différence est observée entre la qualité des logements en propriété ou en location : 70 % des propriétaires occupent un logement qualifié de bon ou très bon sur l'échelle de salubrité contre seulement 45 % des locataires. Corolairement, les logements en mauvais ou en très mauvais état représentent moins de 6 % des logements occupés par leur propriétaire mais plus de 17 % des logements occupés par un locataire. Sur base de l'enquête socio-économique de 2001, il apparaît également que les problèmes de sur-occupation des logements sont bien plus importants chez les locataires que chez les

propriétaires (C. Klints, 2008, pp. 40-41).

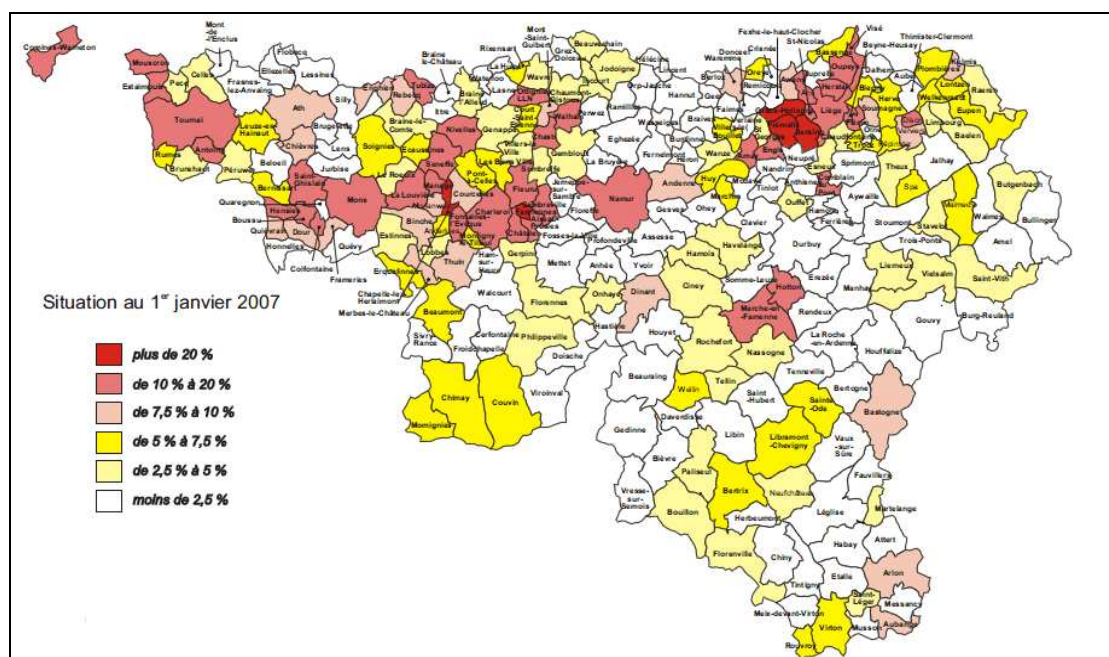
Graphique 4
Indice de salubrité selon le statut d'occupation



Source : C. Klints, 2008, p. 40.

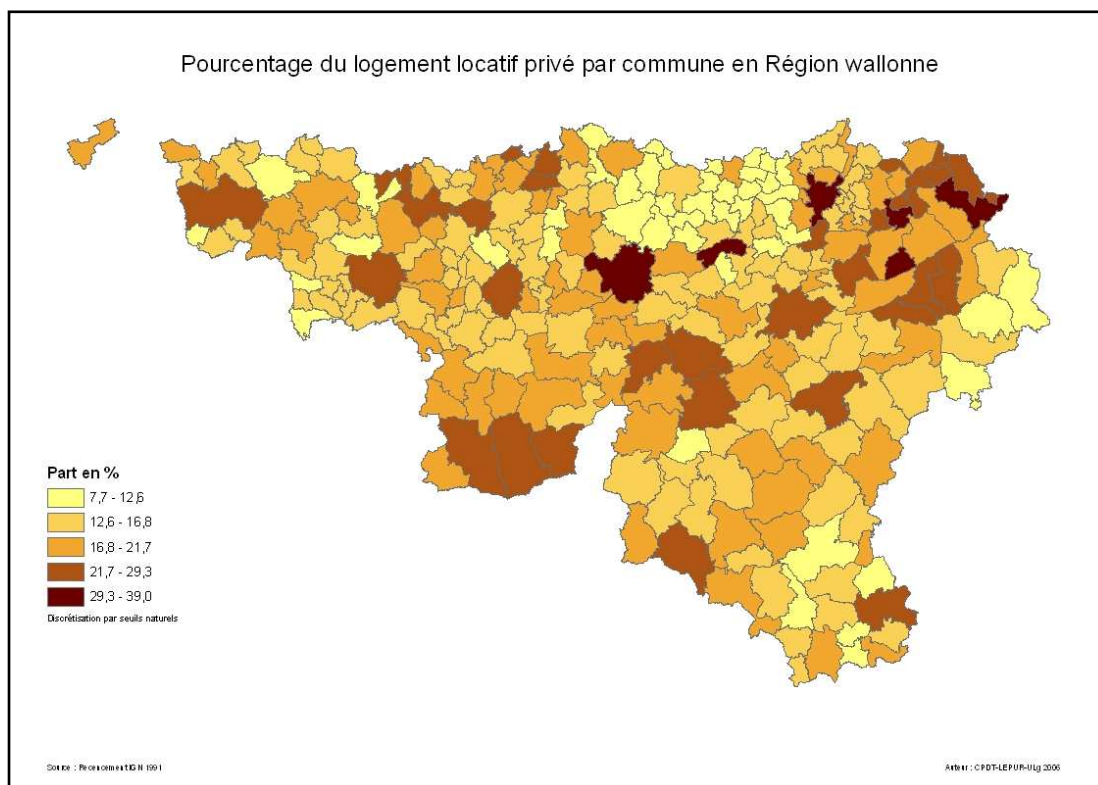
Les cartes 6, 7 et 8 présentent la géographie wallonne des statuts d'occupation. Sans surprise, le logement locatif se concentre essentiellement au sein des espaces urbains. Pour autant, comme en rend compte la carte 6, le centre de petites villes telles que Marche-en-Famenne ou encore Ciney se caractérisent par des parts importantes de logements locatifs privés. Ce constat doit sans doute nous pousser à ne pas sous-estimer le problème du marché locatif privé en milieu « rural ».

Carte 6
Part (%) du logement public



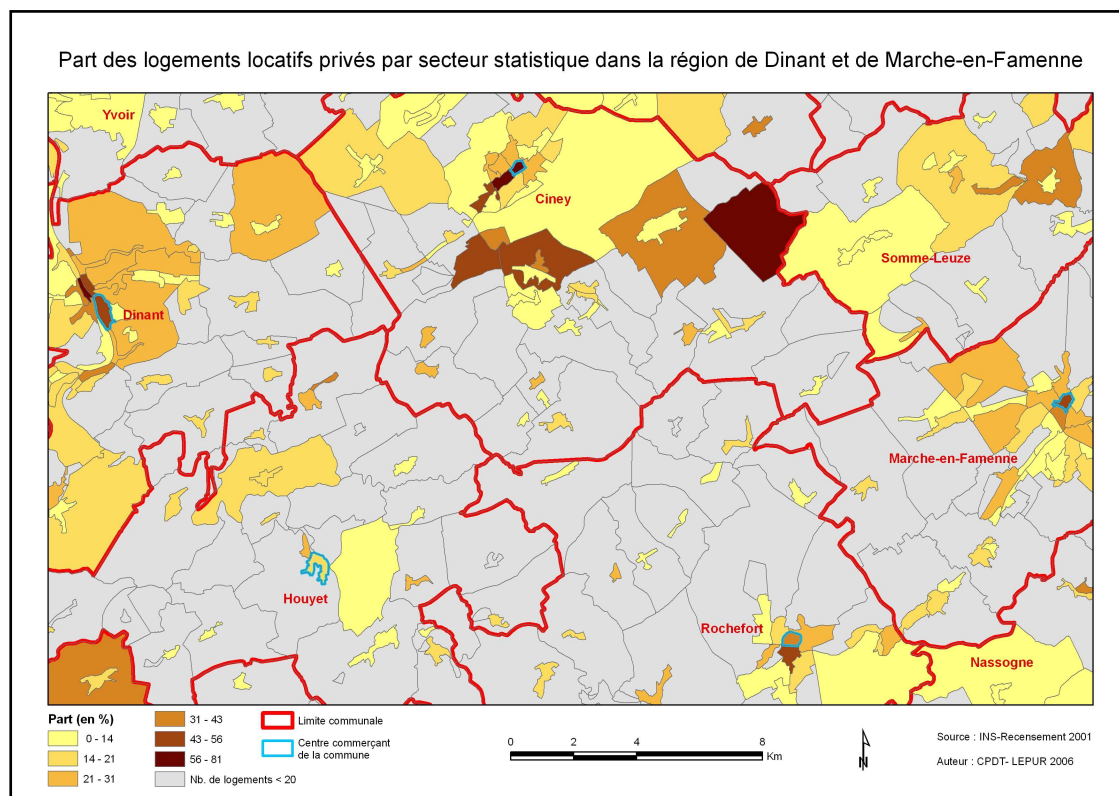
Source : http://mrw.wallonie.be/DGATLP/DGATLP/Pages/Log/DwnLd/AncrageCommunal/Carte_LOGSOC2.pdf

Carte 7
Part (%) de logements locatifs privés



Source : LEPUR – ULg sur base de l'enquête socio-économique de 2001

Carte 8
Part (%) de logements locatifs privés dans le région de Dinant et de Marche-en-Famenne



Source : LEPUR – ULg sur base de l'enquête socio-économique de 2001

2.3 LES TYPES DE CONSTRUCTION

2.3.1 Mise en contexte internationale

Le tableau 1, qui rassemble des données recensées au début de la décennie 1990, montre que les pays européens se différencient nettement sur la part de ménages en maison individuelle. A cette échelle d'analyse, rendre compte de la constitution des parcs de logements conduit à souligner les rapports que les populations entretiennent avec la culture urbaine.

Tableau 1 : Comparaison internationale des parcs de logement

	Part de la maison unifamiliale	Part de propriétaires occupants	Locataire du secteur privé	Locataire du secteur public	Part de logements déficients ¹⁸
Grande-Bretagne	79 %	67 %	10 %	23 %	8 %
Belgique	73 %	65 %	28 %	6 %	13 %
Pays-Bas	71 %	49 %	13 %	38 %	8 %
Danemark	61 %	53 %	19 %	26 %	6 %
Portugal	61 %	65 %	15 %	3 %	20 %
Norvège	58 %	59 %	19 %	3 %	5 %
France	56 %	54 %	22 %	18 %	6 %
Suède	54 %	42 %	17 %	23 %	1 %
Autriche	48 %	50 %	29 %	10 %	6 %
Allemagne	46 %	39 %	37 %	24 %	5 %
Espagne	36 %	85 %	14 %	1 %	9 %
Italie	32 %	70 %	20 %	4 %	9 %
Suisse	21 %	31 %	67 %	2 %	1 %

Source : de la Morvonnais, 1998

Référence : début de la décennie 1990

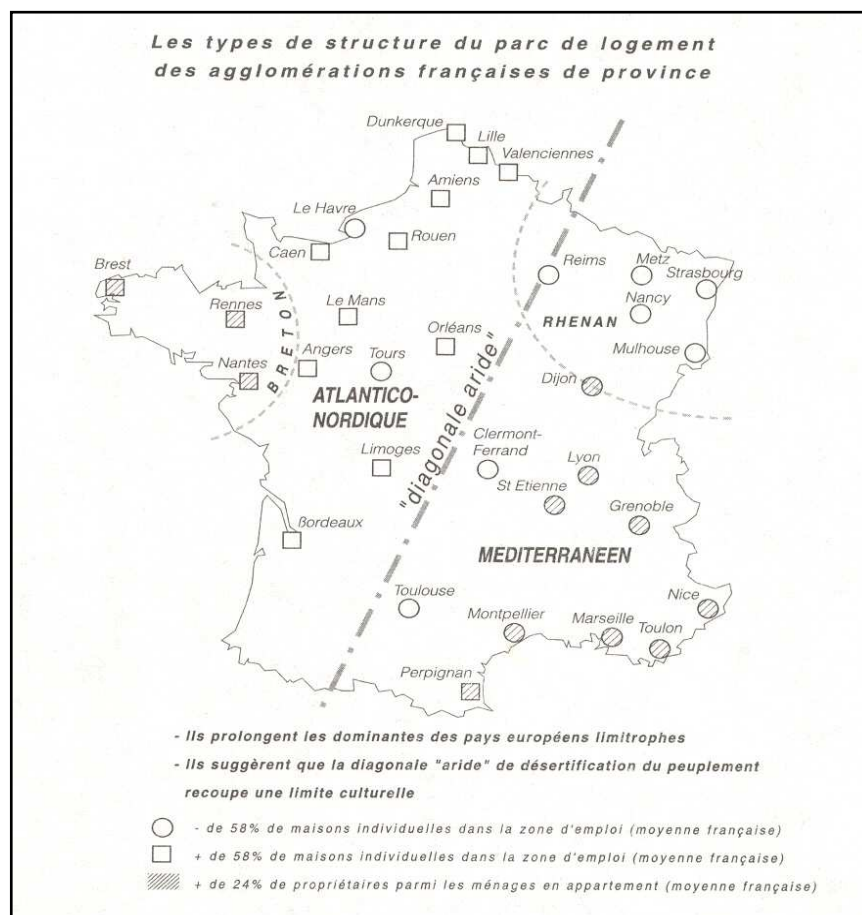
Afin d'expliquer la domination des appartements dans les parcs espagnols et italiens, c'est ici le modèle méditerranéen de la tradition des fortes densités qu'il faut souligner. « Une culture urbaine fortement enracinée est également à relever pour expliquer le poids de l'habitat collectif en Suisse, en Allemagne et en Autriche. A ce propos, nous pouvons nous appuyer sur l'explication culturaliste du modèle "rhénan" développée par J. Lévy (1997, p. 54 ; p. 142), explication qui articule les modalités de la constitution des villes à la coupure entre les trames rurales de l'habitat groupé et de l'habitat dispersé. Dans les parties de l'Europe – Est de la France, Europe centrale – où les populations ont dû se regrouper en raison de la récurrence des risques d'invasions et de guerres, la présence de voisins proches aurait induit une habitude des règles contraignantes de l'agglomération et une discipline collective mieux adaptée à la concentration urbaine. Comme sur les bords de la Méditerranée, il en a résulté une culture urbaine forte. A la valorisation urbaine des modèles méditerranéen et rhénan, s'oppose l'identité particulière de l'Ouest européen, de la Scandinavie au Nord du Portugal, en passant par les Iles Britanniques et la Belgique. Ce "monde 'bocager' de l'Europe du Nord-Ouest, mieux protégé des invasions et aux organisations productives plus familiales, est demeuré jusqu'à aujourd'hui plus réticent vis-à-vis des modes de vie plus urbains, qu'il perçoit comme une contrainte pénible. Le modèle du pavillon individuel, en propriété et entouré d'un jardin, rencontre dans ces régions, avec ses

¹⁸ Est considéré comme déficient un logement manquant d'un ou de plusieurs éléments de confort.

variantes suburbaines et périurbaines, un succès spectaculaire” (J. Lévy, 1997, p. 142). Les travaux réalisés par M. Wiel (1999, pp. 34-37) sur la France confirment l'importance du substrat culturel. En effet, la ventilation entre habitat collectif et habitat individuel des villes françaises reflète parfaitement la typologie européenne, dont la principale ligne de partage se déduirait de la proximité littorale prépondérante Atlantique – Mer du Nord versus Méditerranée. La France, partie la plus étroite de l'isthme européen, serait ainsi “à cheval” sur les trois types de configurations de l'Europe du Nord-Ouest (de Bordeaux à Valenciennes), de l'Europe méditerranéenne (triangle Toulouse-Lyon-Nice) et de l'Europe rhénane (triangle Reims-Mulhouse-Strasbourg) » (J.-M. Halleux et al., 2002, pp. 342-343) (carte 9).

Carte 9

Les types de structure du parc de logement des agglomérations françaises de province



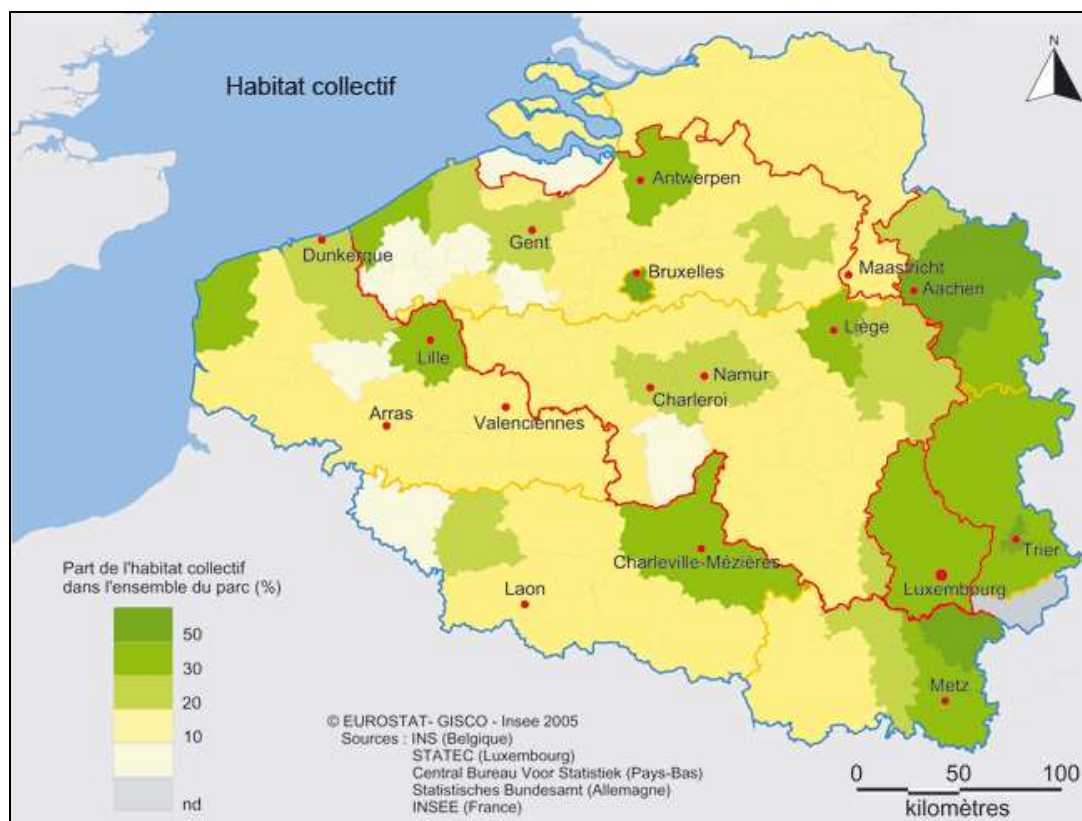
Source : M. Wiel, 1999, p. 35.

À l'image de la carte 9, la carte 10 extraite de l'atlas transfrontalier franco-belge (INSEE, non daté) illustre la différenciation entre l'Europe du Nord-Ouest et l'Europe Rhénane. Sur base de ce document, il est en effet frappant d'épingler la rupture qui, via le Grand-Duché de Luxembourg, se dégage depuis la province de Liège jusqu'à la limite entre les deux départements de la Meuse et de la Meurthe-et-Moselle. En parallèle, la carte 10 fait clairement apparaître la dichotomie du type d'habitat relative aux territoires urbanisés ou ruraux, le poids de l'habitat collectif étant bien sûr directement fonction du degré d'urbanisation.

Le tableau 1 illustre d'autres éléments déjà commenté, parmi lesquels le faible poids du logement public en Belgique. Pour la Belgique, le tableau 1 renvoie également à la part importante de logements défectueux, une situation qui doit être reliée au problème de la crise du logement locatif. Sur base du tableau 1, relevons encore que les modèles rhénan et

méditerranéen se différencie sur la ventilation entre propriétaires et locataires. Dans les pays méditerranéens (et dans le sud de la France), il est de tradition d'être propriétaire de son appartement. Par contre, dans des pays comme l'Allemagne ou la Suisse (mais également dans le nord-est de la France), les appartements sont plutôt occupés par des locataires.

Carte 10
Part (%) de l'habitat collectif



Source : INSEE, non daté

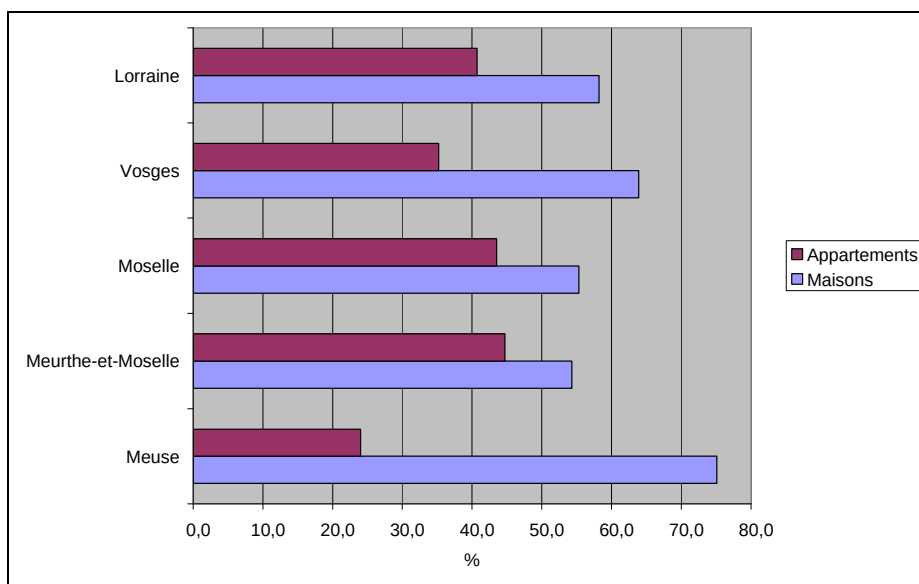
2.3.2 La Lorraine¹⁹

En 2006, les résidences principales de Lorraine se répartissent pour 59 % en maisons individuelles et 41 % en immeubles collectifs. La ventilation entre habitat collectif et habitat individuel observée en Lorraine diffère légèrement de la moyenne observée en France de province, respectivement 63 % et 36 %.

À l'intérieur du territoire régional, cette ventilation varie selon l'emplacement géographique. Par exemple, la part des appartements dans le parc de logements est de 25 % dans la Meuse, de 35 % dans les Vosges, de 44 % en Moselle et de 45 % en Meurthe-et-Moselle (graphique 5). « L'installation en territoire périurbain coïncide souvent avec l'accession à la propriété d'une maison individuelle. L'habitat individuel y est donc largement majoritaire (85 %). Conséquence de ce phénomène, la périurbanisation se développe, au détriment des espaces naturels transformés en zones dites "artificielles". En milieu rural, le taux de maisons individuelles est également important (76 %). Ainsi, les deux départements les plus ruraux de la Lorraine ont des proportions de maisons les plus élevées de la région, allant jusqu'à 75 % des résidences principales sur l'ensemble du département de la Meuse » (M. Florémont, 2009a, pp. 5-6).

¹⁹ Sur base de M. Florémont, 2009a.

Graphique 5
Part (%) de maisons et d'appartements



Source : INSEE, Recensement de la population 2006

Auteur : J. Strée

« En France de province, parmi les résidences principales, le nombre de logements en habitat collectif a crû plus vite qu'en habitat individuel entre 1999 et 2006 (+ 14 % contre + 10 %). En Lorraine, ce sont 12 % d'appartements supplémentaires et seulement 8 % de maisons qui sont venus enrichir le parc des résidences principales. L'évolution plus importante du nombre d'appartements en comparaison à l'évolution du nombre de maisons individuelles reflète sans doute le besoin croissant de logements pour des structures familiales de taille réduite, résultant de la décohabitation par divorce ou séparation notamment. Face à l'augmentation du nombre de personnes vivant seules, les besoins en petits logements ont augmenté. Elles ont aussi plus souvent tendance à vouloir vivre à proximité des centres urbains, proches des lieux d'études et des emplois, mais également pour bénéficier des commodités en matière de déplacement, de commerces et de services, et aussi des équipements dans le domaine de la culture, des loisirs et de la santé pour les plus âgés. En Lorraine, les évolutions diffèrent, comme si les tendances cherchaient à rééquilibrer les disparités territoriales. Les évolutions contrastées entre les Vosges et la Moselle illustrent ce phénomène : 22 % d'appartements supplémentaires dans les Vosges contre 9 % en Moselle ; 3 % de maisons individuelles en plus dans les Vosges, contre 11 % en Moselle » (M. Florémont, 2009a, p. 6).

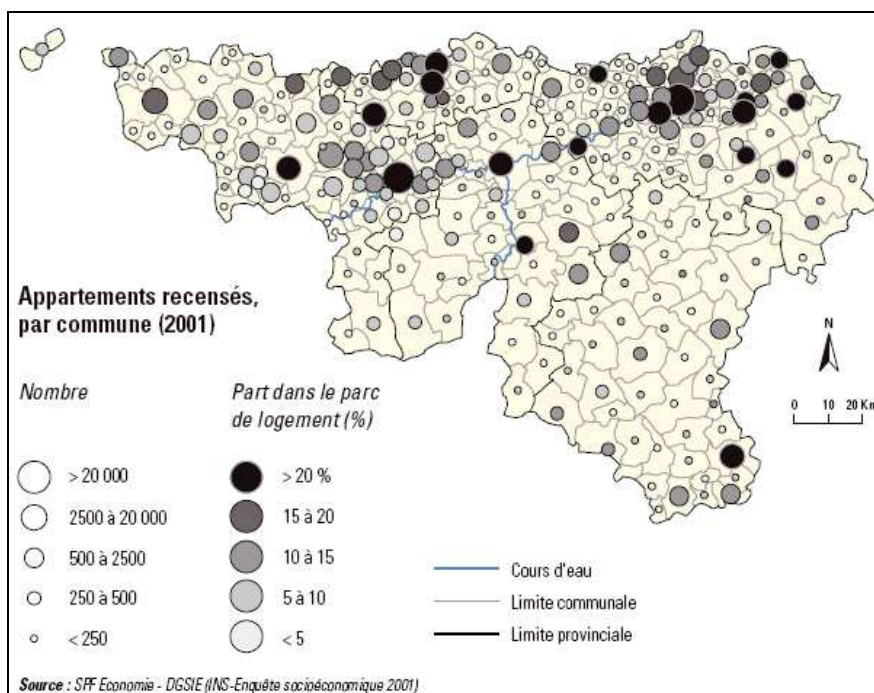
2.3.3 La Wallonie

Sur base de l'enquête socio-économique de 2001, 83 % des logements wallons sont des logements unifamiliaux et 17 % des appartements (D. Vanneste et al., 2007, p. 65). Soulignons que parmi ces logements unifamiliaux, 35,5 % sont des logements « quatre façades » (maisons séparées) (C. Klints, 2008, p. 12). Comme en Lorraine, le poids de l'habitat collectif est bien sûr directement fonction du degré d'urbanisation des territoires : au plus les villes sont peuplées, au plus la part de l'habitat collectif est important (carte 11). Par contre, les constructions ouvertes se situent principalement dans les zones rurales et surtout, de manière générale, là où le logement est le plus récent (carte 12).

La comparaison des cartes 13 et 14 illustre le fait que la maison isolée ne correspond pas réellement au modèle rural traditionnel. En réalité, un habitat séparé correspond davantage au modèle périurbain tel qu'il s'est développé depuis la Seconde Guerre Mondiale plutôt

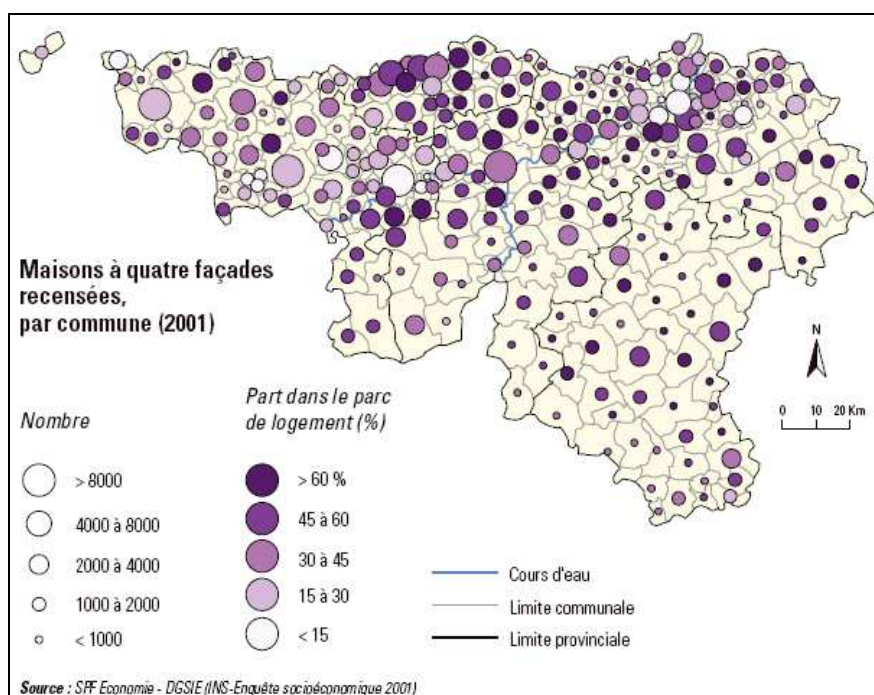
qu'aux caractéristiques de l'habitat rural traditionnel. Sur base de la carte 13, on vérifie ainsi que les parts de bâtiments isolés sont faibles dans le stock de bâtiments construit avant 1850. Par contre, sur la période 1997-2008, la production de bâtiments isolés s'est généralisée à des pans très importants du territoire wallon (carte 14).

