

## Mémoire

**Auteur :** Ulas, Tozan

**Promoteur(s) :** Halleux, Jean-Marie

**Faculté :** Faculté des Sciences

**Diplôme :** Master en sciences géographiques, orientation générale, à finalité spécialisée en urbanisme et développement territorial

**Année académique :** 2024-2025

**URI/URL :** <http://hdl.handle.net/2268.2/22939>

---

### Avertissement à l'attention des usagers :

*Tous les documents placés en accès ouvert sur le site le site MatheO sont protégés par le droit d'auteur. Conformément aux principes énoncés par la "Budapest Open Access Initiative"(BOAI, 2002), l'utilisateur du site peut lire, télécharger, copier, transmettre, imprimer, chercher ou faire un lien vers le texte intégral de ces documents, les disséquer pour les indexer, s'en servir de données pour un logiciel, ou s'en servir à toute autre fin légale (ou prévue par la réglementation relative au droit d'auteur). Toute utilisation du document à des fins commerciales est strictement interdite.*

*Par ailleurs, l'utilisateur s'engage à respecter les droits moraux de l'auteur, principalement le droit à l'intégrité de l'oeuvre et le droit de paternité et ce dans toute utilisation que l'utilisateur entreprend. Ainsi, à titre d'exemple, lorsqu'il reproduira un document par extrait ou dans son intégralité, l'utilisateur citera de manière complète les sources telles que mentionnées ci-dessus. Toute utilisation non explicitement autorisée ci-avant (telle que par exemple, la modification du document ou son résumé) nécessite l'autorisation préalable et expresse des auteurs ou de leurs ayants droit.*

---



Faculté des sciences  
Département de géographie  
Université de Liège

# **Vivre en appartement en dehors des centralités : une étude des déterminants résidentiels en milieu périurbain : le cas de la Basse-Meuse**

Mémoire présenté par : **Tozan ULAS**

pour l'obtention du titre de

**Master en Sciences géographiques, orientation générale,  
à finalité spécialisée en urbanisme et développement territorial**

Année académique : 2024 - 2025

Date de défense : Juin 2025

Président de jury : Pr. **Jan BOGAERT**

Promoteur : Pr. **Jean-Marie HALLEUX**

Jury de lecture : Pr. **Guénaël DEVILLET**

Pr. **Bruno BIANCHET**

# Remerciements

Mes remerciements vont, tout d'abord, à mon promoteur, le professeur Jean-Marie Halleux, pour m'avoir accompagné dans la réalisation de ce mémoire. Je lui suis particulièrement reconnaissant pour le temps qu'il m'a consacré, ainsi que pour ses remarques pertinentes et stimulantes, tant au cours de mes études que durant l'écriture de ce travail.

Je remercie également mes deux lecteurs, Guénaél Devillet et Bruno Bianchet, pour la lecture de mon travail.

Enfin, je souhaite exprimer toute ma reconnaissance à mes proches pour leur soutien constant durant cette dernière étape de mon parcours académique. Je pense tout particulièrement à mes parents et à mon frère, qui m'ont soutenu tant financièrement qu'émotionnellement tout au long de mes études. Je remercie également chaleureusement le personnel hospitalier de la Citadelle, dont les encouragements m'ont permis de ne pas abandonner, malgré les problèmes de santé rencontrés.

## Résumé

En Belgique, la maison individuelle demeure historiquement le modèle résidentiel dominant. Elle est perçue comme un symbole de réussite sociale, de stabilité et d'ancrage territorial. Cet attachement s'explique par des politiques publiques ayant favorisé l'étalement urbain et facilité l'accession à la propriété, mais aussi par des représentations culturelles profondément ancrées, telles que le mythe du « bonheur à la campagne » (Kayser, 1996 ; Hervieu et Viard, 2001). Dans ce contexte, la province de Liège illustre bien cette tendance, avec près de 80 % des transactions immobilières portant sur des maisons (Baromètre des notaires, 2023).

Cependant, le paysage résidentiel évolue. La raréfaction et l'augmentation du prix du foncier, les politiques de densification, le vieillissement de la population et la réduction de la taille des ménages transforment les besoins résidentiels. Depuis 2003, le nombre de permis de bâtir pour des appartements dépasse celui des maisons, traduisant un changement progressif dans l'offre, mais aussi dans la demande. Ce basculement touche désormais les espaces périurbains, traditionnellement dominés par l'habitat pavillonnaire. C'est dans ce contexte de transition que s'inscrit ce mémoire, dont l'objectif est d'analyser les motivations des ménages qui choisissent de vivre en appartement en dehors des centralités, et d'évaluer leur niveau de satisfaction résidentielle, est-ce un choix ou une contrainte ?

La méthodologie repose sur une enquête de terrain menée dans la Basse-Meuse, région située en périphérie liégeoise. Le travail s'est focalisé sur six communes : Oupeye, Visé, Blegny, Bassenge, Juprelle et Dalhem. Une enquête par questionnaire a été administrée en porte-à-porte, afin d'identifier les profils des habitants d'appartements, leur parcours résidentiel, leurs attentes et leurs contraintes. L'approche mobilisée est sociologique, combinant l'analyse de variables sociodémographiques avec une lecture territoriale des dynamiques résidentielles, en distinguant les logements situés en centralité de ceux situés en périphérie diffuse.

Les résultats obtenus permettent de nuancer plusieurs idées reçues. Contrairement à l'image d'un repli contraint, l'installation en appartement périurbain relève souvent d'un choix raisonné. De nombreux répondants évoquent des motivations telles que la recherche de confort, un attachement au territoire, le souhait de vivre dans un logement plus petit, neuf, bien isolé et moins énergivore. Ce choix n'est donc pas synonyme de déclassement : il traduit une adaptation des pratiques résidentielles à des contraintes nouvelles, mais aussi à de nouvelles aspirations.

Certains déterminants classiques sont toutefois confirmés, comme le rôle du cycle de vie dans les trajectoires résidentielles ou l'attrait du périurbain pour son cadre de vie verdoyant et calme. D'autres éléments, comme la dépendance à l'automobile, souvent présentée comme une limite du périurbain, apparaissent largement acceptés par les habitants.

Enfin, l'étude met en lumière l'émergence d'une demande spécifique pour des logements collectifs en milieu périurbain, portée par une diversité de profils : retraités, familles monoparentales, couples sans enfants. Ce phénomène n'est pas une simple reproduction des dynamiques urbaines, mais constitue une transformation propre des formes d'habiter périurbaines. Il appelle une réponse urbanistique adaptée, conciliant densité, qualité et ancrage local.

# Abstract

In Belgium, the detached house has historically remained the dominant residential model. It is perceived as a symbol of social success, stability, and territorial rootedness. This attachment can be explained by public policies that have encouraged urban sprawl and facilitated access to homeownership, as well as by deeply rooted cultural representations, such as the myth of “happiness in the countryside” (Kayser, 1996; Hervieu and Viard, 2001). In this context, the province of Liège clearly illustrates this pattern, with nearly 80% of real estate transactions involving houses (Baromètre des notaires, 2023).

However, the residential landscape is evolving. The scarcity and rising cost of land, densification policies, population aging, and the reduction in household size are transforming residential needs. Since 2003, the number of building permits for apartments has exceeded that for houses, reflecting a gradual shift in both supply and demand. This transition is now affecting peri-urban areas, which have traditionally been dominated by detached housing. It is within this context of change that this thesis is situated, aiming to analyze the motivations of households choosing to live in apartments outside urban centers, and to assess their level of residential satisfaction—whether it is a matter of choice or constraint ?

The methodology is based on fieldwork conducted in the Basse-Meuse region, located on the outskirts of Liège. The research focused on six municipalities: Oupeye, Visé, Blegny, Bassenge, Juprelle, and Dalhem. A door-to-door questionnaire survey was conducted to identify the profiles of apartment residents, their residential trajectories, expectations, and constraints. The approach taken is sociological, combining the analysis of sociodemographic variables with a territorial reading of residential dynamics, distinguishing between housing located in central areas and that in more dispersed peripheral zones.

The results challenge several preconceived ideas. Contrary to the image of a forced retreat, moving into a peri-urban apartment is often a deliberate and rational choice. Many respondents cited motivations such as the search for comfort, attachment to the area, and the desire to live in a smaller, newer, well-insulated, and more energy-efficient home. This choice is therefore not synonymous with downward mobility—it reflects an adaptation of residential practices to new constraints, but also to new aspirations.

Nonetheless, some traditional determinants are confirmed, such as the role of the life cycle in residential trajectories or the appeal of the peri-urban environment for its green and peaceful surroundings. Other aspects, such as car dependency—often presented as a limitation of peri-urban living—are widely accepted by residents.

Finally, the study highlights the emergence of a specific demand for collective housing in peri-urban areas, driven by a diverse range of profiles: retirees, single-parent families, and childless couples. This phenomenon is not simply a replication of urban dynamics, but rather represents a transformation unique to peri-urban modes of dwelling. It calls for a tailored urban planning response, balancing density, quality, and local integration.

## Table des matières

Remerciements.....	2
Résumé .....	3
Abstract .....	4
Liste des figures.....	7
Liste des tableaux.....	9
1. Introduction générale .....	10
2. Etat de l'art.....	12
2.1 Place et Mode d'habiter .....	13
2.1.1 Définition.....	13
2.2 Préférence des Belges pour l'habitat en maison Individuelle et une périurbanisation presque généralisée.....	18
2.2.1 Le rôle des politiques publiques .....	20
2.3 La montée du logement collectif face à la maison individuelle .....	25
2.3.1 La densification par le marché.....	26
2.3.2 Les changements démographiques .....	32
2.3.3 Des nouvelles politiques publiques .....	35
2.3.3 La localisation des nouvelles constructions .....	36
2.4 Généralités sur le mode d'habiter : typologies et besoins liés à la mobilité résidentielle ..	40
2.4.1 Les logiques de localisation .....	40
2.4.2 La temporalité des choix résidentiels : un cadre conceptuel .....	41
2.4.3 Les facteurs déclencheurs des changements résidentiels .....	43
2.4.4 Les représentations et l'attachement au lieu .....	44
2.4.6 Les inégalités sociales et spatiales .....	46
2.4.7 La montée des mobilités résidentielle .....	46
2.4.8 L'appartement urbain face à l'appartement périurbain.....	47
2.4.9 « Le mode d'habiter ».....	49
2.5 Conclusion de l'état de l'art .....	50
3 Méthodologie .....	52
3.1 Objectif et procédure.....	52
3.1.1 Délimitation des zones d'études.....	52
3.1.2 Population interrogée et méthodologie de l'enquête.....	54
3.1.3 Détermination de l'échantillon .....	56
3.1.4 Traitement des données .....	58
3.1.5 Critique du questionnaire.....	59
4. Résultat.....	60

4.1 Portraits des habitants.....	60
4.1.1 Une dépendance à l'automobile .....	63
4.1.2 L'ancrage local comme facteur déterminant de la localisation résidentielle .....	66
4.1.3 Statuts professionnels et niveaux de formation des résidents .....	67
4.2 Parcours résidentiel :.....	68
4.2.1 Origine géographique des habitants : un ancrage local fort .....	69
4.3 Satisfaction résidentiel .....	72
4.3.1 Les motivations du choix résidentiel : une recherche rationnelle et pragmatique .....	73
4.3.2 Pourquoi avoir choisi d'emménager ici ? .....	74
4.3.3 Satisfaction par rapport au cadre de vie et au quartier .....	75
4.3.4 Avantages et inconvénients de la vie en appartement urbain et périurbain .....	78
4.3.5 Où habiteriez-vous en dehors de toute contrainte ? .....	79
4.3.6 Projections résidentiels.....	80
4.3.7 Le facteur prix.....	81
4.3.8 La satisfaction résidentielle et la question des espaces extérieurs .....	83
5. Discussion .....	86
5.1 Retour aux objectifs de recherche.....	86
5.2 Analyse et interprétation des résultats .....	86
5.2.1 Pourquoi choisir de vivre en appartement dans le périurbain ? .....	86
5.2.2 Quels sont les facteurs qui poussent certains ménages à s'installer dans des logements collectifs éloignés des commodités, malgré une dépendance accrue à l'automobile ? .....	88
5.2.3 L'appartement périurbain : transition, déclassement ou compromis ?.....	89
5.2.4 Dans quelle mesure le développement du logement collectif participe-t-il à redéfinir les formes d'habiter dans le périurbain ? .....	90
5.2.5 Les niveaux de satisfaction résidentielle varient-ils selon que l'appartement est situé en milieu urbain ou périurbain ? .....	91
5.3 Limite de l'enquête, ouverture et pistes pour la recherche ou l'action .....	92
5.4. Repenser l'habitat collectif en périurbain pour repenser un habiter .....	94
5.4.1 Une offre résidentielle à diversifier .....	94
5.4.2 L'ancrage local comme levier de satisfaction résidentielle .....	94
5.4.3 Des effets limités sur les pratiques de mobilité .....	94
5.4.4 Une préférence toujours marquée pour la maison individuelle, mais des mentalités en évolution.....	95
5.4.5 Une réponse à des besoins variés : du bon usage du collectif .....	95
6. Conclusion .....	97
7. Références.....	99

7.1	Références bibliographiques .....	99
7.2	Références de données .....	107
8.	Annexes .....	109
8.1	Questionnaire .....	109
8.2	Formule Standard de l'échantillonnage .....	114
8.3	Interface du logiciel : SmartBlock.be .....	114
8.4	Tableaux des calculs des prix immobiliers en Basse Meuse.....	115
8.5	Annexe photographique.....	116
8.5.1	Les appartements en centralité .....	116
8.5.2	Les appartements hors-centralité.....	116

## Liste des figures

1 <sup>er</sup> figure : Évolution de l'utilisation foncière et des dynamiques de localisation : entre densification et dispersion autour des centralités (Source : EEA, 2016 ; d'après Schwick et al., 2012., adapté par IWEPS) .....	15
Figure 2 : Part des différents types de logements dans la production annuelle de logements en Wallonie ( Source : SPF-Finances. Calculs CREAT-UCLouvain) .....	25
Figure 3 : Exemple de Calcul à rebours (Source : J-Y. Martin, 1993. 79.) .....	28
Figure 4 : Evaluation estimée du prix moyen des terrains à bâtir en Belgique (1990-2024) Source : StatBel jusqu'en 2014 et Realo de 2014 à 2024 (production personnelle, 2025).....	29
Figure 5 : L'extension des espaces concernés par les différentes filières varie dans le temps (source : J-M. Halleux, 2005) .....	30
Figure 6 : Evolution du type de logements autorisés dans les permis accordés aux sociétés immobilières. (Source : SPF-DGS 2018).....	31
Figure 7 : Evolution de la taille des ménages privés en Wallonie (Source : Demobel, Calculs IWEPS).....	33
Figure 8 : Nombre de logements selon la localisation et le type de logement. (Sources : SPF-Finance (2017) et IWEPS (2011) Calculs : CREAT-UCLouvain (2020).....	37
Figure 9 : Solde migratoire (pour 1000 habitants) en fonction des groupes d'âges (Halleux J.-M., 2006) .....	42
Figure 10 : Evolution du temps de déplacement et de la distance parcourue par personne et par jour à Grenoble Source : Certu, 2000, p 111, sur base de F. Beaucire. ....	49
Figure 11 : Cartographie de la zone d'étude (Basse-Meuse) (Production personnelle, 2025).....	53
Figure 12 : Carte des immeubles à appartements construits à partir de 2010 en Basse Meuse : (Production personnelle, 2025) .....	54
Figure 13 : Diagramme de la part des entretiens menés par commune (production personnelle) .....	55
Figure 14 : Carte de la localisation des immeubles à appartements construits après 2010 en Basse Meuse (production personnelle, 2025) .....	57
Figure 15 : Résultat de la question "Pensez-vous habitez en milieu urbain et périurbain (production personnelle, 2025) .....	59
Figure 16 : Résultat à la question "Quels âge avez-vous?" en milieu urbain et périurbain (production personnelle, 2025) .....	60



Figure 17 : Résultat à la question "quel est la composition de votre ménage, en milieu urbain et périurbain (production personnelle, 2025).....	61
Figure 18 : Résultat à la question "de combien de personne se compose votre ménage ?" en milieu urbain et périurbain (production personnelle, 2025) .....	62
Figure 19 : Résultat à la question sur la typologie des appartements urbain et périurbain (production personnelle, 2025) .....	63
Figure 20 : Moyen de locomotion des répondant en milieu urbain et périurbain (production personnelle, 2025).....	64
Figure 21 : Nombre de véhicule par ménage des résidents urbain et périurbain (production personnelle, 2025).....	64
Figure 23 : Lieux d'achats des répondant en milieu urbain et périurbain (production personnelle, 2025) .....	65
Figure 24 : Lieux d'emplois des répondants urbain .....	65
Figure 22 : Lieux d'emplois des répondants périurbains (production personnelle, 2025) .....	65
Figure 25 : Résultat de la question "avez-vous de la famille dans les environs?" (production personnelle, 2025).....	67
Figure 26 : Part de diplômé dans les résidents périurbains (production personnelle, 2025) .....	68
Figure 27 : Part de diplômés dans les résidents urbains (production personnelle, 2025) .....	68
Figure 28 : Temps de résidence au sein de l'appartement urbain et périurbain (production personnelle, 2025).....	69
Figure 29 : Lieux de résidence antérieur des résidents urbains et périurbains (production personnelle, 2025).....	70
Figure 30 : Ancien type de logement des résidents urbain et périurbains (production personnelle, 2025) .....	70
Figure 31 : Statut de propriété antérieur en milieu urbain et périurbain (production personnelle, 2025) .....	71
Figure 32 : Statut d'occupation actuel de l'appartement (production personnelle, 2025) .....	71
Figure 33 : Logement recherché initialement par les résidents urbains (production personnelle, 2025) .....	72
Figure 34 : Logement recherché initialement par les résidents périurbains (production personnelle, 2025).....	72
Figure 35 : Eléments décisifs des résidents urbains pour le choix de l'appartements (production personnelle, 2025).....	73
Figure 36 : Eléments décisifs des résidents périurbains pour le choix de l'appartements (production personnelle, 2025) .....	74
Figure 37 : Diagrammes de la satisfaction résidentiel vis à vis du quartier (production personnelle, 2025).....	75
Figure 38 : Diagrammes de la satisfaction résidentiel de vivre en appartement en milieu urbain et périurbain (production personnelle, 2025) .....	76
Figure 39 : Diagrammes de la satisfaction du cadre de vie du quartier en milieu urbain et périurbain (production personnelle, 2025).....	76
Figure 40 :Diagrammes de la satisfaction des résidents urbain à vivre en centralité (production personnelle, 2025).....	76
Figure 41 : Diagrammes de la satisfaction des résidents périurbain à vivre hors centralité (production personnelle, 2025) .....	77
Figure 42 : Diagrammes du types et de localisation du bien choisis en dehors de toute contrainte des résidents (production personnelle, 2025) .....	79

