

## Prospective de l'habitat – quels scénarios pour l'habitat wallon à l'horizon 2040 ?

Charlotte Demulder, chargée de recherche à l'Institut Destrée

Article destiné aux *Cahiers Nouveaux*, n° 84, octobre 2012

---

Nous considérons ici l'habitat wallon dans toutes ses composantes. Cette notion ne concerne pas uniquement le logement, la politique qui le régit, sa localisation et ses typologies. La notion d'habitat mobilise également des thématiques plus larges telles que l'énergie, la mobilité, les services, les loisirs, l'environnement. Il s'agit d'un ensemble qui, pour certains, forme le socle d'une économie résidentielle. Mais une idée, au centre de la notion de logement, est souvent oubliée: celle de « qualité de vie ». La recherche de cette qualité de vie appartient à chaque habitant de manière individuelle et avec les moyens dont il dispose.

Force est de constater que certains modes d'habiter censés rester marginaux, représentent une part importante de la manière dont on habite en Wallonie. L'habitat précaire et l'habitat permanent sont des réalités qui ne peuvent être exclues de la réflexion sur l'habitat de demain. Nous n'excluons pas non plus l'habitat de seconde résidence, le logement social, le tourisme résidentiel et l'émergence, dans la marge, de nouveaux modes d'habiter tels que les écoquartiers, différentes formes de *gated communities*<sup>1</sup>, la maison passive, etc.

Cette notion d'habitat, nous la comprenons également en envisageant les différentes typologies d'habitat qui caractérisent la région: de la ferme gaumaise à l'immeuble à appartements « rez+3 ou rez+4 », en passant par la villa quatre façades en périphérie, de la structure villageoise en successions d'usoirs à la densité urbaine et aux lotissements.

Comme on le perçoit dans le diagnostic qui précède<sup>2</sup>, des mouvements à plus large échelle influencent l'évolution de l'habitat wallon (l'évolution démographique, l'augmentation du prix des énergies...) et les règles et les modes qui régissent ce secteur (les instruments de l'Aménagement du Territoire, notamment) opèrent sur le territoire comme des courants qui poussent la structuration de l'espace dans des directions parfois opposées, selon les époques et les modes. Alors que le siècle passé se caractérisait par un usage non-parcimonieux du sol - ce qui a mené à la pollution et à une consommation déraisonnée des ressources, et à la problématique de l'étalement urbain - la tendance actuelle met en avant des principes tels que la densité, la mixité fonctionnelle, l'équité territoriale, la cohésion territoriale, la reconstruction de la ville sur la ville, la performance énergétique, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la protection de l'environnement, etc.

---

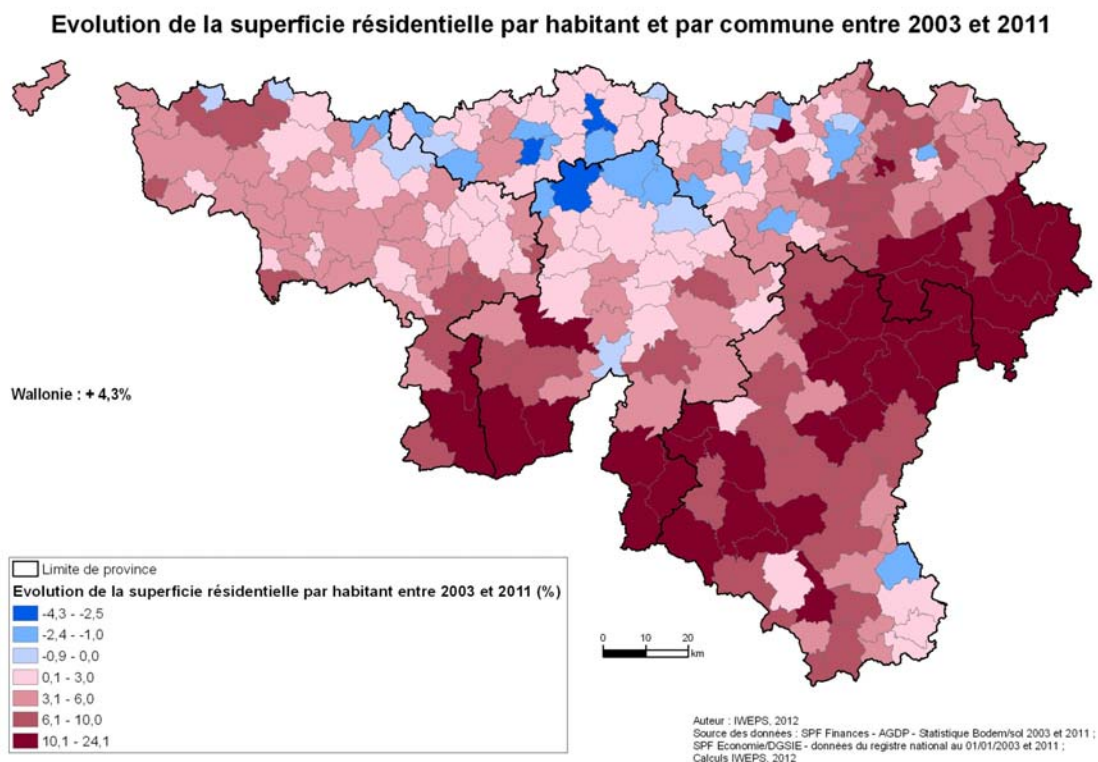
<sup>1</sup> Quartiers résidentiels dont l'accès est contrôlé, interdit aux non-résidents, où l'espace public (rue, trottoirs, parcs) est privatisé.