Carte 11
Appartements recensés par commune

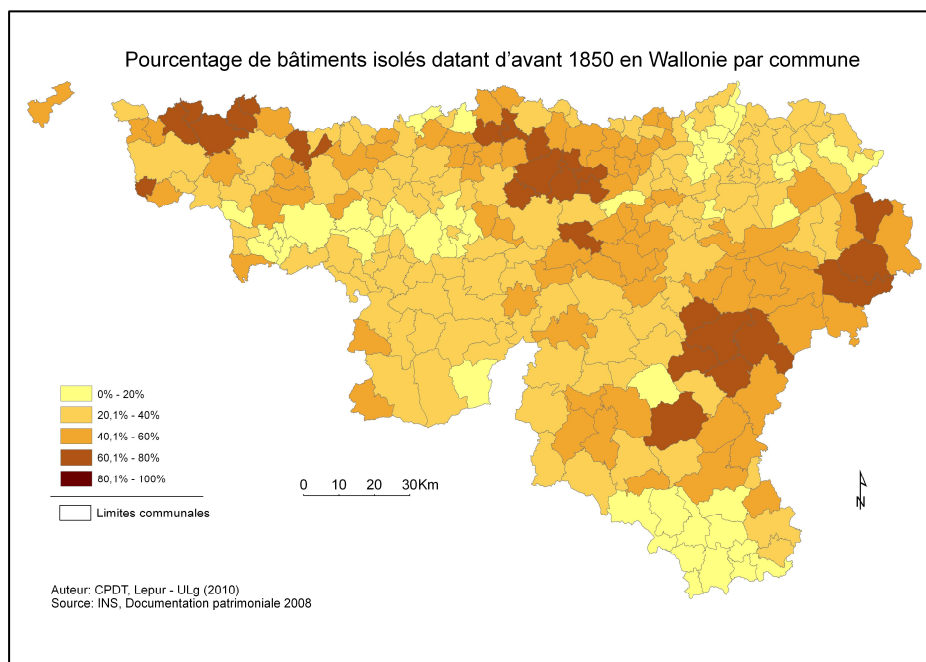


Source : Ministère de la Région wallonne, 2006-2007, p. 130.

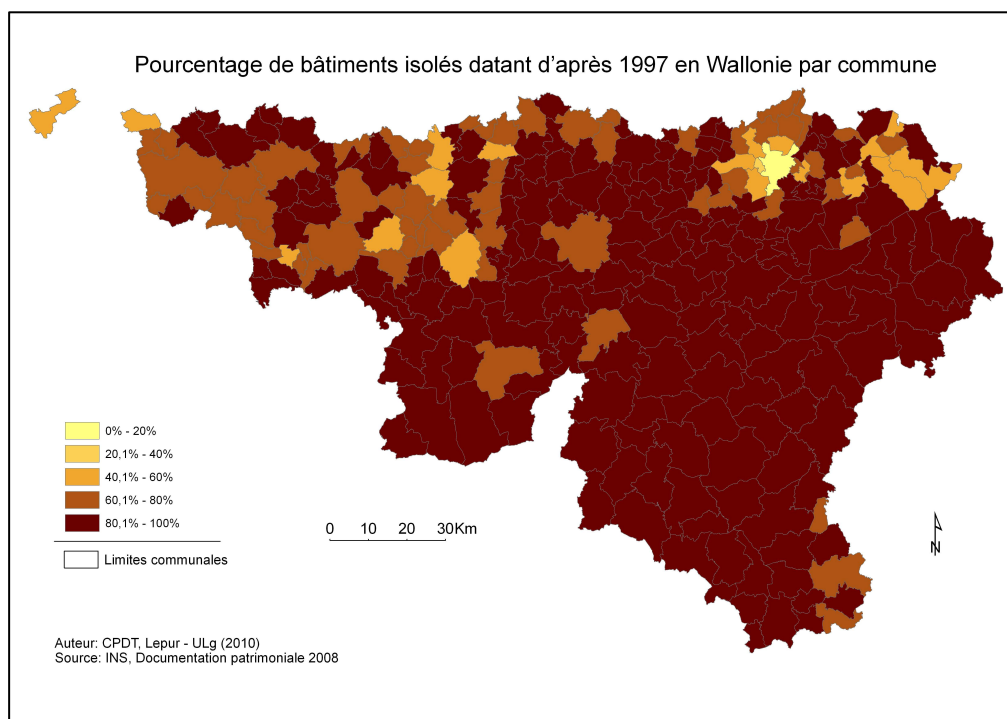
Carte 12
Maisons à quatre façades recensées par commune



Source : Ministère de la Région wallonne, 2006-2007, p. 130.

Carte 13**Part (%) de bâtiments isolés (4 façades) datant d'avant 1850**

Source : LEPUR – ULg sur base de données de la Documentation patrimoniale

Carte 14**Part (%) de bâtiments isolés (4 façades) datant d'après 1997**

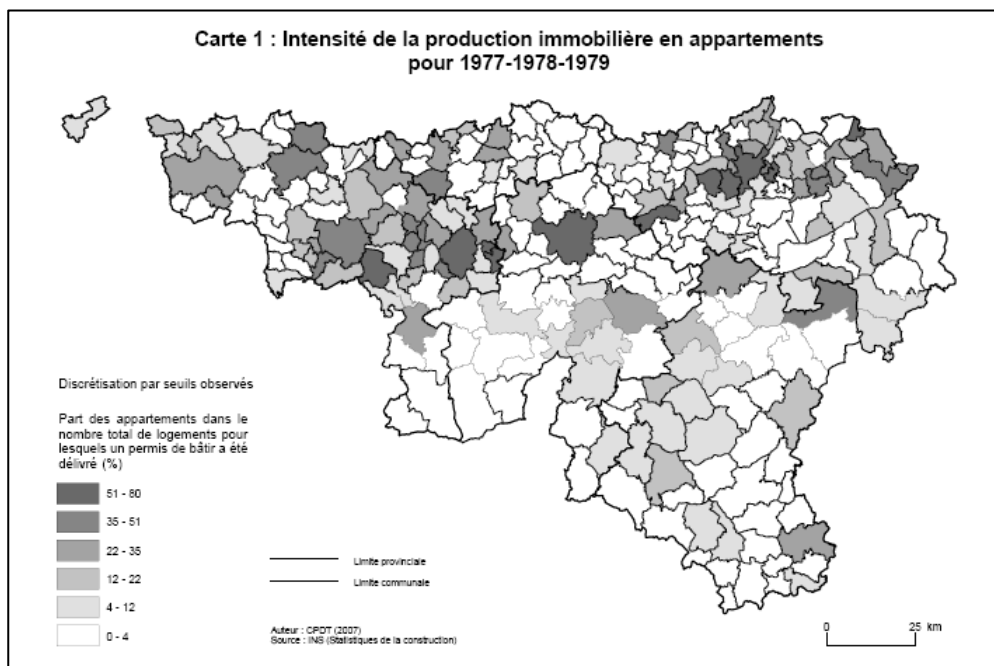
Source : LEPUR – ULg sur base de données de la Documentation patrimoniale

Avec les cartes 15 et 16, c'est la problématique de la diffusion de la production immobilière en logements collectifs qui est mise en avant. Jusqu'aux années quatre-vingt, la construction d'immeubles à appartement était surtout synonyme de centre urbain (carte 15). Depuis lors,

ces réalisations se périurbanisent. En Wallonie, une intensification de la production en immeubles collectifs est observée au sein de la grande zone métropolitaine de Bruxelles et dans la grande périphérie liégeoise (carte 16). Face à la diffusion de la production de logements collectifs, il semble nécessaire de réguler cette nouvelle forme de périurbanisation qui pose des problèmes de divers ordres (J.-M. Halleux et J.-M. Lambotte, 2008, p. 13).

Carte 15

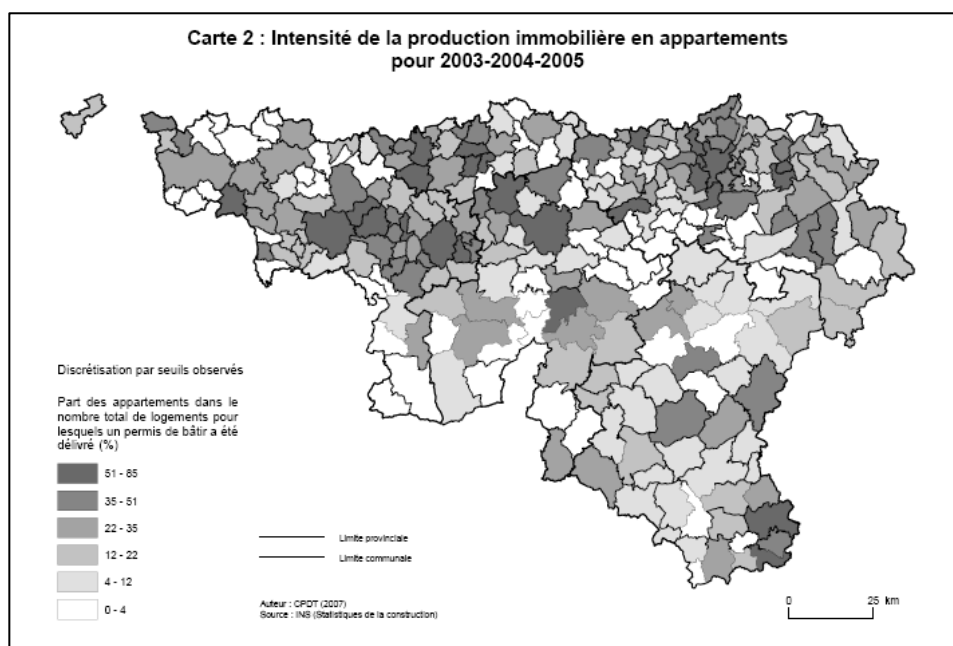
Intensité de la production immobilière en appartements pour 1977-1978-1979



Source : LEPUR – ULg sur base des statistiques Statbel de la construction

Carte 16

Intensité de la production immobilière en appartements pour 2003-2004-2005



Source : LEPUR – ULg sur base des statistiques Statbel de la construction

2.4 LE DEGRÉ D'ÉTALEMENT URBAIN

2.4.1 Clarification du concept d'étalement urbain

Les facteurs explicatifs de l'étalement urbain sont aujourd'hui bien connus. Ils sont notamment liés au coût de l'immobilier dans les villes, à la banalisation de l'usage automobile (on va plus vite et donc plus loin) et au désir des ménages de résider dans des logements vastes situés dans des localisations de qualité. En parallèle, des politiques d'aménagement permissives ont souvent permis au phénomène de prospérer sans réelle canalisation. Il existe une abondante littérature sur les facteurs de l'étalement urbain. Le lecteur intéressé pourra trouver deux approches bibliographique de synthèse chez J.-M. Halleux et J.-M. Lambotte (2006, pp. 24-28) et chez C. Calzada et A. Ognier (2008, pp. 2-5).

De nombreuses définitions de l'étalement ont été imaginées. Nous proposons ici de l'appréhender comme un usage extensif de la ressource naturelle qu'est le foncier. Dans cette perspective, nous suggérons de différencier, d'une part, les modalités de la localisation des urbanisations dans la ressource foncière et, d'autre part, leur occupation en ressources foncières. Cette différenciation permet de discerner les deux tendances structurelles vers la *dispersion* et vers le *desserrement*. Par desserrement, nous entendons la production de lots résidentiels dont les superficies sont en général vastes en comparaison des parcelles bâties préexistantes. Le desserrement est bien sûr synonyme d'une importante « artificialisation » et « consommation » des terrains vierges. Par dispersion, nous entendons la distanciation croissante entre les lieux nouvellement urbanisés et les noyaux d'habitat traditionnels. Les deux tendances vers le desserrement et vers la dispersion sont souvent confondues car elles sont généralement corrélées. En effet, s'éloigner des noyaux urbains importants permet d'accéder à des superficies plus vastes. Pour autant, les différencier permet de clarifier le débat sur le contrôle de l'étalement par la mise en avant de scénarios réalistes visant à limiter une trop forte artificialisation des terres tout en acceptant une certaine dispersion dans l'espace régional.

2.4.2 Mise en contexte internationale

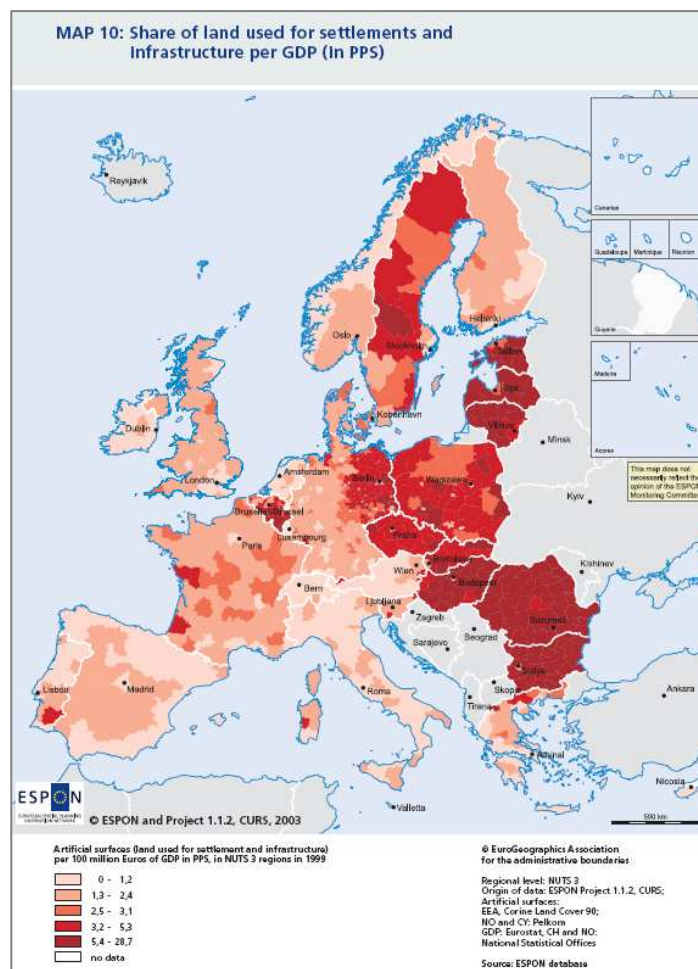
La carte 17 rend compte de l'efficacité dans l'utilisation du sol par la cartographie du ratio entre les superficies artificialisées (superficies occupées par des bâtiments et des infrastructures) et la production de richesse (mesure du PIB en parité de pouvoir d'achat).

Cet indicateur atteste de l'important desserrement qui caractérise la Belgique en général et la Wallonie en particulier. En effet, en comparaison des régions voisines (y compris la Lorraine et le Grand-Duché de Luxembourg), il faut en Wallonie « consommer » et « artificialiser » des superficies significativement plus importantes pour aboutir à une identique production de richesse. En étant systématiquement au-delà des 5,4 km² par 100 millions d'euros de PIB, la Wallonie se distingue par des niveaux d'efficacité dans l'utilisation du sol qui sont typiques de l'Europe centrale et orientale plutôt que de l'Europe occidentale.

En réalité, l'analyse de la carte 17 corrobore les observations de nombreux analystes sur le constat que l'étalement urbain – et en particulier la périurbanisation résidentielle – est très intense en Belgique (voir par exemple : W. De Lannoy et S. De Corte, 2000, p. 191 ; J.-M. Halleux et al., 2002 ; G. Baudelle, 2010).

Carte 17

Part des surfaces occupées par le bâti et les infrastructures en relation avec le PIB (en ppa)



Source : ESPON, 2006, p. 51.

Encadré 1 : Les plans de secteur et la tendance vers le desserrement

Les plans de secteur ont été brièvement commenté au premier chapitre. Nous y avons noté que ce sont les terrains inscrits au sein des « zones d'habitat » qui peuvent accueillir le développement de l'habitat. Sans conteste, la délimitation des zones d'habitat est un facteur clé afin de comprendre pourquoi le desserrement urbain belge est si intense (carte 17). Les planificateurs ayant travaillé sur l'élaboration des plans de secteur ont très « généreusement » délimité les zones d'habitat. Globalement, il est reconnu qu'elles sont surdimensionnées par rapport aux besoins démographiques, ce qui a permis à la périurbanisation de coloniser des surfaces très importantes.

Les zones d'habitat représentent une offre juridiquement urbanisable devant être considérée comme une offre potentielle. Cette offre potentielle pourra sensiblement différer de l'offre effective, c'est-à-dire des terrains réellement disponibles sur le marché. La confusion entre l'offre effective et l'offre potentielle explique nombre de malentendus entre les « parcimonieux » et les « expansionnistes » : lorsque les acteurs dont le rôle est de veiller à la sauvegarde de l'environnement (ex. l'administration de l'aménagement) évaluent les disponibilités foncières, ils font référence à l'ensemble des potentialités juridiquement urbanisables ; par contre, lorsque des promoteurs doivent mettre en œuvre des projets, ils sont limités à la seule offre effective. Or, il est fréquent que l'on rencontre simultanément une surabondance d'offre potentielle et une pénurie d'offre effective (Halleux, 2008).

Les plans de secteur ont fait l'objet d'une abondante littérature, visant notamment à expliquer leur influence dans l'intense étalement urbain qui caractérise la Belgique et la Wallonie. Sur ce sujet, le lecteur intéressé trouvera une explication à la surabondance en zones d'habitat chez Halleux et al. (2002) et une analyse de la confrontation entre les besoins démographiques et les potentiels fonciers des zones d'habitat chez E. Lepers et D. Morelle (2008).

2.4.3 La Lorraine

L'occupation du sol et la tendance vers le desserrement

« Avec 5,7 % du territoire en occupation artificielle du sol (tableau 2), la Lorraine apparaît comme une région plutôt artificialisée, plus que la moyenne métropolitaine (5,1 %) qui comprend pourtant l'Ile-de-France (21 % de zones artificialisées). Seules les régions Nord-Pas-de-Calais et Alsace sont significativement plus artificialisées (à hauteur de 10 % du territoire). La Moselle fait partie des départements à plus fort taux d'artificialisation (près de 10 %), se situant à la dixième place des départements (hors Ile-de-France). L'artificialisation est fortement liée à la densité de population (présente ou passée) : le sillon mosellan, à la fois lieu d'habitation, d'activités et de réseaux de circulation est triplement concerné » (B. Desjardins, 2009, p. 1).

Tableau 2
Les différentes occupations du sol en Lorraine

Occupation du sol en 2006 Part (en %)	Meurthe-et-Moselle	Meuse	Moselle	Vosges	Lorraine	France
Superficie du territoire en ha	524 591	621 144	621 627	587 378	2 354 740	54 396 535
dont :						
part en territoire artificialisé	6,8	2,4	9,0	4,6	5,7	5,1
part en territoire agricole	59,2	59,7	58,5	44,8	55,6	59,8
part en milieu naturel	33,2	37,5	31,1	50,5	38,1	34,0
part en eau	0,8	0,4	1,2	0,1	0,6	0,7
part en zone humide	0,0	0,0	0,2	0,0	0,1	0,3

Source : MEEDDAT (CGDD/SOeS), Corine Land Cover

Source : B. Desjardins, 2009, p. 1.

« Les superficies artificialisées ont progressé de 3 % en France, entre 2000 et 2006, après avoir augmenté de 4,8 % les dix années précédentes, ce qui représente une croissance relativement régulière, de l'ordre de 0,5 % par an en moyenne. Ainsi, ce sont environ 14 000 hectares de territoires agricoles ou naturels qui sont artificialisés chaque année en France. En Lorraine, la progression des zones artificielles était moins prononcée entre 1990 et 2000, environ moitié moindre au chiffre national. Entre 2000 et 2006, le taux de croissance a quasiment doublé, atteignant 2,7 %, proche de l'évolution nationale (tableau 3). Le rythme d'artificialisation des terres s'est donc accéléré, passant d'une moyenne de + 0,26 % par an entre 1990 et 2000, à une évolution annuelle de + 0,45 % entre 2000 et 2006. Ainsi, entre 2000 et 2006, ce sont 3600 hectares de territoires agricoles et naturels qui ont été artificialisés en Lorraine, ce qui correspond à un rythme de 600 ha par an. Les plus fortes progressions de l'artificialisation concernent les départements de Meurthe-et-Moselle et des Vosges, qui voient leur taux de croissance annuel multiplié respectivement par trois et par deux entre les années 90 et 2000. Les zones concernées par une progression significative des zones artificielles entre 2000 et 2006 sont situées en grande partie dans le sillon lorrain (axe Thionville/Metz/Nancy/Épinal), ainsi que dans l'est de la région (zone de Forbach, de Sarreguemines, de Bitche) et sur l'axe Nancy/Lunéville/Réding et Saint-Dié-des-Vosges » (B. Desjardins, 2009, p. 2).

« Si on rapporte les superficies urbanisées à l'évolution de la population entre 2000 et 2006, le ratio calculé montre que l'urbanisation de la Lorraine est peu efficace en termes de population nouvelle accueillie : le ratio nombre d'habitants supplémentaires par hectare de superficie urbanisée est de 66 pour la France métropolitaine, et seulement de 21 en Lorraine (27 en Moselle, 32 en Meuse et en Meurthe-et-Moselle, et négatif dans les Vosges qui perdent de la population) » (B. Desjardins, 2009, p. 3). En d'autres termes, nous constatons que le desserrement est plus marqué en Lorraine qu'en France métropolitaine.

Tableau 3
Part (%) des territoires lorrains artificialisés en 2006 et évolution par rapport à 2000 et 1990

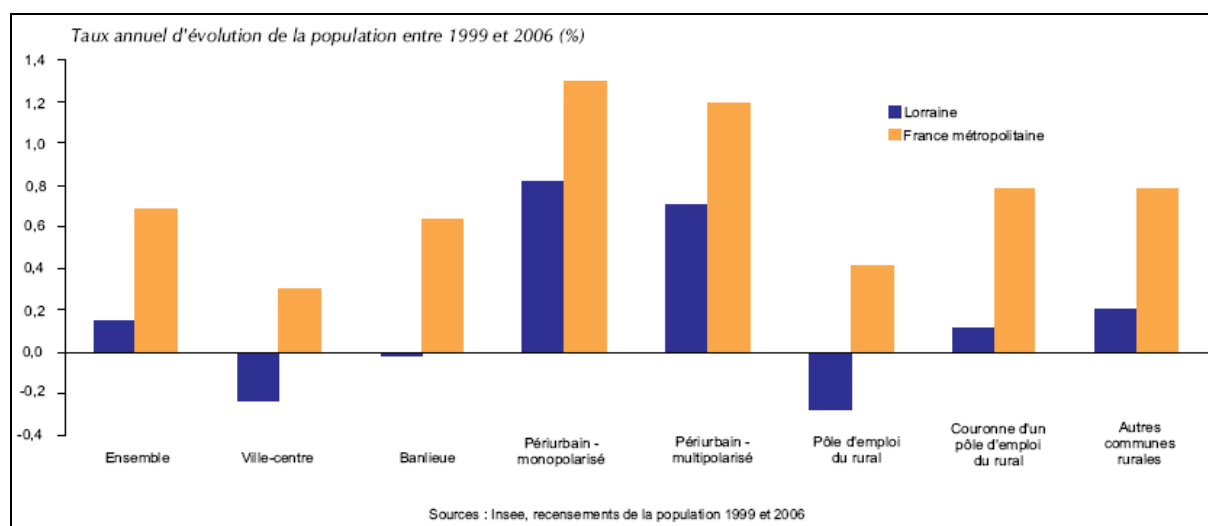
Types d'occupation	Meurthe-et-Moselle	Meuse	Moselle	Vosges	Lorraine	France
Part des Territoires artificialisés en 2006 (%)	6,8	2,4	9,0	4,6	5,7	5,1
Variation 2000-2006 (ha)	1 302,5	140,6	1 174,1	981,5	3 598,7	82 928,9
Taux d'évolution 2000-2006 (%)	3,7	1,0	2,1	3,7	2,7	3,0
Variation annuelle moyenne (ha)	217,1	23,4	195,7	163,6	599,8	13 821,5
Variation annuelle 2000-2006 (pour 1 000)	6,1	1,6	3,5	6,1	4,5	5,0
Variation annuelle 1990-2000 (pour 1 000)	1,6	1,2	3,6	2,7	2,6	4,7

Source : B. Desjardins, 2009, p. 7.

La tendance vers la dispersion des populations et des parcs de logement

L'évolution de la répartition de la population au travers des différents types de communes montre que les territoires lorrains sont sujets à la périurbanisation résidentielle (graphique 7). Sur la période 1990-2005, la population a reculé de - 5,4 % dans les villes centres et a progressé de + 7,2 % dans les communes de couronne urbaine et de + 2,1 % dans les communes rurales (tableau 4). Cette décroissance des villes-centres s'est accélérée entre 1999 et 2006, où elle a atteint le rythme de - 1200 habitants par an après une période plus calme où la perte d'habitants atteignait - 350 habitants par an entre 1990 et 1999.

Graphique 7
Taux annuel d'évolution (%) de la population entre 1999 et 2006



Source : B. Debard, 2009, p. 2.

Depuis les années 2000, les analyses démographiques tendent à prouver qu'un nouveau dynamisme apparaît dans les espaces ruraux lorrains, marquant ainsi une rupture avec des années de déclin. Ce sujet a été finement analysé par P. Debard (2010) qui observe notamment que « *cet engouement pour les communes rurales concerne prioritairement celles situées dans les secteurs les plus proches des pôles urbains du Sillon mosellan, mais aussi de Saint-Dié des Vosges, du Luxembourg et de la Belgique, signe de la diffusion de l'étalement urbain, au-delà du périurbain, dans les campagnes les plus proches des villes* » (P. Debard, 2010, p. 9).

« L'analyse des mobilités résidentielles entre les recensements de 1999 et 2006 montre clairement que les espaces ruraux qui se repeuplent sont ceux les plus proches des villes et qui bénéficient tout particulièrement de leur situation géographique à proximité d'un ou plusieurs grand(s) pôle(s) d'emploi qui attire(nt) la majorité de leurs actifs. 14 cantons ruraux qui concentrent 40 % des gains de population enregistrés dans le rural au cours de cette période illustrent ce phénomène, au point qu'ils sont tout proches en 2006 d'intégrer la sphère du périurbain si ce n'est pas déjà fait. [...] Mais le desserrement²⁰ de la population du centre vers la périphérie qui permet au périurbain lorrain, et désormais aussi à une partie du rural, de se repeupler, ne semble pas pouvoir atteindre l'ensemble du territoire régional. Car reposant sur les migrations quotidiennes des actifs des campagnes vers les villes, il ne s'observe que dans un rayon relativement court. De fait, il accroît les inégalités territoriales entre les espaces ruraux, selon qu'ils sont ou non à la périphérie d'une grande ville et conduit les plus éloignés au déclin » (P. Debard, 2010, p.10).

Tableau 4
Dynamique des aires urbaines de Lorraine

Type d'aire urbaine	Taux de croissance 1999-2005			Nombre de personnes par logement	
	Résidences principales (%)	Population (%)	Construction neuve*	1999	2005
Ville-centre	+ 5,5	- 5,4	+ 16	2,24	2,06
Banlieue	+ 7,2	+ 0,1	+ 20	2,62	2,42
Couronne	+ 11,0	+ 7,2	+ 7	2,85	2,69
Multipolarisé	+ 10,1	+ 6,3	+ 8	2,75	2,60
Rural	+ 7,3	+ 2,1	+ 6	2,62	2,43
Ensemble des aires urbaines	+ 7,6	+ 0,9	+ 57	2,56	2,38

* en milliers, MEDAD/SESP, Sitadel
Source : Insee, recensements de la population, 2005 estimé

Source : C. Calzada et A. Ognier, 2008, p. 11.

2.4.4 La Wallonie

L'occupation du sol et la tendance vers le desserrement

La CPDT²¹ a réalisé différents travaux de synthèse sur l'occupation du sol en Wallonie, auquel le lecteur intéressé pourra aisément accéder (CPDT, 2005 ; CPDT, 2006). En 2006, les résidences (y compris les jardins) représentent 6,3 % de l'ensemble du territoire wallon ($\pm 1\,690\,000$ hectares). Cette catégorie a progressé de 26,5 % entre 1988 et 2004. En d'autre terme, un quart de l'urbanisation résidentielle présente sur le sol wallon en 2004 s'est mis en place sur la seule période 1988-2004. Sans conteste, ce chiffre illustre la tendance structurelle vers le desserrement.

« Pendant la période 1981-2001, selon les enquêtes socio-économiques générales (recensement) réalisés à ces dates, le nombre de logements a augmenté de quelque 200 000 unités, soit une croissance annuelle de 0,8 %. De manière logique, cette augmentation est relativement parallèle à celle du nombre de ménages. Elle est par contre inférieure à celle des superficies, qui est de 1,4 % pour la même période. Cette différence indique une augmentation de la consommation d'espace par logement. En divisant la croissance résidentielle par le nombre de nouveaux logements, on peut obtenir une évaluation grossière de la superficie des parcelles et de son évolution. Toutes périodes confondues, la taille des parcelles est en moyenne de 8 ares par logement. Sur les 20 dernières années, la moyenne atteint environ 11 ares. Elle est de 9 ares pour la décennie 81-91 et de 14 ares pour la décennie 91-01. C'est surtout dans la partie sud-est de la région

²⁰ Sur base du vocable définis ci-dessus au point 2.4.1, il s'agit plutôt de dispersion.