Figure 43 : Graphique des projections résidentiels dans 5 ans des résidents urbains (production personnelle, 2025).....	80
Figure 44 : Graphique des projections résidentiels dans 5 ans des résidents périurbains (production personnelle, 2025) .....	80
Figure 45 : Diagrammes sur le type de surfaces extérieurs des appartements des résidents urbains et périurbains (production personnelle, 2025) .....	84
Figure 46 : Graphique des critères importants dans le choix des espaces extérieurs d'un appartements auprès des résidents urbains (production personnelle, 2025) .....	84
Figure 47 : Graphique des critères importants dans le choix des espaces extérieurs d'un appartements auprès des résidents périurbains (production personnelle, 2025).....	85
Figure 48 : Formule Standard de l'échantillonnage (source : SurveyMonkey.com) .....	114
Figure 49 : Logiciel SmartBlock.be, archive des biens vendu en Basse Meuse en 2024 (capture d'écran personnelle, 2025).....	114
Figure 50 : Fichier Excel des prix immobilier (2024) en Basse Meuse par type (Source : SmartBlock.be) (Production personnelle, 2025) .....	115
Figure 51 : Annexe photographique des appartements en centralité (source : smartblock.be) (production personnelle, 2025) .....	116
Figure 52 : Annexe photographique des appartements en centralité (source : smartblock.be) (production personnelle, 2025) .....	116

## Liste des tableaux

Tableau 1: Répartition des modes d'habitat et de la tenure dans plusieurs pays européens( Source : P. de la Morvonnais, 1998) Référence : début de la décennie 1990. ....	19
Tableau 2 : Tableau de comparaison des caractéristiques du logement et de la propriété en Belgique et aux Pays- Bas ( Sources : Eurostat, INS (BEL), CBS & AVBB (NL) ) .....	19
Tableau 3 : Répartition des types de logements en fonction des périodes de construction (Source : Dubois, INS, recensement de la population et des logements, 1991).....	23
Tableau 4 : Perspectives démographiques du Bureau Fédéral du Plan de mars 2014. Sources : Bottieau V., Hanin Y., Neri P. (2014) .....	34
Tableau 5 : Perspectives démographiques 2019-20170 (juin 2021) pour la Wallonie, BFP-Statbel .....	34
Tableau 6 : Nombre moyen de logements par immeuble à appartements selon l'année de construction et la localisation. Sources : SPF-Finance (2017) & IWEPS (2011). Calculs : CREAT- UCLouvain. ....	38
Tableau 7 : Tableau récapitulatif des appartements construits après 2010 en Basse Meuse (production personnelle, 2025) .....	57
Tableau 8 : Tableau récapitulatif des échantillons nécessaires (production personnelle, 2025).....	58
Tableau 9 :Tableau récapitulatif des prix immobilier dans la commune d'Oupeye en 2024 (Source : SmarBlock.be) (Calculs personnels, 2025) (Biens construits à partir de 2010) .....	82
Tableau 10 : Tableau récapitulatif des prix immobilier dans la commune de Visé en 2024 (Source : SmarBlock.be) (Calculs personnels, 2025) (Biens construits à partir de 2010).....	82
Tableau 11 : Tableau récapitulatif des prix immobilier dans la commune de Blegny en 2024 (Source : SmarBlock.be) (Calculs personnels, 2025) (Biens construits à partir de 2010) .....	83
Tableau 12 : Tableau récapitulatif des prix immobilier dans la commune de Dalhem en 2024 (Source : SmarBlock.be) (Calculs personnels, 2025) (Biens construits à partir de 2010) .....	83

# 1. Introduction générale

En Belgique, la maison individuelle et l'accès à la propriété privée ont historiquement constitué des marqueurs forts de réussite sociale, de stabilité et de bien-être. Ce modèle résidentiel dominant résulte de politiques publiques ayant favorisé l'étalement urbain et facilité l'accession à la propriété, contribuant ainsi à forger les représentations sociales associées à l'habitat. Des auteurs comme Authier et al. (2010) et Bourdieu (1979) ont mis en lumière le rôle central de cet habitat dans les aspirations des ménages, tandis que Kayser (1996), ainsi qu'Hervieu et Viard (2001), ont souligné l'ancrage profond du mythe du « bonheur à la campagne », qui se matérialise plus fréquemment par l'achat d'une maison individuelle que par celui d'un appartement.

Dans ce contexte, la Wallonie se distingue par une nette prédominance des maisons individuelles, notamment dans les espaces périurbains. Cette tendance est confirmée par les données récentes : en province de Liège, 79,2 % des transactions immobilières portent sur des maisons, contre seulement 20,8 % sur des appartements (Baromètre des notaires, 2023).

Cependant, cette domination historique du logement individuel est aujourd'hui remise en question par des évolutions profondes. Les politiques de densification urbaine, combinées à la raréfaction du foncier et à l'évolution des modes de vie, transforment progressivement le paysage résidentiel belge. Depuis 2003, le nombre de permis de bâtir délivrés pour des appartements neufs dépasse celui des maisons unifamiliales, et entre 2019 et 2023, les ventes d'appartements ont connu une hausse de 16,2 % (Baromètre des notaires, 2023). Ces transformations traduisent une adaptation conjointe des promoteurs immobiliers et des ménages aux nouvelles dynamiques du marché.

Ces évolutions s'inscrivent également dans un contexte de mutation démographique. Si la Wallonie devrait accueillir 175 000 habitants supplémentaires d'ici 2050, la croissance démographique ralentit, tandis que le vieillissement de la population s'accroît. Cette recomposition influe sur les besoins résidentiels : les ménages deviennent plus petits et la demande de logements adaptés – logements de plain-pied, proches des services, adaptés aux personnes âgées ou à des modes de vie spécifiques – ne cesse de croître.

Malgré ces mutations, l'attachement des Belges à la maison individuelle demeure profond. Ce décalage entre les aspirations résidentielles traditionnelles et les réalités du marché interroge la capacité du secteur immobilier à répondre aux besoins émergents des ménages. C'est dans ce contexte que s'inscrit le présent mémoire, qui vise à explorer les transformations du mode d'habiter, notamment à travers les tensions entre désir d'espace individuel et dynamiques de densification.

Ces facteurs transforment progressivement les pratiques résidentielles. Alors que les logements collectifs se concentraient historiquement sur les centres urbains, elles s'étendent désormais aux zones périurbaines, en construisant des appartements même dans des espaces traditionnellement dominés par la maison individuelle. Ainsi, le périurbain, longtemps marqué par la prédominance des maisons unifamiliales, voit émerger de plus en plus d'immeubles à appartements.

En dehors des centralités<sup>1</sup>, les maisons représentent plus de 91 % du parc résidentiel, tandis que les appartements n'en constituent qu'environ 9 % (Bottieau, Grandjean & Leclercq, 2021). Dans ce contexte, l'objectif de ce mémoire est de comprendre les raisons qui sous-tendent l'essor récent de la construction d'appartements dans les espaces périurbains, et d'analyser comment la demande s'est ajustée à cette nouvelle offre. Plus spécifiquement, il s'agit d'interroger la satisfaction résidentielle des habitants de ces logements collectifs situés en dehors des centralités, afin de mieux cerner les motivations qui les ont conduits à s'installer dans ces zones.

Cette analyse vise à identifier les facteurs qui influencent leurs choix résidentiels, en tenant compte des spécificités du cadre périurbain. L'hypothèse principale, issue de la littérature existante, repose sur l'idée que la réduction de la taille des ménages conduit à une demande accrue pour des logements plus petits, tels que les appartements, perçus comme plus adaptés aux nouvelles configurations familiales (Authier, 2012). En milieu urbain, ces logements sont généralement prisés en raison de leur proximité avec les services et les équipements. Mais qu'en est-il lorsque ces logements sont situés en dehors des centralités, dans des territoires plus diffus et moins bien desservis, où la dépendance à l'automobile est plus marquée ?

Cela soulève plusieurs questions de recherche fondamentales :

- Pourquoi choisir de vivre en appartement dans le périurbain ?
- S'agit-il d'un véritable choix résidentiel ou d'une contrainte imposée par le marché ?
- Quels sont les motifs qui poussent certains ménages à s'installer dans des logements collectifs éloignés des commodités, au risque d'une plus grande dépendance automobile ?
- Ces logements sont-ils perçus comme une solution temporaire, un compromis, voire un déclassement ?
- Dans quelle mesure le développement de l'habitat collectif redéfinit-il les formes de l'habiter périurbain, historiquement dominé par la maison individuelle ?
- Enfin, les motivations et les niveaux de satisfaction résidentielle diffèrent-ils selon que l'appartement est situé en milieu urbain ou périurbain ?

Ce mémoire se propose ainsi d'étudier les pratiques résidentielles et les représentations associées à l'habitat collectif en fonction de leur localisation, en mettant en lumière à la fois les aspirations des habitants et les contraintes structurelles auxquelles ils sont confrontés. L'enquête de terrain s'est concentrée sur la région de la Basse-Meuse, à travers plusieurs zones d'étude définies à partir des centralités établies par l'IWEPS<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Défini au chapitre 2.1.1

<sup>2</sup> Institut wallon de l'évaluation, de la prospective et de la statistique

## 2. Etat de l'art

Ce chapitre vise à poser le cadre historique et conceptuel de cette recherche en retraçant l'évolution des préférences résidentielles en Belgique. Il s'intéresse d'abord à l'attrait fort des Belges pour la maison individuelle, avant de se pencher sur la place du logement collectif. En s'appuyant sur des recherches existantes, des notions clés et les politiques publiques qui influencent ces choix, il s'agit de mieux comprendre les logiques qui façonnent les manières d'habiter.

La première partie propose une définition du concept d'« habiter », en comparant les tendances belges à celles observées dans d'autres pays européens. Cette comparaison permet de mettre en lumière les spécificités belges en matière de choix résidentiels.

La deuxième partie retrace les grandes étapes qui ont conduit à la prédominance de l'habitat individuel, tout en abordant les représentations sociales associées à l'habitat collectif, notamment en périphérie.

Enfin, le chapitre examine les évolutions récentes du paysage résidentiel belge. L'essor du logement collectif y est analysé à la lumière des transformations démographiques et sociales (vieillesse, nouveaux besoins, évolution du marché immobilier), ainsi que des nouveaux objectifs d'aménagement visant à limiter l'artificialisation des sols.

## 2.1 Place et Mode d'habiter

### 2.1.1 Définition

#### « Mode d'Habiter »

La notion d'« habiter » est intrinsèquement liée à l'idée d'exister, d'être situé, localisé, mais aussi d'être intégré dans une communauté à un moment donné. Elle traduit donc une relation à la fois au temps et à l'espace. Selon Hanin (2010), « l'habiter est un rapport d'appropriation de l'espace pour en faire son projet de territoire ». Cette définition met en lumière l'aspect actif de l'habiter, comme une forme d'appropriation et de personnalisation de l'environnement, qu'il soit individuel ou collectif.

Le concept d'« habiter » représente un véritable défi théorique, car il peut être abordé sous de multiples angles dans les sciences humaines et sociales. Différentes traditions sociologiques et géographiques offrent des perspectives variées : pour Merleau-Ponty, habiter est une relation intime à l'espace (Merleau-Ponty, *Phénoménologie de la perception*, 1945) ; pour Moles, il s'agit d'immobilité (Moles, *Sociodynamique de la culture*, 1967) ; la sociologie urbaine le considère comme une forme de résidence ; Heidegger y voit un « être sur la Terre » (Heidegger, *Essais et conférences*, 1958). Cette multiplicité d'acceptions et de définitions rend l'acte de connaissance de l'habiter particulièrement complexe et pluriel.

C'est pourquoi, pour cette recherche, nous nous appuyons sur une vision de l'habiter qui se distingue de l'idée de « vivre quelque part » en mettant l'accent sur **la pratique et l'appropriation de son espace de vie ainsi que des espaces environnants**. Cette approche, inspirée de Paquot, Lussault et Younes (2007), considère l'habiter comme un processus dynamique et actif, lié à un goût, une pratique, et à une relation personnelle avec l'espace.

De plus, l'habiter ne peut être dissocié du temps. Il s'inscrit dans une évolution constante, où l'habitat doit s'adapter aux changements des désirs et des besoins. Il est un processus de réinvention permanente, d'ajustement et de redéfinition des perspectives (Lussault, 2007).

#### « Une centralité »

Le concept de centralité joue un rôle structurant dans cette recherche, car il permet de différencier les zones d'étude et sert de repère pour distinguer les espaces urbains des espaces périurbains.

C'est un espace où se concentrent des fonctions variées ayant un pouvoir structurant et attractif sur un territoire plus large (IWEPS, 2019). Ce rôle de centralité repose sur la capacité à fournir des services et des biens aux populations, entreprises et usagers qui le fréquentent. La concentration des fonctions sur un espace réduit permet d'en faire un point névralgique, favorisant ainsi les échanges de biens et de services (Brück, De Maesschalck & Kesteloot, 2001).

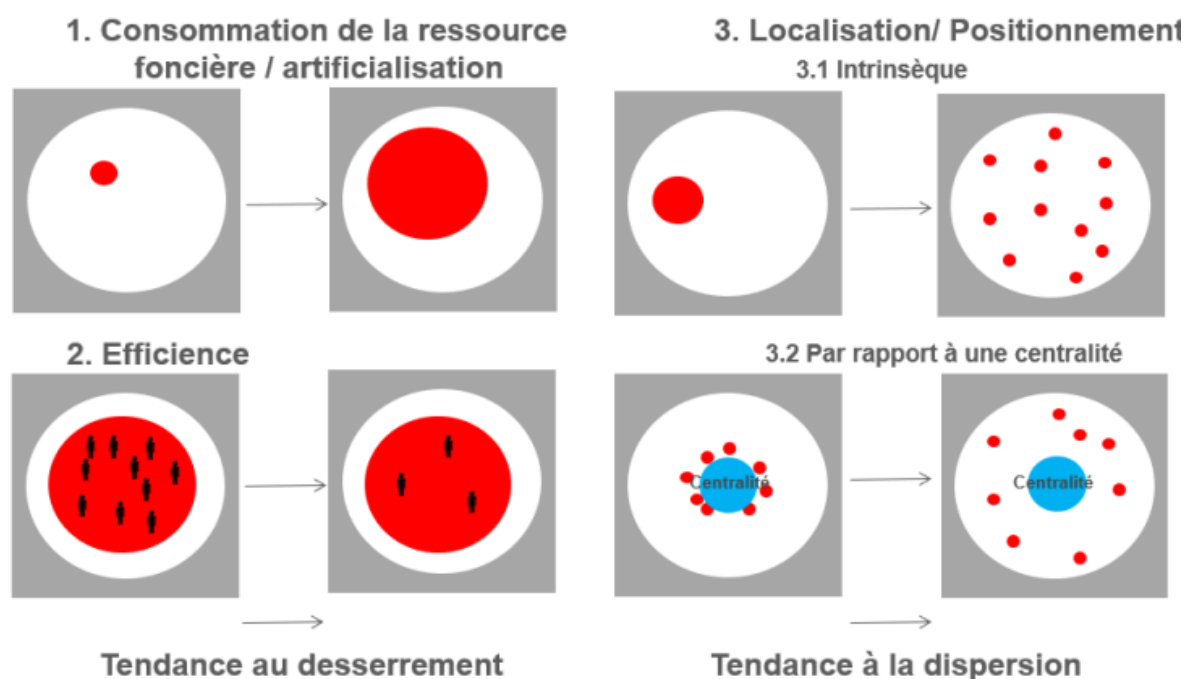
C'est un lieu assurant la fourniture de biens et services diversifiés à une zone d'influence étendue (Kaufmann et al., 2001). Ces centres se distinguent par un degré variable de services, influençant leur attractivité et leur capacité à répondre aux besoins habituels, occasionnels ou spécialisés des habitants et entreprises. Van Hecke (1998) identifie plusieurs catégories fonctionnelles permettant d'évaluer la hiérarchie des centralités en Belgique : soins médicaux et sociaux, loisirs et horeca, transports, services administratifs, culture, enseignement et commerce de détail. L'espace polarisé par une centralité est appelé « zone d'influence », dont l'attractivité décroît avec la distance (De Decker, 2002).

### *Le concept de centralité en Wallonie*

En Wallonie, l'aménagement du territoire est une compétence principalement régionale, régie par le Code du Développement Territorial (CoDT). Ce cadre juridique vise à encadrer le développement urbain afin de limiter les effets néfastes de l'étalement urbain, un phénomène de plus en plus problématique dans la région. Ce code met en place des outils et des dispositifs pour réguler l'urbanisation et encourager une gestion plus durable de l'espace.

En 2024, le gouvernement Wallon a adopté la version définitive du schéma de Développement du Territoire (SDT), un instrument fondamental pour l'aménagement du territoire en Wallonie. Il s'inscrit dans le cadre du Code du Développement Territorial (CoDT), et établit les orientations stratégiques pour répondre aux défis territoriaux. Ses priorités majeures sont de limiter l'étalement urbain et renforcer les centres existants. Ainsi, la question de l'optimisation de l'espace et de la densification se pose comme une solution centrale dans ce processus.

C'est dans le cadre du SDT que les "**centralités**" s'inscrivent dans cette logique de développement durable. Ce concept vise à identifier des lieux structurants du territoire, qui concentrent des services à la population et offrent un potentiel de développement durable. En favorisant ces zones de centralités, le SDT oriente le développement résidentiel et économique vers des zones déjà urbanisées, contribuant ainsi à limiter l'étalement urbain ( voir figure 1.) . La délimitation des centralités permet non seulement de mieux comprendre les dynamiques territoriales, mais aussi de mesurer l'efficacité des politiques de développement territorial en termes de répartition des activités humaines et de logement.