<sup>2</sup> F. LEONARD, C. MEURIS, Y. HANIN, *Habiter en Wallonie : évolution, tendances et prévisions à l'horizon 2040*, dans *Cahiers Nouveaux*, n°84.

Cet article vise à identifier, selon cinq figures territoriales, des évolutions possibles<sup>3</sup> de l'habitat wallon à l'horizon 2040. Pour ce faire, nous nous basons d'une part sur le diagnostic<sup>4</sup>, et d'autre part sur les cinq scénarios exploratoires élaborés dans le cadre de la révision du SDER<sup>5</sup>.

## 1. La célèbre « brique dans le ventre » du Wallon devrait-elle s'inquiéter pour son avenir ?

Certaines mutations apparaissent dans le secteur résidentiel en Wallonie : on construit plus d'appartements, on rénove plus et on diversifie nos manières d'habiter. Toutefois, quelques invariants sont à mettre en avant dans la manière générale dont la construction est abordée chez nous. L'étalement urbain se poursuit. Les fonctions connexes à la résidence sont dispersées. La « villa quatre façades en périphérie », tant contestée, reste un modèle pour les Wallons et les Wallonnes, ainsi que pour les urbains désireux d'un changement d'environnement. Près de la moitié des nouvelles résidences construites entre 2001 et 2009 l'ont été dans des zones peu accessibles aux transports en commun<sup>6</sup>.



<sup>3</sup> La prospective est une démarche indépendante, dialectique et rigoureuse, menée de manière transdisciplinaire et collective. La prospective est destinée à éclairer les questions du présent et de l'avenir, d'une part en les considérant dans leur cadre systémique et complexe et, d'autre part, en les inscrivant dans la temporalité. Exploratoire, la prospective permet de déceler les tendances d'évolution, d'identifier les continuités, les ruptures et les bifurcations des variables (acteurs et facteurs) de l'environnement, ainsi que de déterminer l'éventail des futurs possibles. (Source: Glossaire de la Plateforme d'Intelligence territoriale wallonne)

<sup>4</sup> F. LEONARD, C. MEURIS, Y. HANIN, *Habiter en Wallonie : évolution, tendances et prévisions à l'horizon 2040*, dans *Cahiers Nouveaux*, n° 84.

<sup>5</sup> Ch. DEMULDER, M. VAN CUTSEM. *Quels scénarios pour l'aménagement du territoire wallon à l'horizon 2040 ?* Institut Destrée, Namur, Novembre 2011.

<sup>6</sup> CHARLIER J., REGINSTER I. et JUPRELLE J., 2011. *Construction d'indicateurs de développement territorial : étude de la localisation résidentielle récente et analyse au regard de critères de développement territorial durable*, Working Paper - IWEPS, n° 2, août 2011, 60p.

Les facteurs influençant les tendances au changement sont : l'évolution démographique (principalement la modification structurelle des ménages et le vieillissement de la population), la baisse des moyens financiers corolairement à la hausse des prix du foncier, un intérêt pour la rénovation du bâti ancien. De l'autre côté, les facteurs influençant la poursuite de l'étalement urbain sont : la faiblesse du cadre de vie en ville, des disponibilités foncières abondantes dans certaines régions périphériques et donc des prix fonciers faibles, l'évolution démographique (principalement la croissance de la population), des outils de l'aménagement du territoire peu contraignants, la rétention foncière de terrains localisés dans les centres, les modes de transports (et particulièrement l'usage du véhicule particulier) qui permettent l'étalement urbain, ainsi que les modèles d'habitat véhiculés.