²¹ <http://cpdt.wallonie.be/>

que se trouvent les plus grandes parcelles » (CPDT, 2005, p. 48).

Les cartes 20 et 21 portent sur le standard d'habitat, c'est-à-dire le nombre moyen de mètres carrés occupés pour la fonction résidentielle (y compris les jardins) par habitant. La comparaison entre les situations de 1983 et de 2000 montre que le desserrement a concerné la quasi-totalité des communes belges et wallonnes. En réalité, le desserrement s'est développé partout à l'exception des principaux centres urbains, où la ressource foncière n'était plus disponible. Ce constat est à relier à la différenciation précédemment établie pour morphologie des constructions entre le modèle périurbain et les formes traditionnelles de l'habitat rural. La comparaison des cartes démontre en effet que l'habitat rural traditionnel est bien plus économe en espace que le modèle périurbain de la maison isolée sur sa vaste parcelle.

La tendance vers la dispersion des populations et des parcs de logement

Les cartes 20 et 21 portent sur l'évolution démographique des communes wallonnes pour les périodes 1991-2006 et 2000-2006. Elles illustrent la tendance vers la dispersion et confirment que la périurbanisation se poursuit, en prenant de plus en plus la forme d'une « rurbanisation » à plus grandes distances des villes, par exemple dans le nord du Hainaut, le long de l'A8, en Hesbaye liégeoise ou autour de Gembloux. *« Globalement, la vigueur démographique du Luxembourg se confirme, voire souvent s'amplifie, à l'exception, qui n'est pas récente, de la vallée de la Semois, à la fois très excentrée et qui ne bénéficie ni d'un positionnement favorable sur les axes reliant Bruxelles et Liège à Luxembourg, ni a fortiori de la proximité transfrontalière dynamisante du Grand-Duché. Les communes germanophones confirment aussi leur vigueur démographique » (C. Vandermotten, 2007, p. 98).*

Les données rassemblées dans le tableau 5 confirment également la tendance vers la dispersion. Elles portent, pour la période 1991-2001, sur l'évolution du nombre de logements en fonction du degré d'urbanisation des communes. On constate que les croissances les plus importantes sont enregistrées au sein des banlieues périurbaines²² (+ 14,5 %) et au sein des zones rurales (+ 13,1 %).

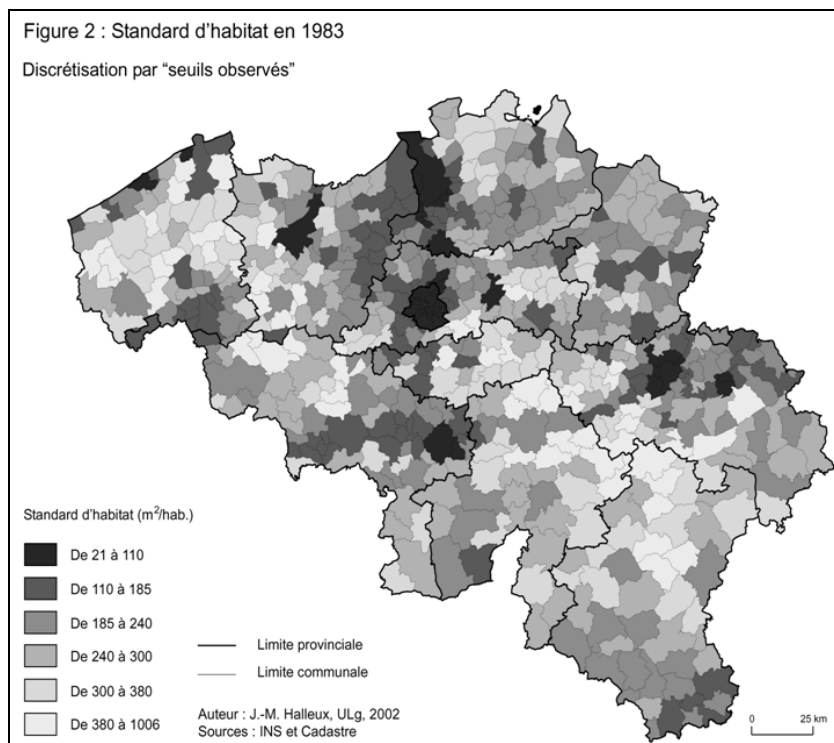
La carte 22 conduit à souligner les relations et la corrélation entre les deux évolutions de la dispersion et du desserrement. Elle porte sur le potentiel foncier des zones d'habitat – c'est-à-dire les superficies à la fois non encore artificialisées et juridiquement urbanisable – et atteste des disponibilités importantes au sein de nombreuses communes rurales. En raison de cette situation, les mécanismes fonciers liés à la disponibilité en terrains conduisent à y attirer des ménages qui peuvent aisément disposer de lots peu resserrés.

La relation entre la tendance vers la dispersion et le potentiel foncier juridiquement urbanisable concerne aussi les autres régions partenaires du projet HABITREG. Pour le Grand-Duché de Luxembourg, il est manifeste que la disponibilité en potentiel d'extension de l'habitat est un facteur clé du peuplement des communes rurales, notamment dans le nord du pays (S. Saur, 2009). Pour la Lorraine, nous pouvons ici faire référence à un constat portant sur l'ensemble de la France selon lequel, en dépit des discours officiels sur la densification et le renouvellement urbain, les décisions d'ouvrir l'urbanisation de la part des petites communes font de l'urbanisation diffuse le principal mode de développement de l'habitat (J.-C. Castel, 2010).

²² Les détails méthodologiques sur la typologie des communes belges en fonction du phénomène des régions urbaines est disponibles chez S. Luyten et E. Van Hecke (2009)

Carte 18

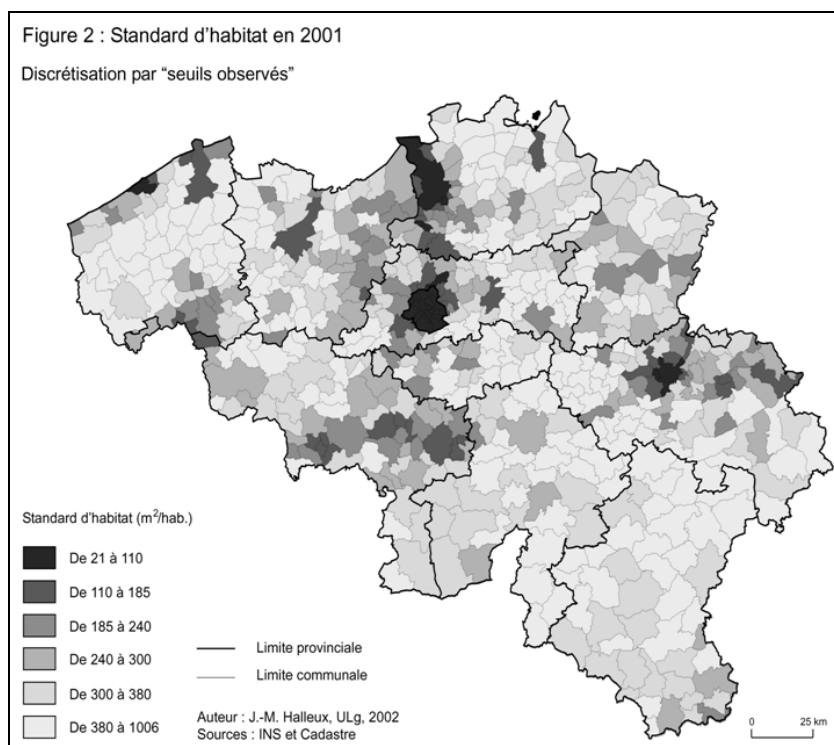
Standard d'habitat en 1983



Source : J.-M. Halleux

Carte 19

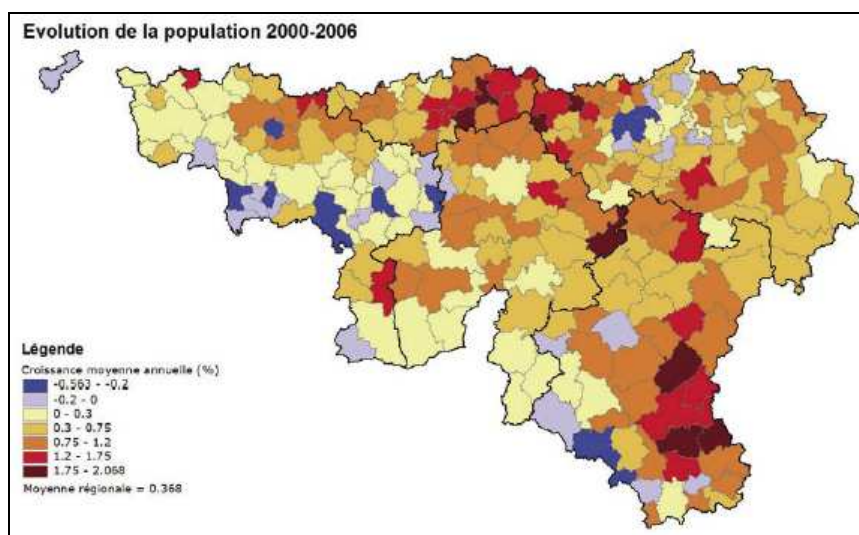
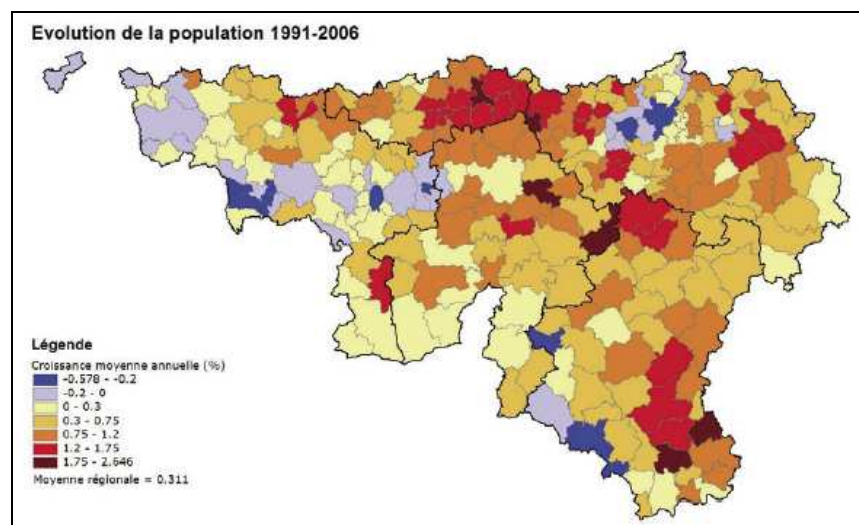
Standard d'habitat en 2000



Source : J.-M. Halleux

Cartes 20 et 21

Évolution démographique des communes wallonnes sur les périodes 1991-2006 et 2000-2006



Source : C. Vandermotten, 2007, p. 100.

Tableau 5
Nombre et proportion de logements particuliers occupés

	Logements 1991		Logements 2001		Evolution (%)
	absolu	relatif	absolu	relatif	
Région					
Flandre	2.141.557	57,1	2.348.025	57,5	9,6
Région de Bruxelles-Capitale	394.468	10,5	408.882	10,0	3,7
Wallonie	1.212.139	32,3	1.327.084	32,5	9,5
Total	3.748.164	100	4.083.991	100	9,0
Degré d'urbanisation					
Agglomération	1.712.473	45,7	1.794.454	43,9	4,8
Banlieue	476.402	12,7	545.455	13,4	14,5
Zone résidentielle des migrants alternants	726.035	19,4	810.007	19,8	11,6
Petite ville en zone rurale	438.413	11,7	487.484	11,9	11,2
Zone rurale	394.841	10,5	446.591	10,9	13,1
Total	3.748.164	100	4.083.991	100	9,0

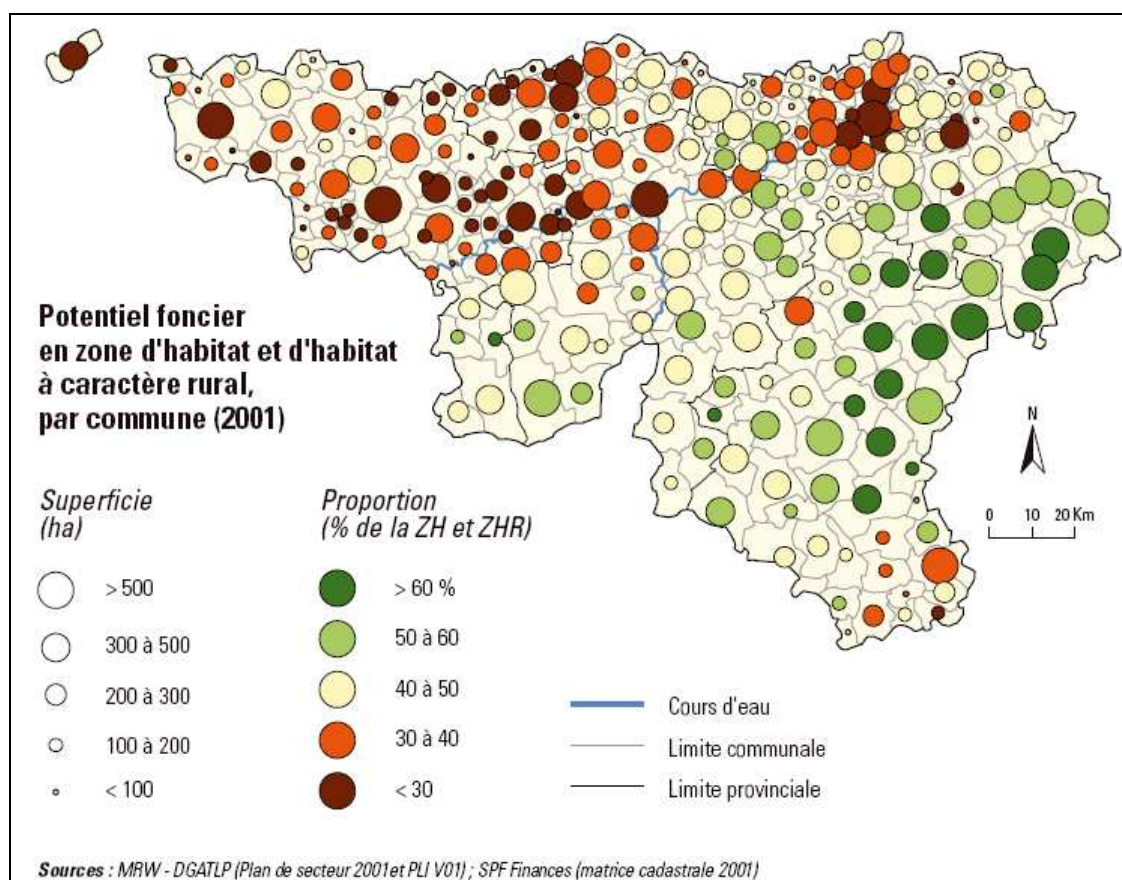
Total = 100% = nombre de logements particuliers occupés – (les non-réponses et les caravanes)

Source: INS - ESE 2001. Analyse: Géographie KULeuven & UCL

Source : D. Vanneste et al., 2007, p. 100.

Carte 22

Potentiel foncier en zone d'habitat et d'habitat à caractère rural par commune



Source : Ministère de la Région wallonne, 2006-2007, p. 135.

2.5 L'ÂGE DES LOGEMENTS

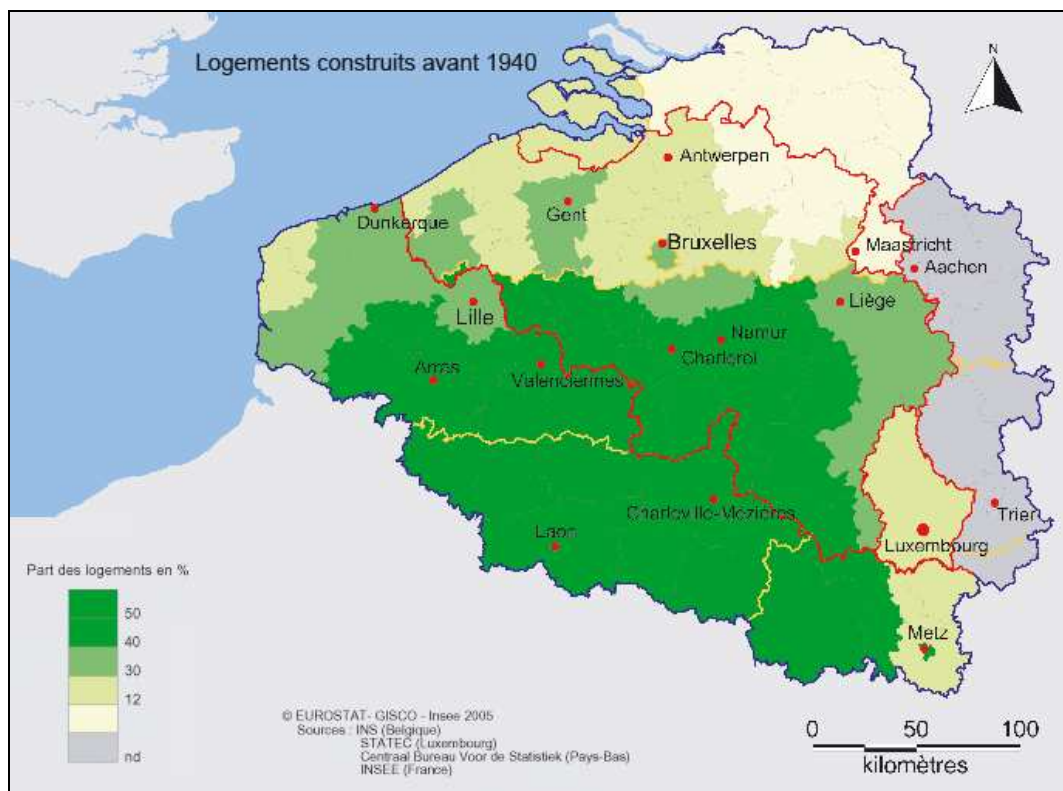
2.5.1 Mise en contexte internationale

Concernant les logements construits avant 1940, la carte 23 relève une distinction nord-sud au sein de l'espace repris par l'Atlas transfrontalier franco-belge (INSEE, non daté). « *La part des logements antérieurs à la seconde guerre mondiale dans le sud des Pays-Bas et près de la frontière côté belge n'atteint pas un cinquième du parc. De même, en Flandre belge, les valeurs sont peu élevées, rarement supérieures à 30 %. A l'opposé au sud, en Wallonie, les valeurs sont systématiquement supérieures ainsi qu'en France où il n'est pas rare que dans les arrondissements ruraux, les logements anciens représentent la moitié du parc* » (INSEE, non daté).

La proportion des logements anciens est importante dans les régions ayant connu un intense mouvement d'urbanisation et d'industrialisation au XIX^{ème} siècle et dans la première moitié du XX^{ème} siècle. Ainsi on retrouve assez logiquement les arrondissements des différents bassins miniers (Nord-Pas-de-Calais, Charleroi, Mons) dans les tranches des valeurs supérieures. De fortes proportions de logements anciens sont également enregistrées dans les arrondissements situés en dehors de l'axe industriel, dans des régions plus rurales. Ces départements ont un héritage important d'un habitat ancien affecté autrefois en grande partie à l'activité agricole. En Belgique, l'habitation wallonne de campagne s'est mieux maintenue. Étant traditionnellement de plus grande taille et de meilleure qualité que l'habitation flamande, ces qualités lui ont souvent permis d'échapper aux démolitions. Pour les espaces lorrains pris en compte, la carte 23 rend compte d'une opposition entre le nord de la Moselle

(peu de logements anciens à l'exception de l'arrondissement de Metz-Ville) et les arrondissements plus ruraux de Briey et de Verdun (forte proportion de logements anciens).

Carte 23
Part (%) des logements construits avant 1940



Source : INSEE, non daté

2.5.2 La Lorraine

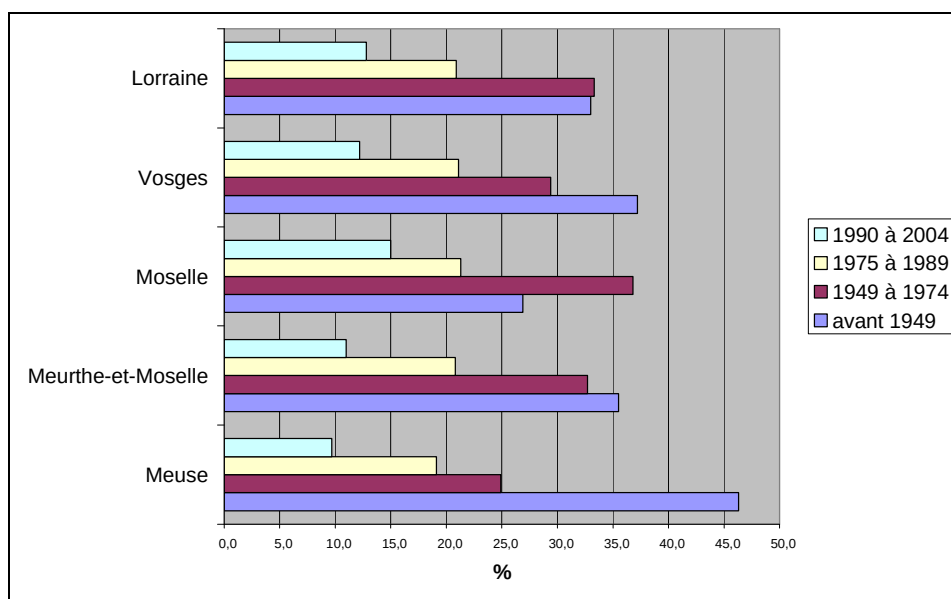
En Lorraine, ce sont les départements les plus ruraux de la Meuse et des Vosges qui présentent les taux de logement anciens (avant 1949) les plus importants (respectivement plus de 45 % et plus de 35 %) (graphique 8 à la page suivante).

La carte 24 permet d'affiner l'analyse spatiale à l'échelle des cantons pour les logements antérieurs à 1975, année d'adoption de nouvelles normes thermiques. Elle indique une proportion de maisons anciennes dans le nord de la Meuse et une part moindre sur l'axe Metz – Thionville.

2.5.3 La Wallonie

Le parc de logements wallons est globalement ancien. Sur base de l'enquête socio-économique de 2001, il ressort que près de la moitié date d'avant 1945 (contre moins de 35 % en Lorraine) et 75 % d'avant 1980. Comme le montre la carte 25, la répartition spatiale des logements en fonction de leur époque de construction est loin d'être homogène. Nous n'analyserons pas cette carte plus en détail et le lecteur intéressé pourra trouver un commentaire détaillé chez C. Klints (2008, p. 16) et chez D. Vanneste et al. (pp. 47-53). Épinglons toutefois les grandes disparités entre la Flandre et la Wallonie. Ces disparités dans l'âge des logements expliquent pourquoi le bâti wallon est globalement de moins bonne qualité que le bâti en Flandre (voir ci-dessous au point 2.7).

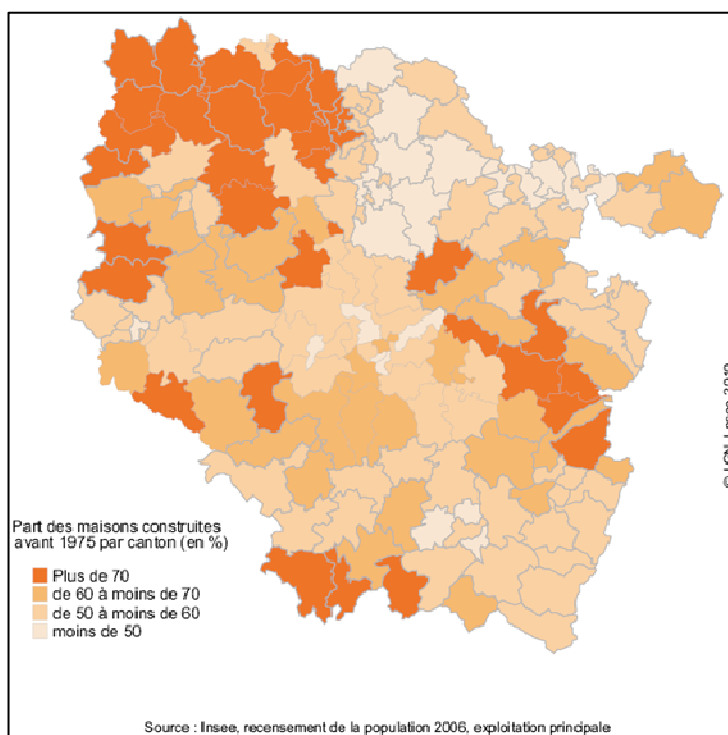
Graphique 8
Part (%) des logements en fonction de leur âge



Source : INSEE, Recensement de la population 2006

Auteur : J. Strée

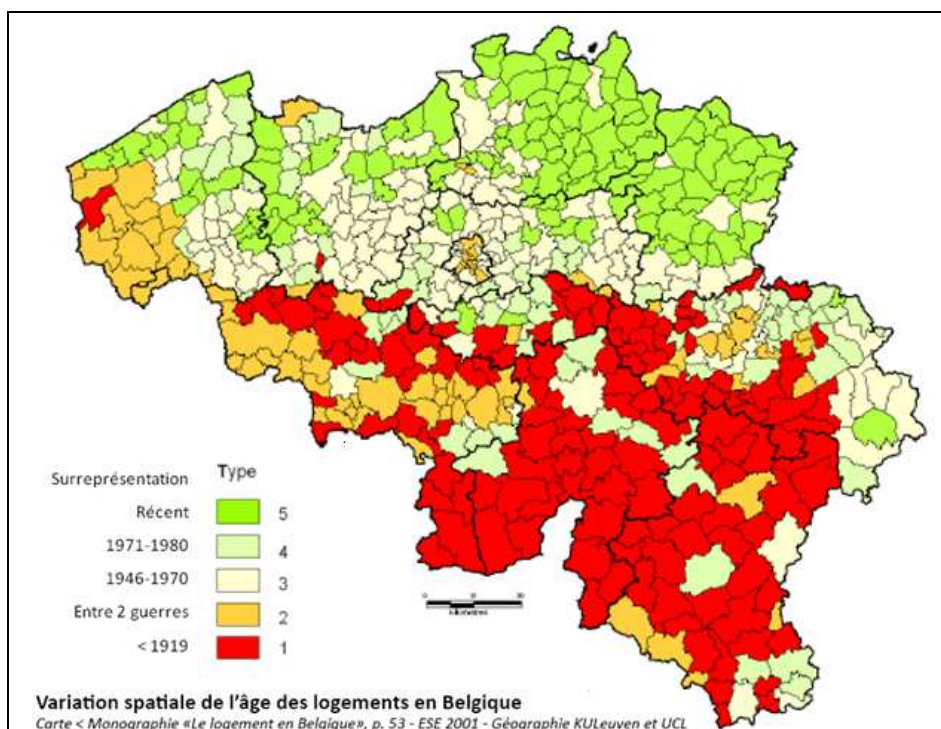
Carte 24
Part (%) des maisons construites avant 1975



Source : N. Thirion, 2010, p. 14.

Carte 25

Répartition des logements en fonction de leur époque de construction



Source : C. Klints, 2008, p. 16.

2.6 LA TAILLE DES LOGEMENTS

2.6.1 Mise en contexte internationale

La carte 26 ci-dessous indique que les logements français sont de tailles inférieures aux logements rencontrés dans les autres territoires repris par l'Atlas transfrontalier franco-belge (INSEE, non daté). En France, à l'échelon des arrondissements, l'on dépasse très rarement le nombre moyen de 4 pièces et demie par logement. À l'exception des arrondissements correspondant aux grandes agglomérations urbaines, il est banal que la taille moyenne des logements s'élève au delà de 5 pièces en Belgique et au Luxembourg.