1<sup>re</sup> figure : Évolution de l'utilisation foncière et des dynamiques de localisation : entre densification et dispersion autour des centralités (Source : EEA, 2016 ; d'après Schwick et al., 2012., adapté par IWEPS)

Dans le cadre du SDT, une cartographie des centralités a été réalisée. L'Institut Wallon de l'Évaluation, de la Prospective et de la Statistique (IWEPS), en partenariat avec le Service Public de Wallonie – Département de la Géomatique et de l'Aménagement du Territoire (SPW-DGATLP), a élaboré une méthodologie visant à identifier des centralités urbaines et rurales en Wallonie. Ces centralités, appelées « polarités de base », permettent de territorialiser les stratégies d'aménagement en tenant compte des dynamiques socio-économiques locales (IWEPS, 2021). Ces polarités doivent répondre aux critères suivants :

- Une concentration suffisante de logements.
- Une offre de services de base accessibles à pied (soins médicaux, commerces de première nécessité, enseignement, etc.).
- Une bonne desserte en transports en commun (arrêts de bus ou gare ferroviaire à proximité).

La méthodologie repose sur l'analyse des bases de données géographiques et la modélisation des périmètres répondant à ces critères via un Système d'Information Géographique (SIG). (SPW-DGATLP, 2020).

Cette approche vise à structurer le territoire wallon autour de pôles fonctionnels capables d'offrir un cadre de vie de qualité tout en limitant l'empreinte écologique de l'urbanisation.

Une concentration d'au moins trois services de base témoigne d'un territoire capable de répondre à plusieurs besoins quotidiens, ce qui lui confère un rôle de centralité. Bien que certains de ces territoires puissent présenter une desserte en transport en commun insuffisante à l'heure actuelle, celle-ci pourrait être améliorée à terme. En revanche, la présence de seulement deux



services de base ne suffit pas à caractériser une centralité. Dans ce cas, une desserte en bus, assurant un niveau de transport minimal, renforce le potentiel de centralité du territoire. Enfin, la disponibilité d'une offre ferroviaire est un critère déterminant, car le transport ferroviaire constitue un élément structurant essentiel dans un cadre de mobilité durable (cf. Vision FAST 2030, Stratégie régionale de Mobilité, Charlier et al., 2011 ; Charlier et Juprelle, 2020 ; CPDT, 2005b ; Claeys et al., 2019 et 2020).

Les services pris en compte dans cette analyse incluent :

- Une école fondamentale (maternelle et/ou primaire) ;
- Un commerce alimentaire en libre-service d'une superficie supérieure à 100 m<sup>2</sup>, offrant une gamme variée de produits de première nécessité (fruits, légumes, céréales, viande, pain, etc.), incluant supérettes (100 à 400 m<sup>2</sup>) et supermarchés (plus de 400 m<sup>2</sup>) ;
- Une pharmacie ;
- Un bureau de poste, une administration communale ou un centre public d'action sociale (CPAS).

Pris isolément, ces services ne suffisent pas à définir une centralité. En revanche, leur concentration géographique dans un périmètre accessible à pied favorise l'émergence d'une centralité en raison de l'attractivité générée par la diversité des fonctions disponibles.

Les critères appliqués sont homogènes sur l'ensemble du territoire wallon, indépendamment de la densité communale. Un territoire est reconnu comme une polarité de base s'il répond aux conditions suivantes :

- Une concentration d'au moins 200 logements dans un rayon de 500 mètres ;
- Une des trois conditions suivantes :
  1. La présence d'au moins trois services de base dans un rayon de 700 mètres ;
  2. La présence de deux services de base et une desserte en bus d'au moins 34 départs par sens par jour (soit deux bus par heure et par sens) ;
  3. Une desserte ferroviaire jugée suffisante.

Trois types de centralités ont été distingués :

- **Les centralités urbaines** : elles bénéficient d'une offre de services la plus complète.
- **Les centralités villageoises** : elles disposent d'une offre de services plus réduite.
- **Les centralités urbaines de pôles** : elles regroupent les centralités urbaines situées dans une commune-pôle, conformément à la structure territoriale définie par le Schéma de Développement du Territoire (SDT).

**Dans le cadre de cette recherche, la notion de centralité fera référence aux centralités déterminée par l'IWEPS dans le cadre du schéma de développement territorial entré en vigueur le 1<sup>er</sup> Aout 2024.**

### « Le périurbain »

L'espace **périurbain** se situe en périphérie des agglomérations et est caractérisé par une forte dépendance fonctionnelle à celles-ci, notamment par les mobilités domicile-travail. Au sens strict, il désigne les espaces polarisés par une agglomération urbaine, mais dont le bâti n'est pas en continuité avec celle-ci (Brunet et al., 1992). Contrairement aux faubourgs et aux banlieues, ces espaces présentent une discontinuité entre zones bâties et non bâties, formant une mosaïque urbaine issue de l'étalement urbain (Berger & Frelat-Kahn, 2006).

Dans un sens plus large, les espaces périurbains incluent parfois la dernière couronne d'urbanisation, même en cas de continuité du bâti, en raison des similitudes paysagères et fonctionnelles avec le périurbain au sens strict (Rougé et al., 2007). Ce territoire se distingue par des formes urbaines variées, dominées par les zones d'activités et les lotissements pavillonnaires, mais comprenant également des noyaux villageois, des habitats collectifs ou des centralités secondaires (Ascher, 1995).

Le périurbain peut également être vu comme une réponse à des aspirations résidentielles, notamment le souhait de bénéficier d'un cadre de vie plus spacieux et verdoyant tout en restant connecté aux dynamiques urbaines (Berger et Frelat-Kahn, 2006). **Dans le cadre de cette recherche, la notion de périurbain fera référence à tous les espaces situés en dehors des centralités déterminés par l'IWEPS.**

### « L'urbain »

L'**urbain** désigne l'ensemble des dynamiques, formes et fonctions propres aux espaces caractérisés par la densité de population, la diversité des usages, la prédominance de l'artificialisation du sol et l'intensité des échanges. Il ne se limite pas à la ville dense traditionnelle, mais englobe un **espace étendu, réticulaire, en constante transformation**, incluant des périphéries (Lussault, 2007).

Selon Thierry Paquot, « l'urbain est un processus, une production sociale de l'espace, plus qu'un simple cadre bâti » (Paquot, *L'urbain*, 2005). Il ne se réduit donc pas à une forme géographique mais renvoie à une manière d'habiter, d'interagir et de produire du territoire.

Pour Françoise Choay, l'urbain se manifeste à travers des systèmes complexes de réseaux, de flux et de densités, qui structurent les villes mais débordent leurs limites administratives (Choay, *L'urbanisme, utopies et réalités*, 1965).

Jean-François Gravier, dès 1947, parlait de la "diffusion du fait urbain", insistant sur l'expansion de l'urbain bien au-delà des centres-villes traditionnels (*Paris et le désert français*, 1947).

**Dans le cadre de cette recherche, la notion de zone urbaine fera références aux espaces situés dans les centralités quels qu'elles soient, déterminé par l'IWEPS dans le cadre du schéma de développement territorial.**

## 2.2 Préférence des Belges pour l'habitat en maison Individuelle et une périurbanisation presque généralisée

Avant d'aborder la question du logement collectif, il est intéressant de s'attarder sur la préférence marquée des Belges pour la maison individuelle, afin d'en comprendre les raisons.

L'expression populaire selon laquelle les Belges auraient « une brique dans le ventre » illustre leur attrait pour l'accession à la propriété, particulièrement sous forme d'habitat individuel détaché en dehors des centres urbains (Bawin, 2014). Ce phénomène ne résulte pas d'un déterminisme culturel ou biologique, mais s'inscrit dans une logique politique et économique façonnée depuis le milieu du XIX<sup>e</sup> siècle. Les politiques de logement, combinées à une tradition faiblement planificatrice, ont favorisé la prédominance des maisons unifamiliales et une urbanisation périphérique marquée (Brück et al., 2000).

Les choix résidentiels montrent que les ménages belges optent souvent pour la périphérie en raison de l'insatisfaction liée aux logements urbains, notamment des espaces trop petits ou l'absence de jardin (Van Crieckingen, M. 2000). Ce phénomène s'inscrit dans un processus d'étalement urbain motivé par la recherche de logements plus spacieux et d'un cadre de vie perçu comme plus agréable (Bawin, 2014). Ces choix résidentiels sont également fortement corrélés aux cycles de vie : les jeunes couples avec enfants privilégient des cadres résidentiels adaptés à leurs besoins familiaux croissants, un constat mis en évidence par plusieurs études sur la mobilité résidentielle en Belgique (Rérat, 2012 ; De Decker, 2005 ; Bawin, 2014). Par ailleurs, le désir de devenir propriétaire est profondément ancré dans la culture belge, influençant significativement la dynamique de périurbanisation résidentielle (Van Crieckingen, 2008).

Sur le plan européen, la Belgique se distingue par une forte proportion de maisons unifamiliales, représentant la majorité du parc immobilier national. Ce modèle résidentiel est le résultat d'un contexte historique et sociopolitique spécifique (Kesteloot & De Maesschalck, 2001 ; Dubois, 2002). Comparée à d'autres cultures européennes, telles que les régions rhénanes ou méditerranéennes, où les immeubles collectifs prédominent, comme le démontre le tableau 1, la Belgique suit un modèle individualiste typique de l'Europe atlantique, également observé au Royaume-Uni et aux Pays-Bas (Lévy, 1997). Lorsqu'on compare les structures des parcs de logement en Europe, il est possible de distinguer plusieurs grands modèles, en lien avec les contextes socio-historiques et culturels des différentes régions (Halleux, J.-M., Brück, L., & Mairy, N, 2002) :

- **En Europe atlantique** (Royaume-Uni, Pays-Bas, Belgique), le parc résidentiel se caractérise par une forte proportion de maisons individuelles, représentant environ trois quarts des logements, tandis que les appartements y sont peu nombreux.
- **En Europe méditerranéenne** (notamment en Espagne et en Italie), les appartements dominent nettement, avec une particularité marquée : la majorité des occupants en sont propriétaires.
- **En Europe centrale** (comme l'Allemagne ou l'Autriche), les appartements sont également majoritaires, mais à la différence du Sud, ils sont majoritairement occupés par des locataires.

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

Tableau 1: Répartition des modes d'habitat et de la tenure dans plusieurs pays européens( Source : P. de la Morvonnais, 1998) Référence : début de la décennie 1990.

En Belgique, l'urbanisation périurbaine diffuse est renforcée par des contraintes structurelles du marché immobilier. L'offre de logements urbains de qualité et financièrement accessibles reste limitée, ce qui pousse les ménages à se tourner vers la périphérie, où les parcelles constructibles sont plus abordables (Dubois & Halleux, 2003). De plus, la disponibilité en zones d'habitat, peu modifiée depuis l'adoption des plans de secteur<sup>3</sup>, se réduit progressivement, exacerbant la pression sur les ménages pour élargir leur périmètre de recherche foncière (Halleux, 2005).

La périurbanisation en Belgique se traduit par une répartition inégale et diffuse de la population. Bien que la densité moyenne du pays soit élevée, dépassant les 300 habitants/km<sup>2</sup>, certaines régions, comme la province de Luxembourg, affichent des densités nettement plus faibles, illustrant les disparités régionales (Observatoire du territoire wallon, 2022). Cette dynamique s'accompagne d'une forte proportion de logements individuels, notamment des maisons unifamiliales, qui continuent de dominer les nouvelles constructions. En Wallonie, les maisons 4, 3 et 2 façades représentaient encore 55,7 % des logements autorisés en 2021, avec une prédominance des maisons isolées (35,7 %) (CPDT, 2021). Ce modèle d'habitat périurbain rapproche ainsi la Belgique de pays caractérisés par une urbanisation plus diffuse, comme les États-Unis, contrastant avec des modèles plus compacts observés aux Pays-Bas (Voir Tableau 2). (Van Diepen, 1998).

	Densité de population (hab./km <sup>2</sup> )	Logement unifamilial (%)	Ménages propriétaires de leur logement (%)	Maisons isolées (%)	Maisons isolées parmi les logements post-WW2 (%)	Maisons isolées parmi les logements neufs (%)
<b>Belgique</b>	<b>337,1</b>	<b>75,4</b>	<b>68</b>	<b>32,3</b>	<b>39,4 (*)</b>	<b>62,3 (†)</b>
<b>Pays-Bas</b>	<b>473,7</b>	<b>69,3</b>	<b>53,8</b>	<b>15</b>	<b>11,9 (‡)</b>	<b>n.c.</b>

Tableau 2 : Tableau de comparaison des caractéristiques du logement et de la propriété en Belgique et aux Pays- Bas ( Sources : Eurostat, INS (BEL), CBS & AVBB (NL) )

<sup>3</sup> Plan d'affectation du sol à l'échelle 1/10000

Ainsi, le choix pour l'habitat unifamilial en périphérie est non seulement une aspiration culturelle et familiale, mais également le résultat des dynamiques du marché immobilier, des contraintes foncières, et des cycles de vie des ménages. Cependant, cette périurbanisation soulève des enjeux liés à la durabilité des modes de vie, notamment la dépendance accrue à l'automobile et la consommation d'espaces naturels (Bonvalet & Pistre, 1997 ; Rérat, 2007 ; Motte-Baumvol et al., 2018).

## 2.2.1 Le rôle des politiques publiques

L'urbanisation diffuse en Belgique et la domination de l'habitat individuel résultent de choix politiques et économiques datant du milieu du XIX<sup>e</sup> siècle. L'État belge a joué un rôle clé dans la création de l'habitat périurbain, mais sans véritable gestion foncière. Le terrain à bâtir est surtout considéré comme une marchandise régie par le marché, et non comme un outil de planification. Cette situation reflète des contextes historiques et sociopolitiques propres à la Belgique (Halleux, 2005).

### **Les fondements historiques de l'habitat individuel en Belgique**

L'attachement des Belges à la maison individuelle en périphérie vient de dynamiques historiques depuis le milieu du XIX<sup>e</sup> siècle. Trois courants idéologiques ont influencé cette préférence : le catholicisme, qui voulait éloigner les classes populaires des centres urbains perçus comme instables ; le libéralisme, qui prônait une séparation sociale par le type d'habitat ; et le socialisme, qui cherchait à améliorer la vie des ouvriers (Smets, 1977 ; Puissant, 2008). Ce consensus a favorisé le développement du pavillonnaire détaché, vu comme une solution commune.

Au fil du temps, ce modèle s'est renforcé par des politiques soutenant la propriété privée et la dispersion de l'habitat. Dès la seconde moitié du XIX<sup>e</sup> siècle, la bourgeoisie belge a adopté ce mode de vie périphérique, inspiré de la « gentry » rurale, plutôt que des projets urbains centralisés. Cela a nourri une culture anti-urbaine favorisant l'étalement des villes (Dubois, 2001, p. 97 ; Brück et al., 2001a).

Pourtant, cette aversion pour la densité ne suffit pas à expliquer la forte dispersion en Belgique. Comparée au Danemark ou aux Pays-Bas, la Belgique affiche une structure résidentielle plus éclatée, soulignant l'importance des choix politiques à long terme (Rogge & Van Hecke, 2015).

### **L'émergence précoce du navettage et ses impacts territoriaux**

Avant une vraie politique du logement, dès 1870, le gouvernement belge avait instauré des abonnements ferroviaires pour les ouvriers afin de faciliter leurs déplacements domicile-travail. Rapidement, ce système a eu un fort impact : en 1910, près d'un quart des ouvriers en bénéficiaient, et juste avant la Première Guerre mondiale, 42 % des trajets ferroviaires étaient liés à ces abonnements (Jaumain, 1998 ; Chelpner, 1972). La Belgique est ainsi devenue un pays de navetteurs dès ses débuts industriels, un cas unique en Europe.

Cette mobilité, soutenue par un réseau ferroviaire dense, a permis à beaucoup d'ouvriers de vivre en périphérie ou en zone rurale tout en travaillant en ville. Cela a favorisé une urbanisation éclatée et ralenti la croissance des villes. La campagne est alors devenue un lieu de vie attractif, renforçant l'image positive de l'habitat hors des centres urbains (Juchtmans et al., 1999, p. 10 ; Kesteloot & De Maesschalck, 2001, p. 43).

## **L'institutionnalisation de l'accession à la propriété : la loi de 1889**

La loi du 9 août 1889 marque un tournant dans les politiques de logement en Belgique en soutenant officiellement l'accès à la propriété. Elle instaure des prêts hypothécaires à taux préférentiels et des avantages fiscaux, principalement gérés par la Caisse Générale d'Épargne et de Retraite (CGER). Cette politique favorise clairement l'aide directe aux particuliers, au détriment des coopératives ou du logement social (Smets, 1977).

Entre 1890 et 1940, environ 20 % des logements construits ont bénéficié de ces aides (Dubois, 2001). Ce dispositif a renforcé le modèle pavillonnaire et l'attachement culturel à la propriété.

L'objectif était aussi d'intégrer les classes populaires aux valeurs bourgeoises de stabilité et de responsabilité individuelle (Kesteloot & De Maesschalck, 2001, p. 44). Dans ce cadre, la grande propriété foncière a conservé son influence en freinant les réformes qui auraient pu réguler le marché foncier ou limiter l'étalement périurbain (Doucet, 1985). Ainsi, la politique du logement a renforcé les inégalités socio-économiques et la dispersion résidentielle.

## **L'ancrage culturel de la propriété et ses impacts politiques**

La propriété individuelle est profondément ancrée dans la culture belge, au point de devenir un symbole identitaire, illustré par l'expression « avoir une brique dans le ventre » (Van Hecke, 2014). Cette forte aspiration a créé une classe de petits propriétaires, occupants ou bailleurs, dont le poids électoral a freiné les réformes foncières ambitieuses. L'accès à la propriété s'est démocratisé au XX<sup>e</sup> siècle, touchant même les ouvriers, qui ont acquis des terrains, souvent sans construire immédiatement (Lacroix, 1967).