Nous n'exposons pas ici de chiffres concernant les tendances en matière de performances énergétiques ou de réduction d'impacts environnementaux. Toutefois, la mise en œuvre de certains instruments tels que, par exemple, la certification PEB ou la directive 2001/42/CE, permet de penser qu'une amélioration se dessine.

Dans l'observation de ces variables à long terme, il est important de déterminer quelles sont les tendances lourdes exogènes (la démographie, le changement climatique, le prix des énergies...), les tendances lourdes endogènes (l'étalement urbain, la voiture comme moyen de transport dominant, la démographie...), les signaux faibles (l'émergence de nouvelles formes d'habiter...) et en suite d'identifier quelle est l'influence de chacune d'elle sur les autres, de manière systémique. Par exemple, l'évolution du prix des énergies peut avoir un impact fort sur la mobilité qui peut induire de nouveaux choix en matière de localisation de l'habitat. Ceci permet d'identifier certains leviers du changement.

Dans tous les cas, ces évolutions devront induire une attention plus grande de la part du politique et des acteurs du secteur vis-à-vis des publics dont les parts tendent à augmenter dans la population. Sont concernés : les personnes âgées, les nouveaux habitants et les familles monoparentales. Dans un contexte de réduction des moyens financiers des particuliers, il faudra également être très attentif aux plus démunis et aux jeunes ménages.

Les enjeux humains sont donc au centre de la question de l'évolution de l'habitat wallon. Le risque, déjà mis en avant par le diagnostic, est une pénurie ou une inadéquation de l'offre de logement à l'horizon 2040. Plusieurs adaptations sont pourtant possibles, en dehors de l'investissement dans les zones urbanisables encore vierges. Nous retenons la rénovation du bâti ancien, la division du bâti existant, l'exploitation des friches, la division parcellaire, l'investissement dans le bâti existant inoccupé, la démolition ou la reconversion.

## 2. Les scénarios

Dans la foulée du « Diagnostic du territoire wallon » élaboré par la CPDT et publié en novembre 2011, l'Institut Destrée avait été chargé par le Ministre Philippe Henry d'élaborer des scénarios exploratoires pour l'Aménagement du Territoire wallon à l'horizon 2040. Ces scénarios ont été construits en intelligence collective avec des chercheurs de la CPDT et des fonctionnaires du SPW. Illustrés par Pierre Kroll, ils mettent en perspective des hypothèses d'évolution pour l'ensemble de la région au travers de cinq figures botaniques : « **Les invasives** », « **Les grimpantes** », « **Les massifs** », « **Les greffons** » et « **Les bambous** ». Tous se basent sur les mêmes postulats à 2040, à savoir une préservation du modèle social, une croissance démographique de 600.000 habitants, une poursuite de la réduction des gaz à effets de serre et une augmentation des coûts de l'énergie.

Ces scénarios, nous les résumons brièvement.

**Les invasives** : Le développement territorial wallon serait structuré depuis les pôles métropolitains qui lui sont extérieurs (Bruxelles, Lille, Luxembourg, ainsi que le triangle Hasselt-Maastricht-Aix-la-Chapelle) dans une logique de densification auréolaire.

**Les grimpantes** : Les principaux développements de la Wallonie s'articuleraient le long des axes internes à la Wallonie de Bruxelles à Lille, de Bruxelles à Arlon et de Mons à Liège.

**Les massifs** : Les villes et pôles actuels constitueraient, dans ce scénario, la base d'une organisation territoriale davantage maîtrisée.

**Les greffons** : Dans ce scénario, la Wallonie opte pour l'implantation de nouveaux pôles urbains stratégiquement localisés, à l'image de l'opération menée il y a 40 ans avec Louvain-la-Neuve.

**Les bambous** : Des implantations territoriales désordonnées, suivant des intérêts individuels apparaîtraient de manière incontrôlée sur le territoire wallon.