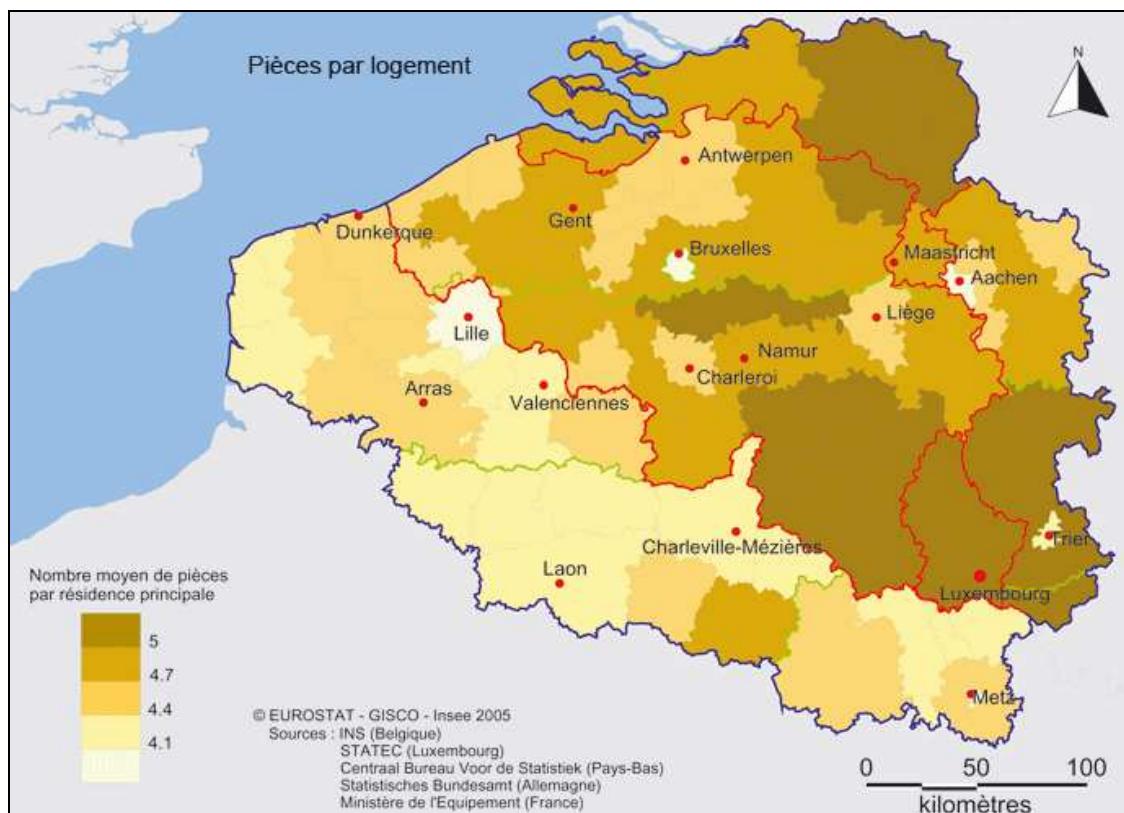
Les espaces concernés par les grands logements sont souvent des territoires peu peuplés où le parc est réduit. Largement minoritaires en proportion dans l'ensemble du parc de logements, les grands logements dominent dans une large partie des Ardennes belges. Par ailleurs, les territoires attractifs où les constructions sont récentes (Brabant wallon et Hesbaye en Wallonie) se caractérisent également par des logements plus vastes.

La carte 26 reflète également une certaine analogie avec la carte 10 relative à la part d'habitat collectif. En effet, l'habitat collectif offre généralement un nombre de pièces restreint.

2.6.2 La Lorraine

« Alors que la taille des ménages est en diminution, le nombre de pièces par logement augmente : 4,3 en Lorraine en moyenne en 2006 (4,1 en France de province). Les propriétaires disposent de 5 pièces, alors que les locataires se contentent de 3,4 pièces en logement social, et de 3,2 pièces dans le parc privé. Malgré cela, c'est dans le parc HLM que l'augmentation est la plus importante depuis 1999. Plus la zone de résidence est urbaine, plus le nombre moyen de pièces des logements diminue. Ainsi dans la région elle passe de

Carte 26
Nombre de pièces par logement



Source : INSEE, non daté

5,2 pièces dans le rural à 3,6 pièces dans les villes-centres sur l'ensemble des résidences principales. L'espace dont dispose chaque personne dans son logement s'est agrandi au fil des années. En 2006 en Lorraine, chaque individu bénéficie de 1,9 pièce au lieu de 1,7 pièce en 1999. Les ménages propriétaires profitent de 2 pièces par personne, alors que les locataires ne disposent que de 1,6 pièce dans le parc locatif privé et de 1,5 dans le parc social. Toutes catégories de logements confondues, le nombre de pièces par personne est supérieur dans les départements de la Meuse et des Vosges (2 pièces) à ce qu'il est dans les deux autres départements lorrains (1,8 pièce), où les zones d'emploi de Metz et Thionville offrent des espaces par habitant tout aussi restreints. Si en règle générale les personnes vivant dans les villes-centres disposent de moins de pièces que celles qui vivent en milieu rural, ce constat n'est plus vrai parmi les ménages propriétaires. En effet, en ville-centre, ils disposent de 2,1 pièces, soit plus que la moyenne régionale. C'est dans les zones périurbaines que, parmi les ménages propriétaires, l'espace par personne est le plus réduit (2 pièces).

Le nombre de pièces rapporté à la composition du ménage permet de déterminer le degré d'occupation du logement. L'association "logements plus spacieux - ménages plus petits", engendre de fait une augmentation du nombre de logements en occupation réduite. En 2006, 80 % des résidences principales lorraines le sont contre 74 % en 1999. Cette évolution suit la tendance nationale, qui varie pour sa part de 70 % à 77 % sur la même période. L'occupation réduite des logements est aussi plus fréquente en milieu rural : jusqu'à 94% des résidences sont concernées dans certains espaces lorrains. Le nombre de logements en occupation très réduite, lorsque les ménages disposent d'au moins deux pièces supplémentaires compte tenu de leur composition, est en augmentation de 28 % sur la période 1999-2006 en Lorraine » (M. Florémont, 2009a, p. 2).

2.6.3 La Wallonie

Comme nous l'avons relevé ci-dessus, en moyenne, on peut considérer que les logements wallons son spacieux. Sur base des données recensées en 1991 et en 2001, on constate toutefois que la superficie habitable a tendance à diminuer (tableau 6). En comparaison de la Lorraine, l'évolution récente serait donc contraire, tendant par là à rapprocher le profil des deux régions. Précisons aussi que si la superficie moyenne des logements tend à diminuer, la réduction de la taille des ménages fait que la superficie utile par habitant augmente de manière constante.

Tableau 6
Logements selon la taille

Taille du logement	Région flamande		Région wallonne		Région de Bruxelles-Capitale		Belgique	
	1991	2001	1991	2001	1991	2001	1991	2001
<35m ²	74.091	170.729	56.509	102.333	39.817	52.546	170.417	325.608
35-54m ²	316.628	408.663	183.118	227.638	108.818	78.123	608.564	714.424
55-84m ²	695.875	568.756	398.893	342.486	119.072	109.461	1.213.840	1.020.703
85-104m ²	449.059	469.020	254.205	271.769	58.997	74.503	762.261	815.292
105-124m ²	338.882	282.256	180.392	159.552	37.669	34.094	556.943	475.902
>124m ²	267.022	224.332	139.022	112.183	30.095	27.560	436.139	364.075
Superficie inconnue	/	224.269	/	111.123	/	32.595	/	367.987
<35m ²	3,5	8,0	4,7	8,4	10,1	14,0	4,5	8,8
35-54m ²	14,8	19,2	15,1	18,7	27,6	20,8	16,2	19,2
55-84m ²	32,5	26,8	32,9	28,2	30,2	29,1	32,4	27,5
85-104m ²	21,0	22,1	21,0	22,4	15,0	19,8	20,3	22,0
105-124m ²	15,8	13,3	14,9	13,1	9,5	9,1	14,9	12,8
>124m ²	12,4	10,6	11,4	9,2	7,6	7,3	11,7	9,8

Tableau IV.24: Logements selon la taille (superficie des pièces d'habitation) par région (abs et %)
Source: INS - RPL 1991 et ESE 2001: Tableaux publiés - Calculs OASeS; / = non publié

Source : D. Vanneste et al., 2007, p. 66.

« La proportion de très grands logements diminue, celle des très petits logements augmente, en lien avec :

- l'augmentation du nombre de petits ménages, dont beaucoup d'isolés, qui recherchent souvent des logements abordables (donc petits) ;
- le nombre de studios et d'appartements en hausse dans les nouvelles constructions et les transformations (notamment des logements les plus grands, dont les effectifs diminuent en nombre absolu) ;
- l'augmentation des prix de l'immobilier d'où la nécessité de réaliser des économies sur l'espace. » (C. Klints, 2008, p. 14).

En Wallonie, « les petits logements se rencontrent principalement :

1. dans les anciens bassins industriels (Liège, Hainaut dont Charleroi) : beaucoup de petites maisons ouvrières
2. dans les villes et leur périphérie proche
 - lien avec le type : appartements, studios et maisons mitoyennes
 - lien avec la pression foncière : zones densément peuplées, parcelles plus petites
 - lien avec les caractéristiques des ménages : nombreux locataires, petits ménages et ménages aux revenus moins élevés (beaucoup de jeunes disposant de peu de moyens financiers, en "début de carrière", qui louent des appartements de petite taille, de prix abordables)

Plusieurs zones de la Région se caractérisent par de grands logements :

- le long de l'axe Bruxelles-Namur-Luxembourg et dans le Brabant wallon : zones "riches"
- de manière assez générale dans les communes rurales sises au sud du sillon Sambre-et-Meuse (cela peut s'expliquer par le fait que la pression foncière y est plus faible) ;
- dans les banlieues : population aisée » (C. Klints, 2008, p. 15).

« La variable composée qui tient compte d'une superficie habitable minimale exigée en fonction de la taille des ménages est dénommée occupation du logement. En Belgique, aussi bien la sur-occupation que la sous-occupation augmente légèrement entre 1991 et 2001. Le phénomène de sur-occupation est essentiellement dû à l'accroissement du nombre de ménages qui vivent dans de petits logements. Pour ce qui est de la sous-occupation, il s'agit davantage d'un glissement vers la catégorie "très spacieux" » (D. Vanneste et al., 2007, p. 60) (tableau 7).

Tableau 7
Occupation du logement

		Suroccupation			Sous-occupation		Total	n=
		petit	plutôt petit	adapté	plutôt spacieux	spacieux		
Région flamande	1991	3	15	22	29	32	100	41.031
	2001	6	17	18	25	34	100	39.843
Région wallonne	1991	3	16	21	27	32	100	23.402
	2001	6	17	18	26	32	100	23.304
Région de Bruxelles-Capitale	1991	9	20	26	20	25	100	7.599
	2001	10	19	19	25	27	100	7.156
Belgique	1991	3	16	22	28	31	100	72.032
	2001	6	17	18	26	33	100	70.303

Tableau IV.27: Occupation des logements dans les différentes régions (en %)

Source: INS - RPL 1991 & ESE 2001: Echantillon 2% Point d'appui Démographie VUB. Calculs OASeS

Source : D. Vanneste et al., 2007, p. 69.

2.7 LA SALUBRITÉ ET LES BESOINS EN RÉHABILITATION

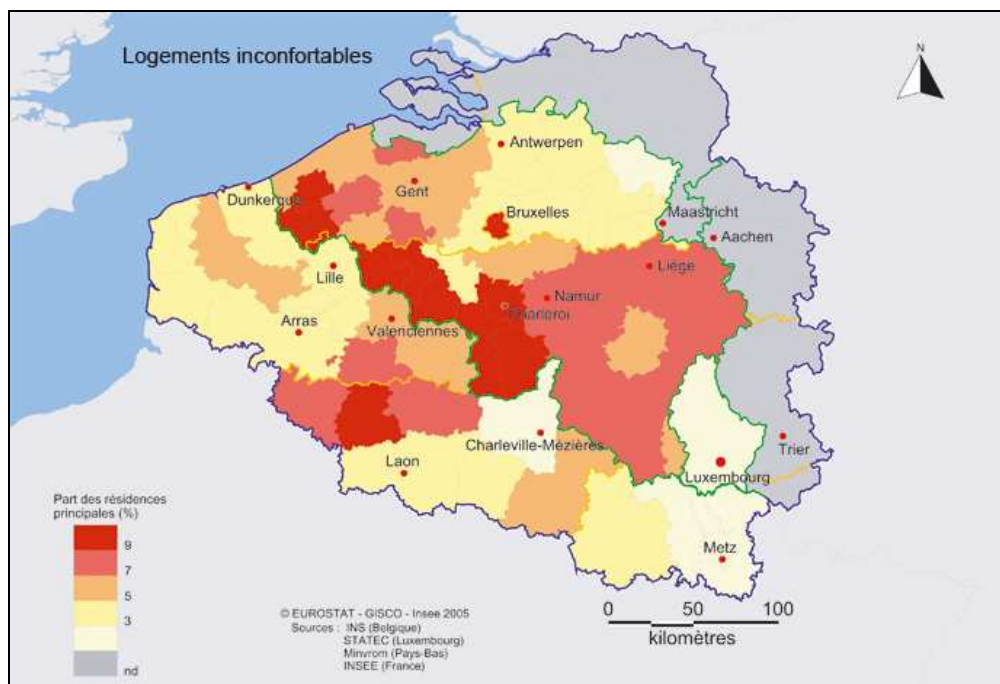
2.7.1 Mise en contexte internationale

La carte 27 porte sur les logements inconfortables, c'est-à-dire les « logements dépourvus du confort de base (eau courante, WC intérieurs, salle de bain ou douche indépendante). La représentation cartographique exprime un niveau minimum de qualité de vie et reflète la structure socio-économique de ses occupants. Malgré les progrès indéniables réalisés dans le domaine de l'amélioration de la qualité des logements réalisés au cours des dernières années, les résultats restent surprenants. En France et en Belgique, dans les limites retenues dans cet atlas, les logements ne répondant pas concomitamment aux trois critères de confort s'élèvent respectivement à 8,5 % et à 6,3 %. Compte tenu du degré de confort non connu pour une part non négligeable de logements belges, la situation des deux pays voisins peut être considérée comme très proche. Les territoires ruraux et ceux qui ont été fortement marqués par l'industrialisation demeurent les moins favorisés » (INSEE, non daté).

La carte 27 indique qu'en matière de logements inconfortables, les disparités spatiales sont plus importantes en Belgique qu'en France. Pour les auteurs de l'Atlas transfrontalier, cela s'expliquerait par les moyens importants mobilisés en France pour la politique de l'aide au logement : « en France, les efforts de rénovation de logements ont progressivement permis de gommer les disparités entre territoires. Grâce à une panoplie d'aides et de subventions destinées au logement social et au logement privé (prime à l'amélioration de l'habitat par exemple), les réhabilitations et les rénovations ont été nombreuses » (INSEE, non daté). Il s'agit là d'une hypothèse qui corrobore nos précédentes observations sur le problème belge

de la crise du logement locatif privé (point 2.2.3 ci-dessus) et sur les moyens importants que la puissance publique française mobilise pour sa politique du logement (aides à la personne pour les populations précarisées et aides à la pierre à destination des organismes HLM et des bailleurs privés) (point 1.2 ci-dessus).

Carte 27
Part (%) des logements inconfortables



Source : INSEE, non daté

2.7.2 La Lorraine

Nous n'avons pas identifié de travaux récents consacrés au problème de l'insalubrité des logements lorrains. L'absence d'intérêt résulte probablement du caractère marginal de cette problématique, comme semble l'indiquer la situation des territoires lorrains pris en compte par l'Atlas transfrontalier (carte 27). Cette hypothèse semble également confirmée par le graphique 9 sur le niveau de confort à l'échelle de la Lorraine et de ses départements. En effet, cette figure confirme l'absence de disparités spatiales tranchées et, d'autre part, indique que les quatre départements lorrains affichent plus de 95 % de logements équipés d'une salle de bain avec baignoire ou douche.

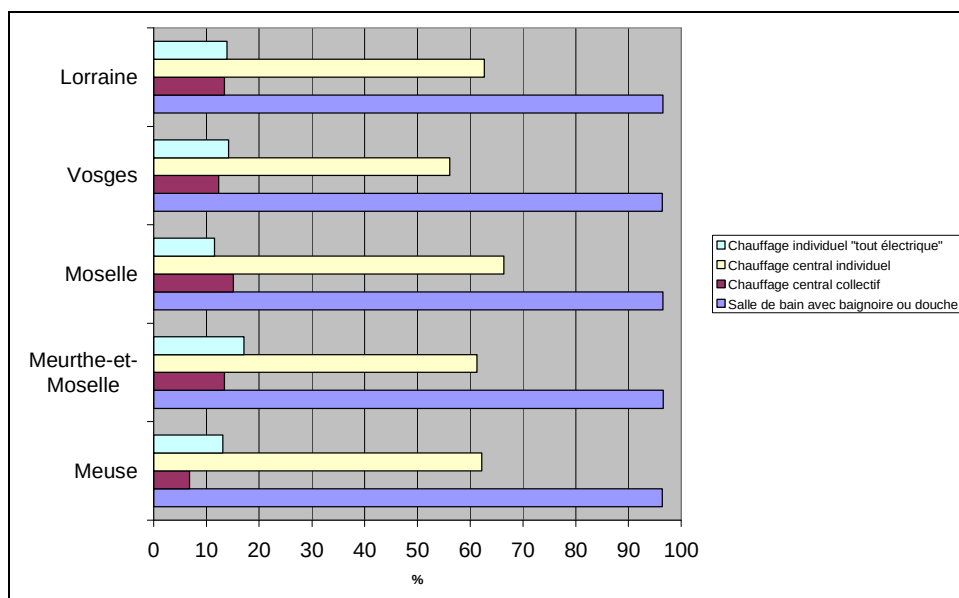
2.7.3 La Wallonie

Une synthèse relative aux besoins de réhabilitation des logements wallons a été récemment réalisée par C. Klints (2008, pp. 2-7). Concernant la salubrité (prise en compte de la sécurité, de l'équipement sanitaire, de l'étanchéité, de l'éclairage naturel, de la santé et du surpeuplement), il y est observé ceci pour l'ensemble de la Wallonie : « en 2007, on compte 62,2 % de "logements salubres" (bons et très bons) et 37,8 % de logements moyens à très mauvais. En 1996, la proportion était de 46,4 % de logements salubres. L'amélioration du parc de logements au cours de la dernière décennie est donc très nette. Elle est probablement liée entre autres aux politiques en faveur de la réhabilitation menées par la Région » (p. 4).

Le travail de C. Klints rend également compte de l'indicateur synthétique « état du logement » basé sur les résultats de l'enquête socio-économique de 2001. Cet indicateur intègre une quarantaine de points à évaluer et le lecteur intéressé trouvera les détails

méthodologiques chez I. Thomas et al. (2005). Sur base des données recensées en 2001, il y a en Wallonie 19 % de logements « mauvais à très mauvais » et, à l'inverse, 81 % de logements « moyens à bons ». La carte 28 reprend cet indicateur. Il y apparaît très clairement que les communes wallonnes sont en moyenne caractérisées par une plus forte proportion de logements en mauvais et très mauvais état que les communes flamandes.

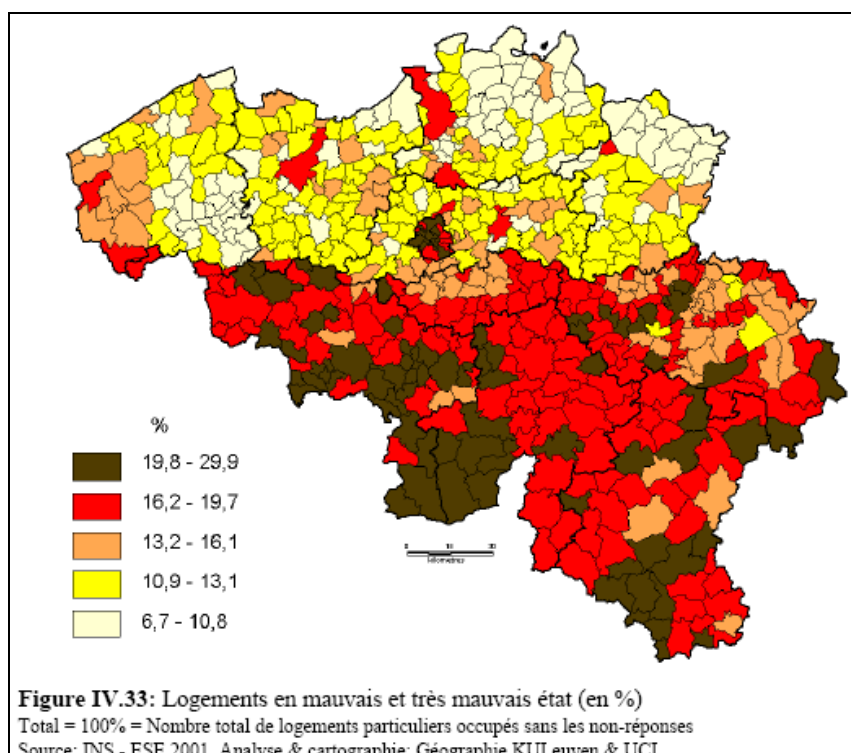
Graphique 9
Niveau de confort des résidences principales



Source : INSEE, Recensement de la population 2006

Auteur : J. Strée

Carte 28
Part (%) des logements en mauvais et très mauvais états



Source : D. Vanneste et al., 2007, p. 110.

2.8 LA QUALITÉ THERMIQUE DES BÂTIMENTS

2.8.1 La Lorraine

B. Thirion (2010) a analysé le sujet de la performance énergétique du parc des logements lorrains. Sur base de ces travaux, il apparaît que la consommation moyenne en énergie primaire²³ des logements lorrains est de 318 kWh/m²·an. La moyenne métropolitaine est quant à elle de 272 kWh/m²·an.

« En Lorraine, un logement sur cinq (22,4 %) est réputé énergivore (graphique 10), c'est-à-dire appartient à la classe G, dont la consommation est supérieure à 450 kWh/m²·an, ou aux classes H et I. La région est ainsi moins bien lotie qu'au niveau national (14,8 % de logements en étiquette G, H ou I) en termes de performance énergétique. Parmi ces 208 000 logements énergivores, près de 66 000 (7,1 % du parc) ont une consommation comprise entre 600 et 800 kWh/m²·an, correspondant à la classe H, et 35 000 (3,8 % du parc lorrain) dépassent 800 kWh/m²·an, correspondant à la classe I, c'est-à-dire très énergivores. La première explication de cet écart avec la situation nationale est bien sûr la position climatique de la Lorraine, classée en zone H1, la plus froide. La zone climatique a en effet une influence non négligeable sur les consommations : changer pour une zone plus chaude entraîne, selon l'Anah, un gain d'environ une étiquette et les logements énergivores sont presque tous en zone H1 (90%). Mais le climat n'explique pas tout : les caractéristiques du parc lorrain sont aussi à l'origine de cet écart. La part importante de logements construits avant 1975, près de six sur dix et surtout la forte présence de maisons individuelles (60 % du total des logements lorrains contre 56 % au niveau national), constituent actuellement un handicap en termes de consommation énergétique. [...] »

La qualité thermique dépend en grande partie de la date de construction du logement. Les plus anciens sont souvent les plus énergivores, même si des travaux de rénovation ont permis d'en améliorer la performance, alors que les nouvelles constructions obéissent à des directives thermiques de plus en plus exigeantes. Ce n'est donc pas par hasard si l'ancienneté du logement, qu'il s'agisse de maisons ou d'appartements, est le premier critère discriminant en matière de consommation énergétique : les logements construits avant 1975, année d'adoption de nouvelles normes thermiques, constituent la quasi-totalité des 208 000 logements énergivores de Lorraine. [...] Quant aux logements sociaux, près de 115 000 en Lorraine (hors les logements sociaux bénéficiant du chauffage urbain), ils sont très rarement énergivores : l'estimation aboutit à 1100, à peine 1 % du parc » (B. Thirion, 2010, pp. 3-4).

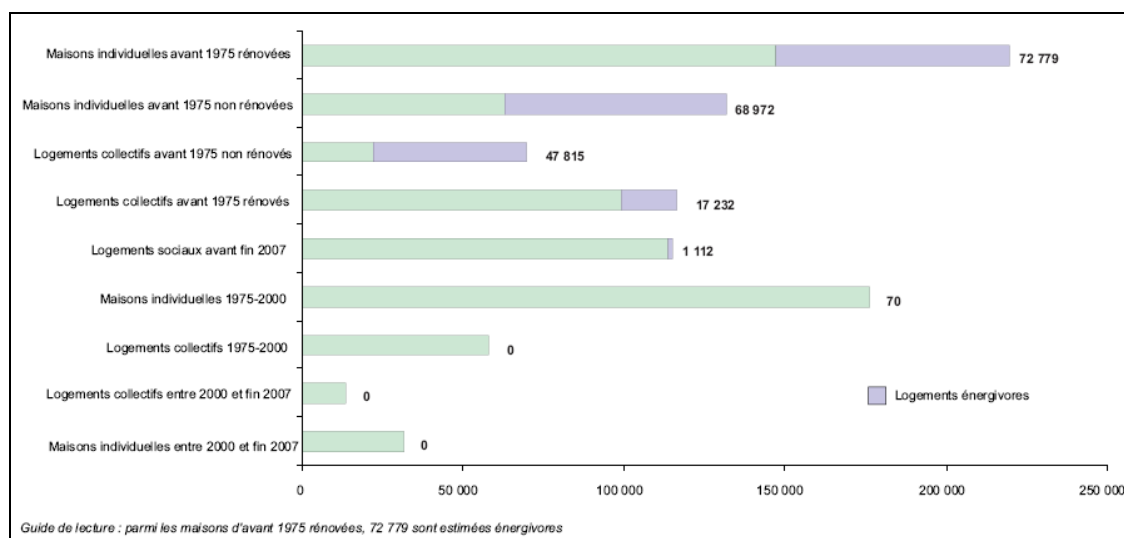
« Aujourd'hui, un consensus semble se dessiner pour faire porter l'effort sur l'amélioration de la performance énergétique du parc des logements existants, effort qui peut se traduire par des gains importants en consommation d'énergie. En Lorraine, cela passe prioritairement par la rénovation des 208 000 logements énergivores. L'effort de rénovation de ces logements permet de passer d'une consommation moyenne en énergie primaire de 318 kWh/m²·an à 209 kWh/m²·an, soit une réduction de 34 %. Cet effort, certes considérable puisque concernant un logement lorrain sur cinq, suffit presque à atteindre les 38 % de baisse attendus par l'objectif 2020 du Grenelle de l'environnement. Cela suppose néanmoins d'opérer des rénovations de qualité. La rénovation des 115 000 logements d'étiquette F et des 204 000 logements d'étiquette E, toujours par des travaux de qualité, permettra de descendre à près de 120 kWh/m²·an. Au total, c'est la rénovation de plus de la moitié du parc lorrain qui devra être entreprise pour atteindre ce niveau » (B. Thirion, 2010, p. 7).

En Lorraine, les logements les plus consommateurs d'énergie primaire correspondent aux logements chauffés à l'électricité ou chauffés par un « autre combustible » (par exemple le bois et le charbon en opposition au fioul ou au gaz) (B. Thirion, 2010, p. 4). Le combustible le plus utilisé en Lorraine est le gaz de ville et ceci dans presque la moitié des résidences principales. Le fioul arrive en seconde position avec un logement sur cinq. En troisième position arrive l'électricité. Des disparités existent entre les départements. C'est ainsi qu'en

²³ Une source d'énergie primaire est une forme d'énergie disponible dans la nature avant toute transformation.

Moselle et en Meurthe-et-Moselle, le mode de combustion pour plus de la moitié des logements est le gaz de ville puis l'électricité et le fioul dans une moindre proportion. Les départements à forte dominante rurale (la Meuse et les Vosges) utilisent pour un tiers le gaz et le fioul. Dans ces départements le bois arrive en troisième position (tableau 8).

Graphique 10
Répartition des logements lorrains énergivores par catégorie



Source : N. Thirion, 2010, p. 4.

Tableau 8
Part des modes de chauffage en 2006

Part des modes de chauffage en 2006						
mode de chauffage des RP en %	urbain	gaz	fioul	électricité	gaz propane	autres
Meurthe-et-Moselle	3,7%	53,6%	14,3%	19,3%	1,4%	7,6%
Meuse	1,6%	29,6%	30,5%	15,2%	3,0%	20,1%
Moselle	4,2%	51,7%	22,5%	13,2%	1,1%	7,3%
Vosges	2,5%	31,5%	27,0%	16,3%	2,4%	20,3%
LORRAINE	3,6%	47,2%	21,3%	15,8%	1,6%	10,6%
FRANCE	5,1%	36,2%	17,9%	29,0%	2,6%	9,2%

Source: INSEE, RP-2006

Source : DREAL, 2010, p. 59.

2.8.2 La Wallonie

Le travail de C. Klints finalisé en 2008 est une référence de synthèse extrêmement utile sur la problématique de la qualité énergétique des logements wallons. Ses conclusions clés ne divergent pas de ce qui est observé en Lorraine, notamment quant à l'enjeu de la réhabilitation du parc existant : « on sait que le parc de logements wallons est globalement ancien, et d'une qualité thermique médiocre (l'un et l'autre étant liés puisque la plupart des logements ont été construits à une époque de faible coût de l'énergie) – mais très fortement améliorable. La mise en œuvre de la rénovation énergétique de nos habitations – que certains qualifient de "chantier du siècle" – constitue dès lors un défi stimulant qu'il est urgent de relever. [...] Toutefois, cette amélioration de l'efficacité énergétique ne pourra se

faire au prix d'autres dimensions du projet – sous peine de tomber dans une démarche trop spécialisée et déséquilibrée – mais devra prendre place dans le cadre plus global d'une rénovation "durable", ayant pour objets centraux :

- *l'amélioration du confort (au sens large) des habitants : confort (hygro)thermique, visuel, acoustique, qualité de l'air, cadre de vie, environnement...,*
- *l'atténuation de l'impact environnemental global des logements : gestion responsable du cycle de l'eau, diminution de la production de déchets, préservation des ressources (territoire, matière première...)*

Le tout dans le respect des qualités architectoniques, du "caractère", des matériaux... du bâti ancien » (C. Klints, 2008, p. 3).