## **La valorisation symbolique du modèle pavillonnaire : l'Exposition universelle de 1910**

En 1910, lors de l'Exposition universelle de Bruxelles, la Caisse Générale d'Épargne et de Retraite (CGER) présente une maison modèle illustrant l'idéal résidentiel soutenu par l'État : un pavillon suburbain, clairement détaché de la ville (Smets, 1977). Cette mise en avant montre la préférence politique pour l'habitat individuel en périphérie et affirme la maison unifamiliale comme norme désirée. En valorisant la propriété privée individuelle, les pouvoirs publics ont renforcé un modèle résidentiel dispersé. Cela a limité l'offre de logements publics, car les ressources ont été surtout consacrées au soutien des initiatives privées. Cette faiblesse structurelle explique certaines fragilités actuelles du système résidentiel belge (Halleux et al., 2002 ; de La Morvonnais, 1998).

## **L'accélération fordiste et l'ancrage de la périurbanisation (1945–1970)**

Après 1945, l'habitat individuel se développe rapidement grâce au modèle fordiste. L'industrialisation, la hausse du niveau de vie et les investissements publics dans les infrastructures stimulent une forte consommation de logements (Swyngedouw, 1990 ; Vandermotten & Marissal, 1998). La maison unifamiliale devient la forme dominante, avec une standardisation des constructions (Dubois, 2001).

À Bruxelles, entre 1955 et 1985, l'emprise résidentielle augmente de 122 % et la consommation d'espace par habitant de 60 %. Sous l'impulsion des pouvoirs publics, la maison individuelle en propriété s'impose dans la culture belge (Mougenot, 1988).

Contrairement à des pays comme le Danemark ou les Pays-Bas, la Belgique intervient peu dans le logement locatif social, favorisant l'accession à la propriété. Cela accroît la pression sur le foncier et l'étalement urbain, creusant aussi la fracture sociale entre propriétaires et locataires, souvent relégués à un parc vétuste (De Decker, 1990 ; 2002).

Un trait spécifique est le rôle central de l'auto-promotion : la majorité des logements sont construits par les particuliers eux-mêmes, profitant d'un foncier peu contraint. Ce mode, rare ailleurs, a répondu à la pénurie de logements mais retardé le développement d'un parc locatif structuré (Doucet, 1983).

Cette situation limite les choix résidentiels : la périurbanisation n'est pas qu'un désir individuel, mais aussi une contrainte du marché. En Belgique, le manque d'alternatives comme le logement collectif de qualité renforce la dépendance au pavillonnaire diffus (Kaufmann et al., 2001).

Ainsi, les racines historiques de l'urbanisation éclatée, présentes depuis le XIX<sup>e</sup> siècle, se renforcent durant cette période, avec une politique résidentielle toujours centrée sur la propriété individuelle qui continue de modeler le territoire aujourd'hui.

### **Les investissements infrastructurels massifs (1970-2002)**

Entre 1970 et 2002, la Belgique investit fortement dans son réseau routier : le réseau routier s'agrandit de 57,5 % et le réseau autoroutier augmente de plus de 250 % (Dubois, 2005). Ce « choix clair » en faveur de la mobilité automobile (Halleux et al., 2002) donne à la Belgique une densité d'infrastructures parmi les plus élevées d'Europe, avec par exemple une longueur d'autoroutes par habitant deux fois plus importante qu'en France (0,17 m/hab contre 0,09 m/hab) (Dubois, 2005).

Cette politique facilite l'accession à la propriété en périphérie en desservant des terrains bon marché et éloignés, favorisant ainsi l'étalement urbain. Depuis 1945, l'habitat individuel détaché domine largement : sauf entre 1962 et 1970, il représente toujours plus de 70 % du bâti (Dubois, 2005).

Ce modèle profite aussi au secteur de la construction, qui trouve dans la maison individuelle des chantiers techniquement simples, permettant de rationaliser la production sans standardisation excessive (Jaillet & Jalabert, 1982a ; 1982b ; Dubois, 2001).

Cette tendance s'inscrit dans une tradition ancienne : dès le XIX<sup>e</sup> siècle, les élites préfèrent la périphérie aux centres-villes, grâce au réseau ferroviaire puis aux tramways, contrairement au modèle français où les classes aisées occupent les quartiers centraux (Smets, 1977 ; Vandermotten, 1999). En Belgique, les centres restent marqués par une population ouvrière et un faible soutien à la propriété.

Ainsi, les politiques d'infrastructures du XX<sup>e</sup> siècle prolongent une dé-densification urbaine ancienne, faisant de l'aménagement routier le principal levier d'une politique résidentielle favorisant la dispersion et l'ancrage durable de la périurbanisation en Belgique.

## Le maintien du modèle unifamilial face aux dynamiques urbaines (1980-1990)

L'analyse des données de construction révèle une progression constante de l'habitat unifamilial détaché :

Période	Unifamilial séparé (4 façades)	Autre Unifamilial (2 & 3 façades)	Immeubles à logements collectifs
Avant 1919	32,7	51,8	15,5
1919 – 1945	23,3	57,5	19,2
1946 – 1961	28,9	47,2	21,8
1962 – 1970	37,3	31,6	31,1
1971 – 1980	43,8	27,2	29
1981 – 1991	57,1	23,5	19,5

Tableau 3 : Répartition des types de logements en fonction des périodes de construction (Source : Dubois, INS, recensement de la population et des logements, 1991)

À la lecture du tableau 3 on remarque que durant les années 1980 et 1990, le modèle de l'habitat unifamilial, et en particulier la maison quatre façades, demeure largement dominant malgré l'apparition de dynamiques urbaines nouvelles, encore marginales et souvent transitoires dans le cycle résidentiel des ménages (Dubois & Halleux, 2003 ; Van Crieckingen, 2002).

Sur un marché dominé par les logiques privées, les prix du foncier se fixent selon les capacités financières des futurs acquéreurs. Cette situation repousse les ménages à revenus modestes vers les périphéries éloignées, où les terrains restent abordables (Dubois & Halleux, 2003). Ce mécanisme favorise l'éclatement de l'urbanisation et maintien des prix fonciers relativement bas en périphérie, en lien avec une forte fragmentation des parcelles (Dubois, 2001 ; Halleux et al., 2002).

Cette fragmentation rend les opérations immobilières de grande ampleur complexes et peu attractives pour les promoteurs professionnels, qui préfèrent investir dans les centres où les terrains ont une plus forte valeur. À l'inverse, elle encourage l'auto-promotion individuelle, consolidant ainsi le modèle pavillonnaire et une production résidentielle morcelée (Duncan & Rowe, 1993 ; Clapham et al., 1993).

Ce n'est qu'à partir des années 2000, avec la hausse généralisée du prix du foncier, que des projets collectifs commencent à émerger en périphérie, marquant un tournant dans la production résidentielle périurbaine.

### Une régulation tardive et peu contraignante

Jusqu'au début du XX<sup>e</sup> siècle, l'urbanisation belge se développe sans véritable cadre réglementaire, limité à des règles d'hygiène et sécurité, freinées par la priorité au droit de propriété et l'autonomie communale (Vandermotten, 1999). Ce n'est qu'après 1945 que l'urbanisme se structure avec la création de l'administration de l'Urbanisme (1945) et la première loi sur l'aménagement du territoire (1962), visant à protéger les espaces naturels et mieux réguler l'usage du sol (Vandermotten, 1999). Cependant, ces lois restent insuffisantes pour freiner l'étalement urbain.

La loi de 1962 présente deux faiblesses majeures : une surestimation des besoins en terrains constructibles et une forte pression des lobbies locaux qui étendent les zones urbanisables au-delà des nécessités réelles (Dubois, 2004). Les plans de secteur (1977-1988), qui devaient mieux



définir les zones d'habitat, agricoles, industrielles, souffrent aussi d'un zonage trop généreux, alimenté par la conjoncture économique favorable et une surestimation des besoins liées au modèle fordiste (Decoster et al., 2003). Les intérêts locaux ont souvent modifié ces plans, fragmentant davantage le territoire.

De plus, la législation prévoit des compensations financières pour les propriétaires lésés par des restrictions foncières, freinant la révision des zones constructibles et favorisant une urbanisation en rubans le long des axes routiers, sans cohérence spatiale (Vandermotten, 1999). Par ailleurs, la dépendance fiscale des communes aux nouveaux habitants encourage l'accueil de constructions pavillonnaires périphériques (Buyst, 1992).

La périurbanisation belge reflète donc une faible planification foncière. En Wallonie, les zones d'habitat ont été fixées très « généreusement », laissant une grande partie des terrains non bâtis. Dubois et al. (2002) estiment que ces terrains pourraient loger jusqu'à 2,5 fois la population actuelle, témoignant d'un surdimensionnement structurel.

Cette discordance entre l'offre foncière potentielle (terrains constructibles) et l'offre effective (terrains réellement disponibles) s'explique par la rétention foncière de certains propriétaires, créant une pénurie artificielle (Halleux, 2002b). La gestion publique du foncier reste très limitée, avec peu d'outils pour réguler le marché.

L'usage fréquent de dérogations dans les zones d'aménagement communal concerté (ZACC), pourtant destinées à une urbanisation maîtrisée, a affaibli le contrôle sur la croissance urbaine (Halleux, 2005). De plus, la superposition des compétences régionales et communales sans coordination claire rend la planification confuse et peu efficace. Le Schéma de Développement de l'Espace Régional (SDER, 1999) n'a pas corrigé les failles des anciens plans de secteur (Halleux, Brück & Mairy, 2001).

Enfin, la révision des plans est freinée par une contrainte juridique : réduire les zones constructibles oblige à indemniser les propriétaires selon le Code du développement territorial (CoDT), rendant toute réforme coûteuse et politiquement délicate.

Cette gouvernance permissive a favorisé une urbanisation diffuse, basée sur la maison individuelle en périphérie, répondant à une forte demande culturelle pour la « périphérie verte », typique de l'Europe du Nord-Ouest, où la densité urbaine suscite défiance (Lévy, 1997). Contrairement à des voisins comme les Pays-Bas, la Belgique peine à inverser cette tendance faute de volonté politique claire.

Cette chronologie montre que l'urbanisation éclatée belge est le résultat d'une série de choix politiques cohérents sur plus d'un siècle. De l'essor des abonnements ouvriers dès 1870 aux investissements autoroutiers massifs entre 1970 et 2000, l'État belge a constamment privilégié l'habitat individuel en périphérie. Initialement guidée par des motivations sociales et idéologiques, cette politique s'est ensuite maintenue par inertie institutionnelle, aboutissant à un modèle d'urbanisation singulier en Europe par son étalement marqué.

## 2.3 La montée du logement collectif face à la maison individuelle

Comme nous l'avons vu au chapitre 2.2, l'habitat individuel, et plus particulièrement la maison unifamiliale quatre façades, constitue historiquement le bien résidentiel préféré et prédominant en Belgique. En 2010, ce type d'habitat représentait encore 29 % du parc résidentiel wallon (SPF Économie, 2010). Ce modèle culturel, fortement ancré, a largement contribué à l'étalement urbain, avec ses effets bien documentés sur la consommation d'espace, les mobilités et l'environnement.

Cependant, on observe depuis le début des années 2000 une inflexion notable dans la production de logements neufs, marquée par une progression rapide de la construction d'appartements. Comme le montre la figure 2, entre 2001 et 2018, la proportion de logements construits sous forme d'immeubles à appartements est passée de 29 % à près de 70 % (SPW, 2020). Depuis 2012, la production annuelle d'appartements varie entre 8.000 et 11.000 unités, contre une stabilisation autour de 5.000 unités pour les maisons individuelles (SPW, 2020 ; SPF Économie, 2009).

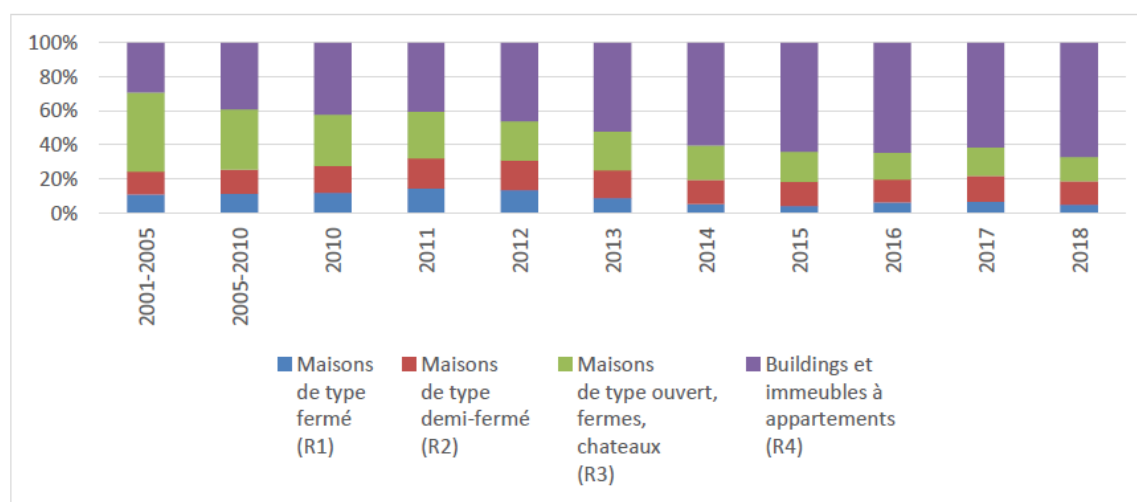


Figure 2 : Part des différents types de logements dans la production annuelle de logements en Wallonie ( Source : SPF-Finances. Calculs CREAT-UCLouvain)

Cette transformation du paysage résidentiel s'explique par la combinaison de trois dynamiques principales :

### 1. Une densification portée par le marché

Dans un contexte de raréfaction du foncier et d'augmentation des prix immobiliers, les promoteurs se tournent vers des formes de production plus rentables. Les immeubles à appartements permettent une meilleure valorisation du sol, notamment dans les centres urbains et les communes périurbaines bien desservies. La densification est donc en grande partie pilotée par les logiques économiques du marché foncier et immobilier (Cecodhas, 2011).

### 2. Des changements démographiques structurants

La demande en logements est fortement influencée par l'évolution démographique. Entre 2001 et 2018, la Wallonie a connu une croissance modérée de sa population, mais surtout une hausse marquée du nombre de ménages (+17 %), liée à la diminution de la taille moyenne des foyers (de 2,5 à 2,3 personnes par ménage) (SPF Économie – DGSIE, 2020).

Cette évolution favorise des logements plus petits, souvent situés en milieu urbain, adaptés à des personnes seules, des couples sans enfants ou des personnes âgées. L'appartement répond à cette demande nouvelle, d'autant plus dans un contexte de vieillissement de la population.

### 3. Des politiques publiques orientées vers la densification

Dans un objectif de maîtrise de l'urbanisation diffuse, les autorités publiques ont progressivement mis en place des cadres favorisant la densification. Le Schéma de Développement du Territoire (SDT) encouragent la construction en milieu urbain ou dans les centralités (SPW Territoire, 2022). Ce nouveau cadre législatif offre aux promoteurs immobiliers des arguments leur permettant de justifier la construction d'immeubles à appartements, y compris dans des communes encore réticentes à ce type de développement résidentiel.

En somme, si la maison unifamiliale demeure un modèle de référence dans l'imaginaire résidentiel wallon, la réalité du marché, les mutations sociodémographiques et les choix d'aménagement du territoire contribuent à une reconfiguration progressive de l'offre. Cette dynamique est bien illustrée par le fait que, depuis 2015, le nombre d'appartements construits dépasse systématiquement celui des maisons, alors qu'en 2001–2005, la tendance était inverse : on comptait environ 8.000 à 9.000 maisons construites chaque année contre seulement 3.500 appartements (SPF Économie – DGSIE, 2010).

#### 2.3.1 La densification par le marché

**Une première explication à la croissance soutenue de la construction d'immeubles à appartements, malgré la persistance d'une préférence marquée des ménages belges pour l'habitat individuel, réside dans les logiques économiques liées à la densification foncière.**

L'augmentation progressive du prix des terrains à bâtir, observée depuis plusieurs décennies en Belgique (Statbel, 2014 ; Trends-Tendances, 2023), incite les promoteurs à maximiser l'intensité d'usage du sol. Dans ce contexte, la construction d'habitats collectifs permet de répartir le coût du foncier sur un plus grand nombre d'unités, rendant ainsi les opérations immobilières plus rentables.

Cette dynamique est renforcée par la baisse historique des taux d'intérêt observée ces dernières décennies, qui a contribué à une hausse généralisée du prix des logements (Banque nationale de Belgique, 2020 ; OECD, 2021). Le mécanisme est simple : les acheteurs, disposant de capacités d'emprunt plus élevées grâce à des taux plus bas, ont pu accepter des prix de vente plus importants. En retour, cela a permis aux promoteurs d'offrir des prix plus élevés pour les terrains, faisant ainsi grimper leur valeur. Ce calcul mène inévitablement à une inflation foncière, qui pousse les acteurs du marché à optimiser l'intensité d'usage du sol.

##### *Calcul à rebours*

Le terrain constitue un facteur de production essentiel dans le processus de développement immobilier. Sa valeur n'est pas intrinsèque, mais dépend étroitement de la valeur des produits immobiliers finaux envisagés (logements, bureaux, commerces, etc.). Autrement dit, c'est la rentabilité potentielle du projet bâti qui détermine le prix que l'on peut allouer au foncier (cours de J-M. Halleux, 2024).

Dans cette logique, les promoteurs immobiliers établissent un **plan financier prévisionnel**, fondé sur une équation économique de base qui leur permet d'estimer le prix maximum qu'ils peuvent offrir pour l'acquisition d'un terrain :

$$\text{Prix du terrain maximal} = \text{Recettes espérées} - \text{Dépenses prévisibles} - \text{Marge minimale attendue}$$

Cette formule, fréquemment mobilisée dans le secteur immobilier (Gaultier, 2018), permet au promoteur de déterminer une valeur plafond pour l'achat du terrain (voir figure 3). Celui-ci dispose généralement d'une bonne connaissance du marché, lui permettant d'estimer les recettes qu'il pourra tirer de la vente ou de la location des logements à construire. Il peut également anticiper les coûts liés à la construction, aux études, aux démarches administratives, ainsi que sa marge bénéficiaire minimale. Le prix du terrain est donc une **variable d'ajustement**, qui se négocie sur la base de ce calcul.

Trois situations peuvent alors se présenter lors des négociations foncières :

- **Prix demandé < Prix maximal estimé** : le promoteur réalise un **surprofit**, c'est-à-dire une marge supérieure à celle initialement prévue.
- **Prix demandé > Prix maximal estimé** : l'opération est jugée non rentable et le promoteur renonce à l'achat du terrain.
- **Prix demandé = Prix maximal estimé** : l'opération peut se faire, mais avec une **marge réduite au strict minimum**, ce qui augmente les risques économiques.