### 3. Une approche régionale

Dans l'analyse qui est faite ici, nous considérons les cinq figures botaniques comme des visions territoriales bien distinctes. Les actions seraient, dans cette optique, priorisées sur l'une ou l'autre. Rappelons le caractère exploratoire de ces scénarios.

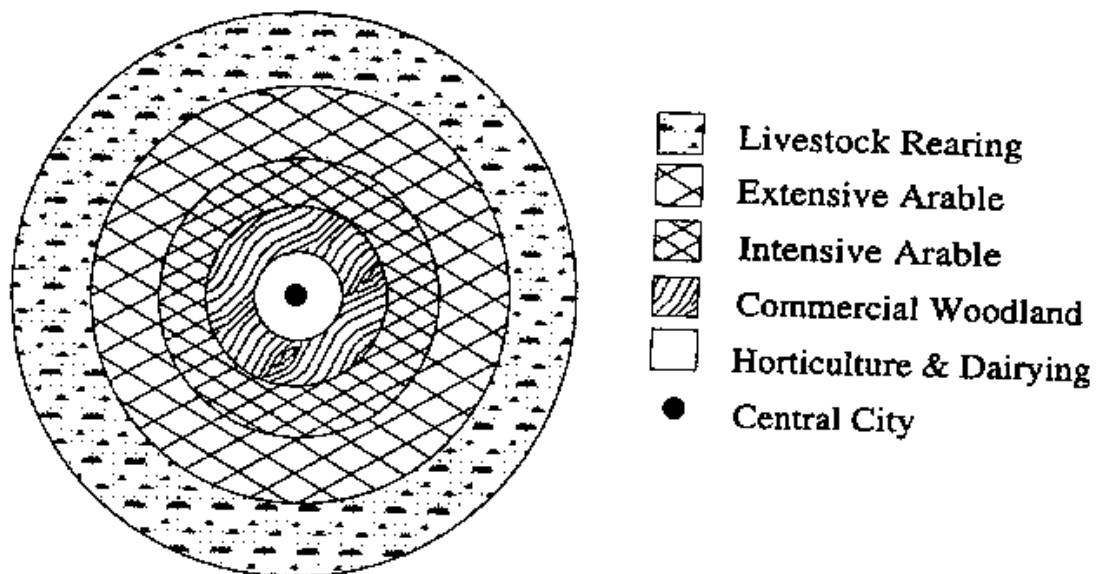
**Un habitat structuré à l'échelle régionale sur base du développement métropolitain (« Les Invasives »)** pourrait signifier une action prioritaire en matière d'habitat sur les grands pôles urbains. La ville peut croître en hauteur, grâce à des moyens techniques performants, et elle peut croître en superficie, si elle n'est pas limitée par l'une ou l'autre frontière administrative ou géographique. Croître en superficie signifie, *a fortiori*, soutenir l'étalement urbain. Des principes de densité, de mixité fonctionnelle, de reconstruction de la ville sur la ville serait au cœur de l'action urbaine. En relation avec ces dynamiques, on trouverait des zones rurales moins habitées jusqu'à potentiellement provoquer une forme d'exode rural. Les surfaces dédiées à l'habitat pourraient y trouver d'autres fonctions, telles que l'agriculture de proximité. En périphérie des grandes villes, les dynamiques observables à l'heure actuelle telles que les flux transfrontaliers, l'augmentation de l'urbanisation des communes en périphérie de Bruxelles, Lille, Luxembourg ou dans la Province de Liège, pourraient se poursuivre avec une intensité certaine en Brabant wallon, suite à la mise en service du R.E.R.

Les menaces et les opportunités de ce modèle, s'il était considéré comme modèle unique à l'échelle régionale – en laissant la liberté au lecteur de classer ce qui suit dans l'une ou l'autre catégorie –, seraient potentiellement : la croissance des prix du foncier dans les centres urbains, une forte dualisation villes-campagnes (et la dualisation sociale qui peut en découler), une dualisation centres-périphéries (et la dualisation sociale qui peut en découler), une croissance des flux transfrontaliers, la patrimonialisation des espaces ouverts, une économie résidentielle fondée sur le développement des territoires extérieurs à la Wallonie, plus de coopération transfrontalière, la favorisation du tourisme rural, une amélioration des performances environnementales, la mixité sociale, etc.