En matière de réhabilitation, il est manifeste que la priorité devrait aller vers l'isolation thermique de toutes les parois extérieures, y compris les murs où la post-isolation est très rare (problème des bâtiments construits avant les crises énergétiques des années 1970). En seconde priorité, se dégagent l'optimisation des équipements (appareils de chauffe, électroménager, éclairage, production d'eau chaude) et la mise en place d'un système de ventilation efficace. En troisième lieu, se pose la question des énergies renouvelables. *« Notons cependant que si l'ordre des priorités d'action semble évident, la réalité rencontrée sur le terrain est souvent loin d'être idéale : en premier on régule, ensuite on remplace la chaudière, enfin on isole le toit et les fenêtres » (C. Klints, 2008, p. 32).*

Pour l'isolation des logements, l'enquête socio-économique de 2001 montre que 16,4 % des logements sont « isolés totalement » et que 11 % des logements ne possèdent aucune isolation (C. Klints, 2008, p. 28). Sur base de l'Enquête-qualité de 2007, il apparaît encore que 81 % des logements wallons possèdent des vitrages isolants et que, même si la moitié des toitures sont « isolées totalement », à peine 10 % des toitures disposent d'une épaisseur d'isolant supérieure à 12 cm (ce qui est faible au vu des recommandations actuelles). *« Si toutes les toitures non isolées des maisons unifamiliales étaient isolées avec 18 cm de laine minérale (appartements non pris en compte), cela mènerait à :*

- *une diminution des émissions de GES de 1381 kt CO² soit 61,6 % de l'objectif de Kyoto pour le secteur domestique ;*
- *21,8 % d'économies d'énergie pour le chauffage de maison » (C. Klints, 2008, p. 30).*

Pour l'ensemble de la Wallonie, l'énergie la plus utilisée dans les logements est le gasoil. (45,9 % de la consommation totale et 59,4 % de la consommation en matière de chauffage (contre 17,9 % en Lorraine). En second lieu, vient le gaz naturel, suivi par l'électricité. Les autres vecteurs énergétiques sont plus marginaux (tableau 9). En termes d'actions, il faudrait ici favoriser l'utilisation du gaz naturel s'il est présent, abandonner le chauffage électrique pour les logements énergivores, favoriser l'utilisation des énergies renouvelables, diminuer l'utilisation du gaz en bonbonne et abandonner le charbon (C. Klints, 2008, p. 27).

Tableau 9
Consommation réelle (GWh) du logement en 2005

	Gasoil	Gaz naturel	Electricité	Bois	Butane Propane	Charbon	Autres	Total	% du total
Chauffage	15540 59,4%	8359 32,0%	782 3,0%	569 2,2%	360 1,4%	491 1,9%	41 0,2%	26142 100,0%	72%
Hors chauffage	1223 11,8%	1992 19,2%	5876 56,7%	578 5,6%	644 6,2%	26 0,3%	16 0,2%	10355 100,0%	28%
Total	16763 45,9%	10351 28,4%	6658 18,2%	1147 3,1%	1004 2,8%	517 1,4%	57 0,2%	36497 100,0%	100%

Consommation réelle du logement en 2005 (en GWh) – Source : ICEDD Bilan énergétique wallon 2005

Source : C. Klints, 2008, p. 22.

3. LES ÉVOLUTIONS SOCIO-ÉCONOMIQUES ET SOCIODÉMOGRAPHIQUES

INTRODUCTION

Le chapitre précédent a permis de préciser les grandes caractéristiques des parcs de logements lorrains et wallons. À la suite de cette prise en compte de l'offre, nous prévoyons maintenant de compléter l'analyse par la prise en compte des occupants, c'est-à-dire des ménages. Pour ce faire, c'est un panorama sur les évolutions socio-économiques et sociodémographiques que nous allons dresser.

Le chapitre est structuré en quatre sections. La première visera à présenter les évolutions socio-économiques des territoires wallons et lorrains. Cette section sera consacrée à la géographie de l'emploi au sein des deux régions et nous y soulignerons notamment les particularités des territoires sous orbite luxembourgeoise. Les deuxième et troisième sections seront davantage à connotation démographique. La deuxième section portera sur l'évolution des volumes de population et nous y traiterons des évolutions récentes et des perspectives démographiques. En troisième section, c'est l'évolution des structures démographiques qui sera prise en compte. C'est dans ce cadre que nous aborderons la problématique du vieillissement de la population. Nous terminerons le chapitre par une dernière section consacrée au sujet de l'accessibilité des ménages aux marchés du logement.

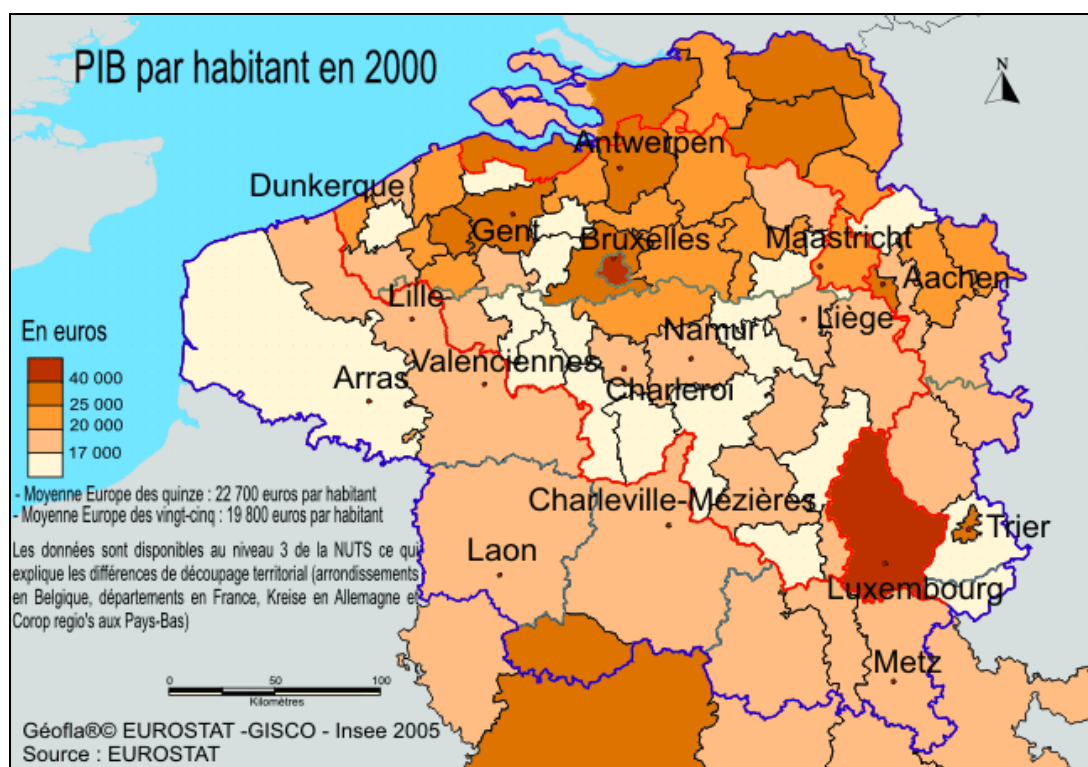
Comme pour le chapitre précédent, les trois premières sections de ce chapitre débiteront par une mise en perspective internationale, pour ensuite se poursuivre par l'analyse des réalités lorraines et wallonnes. Pour l'accessibilité des ménages au logement, il n'existe pas, à notre connaissance, de travaux ayant abordé ce sujet dans une perspective internationale. Nous focaliserons donc directement notre attention sur la situation au sein des deux régions partenaires.

3.1 LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

3.1.1 Mise en contexte internationale

La carte 29 est extraite de l'atlas transfrontalier franco-belge (INSEE, non daté). Elle porte sur la production de richesse au lieu d'emploi par la prise en compte du produit intérieur brut (PIB). « *Globalement, les territoires français et wallons se caractérisent par des PIB par habitant relativement faibles et les territoires flamands et néerlandais par des valeurs plutôt élevées. Deux zones se distinguent tout particulièrement avec un PIB par habitant nettement supérieur aux autres : Bruxelles-Capitale et le Grand-Duché de Luxembourg, qui, en tant que zones "capitales", concentrent une grande part de l'activité économique de l'espace transfrontalier* » (INSEE, non daté). Ces niveaux élevés de production de richesse qui caractérisent Bruxelles-Capitale et le Grand-Duché de Luxembourg s'accompagnent de prix élevés sur les marchés du logement. Nous aurons l'occasion d'y revenir ci-dessous au point 3.4.

Carte 29
PIB par habitant en 2000



Source : INSEE, non daté

3.1.2 La Lorraine²⁴

Globalement, la situation économique lorraine est peu favorable. « Entre 1999 et 2006, la Lorraine est avec la Champagne-Ardenne la région française qui a enregistré la plus modeste progression de l'emploi : seulement 8500 emplois supplémentaires, soit + 0,15 % par an contre + 0,93 % en France métropolitaine » (P. Debard, 2009, p. 2).

La géographie des pôles d'emplois lorrains (carte 30) se caractérise par l'importance de Nancy (158 000 emplois) et de Metz (146 000 emplois). Ces deux premiers pôles sont secondés par Thionville (47 000 emplois), Épinal (36 000), Forbach (25 000) et quatorze autres pôles comptant de 5 000 à 20 000 emplois. Vingt-cinq autres pôles proposent également entre 2000 et 5000 emplois. Ces pôles d'emplois secondaires sont nombreux dans les Vosges, le centre de la Moselle et le sud meusien, où ils participent à la structuration des espaces ruraux.

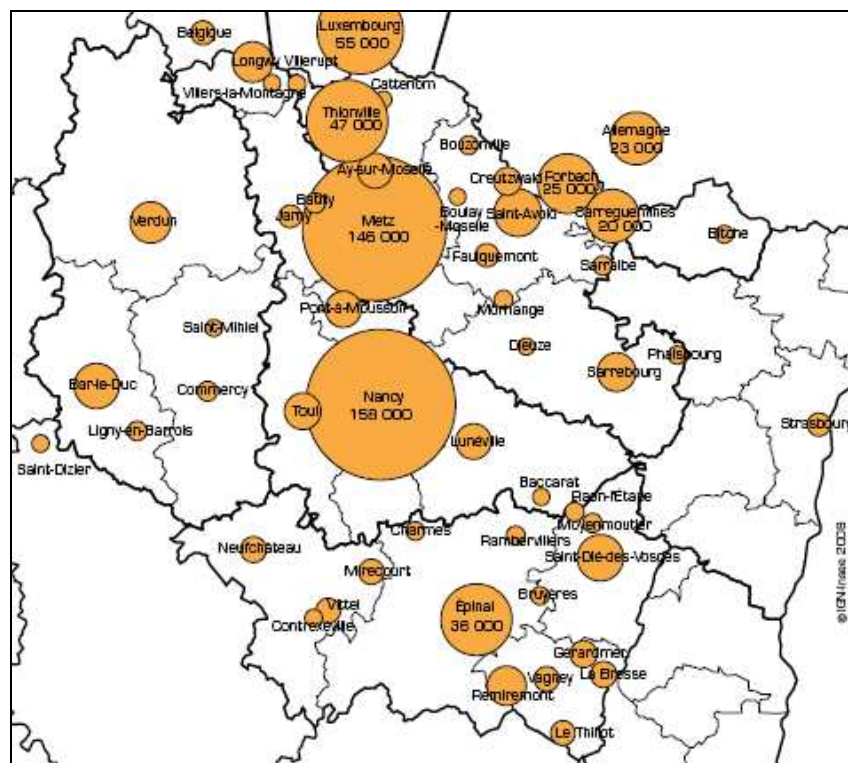
L'emploi est en réalité largement concentré dans le sillon mosellan et les analyses récentes indiquent que cette concentration se renforce. En effet, « les territoires éloignés de cet axe central peinent à maintenir leur niveau d'emploi » (P. Debard, 2008a, p. 6). « La situation dominante de Nancy, Metz, et à un degré moindre d'Épinal s'est renforcée entre 1999 et 2004. [...] La taille des pôles, leur spécificité économique et leur situation géographique ont des effets discriminants sur l'évolution de l'emploi expliquant que ce sont bien les plus grandes agglomérations du sillon mosellan et les plus tournés vers le tertiaire qui, en termes de croissance de l'emploi, sortent grands vainqueurs de la période observée. [...] Des pôles d'emplois de taille plus modeste, situés en milieu rural et conservant une spécificité industrielle ou militaire, illustrent à contrario les difficultés à se développer » (P. Debard, 2008a, p. 2).

²⁴ Sur base de P. Debard, 2008.

Carte 30

Pôles d'emploi en 2004

Agglomérations de 2000 emplois ou plus. Hors Lorraine, emplois occupés par des actifs lorrains



Source : P. Debard, 2008a, p. 2. Sur base de : INSEE, DADS et estimations d'emploi

« La concentration des activités économiques dans les grandes agglomérations s'est accompagnée ces dernières années d'une croissance continue de l'habitat en zones périurbaine résultant de la stratégie résidentielle des ménages à la recherche de meilleures conditions de vie et de logement, sous contrainte de revenu. [...] Cette situation traduit l'interdépendance croissante des territoires urbains et ruraux proches des villes. Les pôles économiques urbains fournissant les emplois qui n'existent pas (ou plus) dans les espaces ruraux. Ces derniers constituent parallèlement un bassin de recrutement, voire un réservoir de main d'œuvre indispensable aux entreprises situées en zone urbaine. La dissociation croissante entre la localisation des emplois et le lieu de résidence des actifs, qui s'accompagne d'une progression concomitante du nombre de déplacements domicile-travail, voit aussi s'allonger les distances. Ainsi, en 2004, la distance moyenne que parcourt un actif lorrain pour se rendre à son travail est de 21 kilomètres, contre 15 en 1999 » (P. Debard, 2008a, p. 3).

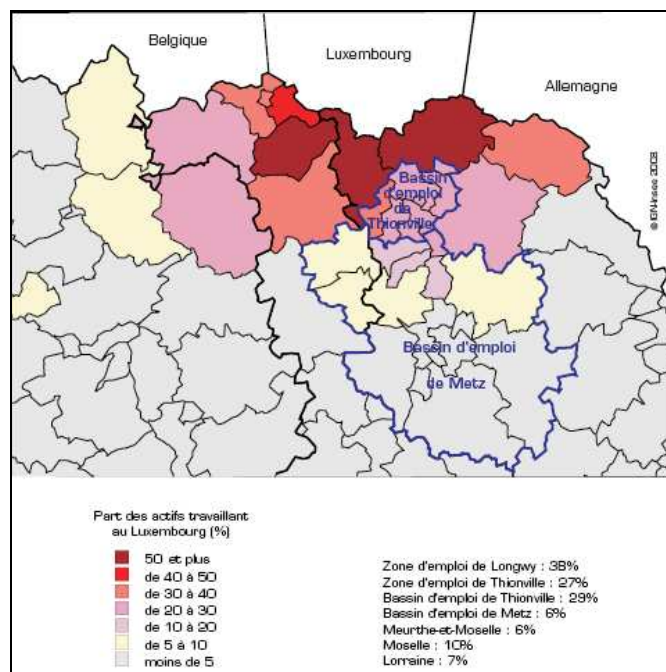
L'évolution récente des emplois occupés par des actifs lorrains est largement due au dynamisme économique du Luxembourg. Entre 1999 et 2004, le nombre de Lorrains travaillant au Grand-Duché est passé de 39 000 à 55 000, soit une hausse de 42 % correspondant à 3200 emplois supplémentaires chaque année. En 2007, le nombre de frontaliers vers le Luxembourg atteignait 64 000. Le Luxembourg a donc fortement conforté son rang de troisième pôle d'emplois lorrain après Nancy et Metz. La zone de Thionville et de Longwy, de par leur situation géographique, fournissent le plus grand contingent de frontaliers (respectivement 35 200 et 12 800 en 2006).

« Le phénomène du travail frontalier au Luxembourg (carte 31) a pris une telle importance qu'il est devenu aujourd'hui le premier pourvoyeur d'emplois dans quatre cantons du nord lorrain avant même le marché local. Les actifs des cantons de Villerupt, Cattenom et Fontoy sont ainsi de 52 % à 55 % à travailler du Grand-Duché, ceux du canton d'Hersange 43 %. [...] Cette envolée du travail au Luxembourg où les Lorrains ont réussi à occuper un nouvel

emploi créé sur trois, est en tout cas tombée au moment propice et elle est venue réellement porter secours à un emploi local déficient, tout particulièrement à Longwy. Parallèlement, l'attraction du Luxembourg s'est étendue jusqu'aux portes de Metz et de Briey, et touche même la Meuse du Nord » (P. Debard, 2008a, p. 6). L'influence grandissante du Grand-Duché de Luxembourg sur la situation économique en Lorraine est à mettre en relation avec la géographie des revenus fiscaux. La carte 32 témoigne ainsi des revenus élevés du nord lorrain.

Carte 31

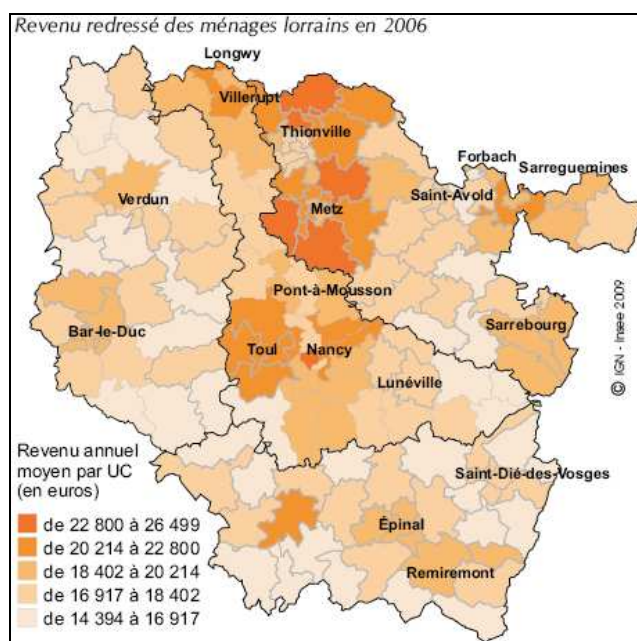
Part (%) des actifs travaillant au Luxembourg dans la population active occupée en 2006



Source : P. Debard, 2008a, p. 6. Sur base de : INSEE et STATEC

Carte 32

Revenu redressé des ménages lorrains en 2006



Source : P. Debard, 2008a, p. 2. Sur base de : DGI, revenus fiscaux des ménages ; IGSS, fichier des salaires

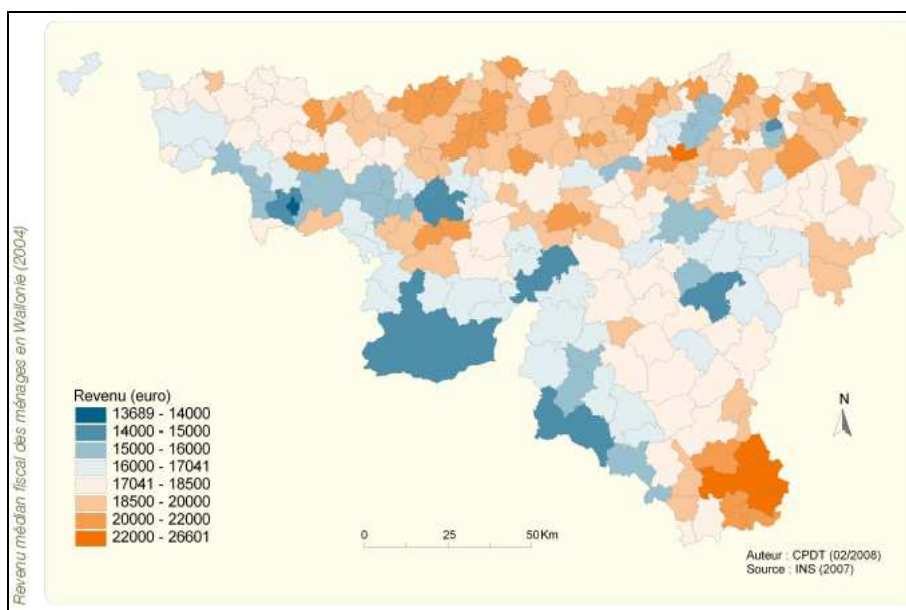
3.1.3 La Wallonie

La carte 33 porte sur le revenu fiscal médian. « Selon le schéma habituel, les plus hauts revenus fiscaux médians se localisent dans le Brabant wallon, dans l'aire d'influence de Luxembourg et d'Aix-la-Chapelle. Il faut y ajouter les communes périurbaines favorisées autour de Liège, de Namur, de Charleroi et de Mons. Les revenus sont particulièrement bas dans l'axe de l'ancien sillon, surtout dans le Borinage, ainsi que dans le sud de l'Entre-Sambre-et-Meuse et dans la Basse-Semois » (CPDT, non daté).

La carte 34 permet d'affiner l'analyse des revenus par la prise en compte du coefficient inter-quartile. Cette statistique, utile afin d'étudier l'ampleur des inégalités sociales et leur inscription spatiale, est basée sur la population des déclarations fiscales. Elle se calcule comme le rapport de la différence inter-quartile au revenu médian. Plus cet indicateur est petit, plus les revenus sont groupés autour de la médiane et plus la dispersion est réduite. La carte 34 indique que c'est au sein des espaces périurbains que les écarts de revenus sont les plus marqués. Cela tient au « déversement » d'urbains socio-économiquement favorisés sur des trames rurales relativement peu favorisées. Dans le centre du pays, cette dualité prend une configuration régionale. Au sud du sillon wallon, une forte différenciation des groupes socio-économiques se marque le long de la frontière grand-ducale, en raison de l'influence des niveaux de rémunération pratiqués au Grand-Duché.

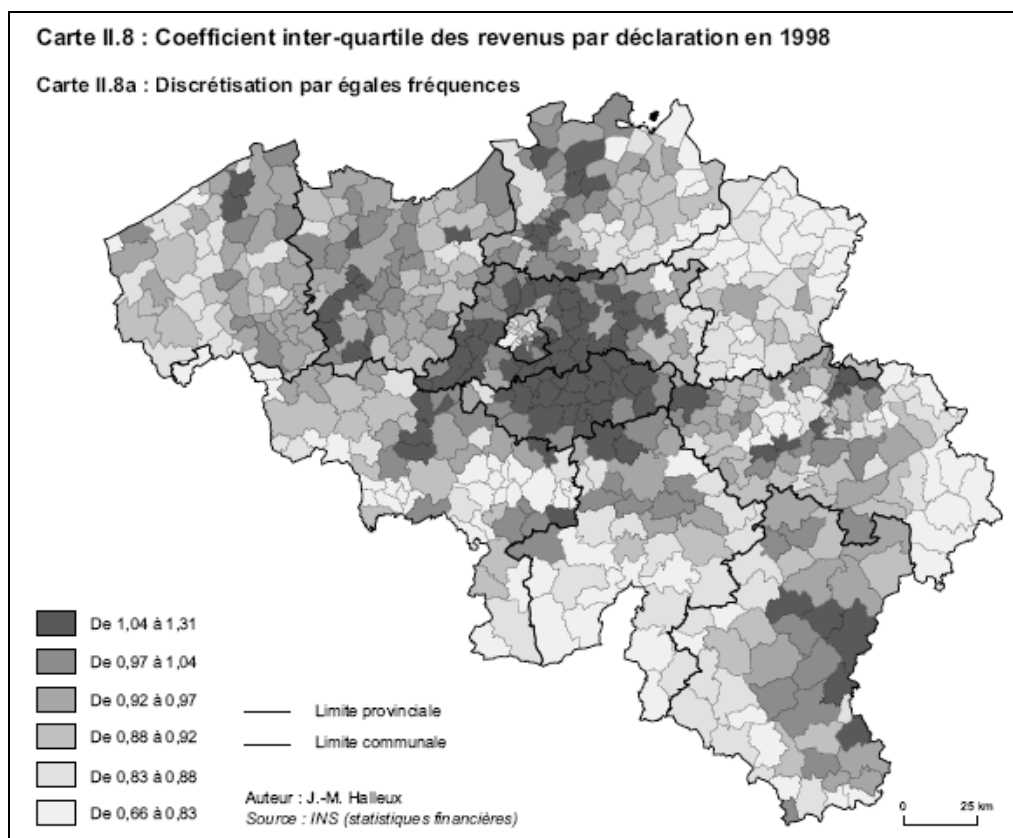
« La carte 35 montre le poids très élevé que représentent les pays limitrophes, et spécialement le Grand-Duché de Luxembourg (GDL), dans l'emploi des résidents du sud-est de la province de Luxembourg : dans plusieurs communes, plus d'un actif occupé sur deux travaille au GDL. Cette proportion a augmenté de façon très spectaculaire au cours des années 90. [...] Entre 1990 et 2005, le nombre de résidents belges travaillant au GDL est passé de 12 000 à 32 000. Encore faut-il souligner que cette augmentation est sans commune mesure avec celle concernant les résidents français pour lesquels, au cours de la même période, le nombre de frontaliers vers le GDL est passé de 17 000 à 62 000. Cette différence d'évolution est notamment liée aux densités de population très différentes entre le sud de la province du Luxembourg, espace de densité moyenne, et les vieux bassins industriels lorrains, espaces beaucoup plus denses » (G. Van Hamme et al., 2009, p. 5).

Carte 33
Revenu médian fiscal en 2004



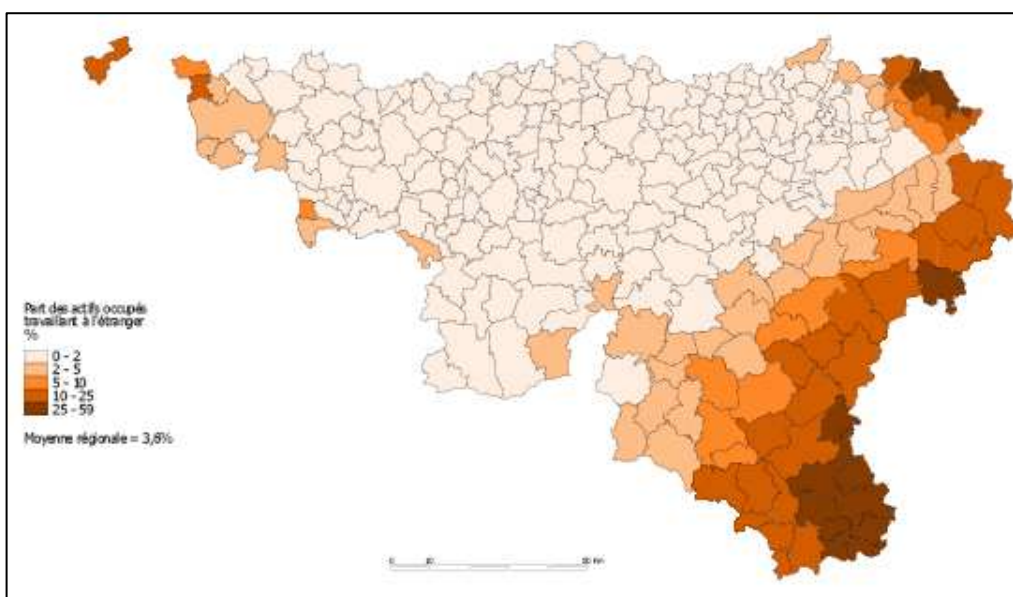
Source : CPDT, non daté

Carte 34
Coefficient inter-quartile des revenus par déclaration en 1998



Source : J.-M. Halleux, 2005, p. 78.

Carte 35
Les flux de travailleurs vers l'étranger par commune en 2001

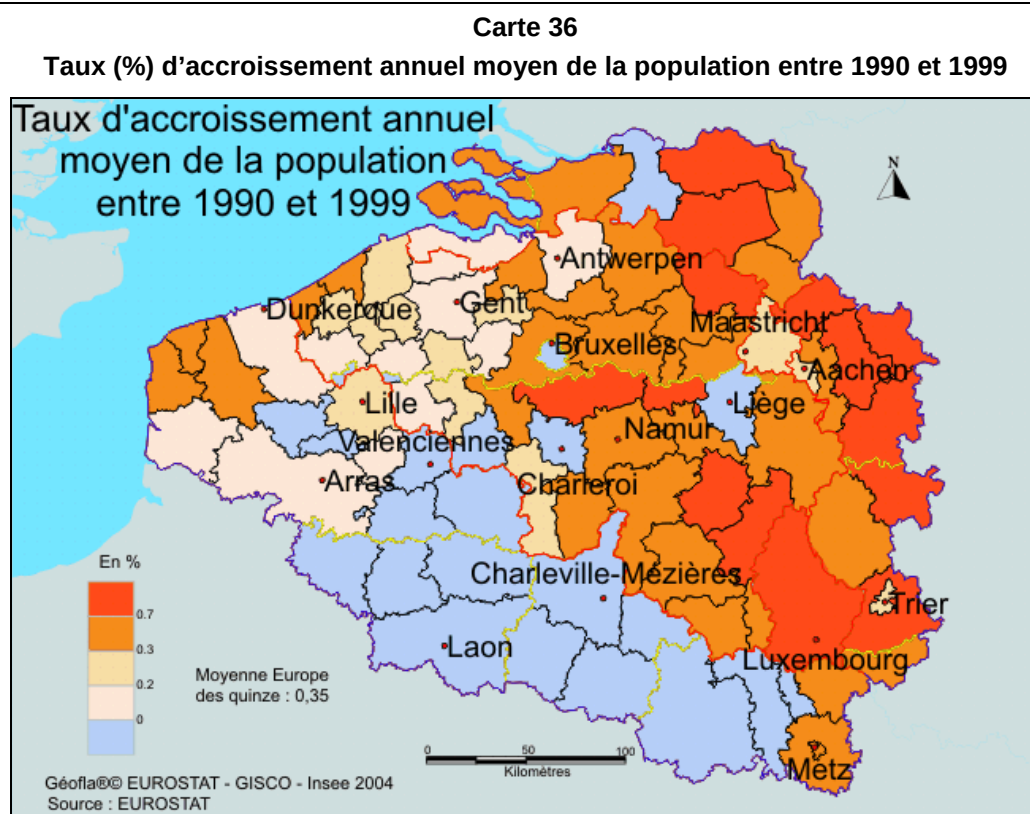


Source : G. Van Hamme et al., 2009, p. 6.