Ce raisonnement explique en partie pourquoi la valeur des terrains peut fortement augmenter dans les zones où la pression immobilière est forte : les perspectives de recettes élevées permettent aux promoteurs de proposer des montants plus importants pour l'acquisition foncière. Toutefois, cette logique a également pour effet de tendre les marchés et d'exclure certains acteurs, notamment les pouvoirs publics ou les opérateurs de logements sociaux, qui ne peuvent pas soutenir la même capacité d'investissement (Halleux, Brück & Mairy, 2005).

Un exemple de calcul à rebours	
Exemple réel correspondant à un projet de la fin des années quatre-vingt en région parisienne	
<b>Caractéristiques de l'immeuble</b>	
Surface du terrain : 4565 m <sup>2</sup>	
Nombre de logements : 88 sur 5752 m <sup>2</sup> (± 65 m <sup>2</sup> )	
Nombre de parkings : 88	
<b>Ventes</b>	
Logements : 5752 m <sup>2</sup> x 1950 €/m <sup>2</sup> = 11 216 400 €	
Parkings : 88 x 10 500 = 924 000 €	
Total recettes : 12 140 400 €	
<b>Dépenses</b>	
Coûts de viabilisation : 336 000 €	
Coût de la construction : 5 935 000 €	
Frais divers (études, publicité, commercialisation ...) : 100 000 €	
Frais financiers : 500 000 €	
Marge : 1 000 000 €	
Total dépenses hors foncier : 7 871 000 €	
<b>Calcul du prix du terrain</b>	
Prix du terrain maximal : 12 140 400 € - 7 871 000 € = 4 269 400 €	

Source : J.-Y. Martin, 1993, p. 79.

Figure 3 : Exemple de Calcul à rebours (Source : J-Y. Martin, 1993. 79.)

La hausse continue du prix des terrains à bâtir, qui rend la densification non seulement souhaitable, mais souvent indispensable pour maintenir la rentabilité des projets immobiliers.

Entre 1990 et 2024, le prix moyen estimé du foncier en Belgique est passé de **25 €/m<sup>2</sup> à environ 128 €/m<sup>2</sup>** (voir figure 4), soit une multiplication par plus de cinq en trois décennies. Cette inflation foncière (Statbel ; Realo ; Trends-Tendances), a mécaniquement modifié les équilibres économiques du secteur résidentiel. Lorsque le foncier devient cher, les promoteurs ont intérêt à construire plus de logements sur une même parcelle afin d'optimiser la valeur créée en répartissant le prix du foncier sur plusieurs unités.

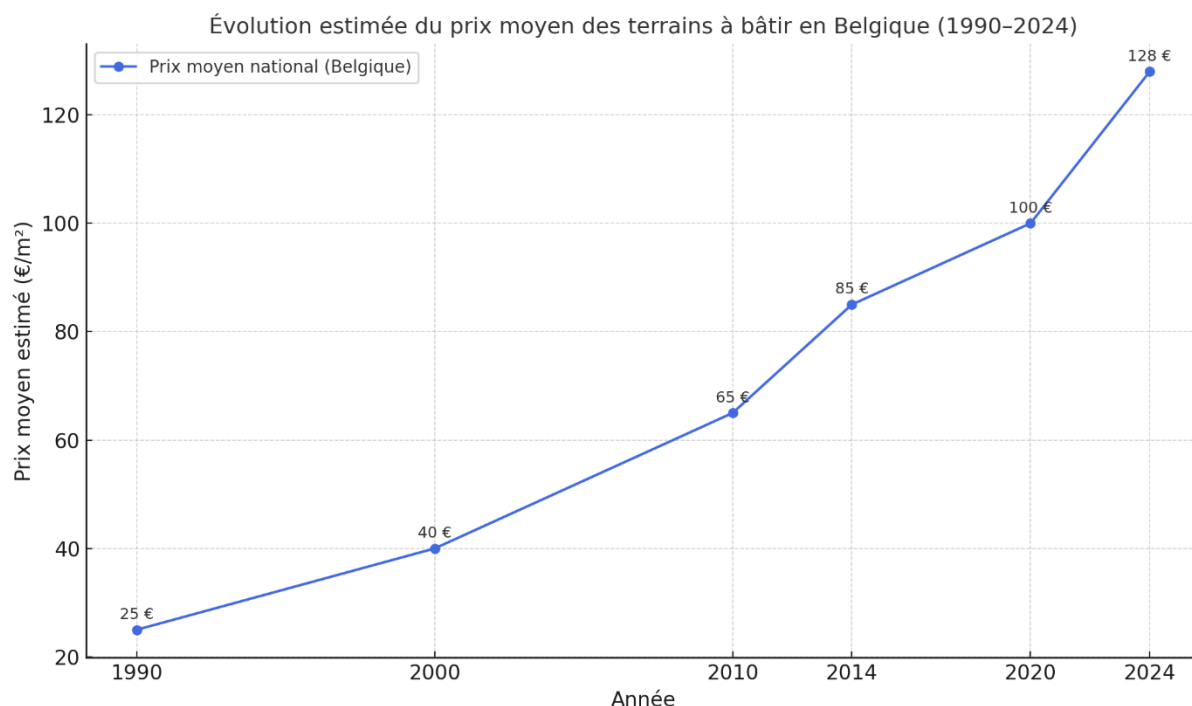


Figure 4 : Evaluation estimée du prix moyen des terrains à bâtir en Belgique (1990-2024) Source : StatBel jusqu'en 2014 et Realo de 2014 à 2024 (production personnelle, 2025)

L'évolution des formes urbaines peut être comprise à travers le **principe du "calcul à rebours"** : lorsque le prix de l'immobilier augmente, cela permet aux promoteurs de proposer des montants plus élevés pour l'achat du foncier. Cette hausse des prix fonciers favorise alors des morphologies urbaines plus denses, qui permettent de maximiser la valeur construite sur une surface limitée. Ainsi, **les formes d'habitat collectif** s'imposent là où le foncier est cher, tandis que **les maisons individuelles** restent viables dans les zones où les terrains sont plus accessibles.

Cette dynamique économique recoupe les enseignements de la **théorie de la rente foncière de Von Thünen**, selon laquelle les formes d'occupation du sol les plus rentables ont tendance à s'imposer. Ce mécanisme engendre une **organisation spatiale en densité décroissante** à mesure que l'on s'éloigne du centre des villes : les centres urbains accueillent des immeubles collectifs, tandis que les périphéries et les zones rurales restent dominées par des maisons unifamiliales (Halleux, 2005).

Les logiques de production immobilière varient donc selon le niveau de valorisation du foncier (€/m²) :

- **Dans les grandes villes**, où la demande est forte et les prix élevés, les promoteurs privilégient les projets collectifs.
- **Dans les petites villes**, la production prend la forme de promotions individuelles groupées.
- **En zones rurales**, on observe plutôt un marché diffus basé sur des constructions individuelles.
- **En zones périurbaines**, le développement se fait souvent via des lotissements, lorsque les prix permettent d'amortir les coûts de viabilisation.

Ce processus évolutif est illustré par l'expansion progressive de la construction d'immeubles à appartements : alors qu'en 1977-78, ces formes étaient essentiellement cantonnées aux grandes villes, elles sont désormais présentes dans de nombreuses petites villes comme représenté sur la figure 5, en réponse à la hausse généralisée du prix du foncier. Cette rentabilité nouvelle des immeubles explique leur diffusion croissante dans des contextes urbains variés (Halleux, 2005).

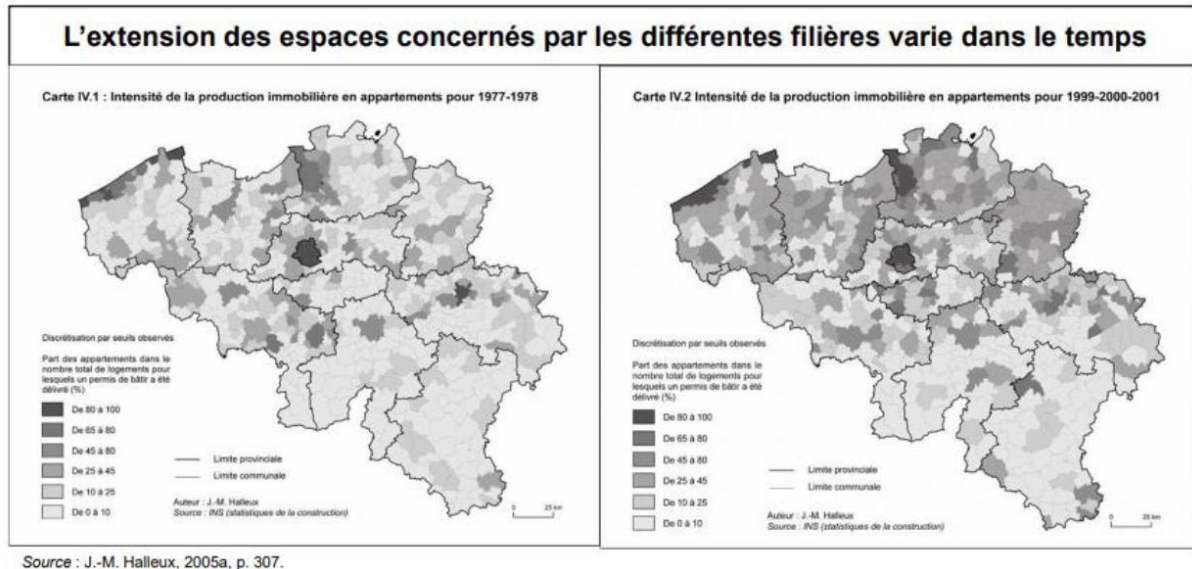


Figure 5 : L'extension des espaces concernés par les différentes filières varie dans le temps (source : J.-M. Halleux, 2005)

Deux évolutions majeures se dégagent : d'une part, le développement progressif de la **filière de la promotion de logements collectifs**, d'autre part, la **diminution relative de la construction de maisons quatre façades**, historiquement prédominantes.

Ces mutations ne relèvent pas en premier lieu d'un changement volontaire des politiques d'aménagement du territoire, mais bien d'une transformation des conditions de marché, en particulier **de la disponibilité foncière**. En Wallonie, la raréfaction progressive des terrains disponibles en zones d'habitat induit un effet de rareté sur l'offre foncière effective, entraînant une **hausse des prix du foncier**. Ce renchérissement encourage mécaniquement une densification de l'usage du sol, traduite par une montée en puissance des formes bâties plus compactes comme les immeubles à appartements (Halleux, 2005).

Cette évolution est observable à travers deux relations statistiques significatives :

- Une **relation décroissante entre la part de logements collectifs et la disponibilité en terrains à bâtir** : plus l'offre en Zone d'habitat diminue, plus la part d'appartements augmente. Ce phénomène s'intensifie à partir des années 2000.
- Une **relation croissante entre la part de maisons quatre façades et la disponibilité en terrains** : lorsque les terrains sont plus abondants, les formes peu denses, comme les maisons isolées, prédominent.

Ces choix constructifs s'expliquent également par des logiques de **coût de revient**. Si l'on observe une diminution du coût unitaire par logement avec l'augmentation du nombre d'unités (effet d'économie d'échelle), on constate aussi que les formes d'habitat les plus denses sont souvent **les plus coûteuses à produire au m<sup>2</sup>**. Les **logements collectifs**, bien que économiques en foncier, engendrent des surcoûts liés aux équipements communs (ascenseurs, cages d'escaliers,

parkings, charges d'urbanisme, etc.). À l'inverse, les **maisons isolées**, surtout lorsqu'elles s'implantent le long de voiries déjà viabilisées, restent parmi les plus économiques en termes de coût de construction, à condition que le foncier soit peu cher (Cours de J.-M. Halleux, 2024).

En somme, **la densification observée en Wallonie s'explique par une interaction entre dynamique foncière, configurations de marché et rationalité économique des opérateurs immobiliers**. Face à la rareté croissante des terrains constructibles et à l'augmentation des coûts fonciers, la promotion de logements collectifs apparaît comme une réponse structurelle aux nouvelles contraintes du territoire.

### *Mode de production des logements*

Cette tendance se confirme en regardant le poids des différentes filières, entre 2000 et 2017, la promotion immobilière professionnelle a connu une progression significative avant de ralentir légèrement à partir de 2008 et de se stabiliser entre 2014 et 2017. Sur la même période, l'autopromotion a enregistré une baisse continue, cédant en 2017 son rôle de principal mode de production de logements en Wallonie à la promotion immobilière professionnelle. En effet, la filière de l'autopromotion ne représente plus que 40 % des logements produits, contre près de 70 % en 2000 (CPDT, 2018).

La part des appartements a considérablement augmenté, passant de 29 % entre 2001 et 2005 à près de 70 % en 2018 en partie à cause de l'augmentation du prix du foncier (voir figure 6).

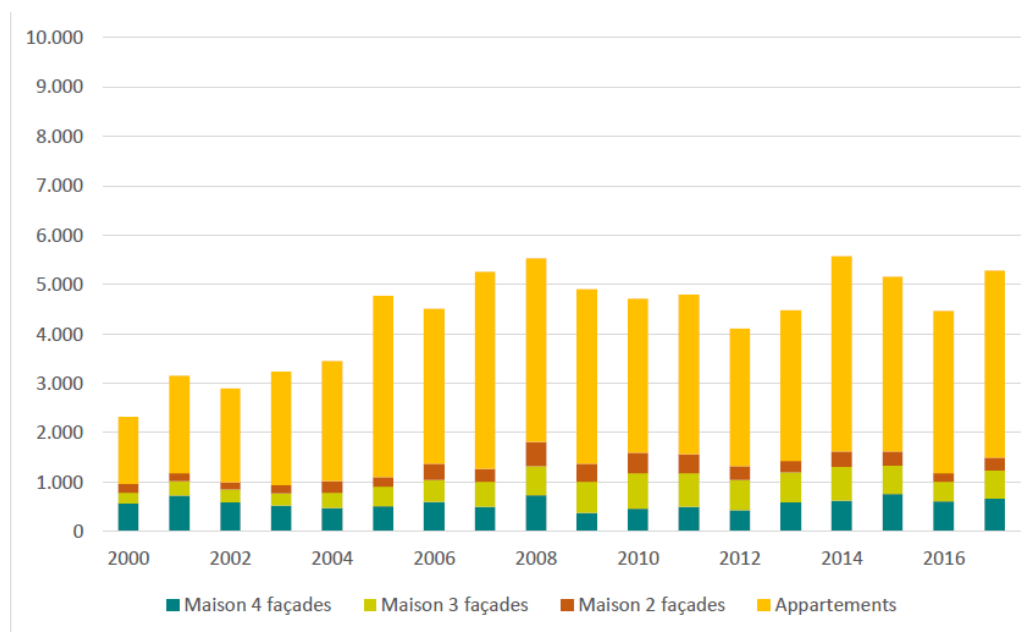


Figure 6 : Evolution du type de logements autorisés dans les permis accordés aux sociétés immobilières. (Source : SPF-DGS 2018)



### 2.3.2 Les changements démographiques

Les évolutions démographiques jouent un rôle croissant dans la transformation des modes d'habiter. En complément des facteurs économiques, l'augmentation du nombre d'appartements observée ces dernières décennies peut également s'expliquer par la mutation de la structure des ménages. En Belgique, la taille moyenne des ménages est en diminution continue : elle est passée de 2,69 personnes par ménage en 1981 à 2,33 en 2009, soit une réduction de 15 % en l'espace de trois décennies (Hanin, Léonard & Meuris, 2012). Parallèlement, le nombre de ménages a connu une croissance plus rapide que celle de la population, générant une demande accrue en logements de plus petite taille.

Cette évolution structurelle est appelée à se poursuivre. D'après les projections du Bureau fédéral du Plan, à l'horizon 2040, on prévoit une augmentation de 80 % du nombre de personnes isolées et de familles monoparentales, ainsi qu'un recul de 40 % des couples avec enfants. Dans le même temps, les couples sans enfants devraient croître de 30 % (Bureau fédéral du Plan, 2008 ; 2011). Ces mutations suggèrent une diversification des besoins en matière de logement, tant en termes de surface que de typologies.

En réponse à ces changements, de nouvelles formes d'habitat émergent, comme les appartements, la colocation, l'habitat groupé ou encore la cohabitation intergénérationnelle. Ces pratiques, déjà observables en Wallonie et dans les régions voisines, traduisent une volonté d'adaptation face à des configurations résidentielles et économiques inédites (CPDT 2018).

Par ailleurs, depuis les années 1990, le parc de logements connaît une inflexion importante dans sa dynamique de production. La rénovation du bâti existant tend à surpasser la construction neuve. En 2009, on dénombrait par exemple 7.770 nouveaux bâtiments construits, contre 9.102 rénovations (Hanin, Léonard & Meuris, 2012). Ce constat souligne une mobilisation croissante du tissu bâti existant pour répondre aux besoins résidentiels contemporains comme la division d'immeubles existants.

Enfin, ces mutations appellent également une reconfiguration de l'offre en services. Le vieillissement de la population devrait engendrer une demande accrue pour les soins de santé et les équipements de loisirs, tandis que la croissance du nombre de ménages pourrait induire, dans certaines communes, une pression nouvelle sur les infrastructures scolaires (IWEPS, 2020).