Le principe de densité trouverait des réponses intéressantes en ville. La construction en hauteur est favorable au développement de solutions collectives en matière d'énergies, de TIC ou de systèmes de refroidissement. La mixité sociale et intergénérationnelle y trouve également une voie d'expression et il en est de même pour la construction de logements de très petite taille. D'autres formes d'habitat innovantes peuvent émerger en ville, telles que par exemple de l'habitat temporaire lié aux activités des grands mobiles. La grande complexité réside dans la gestion des réseaux (mobilité, TIC, impétrants...), les dynamiques de rétention foncières et d'accès à un logement décent pour toutes et pour tous. Certaines villes asiatiques se développent actuellement autour de centres réservés exclusivement aux activités tertiaires. En Wallonie, le risque d'une poursuite de l'étalement urbain est certain.

**Un habitat structuré à l'échelle régionale sur base du développement des centres des villes et des villages (« Les massifs »)** pourrait favoriser des logiques de proximité. Des principes tels que la reconstruction de la ville sur la ville y trouveraient, tout comme dans la logique métropolitaine, une voie d'expression mais, cette fois, à l'échelle de tous les pôles, petits ou grands. Cette figure représente un certain nombre d'opportunités pour les défis qui préoccupent ce début de 21<sup>ème</sup> siècle : contenir l'étalement urbain, favoriser la rénovation et la dépollution des sites en friches, favoriser le développement d'économies locales, de circuits courts, etc. Cela permettrait aussi de mettre en place des logiques de mutualisation à petite échelle, dont les services aux personnes, de favoriser la mobilité domicile-travail corolairement au développement d'entreprises locales, d'améliorer l'appropriation des espaces publics, etc.

Les outils de ce scénario seraient, par exemple, la subdivision des immeubles, la subdivision des parcelles et le développement de l'habitat mitoyen, des principes de densité et de compacité. Si l'on pousse ces logiques à l'extrême, à l'échelle de la commune, on pourrait obtenir des images telles que celles développées par Von Thünen<sup>7</sup> ou Christaller<sup>8</sup> en leurs temps.



<sup>7</sup> Johann-Heinrich von Thünen (1738–1850) a été le premier à développer un modèle analytique sur base des relations entre les marchés, la production, et la distance.

<sup>8</sup> Walter Christaller (1893-1969), géographe allemand, a élaboré la théorie des lieux centraux.

Dans ce scénario, l'habitat serait localisé en priorité dans les centres. La densité, la mixité des fonctions et la rénovation en seraient les principaux moteurs. La maison mitoyenne serait divisée en logements plus petits, partagée entre générations, réaménagée et modernisée, mieux isolée. Les espaces vides seraient remplis. Des systèmes d'accès aux étages seraient aménagés dans les centres donc les rez-de-chaussée sont principalement dédiés aux commerces et aux services. La mixité des fonctions favoriserait l'accès aux services pour les personnes à mobilité réduite. Des petits immeubles à appartements (« rez +3 ou rez + 4 ») seraient construits dans les centres de villes et de villages. Cependant, le risque majeur de ce scénario est que l'ambition dépasse les moyens, tant privés que publics. La variable « moyens publics » est, sans conteste, de grande importance pour l'évolution du logement social. Quid également, dans ce scénario, du capital bâti en périphérie ?

**Un habitat structuré à l'échelle régionale sur base du développement prioritaire des axes de communication** serait centré à la fois sur une acceptation de l'étalement urbain à la manière des « Invasives », c'est-à-dire, de manière contrôlée dans un espace relativement défini (cette fois en continu le long des axes) et à la fois dans des principes de reconstruction de la ville sur la ville, à l'instar des « Massifs ». Les menaces pour les zones rurales résident dès lors dans la dualisation territoriale, bien que ce modèle signifie aussi une préservation des espaces ouverts. Des logiques de solidarité villes-campagnes pourraient dès lors être envisagées pour répondre à des principes d'équilibre, d'équité territoriale, ou de cohésion territoriale. La dimension régionale est inhérente à la manière d'organiser l'habitat sur le territoire dans ce cas puisque la figure des « Grimpanes » implique un projet fort et très structurant. Des notions de densité, de mixité fonctionnelle sont également au cœur de ce modèle et la mobilité détient un rôle important, ce qui peut être intéressant dans une optique d'accès aux services et/ou de croissance de l'usage de transports collectifs. Toutefois, les « Grimpanes » peuvent devenir de véritables fractures ou frontières entre les territoires infrarégionaux. Elles peuvent également devenir des lieux de concentration d'une population urbaine plus ou moins diversifiée. Ce scénario, c'est l'image de la *polyville*, déjà véhiculée à la fin des années 1970. C'est aussi, peut-être, l'image de l'*eurocorridor*, propre au SDER de 1999. C'est, dans tous les cas, dans un continuum urbain que se développerait l'habitat wallon. Les représentations particulières de cet habitat se trouvent à la fois sur les deux scénarios précédents. Un élément qui représente cependant un enjeu pour l'habitat à travers cette figure est la simplification des réseaux.