3.2 L'ÉVOLUTION DES VOLUMES DE POPULATION

3.2.1 Mise en contexte internationale

La carte 36, extraite de l'atlas transfrontalier franco-belge (INSEE, non daté), porte sur l'évolution démographique entre 1990 et 1999. Bien que portant sur une période déjà ancienne, cette carte permet néanmoins de souligner quelques grandes tendances structurelles qui, comme nous le détaillerons avec les analyses sur la Lorraine et la Wallonie, demeurent globalement d'actualité.



Source : INSEE, non daté

Pour analyser la carte 36, il faut d'abord remarquer que « les mouvements de population entre grandes régions de chaque pays expliquent également les effets "frontière" observés sur la carte. En France, le Nord connaît un important déficit migratoire vis-à-vis du Sud, lié aux différences de cadre de vie et aux déséquilibres économiques, notamment avec la prospère région Île-de-France. En revanche, une autre région industrielle, l'Ouest de l'Allemagne, bénéficie d'importants transferts de population depuis l'ex-RDA. Les contextes nationaux sont donc ici décisifs.

Au-delà de ces différences entre les pays, l'espace transfrontalier laisse apparaître différents types de territoires en croissance, notamment dans sa partie Nord-Est. Il s'agit d'abord des zones périurbaines bénéficiant du départ de la population des villes. La croissance de population y est d'autant plus importante que l'immigration y est généralement le fait de jeunes couples de 25 à 40 ans dont la fécondité est importante. Cependant, bien que ce phénomène de départ des centres urbains soit généralisé, le découpage (Nuts 3 d'Eurostat) proposé ne permet pas toujours d'apprécier ce phénomène lorsque l'unité territoriale englobe à la fois la ville et sa banlieue, particulièrement aux Pays-Bas. Par contre, lorsque les centres urbains et leurs banlieues appartiennent à des unités administratives différentes, le processus est bien visible. Ainsi l'arrondissement de Nivelles dans le Brabant Wallon (banlieue de Bruxelles) et le Landkreis de Düren autour d'Aix-la-Chapelle voient leur population augmenter de 1 % par an pendant les années quatre-vingt-dix, de même que

celui de Trèves-Sarrebouurg qui a crû de 0,82 %. [...] En second lieu, les zones rurales du Sud-Est de la Belgique et du Nord du Luxembourg connaissent un gain de population continu, résultant de l'effet conjugué d'un accroissement naturel encore significatif et d'un solde migratoire redevenu favorable grâce au phénomène de contre-urbanisation. Cette tendance se traduit en effet par un "retour à la campagne" après des décennies de peuplement urbains et périurbains. La saturation de ces espaces, l'amélioration des moyens de communication et l'aspiration croissante à une meilleure qualité de vie, entraînent le repeuplement de zones autrefois touchées par l'exode rural. Ainsi, les arrondissements de Marche-en-Famenne, Dinant et Bastogne connaissent respectivement des croissances annuelles de population de 0,86 %, 0,67 % et 0,72 % dans les années quatre-vingt-dix. En effet, ces régions vertes et peu peuplées, au cœur des espaces très urbanisés et densément peuplés du Nord-Ouest de l'Europe, offrent un cadre de vie plus agréable et attirent des populations urbaines, plus particulièrement les jeunes couples en âge de procréer, ainsi que les retraités. [...]

Comme cela a déjà été évoqué, les centres urbains connaissent une érosion de leur population. [...] En second lieu, les zones de tradition industrielle et minière en proie à des difficultés économiques connaissent une émigration vers des zones plus attractives. Il s'agit en particulier des jeunes qui tentent d'échapper au chômage massif et de valoriser leur diplôme. Ainsi, bien que l'ex-bassin minier et industriel du Nord-Pas-de-Calais connaisse un accroissement naturel appréciable, dû essentiellement à son caractère singulier en Europe puisque la fécondité y est parmi les plus élevées du continent, il ne se traduit pas par un gain net général de la population. Enfin, les zones plus rurales du Nord-Est français (Reithel, Sedan, Vervins, etc.), souffrent également d'un certain enclavement ou d'un manque d'attrait, couplé au peu de perspectives économiques de la région » (INSEE, non daté).

3.2.2 La Lorraine

Les évolutions récentes

« Au premier janvier 2006, la Lorraine compte 2 335 694 habitants, soit 25 671 de plus qu'en 1999 » (P. Debard, 2009, p. 1). Cela représente un nombre d'habitants supplémentaires annuels de ± 3700 (tableau 10). La croissance lorraine est toutefois très inférieure à celle constatée au niveau national (+ 0,16 % par an contre + 0,69 %). Cette augmentation du volume de population résulte de la somme entre un solde naturel positif (+ 6300 en moyenne annuelle) et un solde migratoire négatif (- 2600 en moyenne annuelle).

Tableau 10
Évolution de la population lorraine

	Nombre d'habitants en 2006	Évolution annuelle de la population					
		1999-2006	1990-1999	1982-1990	1975-1982	1968-1975	1962-1968
Meurthe-et-Moselle	725 302	1 678	179	-628	-818	2 448	4 551
Meuse	193 696	205	-440	-470	-545	-796	-1 074
Moselle	1 036 721	1 932	1 322	514	117	5 008	8 650
Vosges	379 975	-148	-583	-1 189	-313	1 394	1 254
Lorraine	2 335 694	3 667	477	-1 772	-1 560	8 054	13 382
France métropolitaine	61 399 541	411 265	211 726	285 036	249 041	411 390	547 743

Sources : Insee, recensements de la population 1962 à 2006

Source : B. Debard, 2009, p. 2.

Après une période 1975-1990 marquée par une baisse de population suivie par une stagnation entre 1990 et 1999, la Lorraine connaît donc à nouveau une croissance démographique positive. Cette évolution est liée à un déficit migratoire qui se réduit mais qui demeure un des plus importants de France. Entre 2001 et 2006, le taux de migration annuel moyen est de - 25 habitants pour 10 000 habitants. Ce taux de migration varie d'un département à l'autre : - 13 dans la Meuse, - 15 dans les Vosges, - 23 en Meurthe-et-Moselle et - 32 en Moselle. Ces différences s'expliquent en partie par la structure de la population. En effet, la population âgée de 18 à 39 ans, âges où les migrations sont les plus fréquentes, est moins importante dans la Meuse et dans les Vosges qu'en Meurthe-et-Moselle et en Moselle (M. Florémont, 2009b, p. 2).

Le tableau 10 indique que la croissance lorraine profite surtout aux départements les plus urbanisés (Moselle et Meurthe-et-Moselle). Entre 1999 et 2006, le département des Vosges continue à perdre de la population tandis que le département de la Meuse voit sa population augmenter après de nombreuses décennies de décroissance.

La carte 37 permet d'affiner les données du tableau 10. Elle indique que le dynamisme démographique bénéficie aux communes du centre de la région, du sillon mosellan et du nord sur la bordure frontalière (près de Nancy, Metz, Thionville et Longwy). Ce dynamisme est lié à la périurbanisation et à l'attractivité luxembourgeoise. Par ailleurs, une fracture territoriale est à l'œuvre sur les franges occidentales de la région, où les territoires situés à l'ouest de la diagonale Verdun-Remiremont sont en dépression démographique, dans un espace qui englobe l'Argonne et la zone d'emploi de Bar-le-Duc dans la Meuse, la zone d'emploi des Vosges-de-l'Ouest et la Vôge dans les Vosges. *« Cet espace de dépression démographique ne se limite pas aux franges Ouest de la Lorraine mais inclut également les territoires voisins dans les Ardennes, la Haute-Marne et la Haute-Saône où le même déclin se profile. [...] Dès lors, la question du devenir de ces territoires, notamment lorrains, reste posée car les zones de création de richesses et de croissance de l'emploi auxquelles ils pourraient se rattacher, que ce soit le sillon mosellan, Châlons-en-Champagne (51), Vésoul ou Lure-Luxeuil (70) leur sont très éloignés »* (P. Debard, 2008b, pp. 3-4). *« L'évolution démographique, ici peut-être plus qu'ailleurs, ne peut être dissociée de celle du marché du travail qui reste un facteur dominant en termes d'attractivité résidentielle du territoire »* (P. Debard, 2009, p. 2).

La carte 38 confirme les inégalités territoriales entre les espaces ruraux en matière de dynamisme démographique : les secteurs proches des pôles urbains se développent alors que les espaces plus éloignés poursuivent leur déclin.

Encadré 2 : La gestion des territoires en décroissance

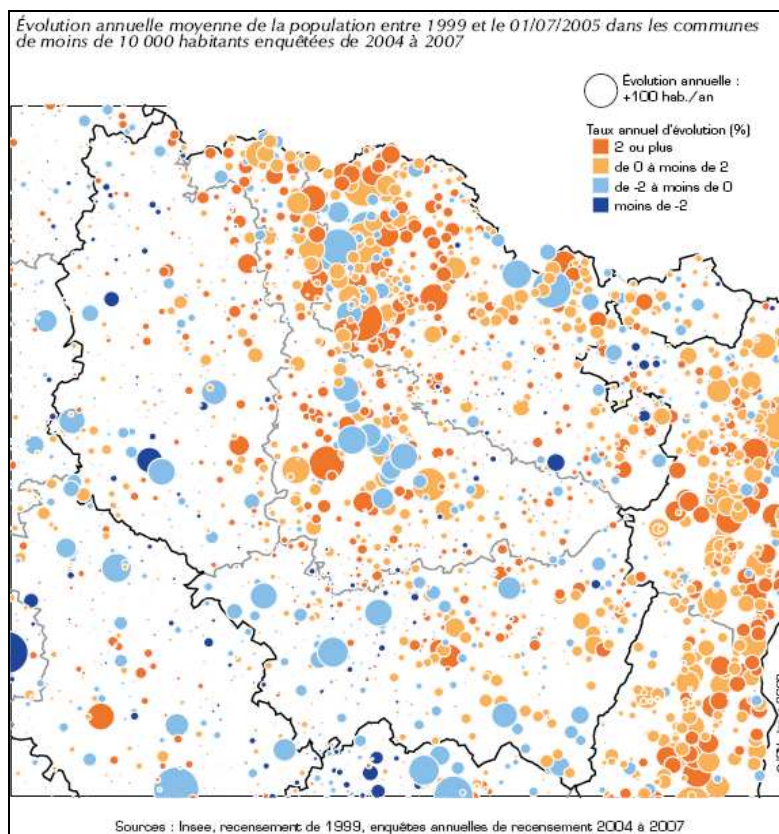
Les analyses démographiques montrent que de vastes territoires lorrains sont en déclin démographique et qu'il est vraisemblable que cette décroissance se poursuive et s'amplifie. Dans ce cadre, il est sans doute opportun de réfléchir aux modalités d'une nouvelle perspective sur la gestion des territoires en déprise. Sur ce sujet, nous suggérons au lecteur intéressé de s'appuyer sur les matériaux rassemblés dans le cadre de l'action européenne CIRES (Cities Regrowing Smaller : <http://www.cost-cires.eu/>).

Concernant la gestion des territoires en décroissance et l'attitude des acteurs locaux, il est intéressant de faire référence à la typologie mise en avant par C. Danielzyk et al. (2002, pp. 25-26). Ces auteurs relèvent au final l'existence de quatre attitudes possible :

- la passivité ;
- la stratégie d'expansion par la création de nouveaux développements résidentiels en vue d'accueillir de nouvelles populations ;
- la stratégie d'accompagnement par des actions visant à maintenir les habitants sur place en renforçant l'attractivité du territoire ;
- la stratégie d'accompagnement du déclin par des actions visant les services locaux et les logements (destruction des logements vacants, création de résidences secondaires, ...).

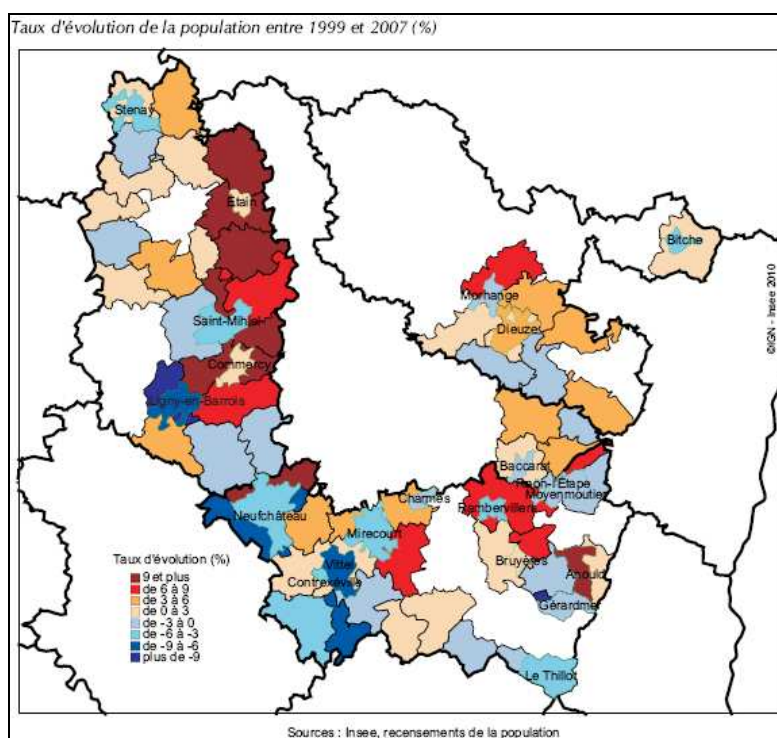
Pour certains territoires lorrains, il est vraisemblable que l'acceptation du phénomène de décroissance et la mise en place de stratégies d'accompagnement soit une voie à privilégier...

Carte 37
Évolution de la population à l'échelle communale



Source : B. Debard, 2008b, p. 3.

Carte 38
Taux (%) d'évolution de la population entre 1999 et 2007



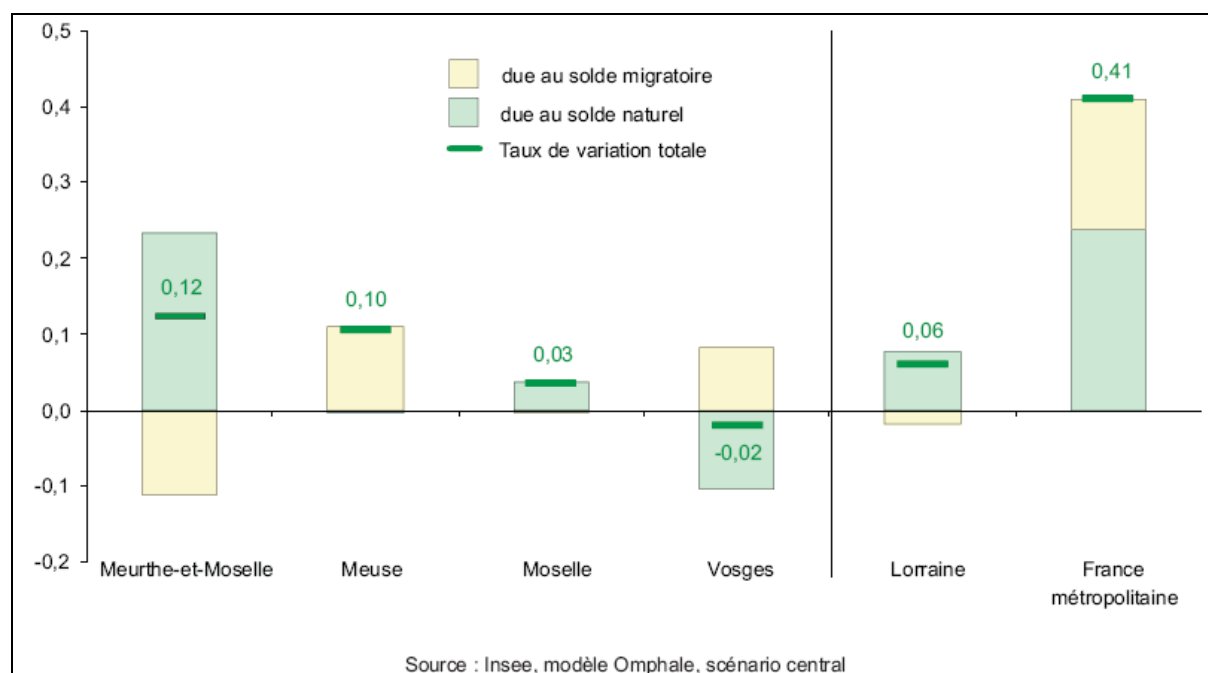
Source : B. Debard, 2010, p. 9.

Les perspectives de population

À l'échelle de la Lorraine, les projections démographiques à l'horizon 2040 tablent sur une augmentation de la population de moins de 50 000 habitants, soit une augmentation de 2 % (ou 0,06 % en croissance annuelle). Ce taux est faible au vu des projections établies pour l'échelon national (+ 15 %). Le taux de croissance de la population lorraine devrait diminuer à partir de 2035, en lien avec l'arrivée aux grands âges des « baby-boomers » (P.-Y. Berrard, 2010).

Le graphique 11 permet d'affiner l'analyse à l'échelle départementale. Il indique que la croissance lorraine serait majoritairement tirée par la croissance en Meurthe-et-Moselle. Néanmoins, au regard des autres départements français, l'évolution de ce département demeure modeste (75^e position). La Meuse profiterait également d'un regain démographique, en raison des dynamiques sur les bordures de la Meurthe-et-Moselle. En Moselle, la population croîtrait jusqu'en 2025, date à laquelle les décès surpasseraient les naissances. Dans les Vosges, département lorrain le plus vieux, la diminution commencerait dès 2017. Les Vosges feraient ainsi partie des huit départements métropolitains pour lesquels la population n'augmenterait pas d'ici 2040 (P.-Y. Berrard, 2010).

Graphique 11
Taux (%) de variation annuel 2007-2040



Source : P.-Y. Berrard, 2010, p. 2.

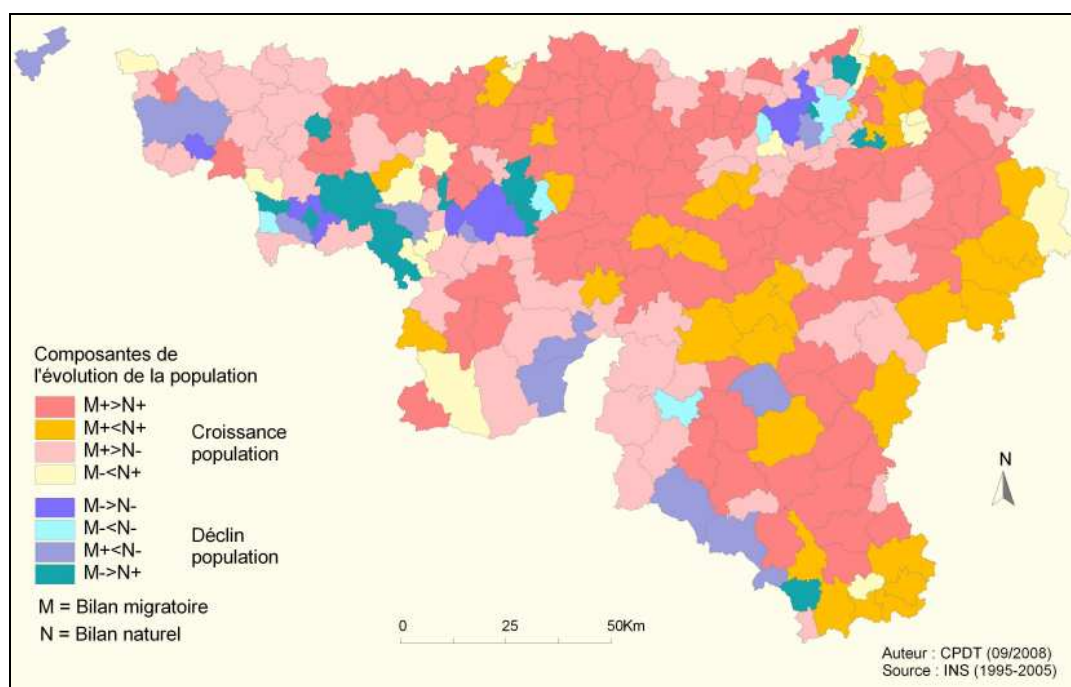
3.2.3 La Wallonie

Les évolutions récentes

« Même si c'est à un taux modeste (+ 0,35 % par an pour la Wallonie, qui connaît maintenant une croissance supérieure à celle de la Flandre, + 0,31%), la population augmente et la plupart des communes sont concernées par cette tendance (carte 39 relative à la période 1995-2005). Font exception, outre quelques communes frontalières avec la France, les parties centrales des régions urbaines du sillon wallon (Liège, Charleroi, Mons et le Borinage, Tournai), sauf Namur. La périurbanisation des classes moyennes ne faiblit pas et alimente à son tour un bilan naturel positif, dans les zones péri-métropolitaines (Brabant

wallon, mais aussi maintenant nord-est du Hainaut et nord du Namurois) et périurbaines (sud de Liège et, dans une moindre mesure, de Charleroi). La rurbanisation se marque aussi par des bilans migratoires et naturels positifs dans de très larges portions de la Haute-Belgique, principalement sur l'axe Namur – Luxembourg. L'immigration de jeunes ménages semble particulièrement soutenir les bilans naturels dans les communes frontalières du Grand-Duché de Luxembourg » (CPDT, non daté).

Carte 39
Composantes de l'évolution récente de la population en Wallonie (1995-2005)



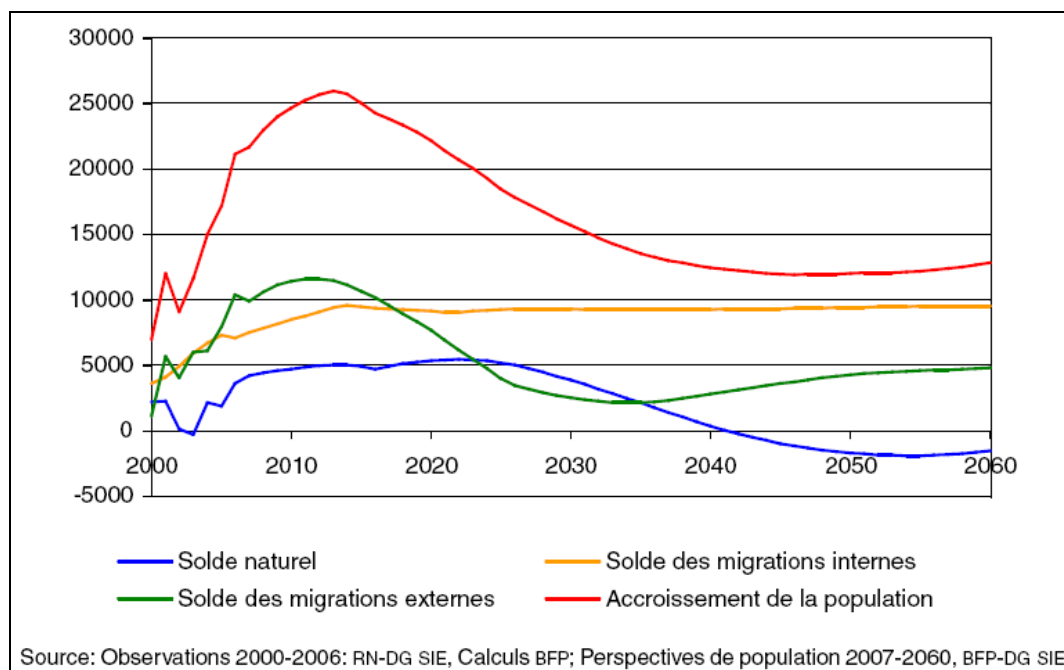
Source : CPDT, non daté

Les perspectives de population

En 2007, le Bureau fédéral du Plan (2007) a produit des perspectives démographiques pour la période 2007-2060. Pour la Wallonie, celles-ci tablent sur une croissance annuelle de 0,7 % jusqu'en 2020 puis un ralentissement progressif jusqu'à atteindre 0,3 % par an pour la période 2050-2060 (graphique 12). D'ici 2060, la Wallonie devrait compter 988 691 habitants de plus qu'en 2007 (tableau 11). Entre 2007 et 2010, la croissance de 0,7 % n'a pas été tout à fait observée. Elle s'affiche toutefois aux niveaux de 0,61 %, 0,54 % et 0,65 % pour 2007, 2008 et 2009, tendant ainsi à confirmer la tendance vers des hausses de population tout à fait significatives. À titre de comparaison, rappelons que la croissance annuelle lorraine entre 1999 et 2006 a été de 0,16 % et qu'elle est attendue à un niveau de 0,06 % pour la période 2007-2040.

La graphique 13 affine l'analyse au niveau des provinces wallonnes et du territoire de Bruxelles-Capitale. Une croissance significative est attendue au sein de ces différentes entités. En valeur absolue, les croissances devraient être particulièrement soutenues à Bruxelles, mais également au sein de la province de Liège et du Hainaut (respectivement + 363 247 habitants, + 286 833 habitants et + 277 811 habitants). En valeur relative, c'est toutefois dans la Brabant wallon et dans le Luxembourg que les croissances annoncées sont les plus élevées (respectivement + 41,5 % et + 42,4 %). Concernant les perspectives démographiques, précisons encore que la Région wallonne a initié une étude visant à affiner les analyses afin de produire des perspectives robustes pour l'échelon communal.

Graphique 12
Mouvement de population pour la Wallonie : soldes et accroissement de la population



Source : Bureau Fédéral du Plan, 2007, p. 109.

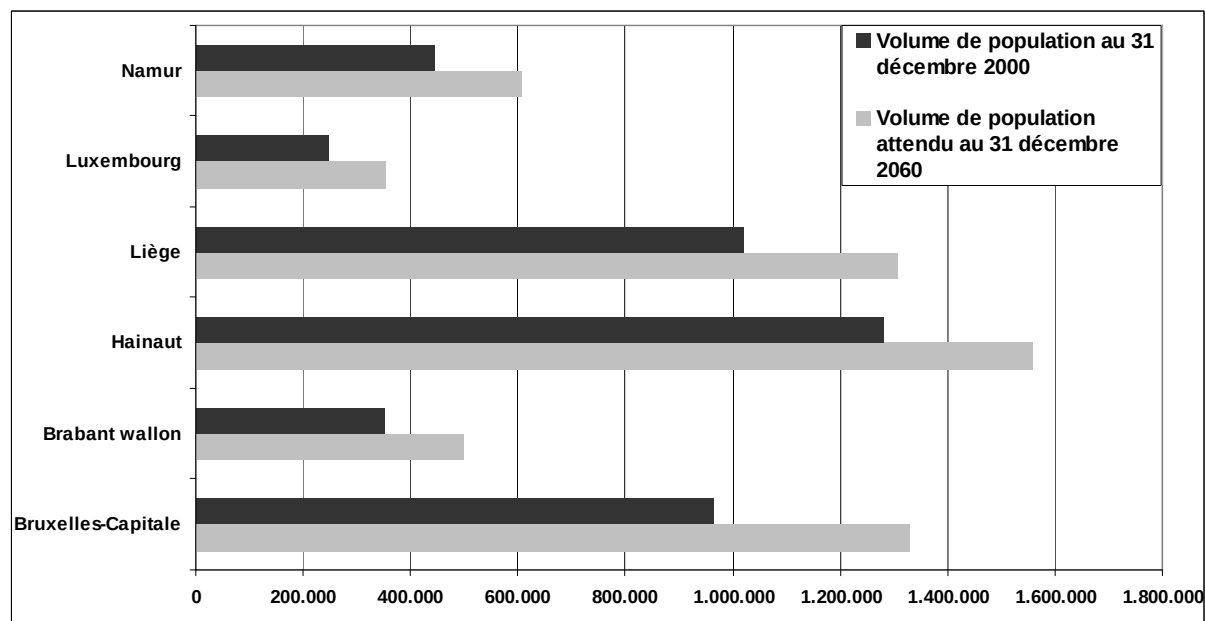
Tableau 11
Mouvement de population pour la Wallonie

TABLEAU 34 - Région wallonne - Mouvement de la population								
	2000	2006	2010	2020	2030	2040	2050	2060
Population au 1er janvier	3 339 516	3 413 978	3 504 559	3 751 511	3 941 781	4 081 058	4 202 056	4 324 570
Solde naturel	2 192	3 650	4 738	5 390	3 891	373	-1 693	-1 519
Naissances	39 380	39 513	40 235	41 618	41 307	42 403	43 297	43 655
Décès	37 188	35 863	35 497	36 228	37 416	42 030	44 990	45 174
Solde des migrations internes	3 650	7 080	8 514	9 143	9 317	9 280	9 428	9 550
Immigrations internes	161 482	179 017	181 085	190 740	195 589	201 301	206 381	210 705
Emigrations internes	157 832	171 937	172 571	181 797	186 272	192 021	196 953	201 155
Solde des migrations externes	1 151	10 402	11 441	7 675	2 526	2 817	4 299	4 796
Immigrations externes	18 821	27 364	30 963	29 616	23 671	23 126	24 790	25 773
Emigrations externes	17 670	16 962	19 522	21 941	21 145	20 309	20 491	20 977
Accroissement de la population	6 993	21 132	24 693	22 208	15 734	12 470	12 034	12 827
Ajustement statistique	-52	769	4	3	-6	-11	-10	-5
Population au 31 décembre	3 346 457	3 435 879	3 529 256	3 773 722	3 957 509	4 093 517	4 214 080	4 337 392

Source: Observations 2000-2006: RN-DG SIE, Calculs BFP; Perspectives de population 2007-2060, BFP-DG SIE

Source : Bureau Fédéral du Plan, 2007, p. 108.