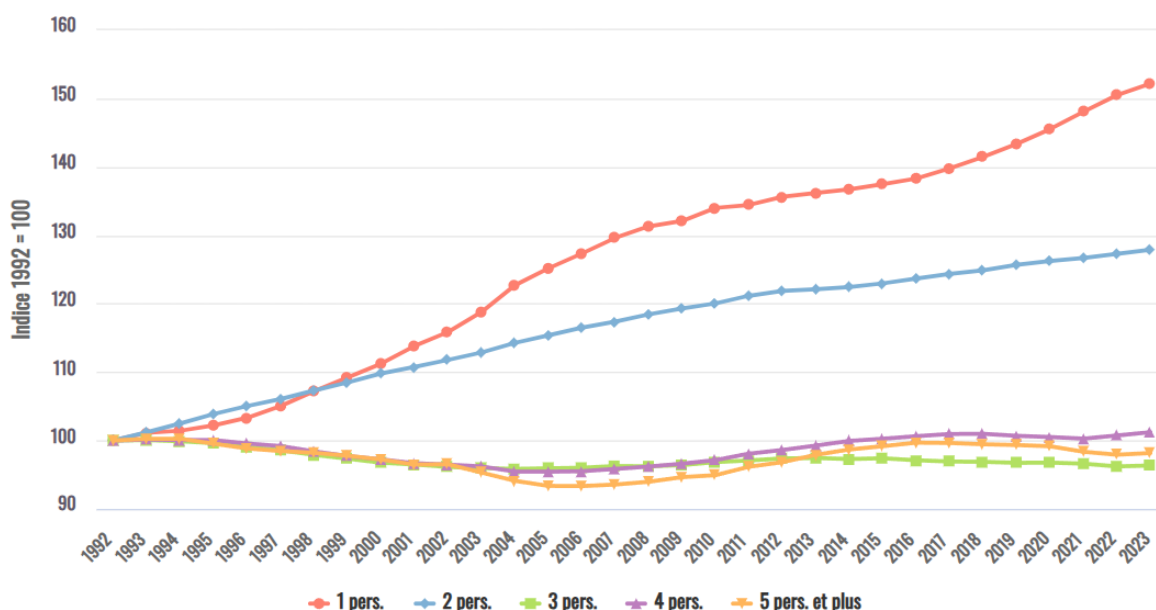


Figure 7 : Evolution de la taille des ménages privés en Wallonie (Source : Demobel, Calculs IWEPS)

En Wallonie, ces dernières années, comme le démontre la figure 7, le nombre total de ménages privés connaît une croissance plus rapide que celle de la population. Cette hausse est principalement portée par les ménages composés d'une personne seule et de deux personnes. Ce phénomène peut être attribué à plusieurs facteurs, notamment l'augmentation des séparations et des divorces, ainsi qu'au vieillissement progressif de la population. Ces évolutions entraînent des changements dans la structure des ménages, avec une nette augmentation des foyers unipersonnels et des couples sans enfants (IWEPS, 2023).

Ces tendances mettent en lumière un changement dans les modes de vie, où les ménages se fragmentent davantage et où la recherche de logements adaptés à des configurations familiales réduites, comme les appartements, devient plus marquée.

Depuis les années 1980, la dynamique démographique en Belgique – et particulièrement en Wallonie – se caractérise par une relative stabilité de la croissance globale de la population, mais surtout par une transformation marquée de la composition des ménages. En effet, le nombre de ménages continue d'augmenter, principalement sous l'effet de la multiplication des petits ménages (personnes seules, familles monoparentales, couples sans enfants, etc.) (SPF Économie, 2023). Cette évolution s'explique notamment par le vieillissement de la population, la diversification des parcours résidentiels et la montée de l'individualisation. Elle induit un besoin croissant en logements de plus petite taille.

Ainsi, depuis près de 45 ans, la pression démographique ne réside plus tant dans le nombre de personnes que dans la demande en unités résidentielles distinctes. Pourtant, cette demande n'a pas immédiatement trouvé une traduction dans la construction de logements collectifs. Pendant longtemps, elle s'est matérialisée sous la forme de la **subdivision de maisons unifamiliales existantes** en plusieurs logements, notamment dans les centres urbains ou les tissus anciens (Puissant, 2008).

Ce n'est qu'au cours des deux dernières décennies, dans un contexte de forte inflation des prix fonciers et immobiliers, que cette demande latente a été véritablement captée par le marché immobilier. En effet, tant que le prix du terrain restait relativement bas, la construction neuve de logements collectifs apparaissait peu rentable. Ce sont l'augmentation des valeurs foncières et

la raréfaction du foncier disponible qui ont favorisé une réponse du marché sous forme de promotion immobilière collective. L'émergence de l'appartement comme produit de marché résulte donc de la convergence entre une évolution socio-démographique lente et une transformation brutale des conditions économiques du foncier (Halleux, 2023 ; Van Crieckingen, 2008).

### Perspectives

Perspectives démographiques (mars 2014)					
	2020	2030	2040	2050	2060
Ménages	1.632.800	1.742.321	1.834.745	1.903.282	1.963.290

Tableau 4 : Perspectives démographiques du Bureau Fédéral du Plan de mars 2014. Sources : Bottieau V., Hanin Y., Neri P. (2014)

D'après les projections présentées dans la publication de la CPDT de 2014 (*Perspectives démographiques et production de logements en Wallonie - Le point sur les chiffres*), la Wallonie était attendue à franchir le cap des 1,8 million de ménages entre 2030 et 2040. La croissance annuelle moyenne du nombre de ménages était estimée à environ +11 000 entre 2020 et 2030, avant de se stabiliser autour de +6 000 à l'horizon 2060) (voir tableau 4).

	01-01-21	01-01-70	Evolution	Evolution moyenne annuelle
Population totale	3.643.272	3.864.606	+ 221.334	+ 4.517
Population 0-17 ans	746.261	708.641	- 37.620	- 768
Population 18-66 ans	2.290.202	2.187.159	- 103.043	- 2.103
Population 67+ ans	606.809	965.865	+ 355.860	+ 7.262
Ménages	1.595.356	1.810.715	+ 215.359	+ 4.395

Tableau 5 : Perspectives démographiques 2019-20170 (juin 2021) pour la Wallonie, BFP-Statbel

Le vieillissement de la population constitue une dynamique majeure à prendre en compte dans la planification des besoins en logement en Wallonie. À l'horizon 2070, la population wallonne devrait augmenter de près de 221 500 individus. Cette croissance démographique repose exclusivement sur **l'augmentation de la tranche d'âge des 67 ans et plus**, alors que les catégories des 0-17 ans et des 18-66 ans diminueront respectivement de 37 620 et 103 043 individus au cours de la même période (voir tableau 5).

Cette augmentation de la population âgée génère des besoins spécifiques en matière de logements. Les personnes âgées préfèrent souvent des logements plus petits, situés à proximité des services et commodités, de plain-pied, adaptés ou adaptables à leurs besoins. En centralité, ces logements permettent un accès facile aux commerces, aux infrastructures de santé et aux transports en commun. Cependant, il est crucial de ne pas homogénéiser les besoins des personnes âgées. Si certaines souhaitent vivre dans un appartement compact en centre-ville,

d'autres préfèrent rester dans leur environnement familial, emménager dans une maison avec jardin ou explorer de nouveaux modes d'habitat, tels que les cohabitations intergénérationnelles (IWEPS, 2020).

Dans un contexte où les habitudes en matière de logement évoluent rapidement, et où les études spécifiques restent rares en Wallonie, il est difficile de prédire si la production d'immeubles à appartements se maintiendra ou se renforcera à moyen et long termes. Bien que cette dynamique semble être portée par le vieillissement de la population et la diminution de la taille des ménages, elle est remise en question par des tendances émergentes, telles que : Les habitats groupés et solidaires, les formules d'habitat léger, la colocation intergénérationnelle, les appartements en alternance, la sous-location ponctuelle d'une partie du logement (IWEPS, 2022).

Ces dynamiques complexes génèrent des attentes multiples auxquelles l'offre future de logements devra répondre. Elles interrogent également le mode de production dominant actuel, à savoir la promotion immobilière axée sur les immeubles à appartements.

### 2.3.3 Des nouvelles politiques publiques

La multiplication des projets d'immeubles à appartements ne s'explique pas uniquement par les dynamiques économiques ou démographiques, elle est également portée – de manière indirecte – par l'évolution des politiques publiques en matière d'aménagement du territoire. Comme vu dans le chapitre précédent, le logement en Wallonie a longtemps été dominé par l'habitat individuel, principalement sous forme de maisons unifamiliales, ce qui a largement contribué à l'étalement urbain. Cette forme d'urbanisation extensive a généré de nombreux impacts négatifs : surconsommation d'espace, augmentation des besoins en infrastructures, dépendance à l'automobile, coûts élevés d'entretien des voiries, et contribution significative aux émissions de gaz à effet de serre (Halleux & Lambotte, 2002 ; EEA, 2016). Face à ces dérives, les autorités publiques ont progressivement pris conscience de la nécessité d'une gestion plus parcimonieuse du territoire (Bernier et al., 2021b).

Cette prise de conscience s'est traduite par l'adoption de politiques régionales visant à limiter l'artificialisation des sols. Le Schéma de Développement du Territoire (SDT) wallon, encourage une limitation forte de l'artificialisation des sols. Ce cadre stratégique régional vise à l'augmentation du renouvellement urbain par des projets de densification dans les centres urbains et périurbains et développer un référentiel favorisant la réutilisation, la rénovation du bâti afin d'en accélérer la régénération et encourager une densification maîtrisée des zones urbanisables ou déjà urbanisées, en veillant à respecter le cadre bâti, les espaces non bâtis, le paysage et le voisinage. Cela passe par une optimisation de l'occupation du sol, un renforcement de la mitoyenneté et de la verticalité des constructions, ainsi que l'intégration de logements aux étages des bâtiments à vocation économique et commerciale. Pour concentrer l'urbanisation dans les espaces déjà bâtis ou urbanisables, et à limiter l'étalement urbain. Il consacre ainsi un principe d'urbanisation « plus compacte », favorisant la densification des noyaux urbains et des zones bien desservies en transports et en services.

C'est précisément dans ce cadre que les promoteurs immobiliers trouvent aujourd'hui un levier pour faire passer des projets de logements collectifs, notamment dans des communes peu enclines à accepter ce type de développement. Autrement dit, même si le SDT ne mentionne pas

explicitement la construction d'immeubles à appartements, la philosophie de « reconstruire la ville sur la ville » permet aux acteurs privés de s'appuyer sur un référentiel politique régional pour justifier leurs demandes de permis. Ces projets bénéficient alors d'une légitimité accrue auprès des autorités régionales, même lorsqu'ils rencontrent de fortes résistances locales.

Ce décalage met en lumière la distinction fondamentale entre les niveaux régional et communal en matière de politiques d'aménagement. Tandis que la Région élabore les grandes orientations stratégiques (SDT, CoDT), ce sont les communes qui restent compétentes pour l'octroi des permis d'urbanisme. Or, ces dernières, notamment dans les territoires périurbains, sont souvent peu favorables à la densification sous forme d'immeubles à appartements. Cette réticence s'explique autant par des considérations politiques que par les pressions exercées par les riverains, qui perçoivent ces projets comme une menace pour leur cadre de vie (perte de verdure, augmentation du trafic, nuisances, etc.).

Le bourgmestre d'Oupeye, Serge Fillot, résume bien cette tension :

***« Lors de la construction de projets d'immeubles à appartements, on est sûr de se faire critiquer par les riverains. »***

(Entretien informel, 2024)

Dans ces conditions, on observe que les nouvelles politiques publiques, bien qu'elles ne visent pas explicitement à favoriser les logements collectifs, créent un environnement réglementaire qui permet aux promoteurs de faire valoir leurs projets même dans des contextes hostiles. Autrefois, lorsque le foncier était peu cher, les promoteurs privilégiaient la maison individuelle, qui correspondait mieux à la demande et aux marges attendues. Aujourd'hui, la hausse continue des prix du sol, couplée à la volonté régionale de préserver les espaces non bâtis, rend la densification – et donc la construction d'immeubles à appartements – plus rentable, légitime et souvent difficile à refuser juridiquement, même dans des communes initialement réticentes.

Ainsi, bien que les objectifs régionaux ne portent pas directement sur la promotion des logements collectifs, ils contribuent indirectement à leur essor, notamment en modifiant les règles du jeu foncier et en introduisant un référentiel favorable à la densification dans les débats sur les permis d'urbanisme. Ce cadre met en tension les stratégies d'aménagement régional avec les logiques politiques locales, souvent conservatrices, en particulier dans les espaces périurbains.

### 2.3.3 La localisation des nouvelles constructions

Si l'on constate une augmentation notable du nombre d'immeubles à appartements en Wallonie, il reste essentiel de s'interroger sur leur localisation précise. Où ces constructions prennent-elles place ?

L'approche retenue consiste à examiner la production de logements au regard des centralités, qu'elles soient urbaines ou villageoises. Ces centralités ont été définies à partir des polarités de base établies par l'IWEPS.

Les données mobilisées dans cette analyse sont issues de traitements en systèmes d'information géographique (SIG), réalisés à partir des géodonnées fournies par l'IWEPS et de sources cadastrales complémentaires. Cette méthodologie permet ainsi d'identifier les dynamiques

spatiales de la construction résidentielle récente et de mieux comprendre la logique territoriale de densification en cours.

### *Les types de logements en fonction de la localisation*

À l'échelle régionale, il convient de noter que la majorité des logements (61 %) se trouvent au sein d'une polarité. Ainsi, plus d'un million de logements sont situés dans des zones urbaines ou villageoises offrant une bonne desserte en transports en commun et des services de base. Cette proportion atteint près de 80 % si l'on inclut les logements proches de ces polarités. Les logements dans ces zones sont principalement des maisons (78 %) et des appartements (22 %). En dehors des polarités, les maisons représentent plus de 91 % des logements, tandis que les appartements ne constituent que 9 % (voir figure 8) (CPDT, 2021). L'objectif de ce mémoire est d'interroger la satisfaction résidentielle des habitants des appartements situés en dehors des centralités, afin de comprendre les raisons qui les ont poussés à s'installer dans ces zones. Cette analyse visera à éclairer les facteurs qui influencent leur choix de logement, en tenant compte des particularités de leur environnement.

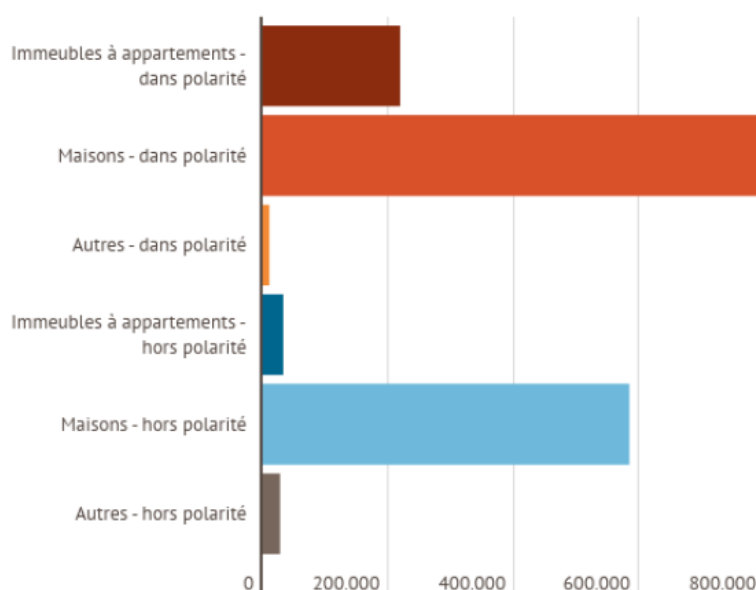


Figure 8 : Nombre de logements selon la localisation et le type de logement. (Sources : SPF-Finance (2017) et IWEPS (2011) Calculs : CREAT-UCLouvain (2020)

Sur la période 2010-2016, l'analyse de la production de logements révèle que 50 % des nouveaux logements sont construits au sein d'une centralité, principalement sous forme d'immeubles à appartements. En revanche, en dehors des centralités, plus de 78 % des nouvelles constructions sont des maisons individuelles. Cette dynamique montre d'une part un accès plus simple au foncier hors-centralité pour les particuliers, ainsi qu'une préférence marquée pour les maisons unifamiliales, en particulier dans le cadre de l'autopromotion (CPDT, 2021).

## Les immeubles à appartements

Concernant les immeubles à appartements, il convient de souligner que le nombre moyen de logements qu'ils comprennent est environ 65 % plus élevé dans les zones proches d'une centralité (7,6 logements en moyenne par unité) que dans les zones situées à plus de 2 km d'une polarité (4,6 logements en moyenne par unité) (voir tableau 6). En Wallonie, les immeubles à appartements comptent en moyenne 7,2 logements (CPDT, 2021).

Les données présentées sont issues d'analyses réalisées à partir des données cadastrales, incluant la nature des parcelles et le nombre de logements. Ces données comportent toutefois certaines limites et les résultats pourraient être réévalués en fonction des avancées des recherches sur ce sujet.

En ce qui concerne l'évolution temporelle, le nombre de logements par immeuble a doublé entre ceux construits avant 1950 et ceux des dernières décennies. Il a atteint un pic dans les années 1970, avec plus de 12 logements par immeuble en moyenne, et se situe aujourd'hui autour de 8 logements en moyenne par immeuble à appartements. Cette progression est particulièrement marquée pour les immeubles situés dans les centralités, où le nombre moyen de logements par immeuble est passé de 4,4 pour ceux construits avant 1949 à près de 9 pour ceux construits au cours des trois dernières décennies. Toutefois, une hausse est également constatée pour les immeubles à appartements moins bien situés (CPDT, 2021).

	Au sein d'une polarité	Moins de 500 mètres	Moins de 1 km	Moins de 2 km	Plus de 2 km	Moyenne
Avant 1949	4,4	3,9	4,2	3,7	3,8	4,3
1950-1959	5,7	4,4	4	3,6	4,2	5,6
1960-1969	8,4	5,7	7,2	8,2	4,8	8,2
1970-1979	13,3	9,5	6,1	4,8	5,2	12,6
1980-1989	10,1	6,5	8,8	7,3	5,1	9,5
1990-1999	9	6,1	6,7	4,7	5	8,4
2000-2009	9,4	6,2	8,1	5,4	5,8	8,7
2010-2016	8,6	7,2	5,9	5,7	5,7	7,9
Moyenne	7,6	6,1	5,8	4,8	4,6	7,2

Tableau 6 : Nombre moyen de logements par immeuble à appartements selon l'année de construction et la localisation. Sources : SPF-Finance (2017) & IWEPS (2011). Calculs : CREAT-UCLouvain.

En Wallonie, les logements situés dans des zones caractérisées par un habitat concentré, une bonne accessibilité aux transports en commun ou une offre regroupée de services et d'équipements de base pour la population sont majoritairement des maisons (78 %). Les appartements, quant à eux, représentent environ 22 % des logements dans ces centralités.

Au cours de la dernière décennie, la production de logements dans ces centralités s'est principalement traduite par la construction d'immeubles à appartements. En revanche, en dehors de ces zones, la production de logements repose majoritairement sur la construction de maisons. Ainsi, alors que la construction de maisons contribue à l'étalement urbain, la construction d'immeubles à appartements participe au renforcement des centralités existantes.