**Un habitat structuré à l'échelle régionale sur base du développement de nouveaux pôles (urbains et/ou ruraux)** est la porte ouverte à l'innovation, à la créativité architecturale et au développement de nouvelles formes d'habiter, potentiellement plus proches des besoins des Wallons et des Wallonnes, et en cohérence avec les défis du 21<sup>ème</sup> siècle. L'enjeu reste toutefois ici, plus qu'ailleurs, celui des moyens.

**Un habitat structuré à l'échelle régionale sur base de logiques d'urbanisation éparse et individualistes** est, pour beaucoup, un tendancier. Ce qui est fondamentalement remis en question ici, ce sont les principes d'usage parcimonieux du sol et de protection de l'environnement (biens communs). La localisation fonctionnaliste à la manière des plans de secteurs devient un produit critiqué de l'Aménagement du Territoire bien qu'il soit aujourd'hui difficile de s'en écarter. Un scénario répondant à la fois à tous les défis du 21<sup>ème</sup> siècle,

particulièrement à ceux du développement durable, semble impossible à moins d'une refonte des outils et d'un changement de mentalité radical de tous les aspirants constructeurs.

Poursuivre l'étalement urbain, mais vous êtes fous? Dans un scénario de refonte des outils, on pourrait pourtant imaginer le développement d'une forme de logement répondant aux besoins des habitants de manière indifférenciée sur tout le territoire de la Wallonie, y compris la poursuite du modèle dominant. Le développement d'une forme de « villa quatre façades en périphérie » entièrement durable est-il possible ? On verrait émerger de nouveaux logements qui répondraient à la fois à des règles d'usage parcimonieux du sol et de protection de l'environnement (un ancrage au sol réduit, la création de surfaces perméables, l'usage de véhicules véritablement « zéro émission », une PEB exemplaire, etc. ), d'accessibilité pour la variété de portefeuilles, de modularité et d'adaptabilité (un habitat évolutif en fonction des modifications de la structure des ménages au cours du temps : une personne, puis deux, puis quatre, puis à nouveau deux, puis à nouveau une personne, ou d'autres mutations), à l'instar des habitats modulaires développés dans les années 1960 ou, plus récemment, présentés au salon « Bois & Habitat », à Namur, en mars 2012.

Notons toutefois qu'un tel scénario n'est possible que dans le cas où les moyens de transports individuels deviennent, eux aussi, respectueux de l'environnement et accessibles à tous les publics.

#### **4. Conclusion**

A la croisée de tous ces scénarios, il y a un enjeu fondamental qui est celui du développement durable. Plus proche de nous, à la croisée de ces cinq figures territoriales, il y a le projet de territoire que l'on retrouvera dans le prochain SDER.

**Existe-t-il un modèle d'habitat qui soit à la fois respectueux de la culture des territoires, favorable à la liberté de tous les Wallons et toutes les Wallonnes de choisir le mode d'habiter qui leur convient le mieux en fonction de leurs exigences propres et de leurs moyens, économe en surface et en ressources, conforme aux défis énergétiques et climatiques du 21<sup>ème</sup> siècle, et s'inscrivant dans une réglementation simplifiée ?**

L'innovation et les outils de l'Aménagement du Territoire – voire même l'innovation dans les outils - sont au cœur de la réponse, qui doit être formulée en considérant l'habitat dans sa forme, sa localisation et en relation avec toutes les fonctions qui lui sont connexes.

Enfin, le rôle du véhicule particulier est central dans l'observation de la localisation de l'habitat, et les mutations du secteur automobile sont aujourd'hui au cœur de multiples débats. Vera-t-on le véhicule électrique remplacer l'automobile à moteur thermique en 2040 ? Verra-t-on une mobilité individuelle contrainte par des coûts d'accès croissants ? Ces deux hypothèses d'évolution poussent tantôt la structuration de l'habitat vers une poursuite de la tendance au desserrement, tantôt vers des logiques de concentration.