Graphique 13
Croissance de population attendue à Bruxelles-Capitale et dans les provinces wallonnes



Source : Bureau Fédéral du Plan, 2007, p. 110.

Auteur : J.-M. Halleux

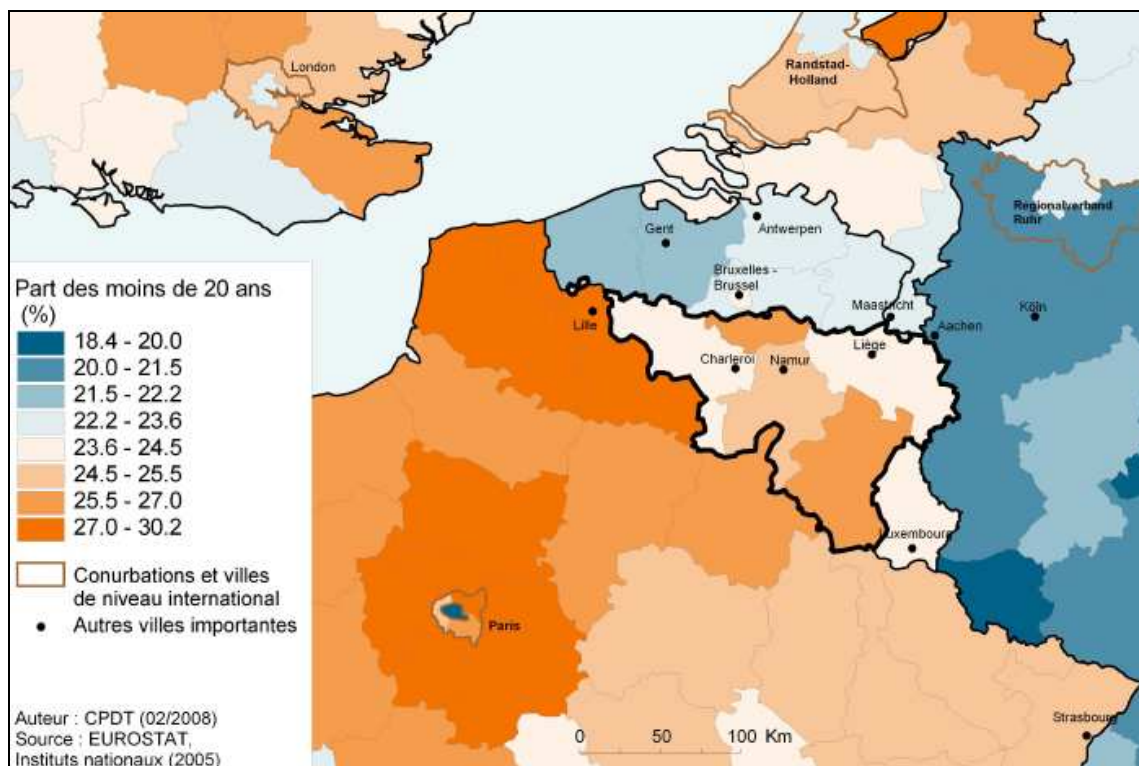
3.3 L'ÉVOLUTION DES STRUCTURES DÉMOGRAPHIQUES

3.3.1 Mise en contexte internationale

Nous avons utilisé deux cartes extraites de l'Atlas des dynamiques territoriales de la CPDT (CPDT, non daté) en vue d'appréhender l'évolution des structures démographiques à l'échelon international. Il s'agit de cartes reprenant la part des moins de 20 ans (carte 40) et la part des plus de 65 ans (carte 41). Ces deux documents montrent que, « *comme partout en Europe, la population belge est vieillie, mais toutefois moins qu'en Allemagne, où les niveaux de fécondité sont particulièrement bas depuis maintenant plusieurs décennies. À l'inverse d'une tendance séculaire, la Wallonie et Bruxelles sont maintenant plus jeunes que la Flandre. C'est surtout le cas dans le Brabant wallon et dans la province de Luxembourg. La relative jeunesse de la population du nord de la France s'explique par le maintien de fécondités plus élevées. Les tendances à l'émigration ne modifient pas fondamentalement cette situation, dans la mesure où elles touchent beaucoup de jeunes adultes de plus de 20 ans ou des retraités* » (CPDT, non daté).

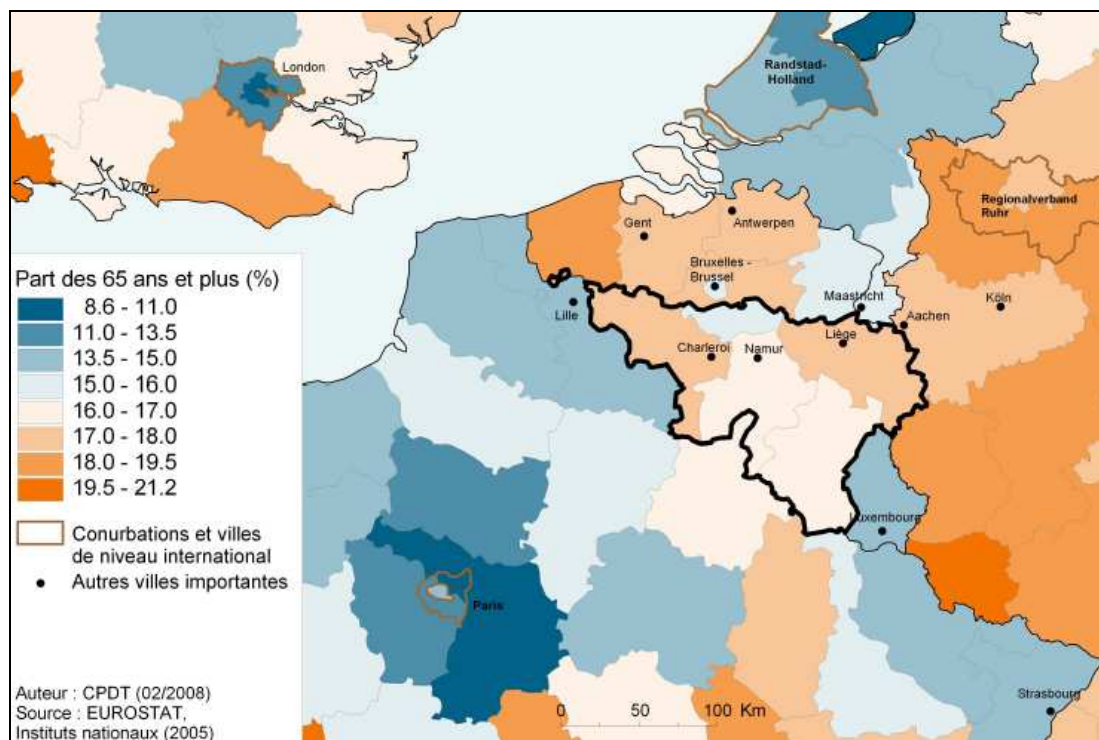
La carte 42, relative à la taille des ménages au sein de l'espace repris par l'Atlas transfrontalier franco-belge (INSEE, non daté), illustre « *la structure démographique et sociale des territoires. L'importance relative des ménages constitués d'une seule personne traduit, dans les grands centres urbains tels Bruxelles, Gand, Anvers et Lille, la présence de jeunes célibataires et de divorcés. Elle reflète, en revanche, près du littoral et dans les Ardennes, l'importance des retraités et des veufs. La proportion de ménages de quatre personnes et plus, illustre, elle aussi, des réalités sociales et comportementales diverses : fort taux de fécondité (Nord de la France, Sud de la Belgique), cohabitation pluri-générationnelle (Nord-Pas-de-Calais), ou encore péri-urbanisation (Halle-Vilvoorde ou Metz-Campagne)* » (INSEE, non daté).

Carte 40
Part des moins de 20 ans



Source : CPDT, non daté

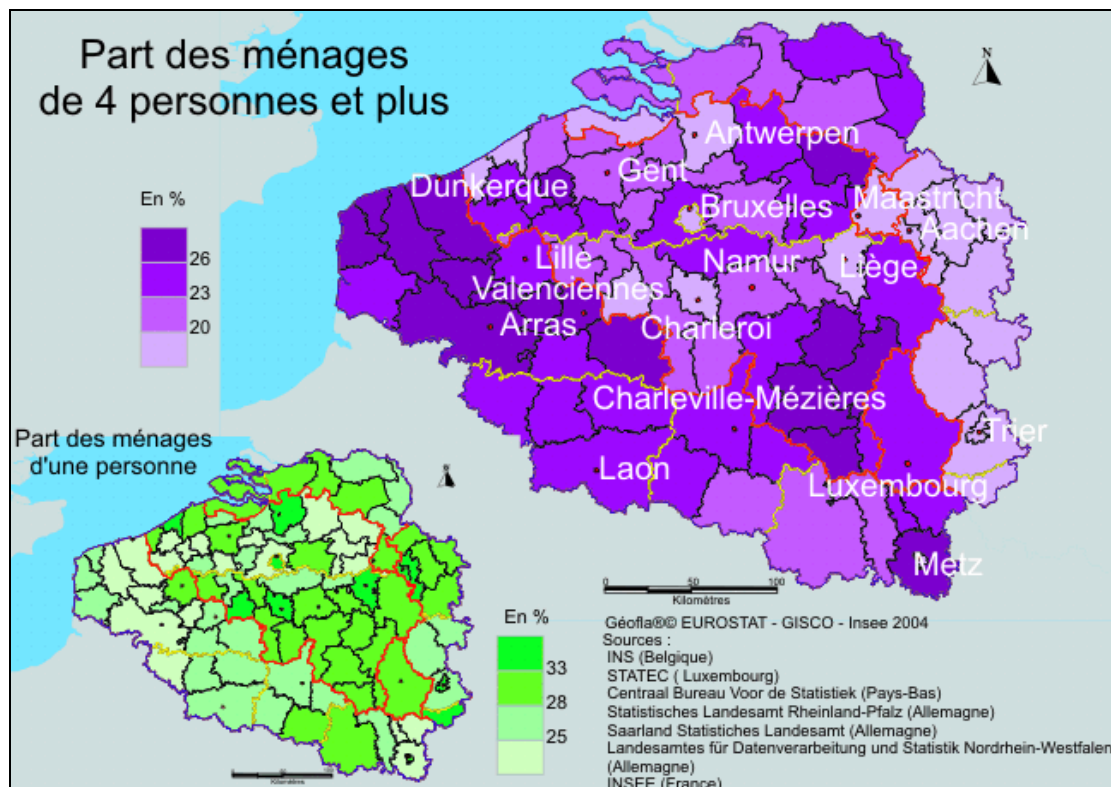
Carte 41
Part des plus de 65 ans



Source : CPDT, non daté

Carte 42

Part (%) des ménages d'une personne et des ménages de quatre personnes et plus

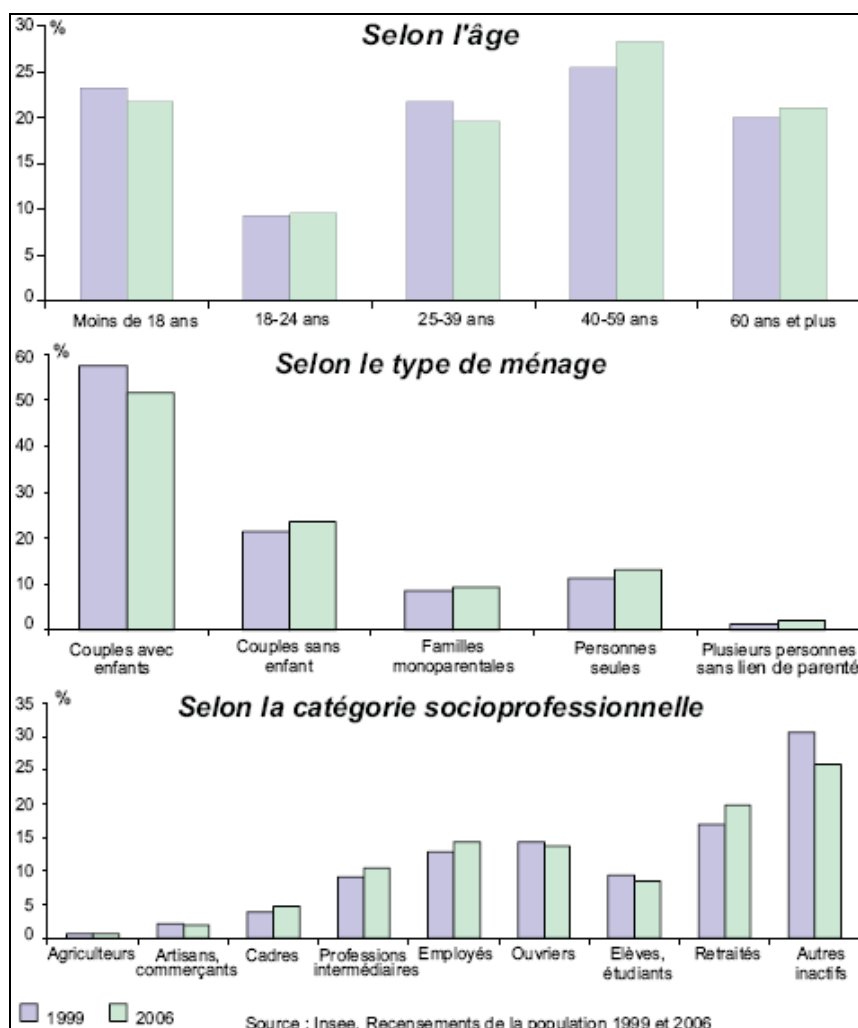


Source : INSEE, non daté

3.3.2 La Lorraine

« En 2006, résultat des flux migratoires et des phénomènes de décohabitation, la région compte 6 % de couples avec enfant(s) de moins qu'en 1999 (graphique 14). Dans une catégorie de ménage qui représente à elle seule plus de la moitié de la population (51,6 %), cette baisse peut être lourde de conséquences, tant sur la population active, que sur le nombre d'enfants dans les écoles par exemple. Elle ne peut être compensée dans ces conséquences par l'augmentation du nombre de couples sans enfant (+2,4 %), qui eux représentent à peine un quart de la population (23,7 %), même cumulée à l'augmentation du nombre de personnes seules (+2,1 % pour 13,3 % de population dans cette catégorie). Le déficit migratoire des personnes âgées de moins de 40 ans génère également une modification des structures de la population par âge : la proportion de personnes âgées de plus de 40 ans a augmenté de 3,7 % entre 1999 et 2006. En revanche, les nombreux départs de cadres n'ont pas fait chuter le taux d'actifs de cette catégorie sociale en Lorraine, signe d'une élévation du niveau des qualifications et des emplois. Comme en France de province, il a augmenté d'un point, passant à 4,8% de la population en 2006. La catégorie "profession intermédiaire" connaît le même type d'évolution et représente aujourd'hui 10,4 % de la population ; les "autres inactifs" ne représentent plus quant à eux que 25,9 % de la population (- 4,7 % depuis 1999). La plus forte augmentation se remarque dans la proportion de retraités qui augmente de 2,9 points mais reste en dessous de la moyenne nationale (19,8 % en Lorraine, contre 21,9 % en France de province) » (M. Florémont, 2009b, p. 5).

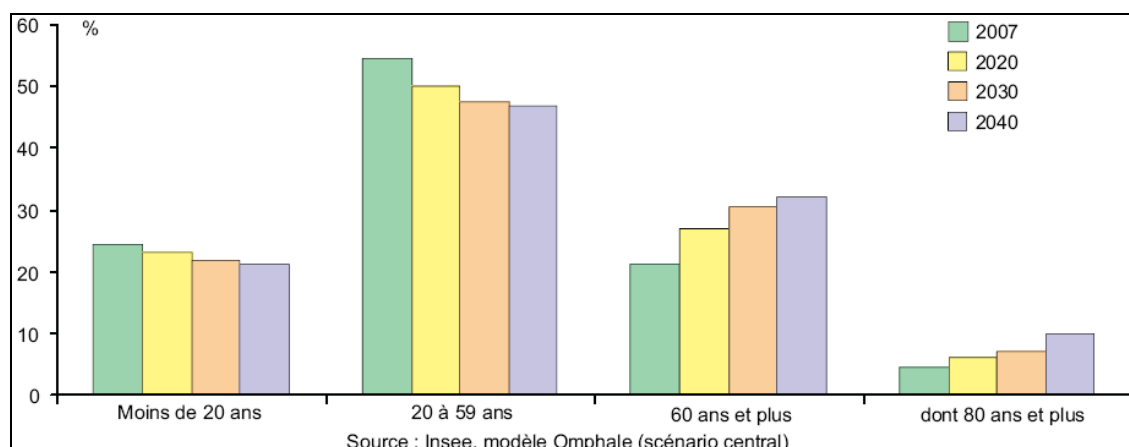
Graphique 14
Évolution du profil de la population lorraine



Source : M. Florémont, 2009b, p. 6.

Quel que soit le scénario envisagé par les démographes dans leurs exercices de perspective, la population lorraine est inévitablement appelée à vieillir (graphique 15). « Dans l'hypothèse centrale, l'âge moyen en Lorraine passerait de 39 à 45 ans entre 2007 et 2040. Ce vieillissement serait un peu plus soutenu qu'au niveau national (de 39 à 43,7 ans). En 2040, près d'un Lorrain sur trois aurait plus de 60 ans, contre un sur cinq en 2007. Le passage aux âges avancés des personnes nées entre 1945 et 1965 ne serait pas la cause unique de ce changement de répartition, la baisse des naissances et le départ des jeunes y contribuant également (baisse de 13 % des 20-59 ans). La proportion des plus de 80 ans doublerait pour atteindre 10 % de la population en 2040, soit 237 000 personnes. Ce changement démographique majeur pèserait sur les politiques publiques locales : prise en charge de la dépendance, accès aux équipements et services en milieu rural, politiques de transports et de logement... Un ratio rapportant l'ensemble des inactifs potentiels (moins de 20 ans et 60 ans et plus) aux actifs potentiels (20-59 ans) mesure la dépendance économique. Il passerait de 0,83 à 1,14 entre 2007 et 2040, indiquant un basculement complet de l'équilibre entre ces deux catégories de population. Il évoluerait de la même façon au niveau national. Il subsisterait un contraste important entre les départements lorrains, ce ratio s'élevant à 1,04 en Meurthe-et-Moselle et 1,34 dans les Vosges en 2040 » (P.-Y. Berrard, 2010, p. 3).

Graphique 15
Part (%) de la population lorraine par tranches d'âges à l'horizon 2040



Source : P.-Y. Berrard, 2010, p. 3.

3.3.3 La Wallonie

Les cartes 43 et 44 portent sur les parts de population de moins de 20 ans et de plus de 65 ans. Les populations les plus jeunes se retrouvent sur l'axe Brabant wallon – Luxembourg, zones privilégiées de la périurbanisation et de la rurbanisation. Les pourcentages de jeunes sont plus bas dans les zones urbaines, ainsi que dans les zones enclavées du sud Namurois et de la vallée de la Semois. Ces régions rurales les plus enclavées sont d'ailleurs les espaces les plus touchés par le vieillissement, à l'inverse des franges de périurbanisation et de rurbanisation les plus récentes. L'impact du Grand-Duché sur la démographie luxembourgeoise se traduit par un net rajeunissement de la population à l'est de la province.

Selon les perspectives démographiques du Bureau du Plan (2007), la Wallonie connaîtrait une augmentation de toutes les classes d'âge d'ici 2060. Le groupe des 65 ans et plus augmenterait fortement, voyant sa part dans la population passer de 16,8 % en 2000 à 25,9 % en 2060 (tableau 12). Le nombre de personnes de plus de 80 ans serait multiplié par 3,8 sur la période 2000-2060 (graphique 16). Par ailleurs, l'âge moyen de la population augmentera de 4 ans et le coefficient de dépendance passera de 55 % à 73 % (tableau 12).

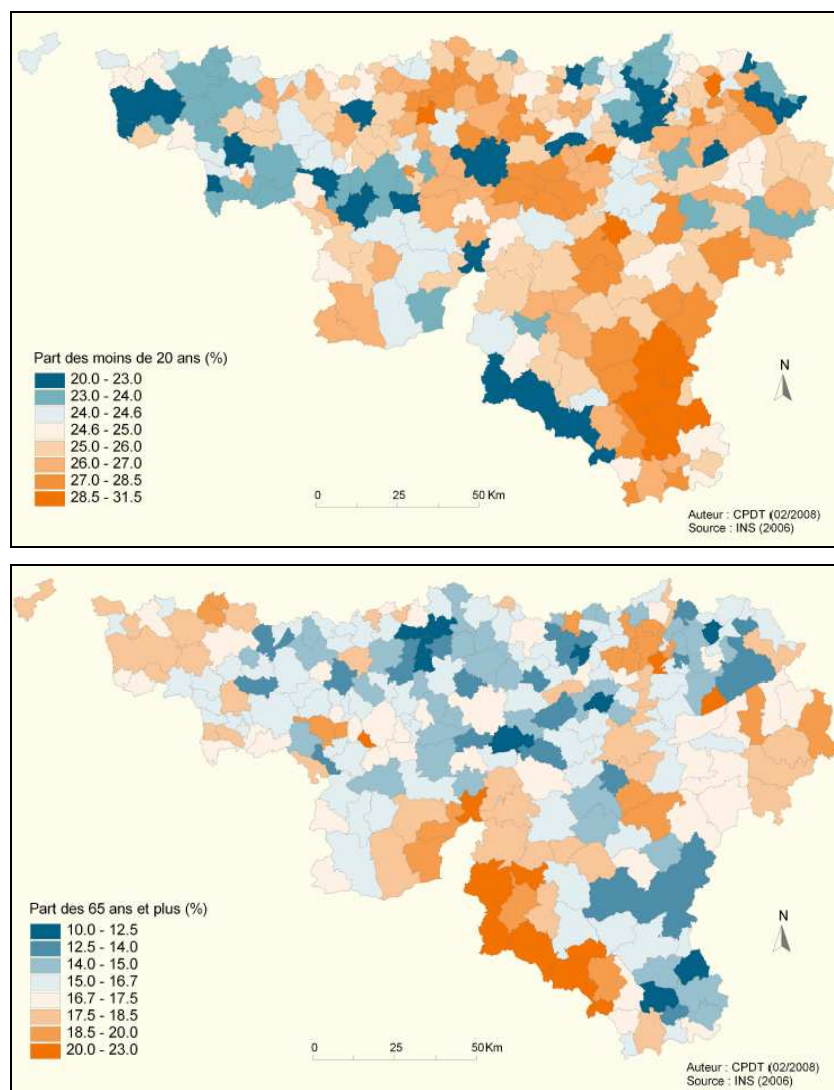
Tableau 12
Population wallonne par sexe et groupes d'âge – au 1^{er} janvier

	2000	2007	2010	2020	2030	2040	2050	2060
Population totale	3 339 516	3 435 879	3 504 559	3 751 511	3 941 781	4 081 058	4 202 056	4 324 570
	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Hommes	1 618 652	1 667 557	1 700 486	1 821 164	1 911 733	1 972 903	2 029 016	2 089 810
	48,5%	48,5%	48,5%	48,5%	48,5%	48,3%	48,3%	48,3%
Femmes	1 720 864	1 768 322	1 804 073	1 930 347	2 030 048	2 108 155	2 173 040	2 234 760
	51,5%	51,5%	51,5%	51,5%	51,5%	51,7%	51,7%	51,7%
0 à 14 ans	621 004	612 501	619 549	661 589	668 892	668 146	684 100	698 315
	18,6%	17,8%	17,7%	17,6%	17,0%	16,4%	16,3%	16,1%
15 à 39 ans	1 126 857	1 105 591	1 113 869	1 152 436	1 177 743	1 192 440	1 213 939	1 230 807
	33,7%	32,2%	31,8%	30,7%	29,9%	29,2%	28,9%	28,5%
40 à 64 ans	1 031 286	1 149 810	1 197 581	1 233 712	1 225 186	1 227 083	1 251 746	1 275 086
	30,9%	33,5%	34,2%	32,9%	31,1%	30,1%	29,8%	29,5%
65 à 79 ans	446 823	410 467	402 126	510 870	629 696	661 623	652 742	688 170
	13,4%	11,9%	11,5%	13,6%	16,0%	16,2%	15,5%	15,9%
80 ans et plus	113 546	157 510	171 434	192 904	240 264	331 766	399 529	432 192
	3,4%	4,6%	4,9%	5,1%	6,1%	8,1%	9,5%	10,0%

Source: Observations 2000-2007: RN-DG SIE, Calculs BFP; Perspectives de population 2007-2060, BFP-DG SIE

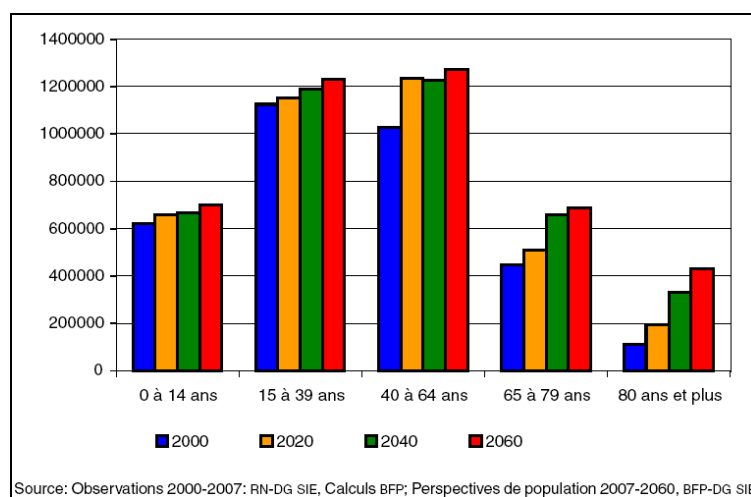
Source : Bureau Fédéral du Plan, 2007, p. 115.

Cartes 43 et 44
Part (%) des moins de 20 ans et des plus de 65 ans



Source : CPDT, non daté.

Graphique 16
Mouvement de population pour la Wallonie



Source : Bureau Fédéral du Plan, 2007, p. 115.

3.4 L'ACCESSIBILITÉ AUX MARCHÉS DU LOGEMENT

3.4.1 La Lorraine

Le sujet de l'accessibilité financière au logement des ménages lorrains à bas revenus a été étudié par P. Servranckx (2008). Ce chercheur a travaillé sur base de la notion de taux d'effort, qui est calculé en ramenant le montant mensuel du loyer ou des remboursements de prêts, sans les charges, et diminué de l'aide au logement, au revenu mensuel du ménage duquel on retire les aides au logement. La principale conclusion de P. Servranckx est que les aides versées aux 90 000 ménages lorrains à bas revenus par les Caisses d'Allocations Familiales permettent à ces derniers de ramener leur taux d'effort logement de 47 % à 16 %. Pour rappel, les trois prestations sociales en vigueur sont l'Aide personnalisée au Logement (APL), l'Allocation de Logement Social (ALS) et l'Allocation de Logement Familial (ALF) (voir ci-dessus au point 1.2.1)

Le tableau 13 indique que le taux d'effort varie tant en fonction du statut d'occupation que de la localisation. Par exemple, en comparaison de la Meurthe-et-Moselle et de la Moselle, le taux d'effort est moindre en Meuse et dans les Vosges, en raison d'un marché immobilier moins onéreux.