Dans ces zones centralisées, les immeubles à appartements tendent également à contenir un nombre moyen de logements plus élevé que ceux situés en dehors des centralités. Toutefois, une augmentation régulière du nombre moyen d'appartements par immeuble est également observée dans les zones moins centralisées.



## 2.4 Généralités sur le mode d'habiter : typologies et besoins liés à la mobilité résidentielle

Après avoir constaté que la taille des ménages diminue progressivement, entraînant une demande accrue en logements plus petits, et que la hausse des prix de l'immobilier a favorisé la construction croissante d'appartements, une question demeure : qu'en est-il des préférences résidentielles ?

L'étude du mode d'habiter révèle des dynamiques complexes où les choix résidentiels apparaissent à la croisée de préférences personnelles, de contraintes socio-économiques et de représentations culturelles. Ces choix, loin d'être uniquement rationnels, traduisent des compromis façonnés par des logiques sociales, des conditions économiques et des aspirations individuelles. Comme le souligne Sencébé (2007), l'habiter en milieu périurbain est « très largement structuré par les pratiques résidentielles et tourné vers la famille », mettant en exergue le rôle central des relations sociales et des modes de vie dans la configuration de ces espaces.

Pour analyser ces dynamiques, le chapitre « 2.4 Généralités sur le mode d'habiter » s'appuie sur l'ouvrage collectif *Élire domicile : La construction sociale des choix résidentiels*, dirigé par Jean-Yves Authier. Cet ouvrage propose des **hypothèses** et dresse des **généralités** sur le mode d'habiter car l'aménagement du territoire est très contextualisé, un lieu n'est pas l'autre. Le livre propose une approche sociologique et urbaine des choix résidentiels, en insistant sur leur caractère socialement construit. Il explore les multiples dimensions influençant les décisions de logement, qu'il s'agisse des contraintes économiques, des pressions sociales ou des préférences individuelles. En mobilisant ce cadre théorique, nous examinons les principaux éléments structurant les modes d'habiter, en mettant en lumière les interactions entre acteurs, territoires et politiques publiques.

### 2.4.1 Les logiques de localisation

Les logiques de localisation résidentielle traduisent les mécanismes par lesquels les ménages choisissent leur lieu de vie. Ces mécanismes s'appuient sur des dynamiques socio-économiques, culturelles et territoriales complexes. Elles révèlent les interactions entre les aspirations individuelles, les contraintes structurelles et les caractéristiques des territoires.

La localisation résidentielle repose sur une conjugaison de facteurs, parmi lesquels les caractéristiques intrinsèques des territoires, telles que les infrastructures, les services et le cadre de vie, occupent une place centrale (Authier, 2010). Ces éléments interagissent avec les aspirations des ménages, qui privilégient certains types d'espaces en fonction de leurs besoins, préférences et ressources. Cependant, ces choix sont loin d'être totalement libres : ils sont structurés par des contraintes financières, sociales et institutionnelles.

#### **Facteurs influençant les logiques de localisation**

Parmi les déterminants économiques, le coût de l'immobilier joue un rôle majeur. Les ménages modestes sont souvent contraints de s'installer dans des zones périphériques ou des quartiers

moins prisés, où le foncier est plus abordable. En revanche, les classes aisées privilégient des espaces offrant prestige, confort et accessibilité aux services, tels que certains centres-villes ou quartiers résidentiels. Ces dynamiques s'accompagnent d'une polarisation spatiale : les ménages disposant de ressources limitées habitent souvent loin des bassins d'emploi et des services publics de qualité (Authier, 2010 ; Bonvalet et Ogg, 2007).

Les préférences liées au cadre de vie jouent également un rôle significatif. Les jeunes familles et les classes moyennes recherchent souvent un équilibre entre la proximité urbaine et le calme périurbain, où l'accès à une maison individuelle et à des espaces verts est privilégié. À l'inverse, les retraités ou les télétravailleurs optent fréquemment pour des zones rurales, attirés par la tranquillité et le coût de la vie réduit (Berger, 2004).

Les aspects sociaux et culturels renforcent ces choix. Les ménages tendent à privilégier des quartiers qui reflètent leur identité sociale ou aspirent à un statut plus élevé. Ce phénomène s'accompagne d'un certain évitement des zones perçues comme stigmatisées. Les classes supérieures, par exemple, favorisent des quartiers symbolisant le prestige et la distinction sociale, en accord avec les analyses de Bourdieu sur les pratiques de distinction (Bourdieu, 1979). Par ailleurs, la recherche ou l'évitement de la mixité sociale influe également sur ces décisions.

Les politiques publiques, enfin, jouent un rôle structurant dans les logiques de localisation. Les dispositifs de logement social concentrent souvent les populations modestes dans des secteurs spécifiques, tandis que les investissements en infrastructures ou en équipements publics rendent certains territoires plus attractifs, notamment en périphérie. Ces interventions façonnent directement les dynamiques spatiales et contribuent parfois à renforcer les inégalités entre les territoires (Donzelot, 2004).

## 2.4.2 La temporalité des choix résidentiels : un cadre conceptuel

Les choix résidentiels sont intimement liés à la dimension temporelle de la vie des individus et des ménages. Ces décisions évoluent au fil du temps, influencées par des facteurs personnels, sociaux, économiques et contextuels. L'analyse de cette temporalité permet de comprendre que les trajectoires résidentielles sont un processus dynamique, souvent marqué par des périodes de stabilité et de transition. Ce cadre conceptuel met en évidence les moments clés du cycle de vie des ménages et les facteurs qui déclenchent les changements de résidence.

### **Les trajectoires résidentielles**

Les trajectoires résidentielles désignent l'ensemble des déplacements résidentiels effectués par une personne tout au long de sa vie. Elles sont structurées par des phases de stabilité, où le ménage demeure dans le même logement pendant une longue période, et des phases de transition, où le changement de logement est une réponse nécessaire à des événements de vie ou à des évolutions personnelles (Authier et al., 2010 ; Bonvalet et Ogg, 2007). Ces transitions peuvent être liées à des événements familiaux, professionnels ou à des changements dans les conditions économiques et sociales du ménage.

### **Le cycle de vie des ménages**

La théorie du cycle de vie est un cadre analytique fondamental pour comprendre l'évolution des choix résidentiels. Elle repose sur l'idée que les besoins en logement changent à mesure que les

personnes passent par différentes étapes de leur vie. Par exemple, au début de la vie active, les jeunes adultes privilégient généralement des logements temporaires ou locatifs. Lorsqu'ils forment un couple, leur recherche se porte davantage sur un logement stable et adapté à une vie commune. L'arrivée des enfants augmente la demande d'espace et d'accès à des services tels que les écoles ou les espaces de loisirs. Lorsque les enfants quittent le domicile, certains ménages choisissent de réduire leur espace de vie, pour simplifier l'entretien ou diminuer les coûts. En fin de cycle, à l'approche de la retraite, de nombreux ménages recherchent un environnement plus calme, proche des services de santé, ou préfèrent se rapprocher de leur famille (Van Ham et Mulder, 2005 ; Authier et al., 2010). Cette tendance est visible sur la figure 9 représentant le solde migratoire en fonction des groupes d'âges.

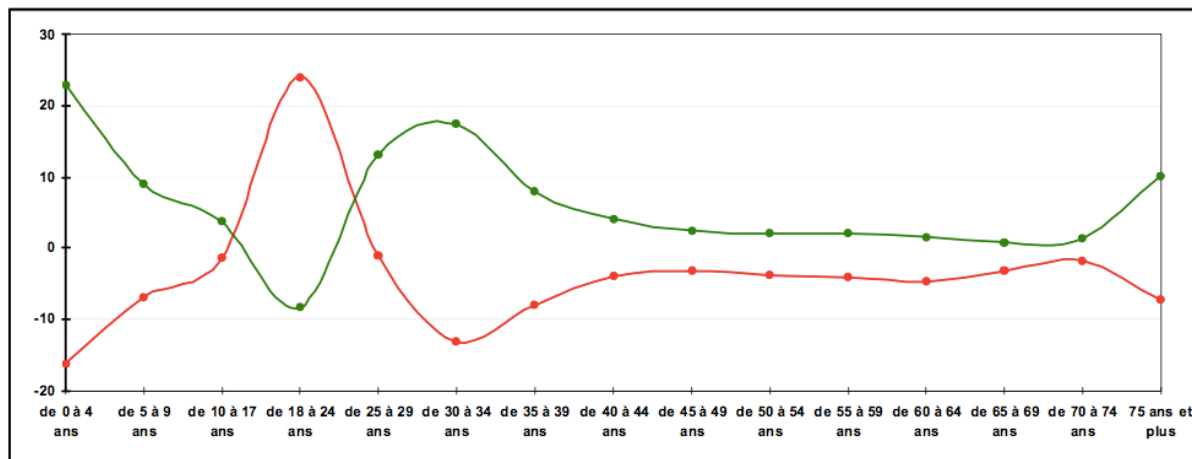


Figure 9 : Solde migratoire (pour 1000 habitants) en fonction des groupes d'âges (Halleux J.-M., 2006)

Les mouvements résidentiels sont intimement liés à l'évolution du cycle de vie, avec des déménagements qui peuvent être choisis, induits par des besoins évolutifs, ou parfois contraints par des circonstances extérieures. De Keersmaecker (2007) évoque ainsi un modèle « moyen » de parcours résidentiel, dans lequel les individus passent souvent par des allers-retours entre la périphérie et le centre urbain. Dans la jeunesse, la priorité est souvent donnée à la proximité des lieux culturels, des loisirs, et de l'animation urbaine. À mesure que la formation d'un couple et la naissance des enfants s'installent, les ménages se tournent généralement vers des zones périurbaines, où l'espace, la nature et l'homogénéité sociale du voisinage correspondent mieux à leurs aspirations. Une fois que les enfants ont quitté le domicile familial, certains ménages cherchent à retrouver la centralité, attirés par la proximité des commerces, des équipements culturels, et la diversification des options de mobilité.

Ce schéma de migration résidentielle, bien qu'il soit courant, n'est pas systématique et ne s'applique pas à toutes les catégories sociales. En effet, ces trajectoires peuvent être choisies par certains ménages, mais aussi subies par d'autres, selon leurs ressources économiques et sociales. Les flux migratoires résidentiels sont ainsi influencés par l'âge des individus et les différentes étapes de leur cycle de vie. Selon Halleux (2006), deux types de flux migratoires peuvent être identifiés : les flux « **centrifuges** » et les flux « **centripètes** ». Les flux centrifuges (vers les banlieues périphériques) concernent des ménages jeunes, entre 25 et 40 ans, souvent en expansion familiale, qui cherchent à s'installer dans des zones périurbaines. À l'inverse, les flux centripètes (vers les centres urbains) sont caractéristiques des jeunes adultes, souvent étudiants ou au début de leur carrière professionnelle, qui se déplacent vers les villes pour bénéficier de leur dynamisme et de leurs opportunités (Voir figure 9).

Ce modèle de mobilité résidentielle est donc marqué par des choix et des contraintes qui dépendent des étapes de vie des individus, mais aussi des opportunités économiques et sociales qui leur sont offertes à chaque période de leur existence. Les transitions résidentielles sont influencées par une dynamique complexe de besoins évolutifs, de contraintes économiques et de choix personnels, donnant lieu à une diversité de parcours résidentiels.

### 2.4.3 Les facteurs déclencheurs des changements résidentiels

Les changements dans les trajectoires résidentielles sont souvent provoqués par des événements de vie majeurs. Les changements familiaux tels que le mariage, la naissance d'un enfant, le divorce ou le départ des enfants du foyer sont des moments clés qui entraînent un déménagement. Par ailleurs, les transitions professionnelles, telles qu'une mutation, une promotion ou une perte d'emploi, peuvent également nécessiter un changement de résidence, souvent par nécessité de proximité avec le lieu de travail (Courgeau, 1985).

Les facteurs économiques, tels que l'évolution des revenus ou l'accès au crédit, jouent également un rôle central dans la possibilité de changer de logement. Une hausse de salaire peut permettre d'accéder à un logement de meilleure qualité, tandis qu'une baisse de revenus, liée par exemple à la retraite ou au chômage, peut forcer un ménage à réajuster ses choix résidentiels. Le vieillissement et les problèmes de santé entraînent également des besoins spécifiques en matière de logement, comme l'adaptation des espaces ou la proximité des services médicaux (Authier et al., 2010).

#### **Temporalité et ancrage territorial**

Les choix résidentiels ne sont pas seulement façonnés par des considérations fonctionnelles, mais aussi par un attachement profond au lieu de vie. Au fil du temps, certains ménages développent une forte attache au quartier où ils résident, ce qui peut les amener à rester dans leur logement même lorsque leurs besoins évoluent. Cet attachement peut être lié à des souvenirs personnels, à des liens sociaux ou à une intégration communautaire dans le quartier (Authier et al., 2010).

Les dynamiques temporelles des choix résidentiels varient également en fonction des contextes locaux. En milieu urbain, les jeunes ménages sont souvent plus mobiles, cherchant à optimiser leur localisation en fonction de l'emploi ou des loisirs, tandis que dans les zones rurales, les ménages ont tendance à être plus stables, avec une forte attache au territoire (Authier et al., 2010).

#### **Temporalité et mobilité résidentielle**

La mobilité résidentielle se distingue en deux catégories : la mobilité choisie et la mobilité contrainte. La mobilité choisie correspond à un projet de vie, tel que l'achat d'une maison ou le rapprochement avec la nature, tandis que la mobilité contrainte fait référence à des déménagements forcés, qu'ils soient dus à une expulsion, à une mutation professionnelle ou à des changements dans le marché immobilier (hausse des loyers ou difficultés économiques) (Bonvalet et Ogg, 2007 ; Authier et al., 2010).

La fréquence des déménagements varie également au cours de la vie. Les jeunes adultes connaissent des phases de mobilité plus élevées, notamment lorsqu'ils entrent dans la vie active

ou forment un ménage. Cette mobilité tend à diminuer à l'âge adulte, lorsque les ménages s'installent de manière plus stable, à mesure qu'ils s'ancrent dans un territoire.

### **Influence des contextes sociétaux et historiques**

Les choix résidentiels sont également influencés par des évolutions sociales, économiques et politiques à l'échelle sociétale. Les politiques du logement, comme l'encouragement à la propriété ou la construction de logements sociaux, modifient les dynamiques résidentielles au fil du temps. Les transformations des infrastructures de transport et d'aménagement urbain influencent également ces choix, en rendant certains quartiers plus attractifs ou accessibles (Donzelot, 2004).

De plus, les changements sociaux, tels que l'individualisation des modes de vie ou la généralisation du télétravail, modifient les besoins résidentiels. Par exemple, le télétravail a permis à de nombreux ménages de s'éloigner des centres urbains pour s'installer dans des zones rurales, un phénomène qui a été particulièrement accentué par la pandémie de COVID-19 (Bonnet, Collet & Maurin, 2021). Les crises économiques et sanitaires génèrent également des ruptures dans les trajectoires résidentielles traditionnelles (Authier et al., 2010 ; Donzelot, 2004).

Les choix résidentiels sont profondément inscrits dans la temporalité de la vie des individus. Ils évoluent au gré des étapes du cycle de vie, des événements familiaux, professionnels, et des facteurs économiques et sociaux. La mobilité résidentielle, qu'elle soit choisie ou contrainte, est ainsi une dimension dynamique, façonnée par des trajectoires de vie individuelles et des contextes sociétaux changeants (Authier et al., 2010)

#### **2.4.4 Les représentations et l'attachement au lieu**

Le logement est un espace qui dépasse sa simple fonction utilitaire. Il porte des significations émotionnelles, sociales et symboliques, ce qui influence les choix résidentiels et les résistances au déménagement. L'attachement au lieu et les représentations qu'un individu ou un groupe associe à un territoire sont des facteurs essentiels dans la décision de rester ou de partir.

Les **représentations du lieu** désignent les perceptions et images mentales qu'un individu forme à propos d'un territoire, influençant fortement ses choix résidentiels (Authier et al., 2010 ; Bourdieu, 1979). Elles peuvent être sociales, symboliques ou personnelles : les représentations sociales sont des jugements collectifs souvent véhiculés par les médias, tandis que les représentations symboliques renvoient à un statut social ou culturel lié à un lieu. Les représentations personnelles, quant à elles, sont façonnées par les expériences et l'histoire de chaque individu (Authier et al., 2010 ; Lewicka, 2011). Ces perceptions influencent les décisions d'installation : un quartier jugé « attrayant » attire certaines catégories sociales, tandis que les zones stigmatisées, malgré des avantages économiques, repoussent les ménages (Clerval, 2013).

L'**attachement au lieu** fait référence au lien affectif, émotionnel ou symbolique qu'un individu développe envers un espace particulier (Tuan, 1974). Cet attachement peut être affectif, fonctionnel ou symbolique, et se renforce avec la durée de résidence, les relations sociales et les expériences vécues (Lewicka, 2011). Par exemple un lieu peut devenir un marqueur identitaire lié

à des souvenirs ou à une histoire familiale, ou encore être apprécié pour sa proximité avec des services essentiels (Scannell & Gifford, 2010).

Les représentations et l'attachement interagissent de manière dynamique. Les représentations positives d'un lieu renforcent l'attachement, tandis que l'attachement peut modifier la perception qu'un individu a d'un endroit (Authier et al., 2010). Toutefois, des conflits peuvent apparaître : un individu peut rester attaché à un lieu malgré des représentations négatives, par exemple, en raison de liens sociaux forts ou de souvenirs personnels, tandis que des changements dans les représentations (gentrification, dégradation perçue) peuvent affaiblir l'attachement et inciter au déménagement (Clerval, 2013).

Enfin, ces phénomènes ont des implications sociales et urbaines importantes. Les représentations négatives et l'absence d'attachement renforcent la **polarisation spatiale**, contribuant à la ségrégation sociale. À l'inverse, un fort attachement au lieu peut favoriser la **résilience des communautés**, en soutenant des initiatives locales face aux défis urbains, comme la réhabilitation ou les crises économiques (Donzelot, 2004).