Tableau 13
Taux d'effort (%) en matière de logement

Taux d'effort en matière de logement (%)	Locatif HLM	Locatif privé	Accession à la propriété
Meurthe-et-Moselle	4	22	23
Meuse	3	16	18
Moselle	5	20	26
Vosges	3	16	21
Lorraine	4	20	23

Champ : ménages allocataires à bas revenus percevant une allocation logement
Sources : Insee, Caf de Lorraine 2006

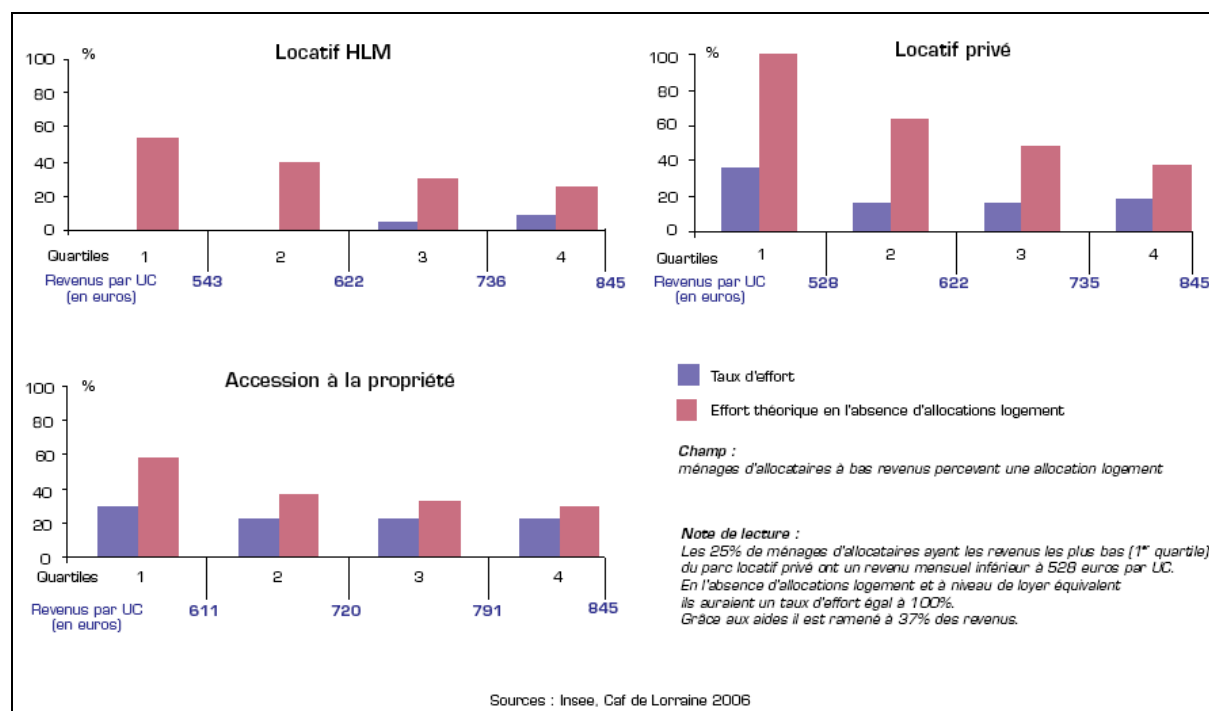
Source : P. Servranckx, 2008, p. 6.

Pour les occupants du parc public, le taux d'effort est contenu à des niveaux faibles, y compris pour les tranches de revenus les plus faibles (graphique 17). Le taux d'effort est par contre plus important dans le locatif privé et en particulier pour les plus bas revenus où il atteint 37 %. Pour les plus bas revenus en accession à la propriété, le taux d'effort est de 30 %.

Une autre analyse intéressante du point de vue de l'accessibilité des ménages aux marchés du logement a été menée par B. Delin et J.-L. Bauer (2009), en vue d'évaluer les besoins en logements en Lorraine. Globalement, il ressort de cette étude que « *le rythme de la construction neuve en Lorraine pendant ces dernières années est supérieur aux besoins annuels en logements évalués sur la période 2008-2015. Ce constat est valable également pour chacun des départements* » (B. Delin et J.-L. Bauer, 2009, p. 14).

Graphique 17

Taux d'effort en matière de logement par niveau de revenus et statut d'occupation



Source : P. Servranckx, 2008, p. 4.

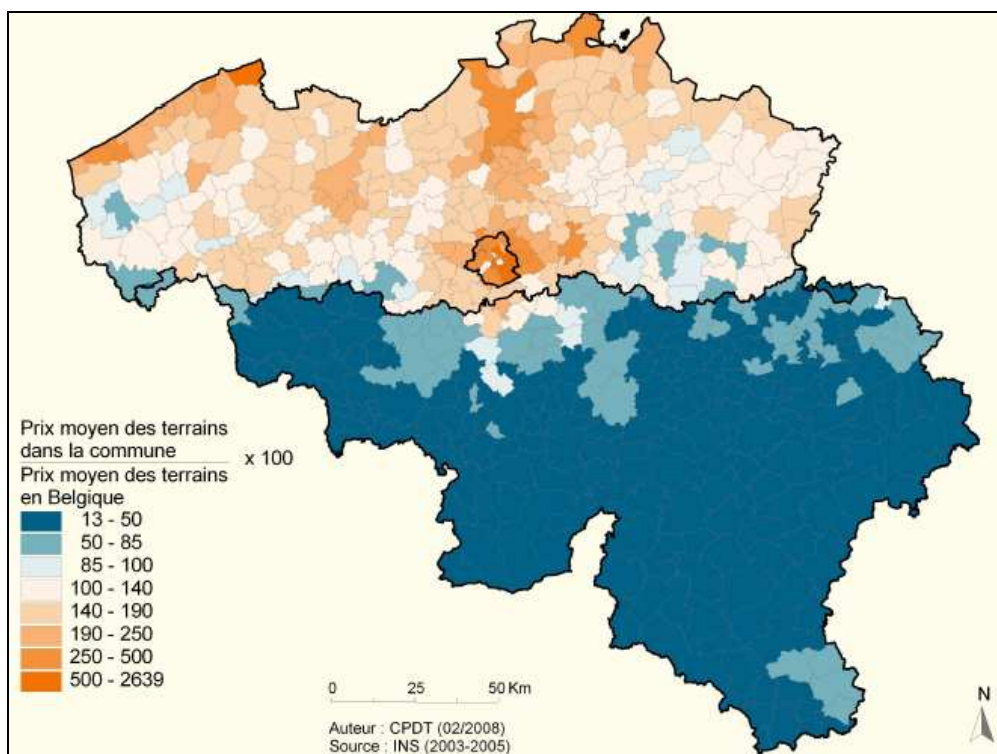
3.4.2 La Wallonie

Il existe en Belgique des sources fiables sur le prix par commune des logements et des terrains à bâtir. Ce sujet a donc été largement développé (J.-M. Halleux, 2005 et 2009 ; I. Thomas et D. Vanneste, 2007).

Les cartes 45 et 46 portent sur le prix des terrains à bâtir. Leur analyse conduit tout d'abord à souligner le fort différentiel entre la Flandre et la Wallonie. Pour la Wallonie, les prix les plus élevés sont clairement observés dans les banlieues périurbaines de Bruxelles et également, mais dans une bien moindre mesure, dans les zones d'influence de Luxembourg et d'Aix-la-Chapelle. Les prix relativement élevés à Mouscron et à Comines peuvent être liés à une demande tant flamande que française. Une pression flamande apparaît clairement à Beauvechain, proche de Louvain (Leuven).

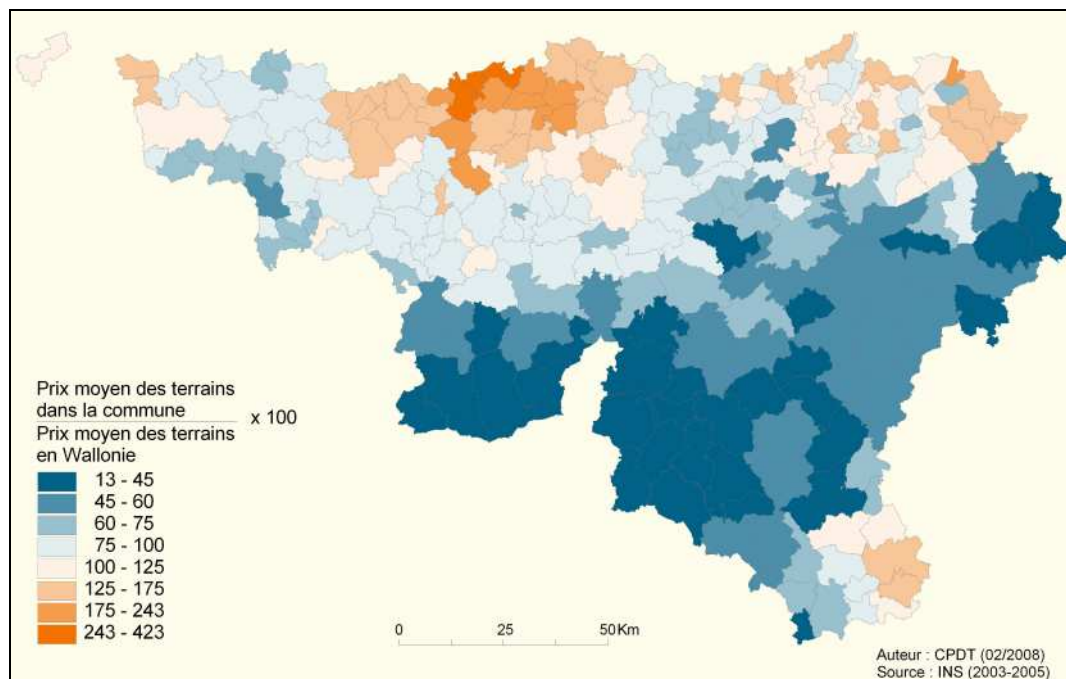
« Quant aux prix des maisons d'habitation (carte 47), la dépression des prix dans les zones urbanisées du sillon wallon, à l'exception de Namur, est spectaculaire, ce qui peut résulter pour une part de la qualité, de la taille et de l'âge moyen des maisons dans ces zones, mais traduit aussi la dépression du marché. Les franges périurbaines des grandes villes wallonnes sont bien moins chères que le Brabant wallon et que les aires de périurbanisation de Luxembourg et d'Aix-la-Chapelle. L'influence de la demande néerlandaise se marque au sud des Fournons. La poussée des prix induite par l'aire d'influence métropolitaine bruxelloise rattache maintenant celle-ci à celle de Namur, la grande ville wallonne la plus chère. Elle a aussi progressé vers le Hainaut occidental, le long de l'A8 (Silly, Enghien), encore que les prix élevés dans des communes plus éloignées de Bruxelles, comme Flobecq et Ellezelles, semblent plutôt induits par une demande flamande. On soulignera en revanche la faiblesse des prix le long des zones rurales plus enclavées de la frontière française. Si une certaine demande française, d'origine lilloise, peut peut-être soutenir les prix dans quelques communes du Hainaut occidental, cette pression reste toutefois très modérée » (CPDT, non daté).

Carte 45
Prix des terrains à bâtir en Belgique (2003-2005)



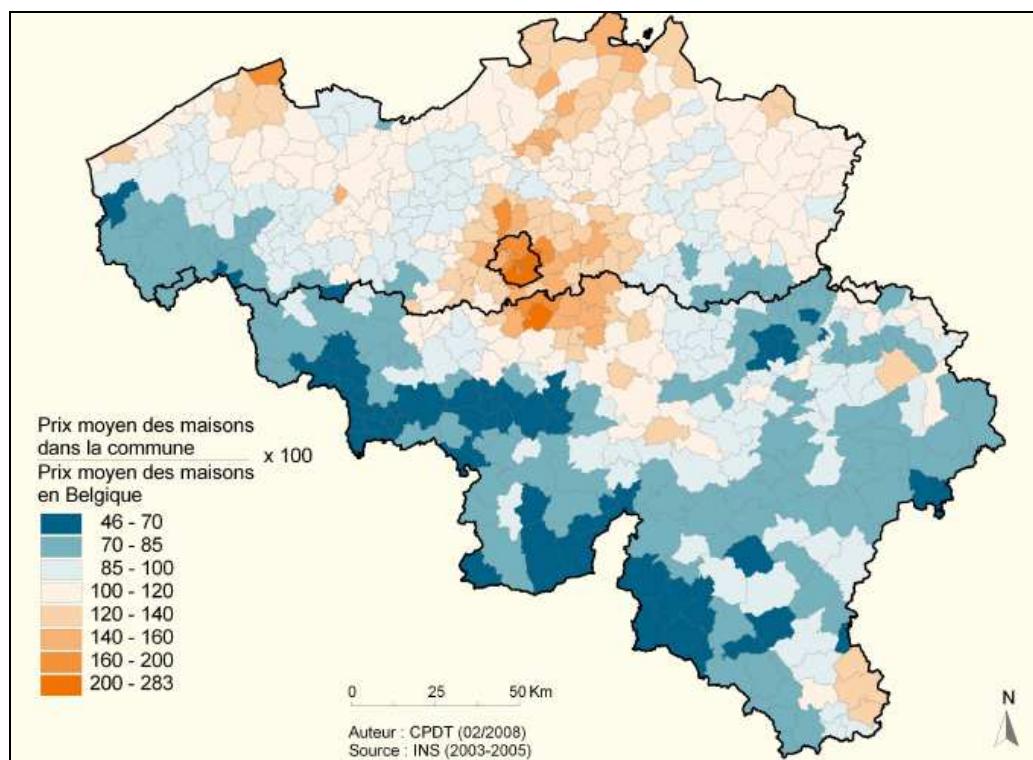
Source : CPDT, non daté.

Carte 46
Prix des terrains à bâtir en Wallonie (2003-2005)



Source : CPDT, non daté.

Carte 47
Prix des maisons d'habitation en Belgique (2003-2005)



Source : CPDT, non daté.

L'enquête sur le budget des ménages²⁵ permet d'appréhender la part que les ménages belges en général et wallons en particulier doivent consacrer à leur logement, en ce compris les charges liées au chauffage, à l'électricité, au gaz, etc. « Une comparaison des frais de logement à l'échelle du pays laisse apparaître que ce sont les Bruxellois qui consacrent la plus grande partie à ce poste (28,9 %), puis les Wallons (24,7 %) et enfin les Flamands (23,5 %). On relèvera que si, en moyenne, les ménages wallons consacrent un quart de leur budget à se loger, cette part varie fortement en fonction du niveau de leurs revenus. Le logement occupe en effet une place d'autant plus importante que les revenus sont faibles. Ainsi, pour les ménages les plus favorisés (quartile de revenu 4), les frais de logement représentent 18,6 % du budget, ces dépenses atteignant 35 % pour les ménages wallons les moins riches (quartile de revenu 1) » (CESRW, 2010, p. 67).

²⁵ http://statbel.fgov.be/fr/statistiques/collecte_donnees/enquetes/budget_des_menages/index.jsp

BIBLIOGRAPHIE

- Auberts F. et Fribourg A.-M., 2005.- *Le financement du logement en France*, Ministère des transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer, La Défense.
URL : http://www.cdu.urbanisme.equipement.gouv.fr/article.php3?id_article=207
- ADRETS et RELIER, 2010.- *Logements, habitat et territoires. Comment améliorer l'habitat et développer les services liés au logement sur un territoire ?*
URL : http://www.reseau-relier.org/IMG/pdf/Actes_rencontre_logement_et_habitat_synthese.pdf
- Baudelle G., 2010.- « La maîtrise de l'étalement urbain : une comparaison Belgique – Pays-Bas », *L'étalement urbain. Une processus incontrôlable ?* (sous la direction de Djellouli Y., Emelianoff C., Bennasr A. et Chevalier J., Presses Universitaires de rennes, Rennes, pp. 113-134.
- Bernard N., 2006.- « Loyers : comment sortir de l'impasse », *Les Échos du logement*, n°1, Ministère de la Région Wallonne, pp. 1-13.
URL : http://mrw.wallonie.be/dgatlp/dgatlp/Pages/DGATLP/Dwnld/Echos/EchosLog06_1.pdf
- Belin B. et J.-L. Bauer, 2009.- *Évaluation des besoins en logements en Lorraine*, Centre d'Études Techniques de l'Équipement de l'Est, Direction Régionale de l'Équipement de Lorraine
URL : http://www.vosges.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/rapport_v5_cle786311.pdf
- Berrard P.-Y., 2010.- « La Lorraine en 2040 : stagnation démographique », *Économie Lorraine*, n°239, INSEE.
URL : http://www.insee.fr/fr/insee_regions/lor/themes/EL/EL239/EL239.pdf
- Brassinne J., 1994.- *La Belgique fédérale*, Dossiers du CRISP, 40.
- Bureau fédéral du Plan, 2008.- *Perspectives de population 2007-2060*, Planning Paper, n°105 .
URL : http://www.plan.be/admin/uploaded/200805081112390.pp105_fr.pdf
- CESRW, 2010.- *Regards sur la Wallonie 2009*.
URL : http://www.cesrw.be/uploads/publications/fichiers/Regards/CESRW_Regards2009.pdf
- CREAT, 2010, Rénover et revitaliser les centres urbains en Wallonie. Vade-mecum de la rénovation et de la revitalisation urbaines, Service public de Wallonie, Namur.
URL : http://mrw.wallonie.be/dgatlp/dgatlp/Pages/DGATLP/Dwnld/Publications/renover_revitaliser.pdf
- CPDT, non daté.- *Atlas des dynamiques territoriales*.
URL : http://cpdt.wallonie.be/?id_page=74
- CPDT, 2005.- *L'occupation du sol en Wallonie*, Plaquette n°5, Ministère de la Région wallonne, Namur.
URL : <http://www.cpdw.be/telechargement/publications/plaquette/plaquette5.pdf>
- CPDT, 2006.- *Fiche d'occupation et d'affectation du sol : Région wallonne*.
URL : http://www.cpdw.be/telechargement/observatoire/documents/Fiche_analytique%20%20RW.pdf
- Calzada C. et Ognier A., 2008.- « Les espaces urbains lorrains : entre agglomération et dispersion », *Économie Lorraine*, n°121-122, INSEE.
URL : http://www.insee.fr/fr/insee_regions/lor/themes/el/EL121_122/EL121_122.pdf
- Castel J.-C., 2010.- « Ville dense, ville diffuse. Les deux faces de l'urbanisation », *Études foncières*, n°147, pp. 14-20.

- Danielzyk R., Mielke B. et Zimmer-Hegmann R., 2002.- *Demographische Entwicklung – Schrumpfende Stadt*, Bericht für die Sitzung des ILS-Beirates am 13. Februar 2002, Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes Nordrhein- Westfalen (ILS), Dortmund.
URL : <http://www.ils-forschung.de/down/demogr-entw.pdf>
- Debard P., 2008a.- « *La concentration de l'emploi dans le sillon mosellan accentue les déplacements domicile-travail mais aussi les disparités de développement* », *Économie Lorraine*, n°142, INSEE.
URL : http://www.insee.fr/fr/insee_regions/lor/themes/el/el142/el142.pdf
- Debard P., 2008b.- « *Enquêtes annuelles de recensement : un décrochage confirmé du Sud meusien et de l'Ouest vosgien* », *Économie Lorraine*, n°115, INSEE.
URL : http://www.insee.fr/fr/insee_regions/lor/themes/el/el115/EL115.pdf
- Debard P., 2009.- « *Recensement 2006 : une croissance limitée aux espaces périurbains* », *Économie Lorraine*, n°153, INSEE.
URL : http://www.insee.fr/fr/insee_regions/lor/themes/el/el153/el153.pdf
- Debard P., 2010.- « *Nouvelles ruralités en Lorraine : un désir de campagne limité à quelques espaces résidentiels et récréatifs* », *Économie Lorraine*, n°205-206, INSEE.
URL : http://www.insee.fr/fr/insee_regions/lor/themes/EL/EL205-206/EL205-206.pdf
- Daerden M., 2002.- « L'ancrage communal : vers une plus grande efficacité des structures et des outils au service du citoyen », *Les Échos du logement*, n°1, Ministère de la Région Wallonne, pp. 1-3.
URL : http://mrw.wallonie.be/dgatlp/dgatlp/Pages/Log/DwnLd/Echos1_02.pdf
- Decoster D. (coordination scientifique), 2003.- *La commune : actrice du développement territorial*, Études et documents, n°3, CPDT, Ministère de la Région wallonne, Namur.
- De Decker P. et Goossens P., 2000.- « La politique du logement en Flandre. Tour d'horizon de la législature 1995-1999 », *Les Échos du logement*, n°2, Ministère de la Région Wallonne, pp. 34-38.
URL : http://mrw.wallonie.be/dgatlp/dgatlp/Pages/Log/DwnLd/Echos3_02.pdf
- de la Morvonnais P., 1998.- « Comparaisons internationales », *Logement et habitat l'état des savoirs* (sous la direction de Segaud M., Bonvalet C. et Brun J.), La Découverte, Paris, pp. 147-157.
- De Lannoy W. et De Corte S., 2000.- « Urban studies of Belgian geographers at the turn of the millennium », *BELGEO – Revue Belge de Géographie*, n°1-2-3-4, pp. 189-20.
- Desjardins M., 2009.- « *La Lorraine vue par CORINE Land Cover : poussée récente de l'artificialisation des sols* », *Économie Lorraine*, n°177, INSEE.
URL : http://www.insee.fr/fr/insee_regions/lor/themes/EL/EL177/EL177.pdf
- DREAL, 2010.- *Le profil environnemental de la Lorraine*.
URL : http://www.lorraine.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/Profil_environnemental_lorraine_cle6dad37.pdf
- ESPON, 2006.- *Territory matters for competitiveness and cohesion*, ESPON Synthesis Report III.
URL : http://www.espon.eu/export/sites/default/Documents/Publications/ESPON2006Publications/SynthesisReport3/final-synthesis-reportiii_web.pdf
- Florémont M., 2009a.- « Les logements des Lorrains en 2006 : une forte dynamique malgré une population stagnante », *Économie Lorraine*, n°176, INSEE.
URL : http://www.insee.fr/fr/insee_regions/lor/themes/EL/EL176/EL176.pdf
- Florémont M., 2009b.- « Migrations résidentielles : la Lorraine peu attractive pour les jeunes actifs qualifiés », *Économie Lorraine*, n°179, INSEE.
URL : http://www.insee.fr/fr/insee_regions/lor/themes/EL/EL179/EL179.pdf

- Halleux J.-M., 2005.- *Structuration spatiale des marchés fonciers et production de l'urbanisation morphologique. Application à la Belgique et à ses nouveaux espaces résidentiels*, Dissertation présentée en vue de l'obtention du grade de Docteur en Sciences, Université de Liège, inédit.
URL : <http://hdl.handle.net/2268/63714>
- Halleux J.-M., 2008.- « Mobilité relâchée et surabondance foncière : pourquoi et comment gérer l'offre de manière parcimonieuse ? », *Campagne-Ville. Le pas de deux. Enjeux et opportunités des recompositions territoriales* (L. Monteverti Weber, C. Deschenaux et M. Tranda-Pittion), Presses polytechniques et universitaires romandes, Lausanne, pp. 167-176.
URL : <http://hdl.handle.net/2268/3477>
- Halleux J.-M., 2009.- « The spatial structuring of inter-urban housing markets. Application to building sites prepared for self-provided housing », *Environment and Planning A*, Vol. 41, pp. 2143-2161.
URL : <http://hdl.handle.net/2268/63346>
- Halleux J.-M., Brück L. et Mairy N., 2002.- « La périurbanisation résidentielle en Belgique à la lumière des contextes suisse et danois : enracinement, dynamiques centrifuges et régulations collectives », *BELGEO – Revue Belge de Géographie*, n°4, p. 333-354.
URL : <http://hdl.handle.net/2268/27317>
- Halleux J.-M. et Lambotte J.-M., 2004.- « Friches d'habitat et désurbanisation en Wallonie », *Géocarrefour*, Vol. 79, pp. 153-161.
URL : <http://hdl.handle.net/2268/63117>
- Halleux J.-M. et Lambotte J.-M., 2006.- « Comment maîtriser la demande en mobilité et limiter la dépendance automobile par l'aménagement du territoire ? », *Les Cahiers du CEPESS*, n°1, pp. 23-43.
URL : <http://hdl.handle.net/2268/27998>
- Halleux J.-M. et Lambotte J.-M., 2008.- « Reconstruire la ville sur la ville. Le recyclage et le renouvellement des espaces dégradés », *Territoire(s) wallon(s)*, n°2, pp. 7-22.
URL : <http://hdl.handle.net/2268/62557>
- INSEE, non daté.- *Atlas transfrontalier franco-belge*.
URL : http://www.insee.fr/fr/regions/nord-pas-de-calais/default.asp?page=themes/ouvrages/atlas/ATLF_accueil.htm
- Klitsch C., 2008.- *La rénovation énergétique et durable des logements wallons : analyse du bâti existant et mise en évidence des typologies de logements prioritaires*, Architecture & Climat, Université Catholique de Louvain.
URL : http://www.passiefhuisplatform.be/content/seetool_media/LEHR_FuC/LES%20LOGEMENTS%20WALLONS.pdf
- Luyten S et Van Hecke E., 2009.- « Les régions urbaines belges en 2001 », *Noyaux d'habitat et régions urbaines dans une Belgique urbanisée* (E. Van Hecke, J.-M. Halleux, J.-M. Decroly et B. Mérenne-Schoumaker), Monographie n°9 de l'Enquête Socio-économique 2001, SPF Economie, PME, Classes moyennes et Energie, Bruxelles., pp. 74-151.
URL : <http://hdl.handle.net/2268/62469>
- Lepers E. et Morelle D., 2008.- « Occupation et affectation du sol, empreintes de la structure du territoire ? », *Territoire(s) wallon(s)*, n°2, pp. 43-58.
URL : [http://www.cpd.be/telechargement/publications/territoire\(s\)wallon\(s\)/TW2/5.occupation%20sol%20corr.pdf](http://www.cpd.be/telechargement/publications/territoire(s)wallon(s)/TW2/5.occupation%20sol%20corr.pdf)
- Lévy J., 1997.- *L'europe. Une géographie*, Hachette, Paris.

- Mariette C., 2006.- *Le logement et l'habitat comme vecteurs de la production de la ville renouvelée : essai de comparaison des politiques du logement menées dans trois villes de l'Europe du Nord-Ouest : Liège, Lille et Maastricht, par l'analyse de l'impact des opérateurs institutionnels en matière de logement sur l'habitat urbain*, Mémoire présenté en vue de l'obtention d'un DES en Urbanisme et Aménagement du territoire, Université de Liège, inédit.
- Ministère de la Région wallonne, 2006-2007.- *Rapport analytique sur l'état de l'environnement wallon*.
URL : <http://etat.environnement.wallonie.be/index.php?page=le-rapport-analytique-2006-2007>
- Moreau G., 2009.- « Les revenus des ménages du nord lorrain : boostés par les salaires frontaliers », *Économie Lorraine*, n°154, INSEE.
URL : http://insee.fr/fr/insee_regions/lor/themes/el/el154/el154.pdf
- Saur S., 2009.- *Aménagement du territoire et gestion de la production immobilière résidentielle. Le cas du Grand-Duché de Luxembourg*, Mémoire présenté en vue de l'obtention du grade de Master en Sciences Géographiques, orientation géomatique et géométrologie, Université de Liège, inédit.
- Servranckx P., 2008.- « L'aide au logement : indispensable aux plus pauvres », *Économie Lorraine*, n°143, INSEE.
URL : www.insee.fr/fr/insee_regions/lor/themes/el/el143/el143.pdf
- Thanry J.-P., 2007.- « Revenus des ménages et richesse fiscale : une lecture intercommunale », *Économie Lorraine*, n°106, INSEE.
URL : http://www.insee.fr/fr/insee_regions/lor/themes/el/el106/el106.pdf
- Thirion M., 2010.- « Pour une prospective de l'amélioration de la performance énergétique du parc de logements lorrains », *Économie Lorraine*, n°223-224, INSEE.
URL : http://www.insee.fr/fr/insee_regions/lor/themes/EL/EL223-224/EL223-224.pdf
- Thomas I. et Vanneste D., 2007.- « Le prix de l'immobilier en Belgique : un peu de géographie », *Les Échos du logement*, n°5, Ministère de la Région Wallonne, pp. 17-25.
URL : http://mrw.wallonie.be/dgatlp/dgatlp/Pages/DGATLP/Dwnld/Echos/EchosLog07_1.pdf
- Thomas I., Vanneste D. et Laureysen I., 2005.- « Évaluation de l'état du logement. Une proposition méthodologique », *Les Échos du logement*, n°1, Ministère de la Région Wallonne, pp. 1-15.
URL : http://mrw.wallonie.be/dgatlp/dgatlp/Pages/DGATLP/Dwnld/Echos/EchosLog05_5.pdf
- Vandermotten C., 2007.- « Des graphiques et des chiffres. L'évolution démographique récente des communes wallonnes », *Territoire(s) wallon(s)*, n°1, pp. 97-98.
URL : [http://www.cpd.be/telechargement/publications/territoire\(s\)wallon\(s\)/9.Des_cartes_et_des_chiffres.pdf](http://www.cpd.be/telechargement/publications/territoire(s)wallon(s)/9.Des_cartes_et_des_chiffres.pdf)
- Vandermotten C., 2008.- « Découpage communal, fusions et supracommunalité : une mise en perspective », *Territoire(s) wallon(s)*, hors série « Trente ans de fusion des communes », pp. 17-26.
URL : [http://www.cpd.be/telechargement/publications/territoire\(s\)wallon\(s\)/hors-serie02/2_decoupage_communal_C_%20Vandermotten.pdf](http://www.cpd.be/telechargement/publications/territoire(s)wallon(s)/hors-serie02/2_decoupage_communal_C_%20Vandermotten.pdf)
- Van Hamme G., Castiau E. et Vandermotte C., 2009.- *Le sud-est de la province du Luxembourg. Perspectives de développement et coopérations transfrontalières (Quattro-pôle, Lela et Grande Région)*, Notes de Recherches, n°9, CPDT.
URL : <http://www.cpd.be/telechargement/publications/notes-de-recherche/CPDT-9-rapport.pdf>

- Vanneste D., Thomas I. et Goossens L. (avec la collaboration de P. De Decker, J. Laureys, I. Laureyssen, X. Querriau, L. Vanderstraeten et W. Wevers), 2007.- *Le logement en Belgique*, Monographies de l'Enquête socio-économiques 2001.
URL : http://statbel.fgov.be/fr/binaries/mono_200102_fr%5B1%5D_tcm326-35799.pdf
- Wiel M., 1999.- *La transition urbaine ou le passage de la ville pédestre à la ville motorisée*, P. Mardaga, Sprimont.