#### 2.4.5 Habiter en fonction du lieu de travail et de l'accessibilité

L'organisation spatiale des ménages est étroitement liée à la localisation de leur emploi et à l'accessibilité aux différents modes de transport. Ainsi, les ménages travaillant en centre-ville ont des logiques résidentielles sensiblement différentes de celles des actifs exerçant en milieu périurbain, notamment dans les zones d'activités économiques situées en périphérie autoroutière, souvent mal desservies par les transports en commun. Ce phénomène s'inscrit dans une dynamique plus large de **décentralisation des activités économiques**, amorcée en Wallonie dès les années 1980, et marquée par le développement de **zones d'activités extra-urbaines**, liées à la mobilité automobile (Van Criekingen, 2010 ; Dessouroux, 2006).

Ainsi, l'hypothèse est que les **ménages dont les emplois sont situés en centre-ville** (fonctionnaires, employés de services publics, cadres dans les sièges sociaux, etc.) ont tendance à rechercher une localisation plus centrale ou bien desservie par les transports en commun, surtout dans les grandes agglomérations comme Liège ou Charleroi. Cela peut se traduire par une préférence pour les quartiers urbains denses ou pour des communes suburbaines connectées par le rail ou les lignes express de bus. La proximité aux pôles multimodaux est ici un facteur structurant.

À l'inverse, les **actifs travaillant dans les zones d'activités économiques situées en périphérie autoroutière**, souvent mal desservies par les transports publics, privilégient des localisations résidentielles en **milieu périurbain ou rural accessible par la voiture**. Dans ce cas, l'automobilité devient un prérequis de l'ancrage résidentiel. La maison unifamiliale, avec jardin, dans une commune périphérique à la fois « au vert » et proche d'un nœud autoroutier, constitue un idéal résidentiel largement partagé dans ce groupe (Van Criekingen, 2008 ; Ermans & Marissal, 2015). La **distance domicile-travail** est alors souvent jugée acceptable si elle permet un gain en qualité de vie ou en espace habitable.

## 2.4.6 Les inégalités sociales et spatiales

Les choix résidentiels sont fortement influencés par les inégalités sociales et spatiales, liées au capital économique, social et culturel des individus (Bourdieu, 1979 ; Authier et al., 2010).

Les inégalités sociales désignent les différences en termes de revenus, éducation, emploi et capital culturel, qui structurent les possibilités de choisir son lieu de vie (Bourdieu, 1979). Les inégalités spatiales font référence à la distribution inégale des ressources et opportunités, souvent en lien avec les inégalités sociales, ce qui conduit à la ségrégation (Harvey, 1973 ; Donzelot, 2004).

Le marché immobilier joue un rôle clé : les quartiers attractifs, bien desservis, voient leurs prix augmenter, excluant les ménages à faibles revenus (Clerval, 2013). La gentrification transforme des quartiers populaires en zones prisées par les classes supérieures, entraînant des expulsions (Authier et al., 2010). Les politiques publiques, notamment la concentration des logements sociaux, ont renforcé la ségrégation (Préteceille, 2006), tandis que l'inégalité d'accès aux transports pénalise les périphéries (Donzelot, 2004). De plus, l'histoire urbaine, marquée par l'industrialisation et la désindustrialisation, a créé des inégalités durables (Harvey, 1973 ; Authier et al., 2010).

Les inégalités spatiales se traduisent par une séparation résidentielle selon des critères économiques et sociaux, créant des quartiers riches et pauvres avec peu d'interactions (Préteceille, 2006). Les quartiers défavorisés souffrent aussi d'un accès limité aux services comme l'éducation, la santé ou les loisirs (Donzelot, 2004). Les banlieues sont souvent stigmatisées, exacerbant les discriminations dans d'autres domaines comme l'emploi ou l'éducation (Wacquant, 2001).

Les inégalités spatiales contribuent à la reproduction sociale, les enfants des quartiers défavorisés ayant moins de chances d'accéder à des parcours éducatifs ou professionnels réussis (Bourdieu, 1979). Les tensions sociales peuvent se manifester, notamment en période de gentrification ou d'expulsions perçues comme injustes (Clerval, 2013). Enfin, les populations à faibles revenus vivent souvent dans des zones à conditions environnementales dégradées, renforçant les inégalités écologiques (Harvey, 1973 ; Donzelot, 2004).

## 2.4.7 La montée des mobilités résidentielle

Les mobilités résidentielles, qu'elles soient choisies ou subies, traduisent des évolutions profondes des modes de vie contemporains. Ces déplacements sont généralement motivés par des facteurs économiques, sociaux ou politiques, tels que les restructurations du marché de l'emploi, les transformations familiales ou les inégalités d'accès au logement (Authier et al., 2010). Elles prennent des formes diverses — locales, intra-urbaines, interurbaines ou internationales — et s'inscrivent dans des dynamiques globales comme la mondialisation, la flexibilisation du travail, ou encore la généralisation du télétravail, renforcée par la crise sanitaire liée à la COVID-19 (Coulombel et al., 2022 ; Marissal, 2021). Ces mobilités traduisent non seulement des arbitrages résidentiels mais également des adaptations aux contraintes spatiales et temporelles de la vie quotidienne.



Les raisons qui poussent à déménager varient : la recherche de meilleures conditions de vie, l'amélioration de l'accès à des services ou des opportunités professionnelles, mais aussi des raisons contraignantes comme la précarité économique ou les besoins spécifiques liés au vieillissement ou au handicap (Authier et al., 2010 ; Bourdieu, 1979).

Les changements familiaux et l'évolution du cycle de vie jouent également un rôle important. La constitution ou la dissolution de familles et les étapes de la vie, comme l'arrivée d'un enfant ou le vieillissement, influencent fortement les choix de logement (Van Ham et Mulder, 2005 ; Authier et al., 2010). De plus, les transformations urbaines, comme la gentrification ou la rénovation urbaine, influencent directement les mouvements résidentiels. Les quartiers en mutation attirent les classes plus aisées, souvent au détriment des populations plus modestes, accentuant les dynamiques de mobilité (Lefebvre, 1991 ; Harvey, 2008).

Les conséquences des mobilités résidentielles sont multiples. Elles participent à la segmentation sociale de l'espace, où les quartiers riches attirent principalement les classes moyennes et supérieures, tandis que les quartiers populaires deviennent le refuge des populations les plus précaires. Cette dynamique de polarisation contribue à l'aggravation des inégalités urbaines et à la formation de ghettos, où les populations défavorisées sont souvent concentrées (Bourdieu, 1979 ; Authier et al., 2010). Ces mobilités influencent également l'accès aux services essentiels. Les déménagements vers des zones mieux desservies permettent à certains individus de bénéficier de meilleures infrastructures éducatives, sanitaires ou professionnelles, accentuant ainsi les disparités entre quartiers (Bonvalet et Ogg, 2007 ; Authier et al., 2010). De plus, les mobilités ont un impact environnemental, notamment en augmentant la consommation de ressources pour le déménagement et en contribuant à l'extension urbaine, souvent aux dépens des terres agricoles et des espaces naturels (Lefebvre, 1991). Enfin, les mobilités résidentielles affectent les dynamiques familiales et communautaires. Si elles peuvent perturber les liens sociaux, notamment dans des quartiers où les relations de voisinage sont importantes, elles peuvent aussi en créer de nouvelles, enrichissant ainsi les interactions sociales dans certains contextes (Lewicka, 2011).

#### 2.4.8 L'appartement urbain face à l'appartement périurbain

L'hypothèse est que les choix résidentiels diffèrent significativement entre l'appartement urbain et l'appartement périurbain en raison de multiples facteurs socio-économiques, culturels et spatiaux. Cette distinction s'observe à travers plusieurs dimensions, qui reflètent les attentes et les besoins variés des habitants.

La localisation des logements influence fortement les attentes des ménages en matière d'accès aux services. En milieu urbain, les habitants d'appartements expriment une préférence marquée pour la proximité immédiate des commerces, des écoles, des équipements de santé et des transports en commun, ce qui leur permet de bénéficier à la fois d'une accessibilité optimale et du dynamisme économique et culturel des centres-villes (Cerema, 2022). À l'inverse, les résidents des zones périurbaines, souvent en quête de calme, d'espace et d'un cadre de vie plus apaisé, acceptent une relative distance aux commodités. Ce choix s'accompagne généralement d'une plus grande dépendance à l'automobile, tant pour les déplacements quotidiens que pour l'accès aux services (Bertrand & Laurent, 2007 ; Rougé, 2015). Cette situation illustre l'un des



paradoxes classiques de l'habitat périurbain : le compromis entre qualité du cadre de vie et accessibilité fonctionnelle (Charmes, 2011).

Le contexte socio-économique est un autre facteur clé qui distingue ces choix. En milieu urbain, les appartements attirent principalement des populations jeunes, telles que les étudiants, les jeunes actifs ou les foyers monoparentaux. Ces profils valorisent les opportunités économiques offertes par la ville ainsi que les logements adaptés aux petites unités de vie. À l'inverse, les appartements périurbains s'adressent souvent à des familles ou à des ménages à la recherche d'un meilleur rapport qualité/prix. Ils permettent d'accéder à des logements plus spacieux, tout en restant dans un budget maîtrisé. (Girard, M. 2016)

L'attachement au lieu joue également un rôle déterminant dans le choix de localisation, une personne ayant grandi et ayant sa famille en périurbain pourrait privilégier ce cadre de vie pour cette raison.

Le rapport au cadre environnemental constitue également une différence marquante entre les milieux urbains et périurbains. En ville, les espaces verts privés sont souvent limités, mais les habitants peuvent compenser ce manque par l'accès à des espaces publics tels que les parcs, les jardins partagés ou les promenades aménagées. Dans ce contexte, l'environnement est perçu avant tout comme un élément d'aménagement optimisé, offrant des espaces de détente et de sociabilité intégrés dans un cadre dense et construit (Charmes, 2011). En revanche, en milieu périurbain, la proximité avec la nature est souvent un critère déterminant dans le choix résidentiel. Les appartements y sont recherchés pour leur cadre plus paisible, la présence d'espaces verts privatifs ou semi-privatifs, ainsi que pour une meilleure qualité de l'air et une moindre exposition aux nuisances urbaines (Fonticelli. C, 2021).

La mobilité et l'accessibilité apparaissent comme des éléments structurants des choix résidentiels. En milieu urbain, la présence de réseaux de transports en commun denses permet aux habitants de se passer d'une voiture, favorisant des localisations proches des nœuds de mobilité comme les gares ou les stations de métro. À l'opposé, en milieu périurbain, la voiture joue un rôle central. Elle constitue souvent le moyen principal pour accéder aux lieux de travail et aux services, ce qui reflète un mode de vie davantage orienté vers l'autonomie (Kaufmann, 2002).

Enfin, le coût du logement influence fortement les choix. En centre-ville, les prix au mètre carré étant généralement plus élevés, les habitants acceptent des espaces souvent plus restreints pour bénéficier de la centralité et de la proximité des services. En revanche, les appartements périurbains offrent des surfaces plus grandes à un coût moindre, répondant ainsi aux attentes des ménages en quête de confort et d'espace (Rémy, 2010).

Ces différences sont également liées à l'identité et à la trajectoire résidentielle des habitants. Les citadins cherchent souvent une identité liée à la ville, un mode de vie culturellement riche et une densité sociale, tandis que les habitants périurbains aspirent à une stabilité résidentielle et à un cadre de vie jugé plus familial et sécurisant (Lelevrier, 2013).

Ces hypothèses permettent de mieux comprendre les logiques résidentielles et seront approfondies par des enquêtes, avec des entretiens et analyses des flux résidentiels, à la suite de ce travail pour confirmer ou nuancer ces tendances.

### 2.4.9 « Le mode d'habiter »

Les choix résidentiels reflètent un compromis subtil entre préférences personnelles, contraintes socio-économiques et contextes territoriaux. Qu'il s'agisse d'opter pour une maison individuelle ou un appartement, ou encore de choisir entre un logement en ville ou en périphérie, ces décisions sont influencées par des facteurs variés comme le mode de vie, la structure familiale, les ressources financières et l'offre immobilière.

Le choix d'une **maison individuelle** repose souvent sur ses caractéristiques spécifiques, notamment l'espace intérieur et extérieur qu'elle offre, ainsi que l'autonomie qu'elle garantit. Ces atouts en font une solution prisée par les familles avec enfants ou les ménages à la recherche d'intimité. La maison individuelle revêt également une dimension symbolique, associée à l'idée d'accomplissement social et de stabilité (Authier et al., 2010 ; Bourdieu, 1979). En revanche, l'**appartement urbain** est privilégié pour sa proximité avec les infrastructures urbaines et les services tels que les transports, les commerces ou les loisirs. Situé principalement en ville, l'appartement s'adapte davantage aux modes de vie urbains et requiert un entretien moindre, ce qui séduit les jeunes actifs, les étudiants et les retraités (Donzelot, 2004 ; Bonvalet et Ogg, 2007). Cependant, le coût global d'acquisition ou de location varie : les appartements en ville sont souvent plus chers au mètre carré, mais restent parfois plus abordables que les maisons individuelles situées en périphérie (Clerval, 2013).

En parallèle, la localisation résidentielle influence directement le choix du type de logement. Habiter en ville offre l'avantage d'une proximité immédiate avec les services, un accès aisé aux opportunités d'emploi, et un dynamisme culturel enrichissant. Cependant, la densité de population élevée, la taille réduite des logements et les nuisances urbaines (pollution, bruit) figurent parmi les principaux inconvénients (Lefebvre, 1991 ; Authier et al., 2010). À l'inverse, le périurbain séduit par son cadre de vie calme, sa sécurité perçue et sa proximité avec la nature. Les maisons individuelles avec jardin y sont courantes, répondant aux aspirations des familles cherchant espace et tranquillité.

Cette dynamique s'explique en partie par la théorie du budget-temps de Zahavi (1974) voir figure 10, selon laquelle les individus consacrent en moyenne un temps constant à leurs déplacements quotidiens, quel que soit leur lieu de résidence. Dès lors, l'amélioration des modes de transport permet de résider plus loin tout en conservant un temps de trajet stable, ce qui rend le périurbain attractif malgré une plus grande distance aux centres urbains. Toutefois, cette localisation implique une dépendance accrue à la voiture, générant des coûts supplémentaires et une qualité de vie parfois impactée.

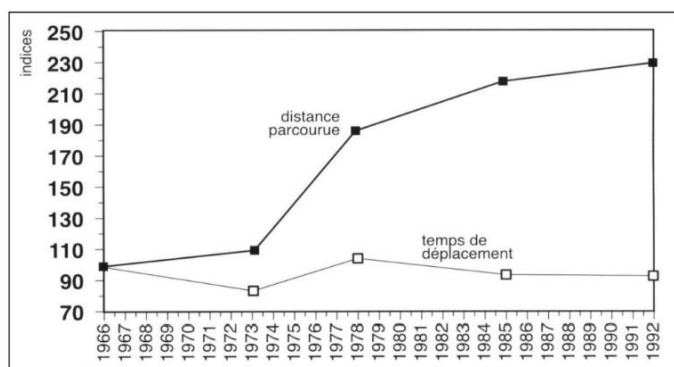


Figure 10 : Evolution du temps de déplacement et de la distance parcourue par personne et par jour à Grenoble Source : Certu, 2000, p 111, sur base de F. Beaucire.

Les dynamiques entre type de logement et localisation révèlent des schémas distincts. Les maisons individuelles dominent en périurbain, grâce à un foncier moins cher et à une plus grande disponibilité d'espace. Ce type de logement répond aux besoins des familles et correspond souvent à un idéal de réussite sociale. En ville, les appartements prédominent, soutenus par la densité de population et le coût élevé du foncier. Toutefois, certaines tendances émergent, comme l'apparition d'immeubles d'appartements en périphérie pour répondre à la demande croissante de logements abordables. Les maisons en ville, quant à elles, sont rares et généralement réservées aux populations aisées, en raison de leur coût et de la pression foncière (Authier et al., 2010 ; Lefebvre, 1991).

Avec les **facteurs influençant ces choix croisés** incluent le cycle de vie et la structure familiale, ce qui laisse penser que l'hypothèse est que les familles privilégient les maisons en périurbain, tandis que les jeunes adultes et les seniors optent pour des appartements urbains. Par ailleurs, les évolutions des modes de vie, comme la montée des préoccupations environnementales ou l'attrait pour des cadres de vie favorisant les interactions sociales, influencent les décisions résidentielles. Enfin, les politiques publiques, telles que la promotion de la densification urbaine et des écoquartiers, l'évolution de la demande et des configurations de marché jouent un rôle en modifiant l'attractivité de certains types de logements et de localisations spécifiques de manière générale, reste à vérifier cette tendance sur le terrain.

En somme, les choix entre maison individuelle et appartement, ville et périurbain, reflètent une multiplicité de facteurs imbriqués, traduisant à la fois des aspirations individuelles et des contraintes collectives. Ces dynamiques témoignent de la complexité des arbitrages résidentiels et de leur impact sur la structuration des territoires urbains et périurbains.

## 2.5 Conclusion de l'état de l'art

Dans la première partie de ce travail, nous avons analysé les différents facteurs qui alimentent la dynamique de l'étalement urbain. À travers l'examen de la politique belge d'aménagement du territoire et des aspirations résidentielles de la population, il apparaît que le modèle de l'habitat pavillonnaire périurbain reste profondément ancré dans les représentations collectives. Comme l'a souligné Bawin (2014).

L'analyse des modes d'habiter en espace périurbain met en évidence des dynamiques complexes, influencées par des facteurs économiques, sociaux, démographiques et politiques. Si l'habitat individuel a longtemps constitué le modèle résidentiel dominant en Belgique, notamment en Wallonie, les transformations récentes – telles que la fragmentation des ménages, le vieillissement de la population et la rente foncière – conduisent à un essor des logements collectifs. Toutefois, cette évolution reste inégalement répartie sur le territoire.

À l'échelle régionale, 61 % des logements se situent dans une centralité, et cette proportion atteint près de 80 % si l'on inclut les zones proches. Dans ces espaces mieux desservis, l'habitat collectif représente 22 % du parc résidentiel. En revanche, en dehors des polarités, la maison individuelle demeure ultra-majoritaire (91 %), tandis que les appartements ne constituent que 9 % des logements (CPDT, 2021). Ce constat soulève une question centrale : pourquoi certains ménages choisissent-ils de résider dans ces 9 % d'appartements hors centralité, dans un cadre

souvent marqué par l'éloignement des services, une faible desserte en transports en commun et une dépendance accrue à l'automobile ?

L'état de l'art a permis d'identifier plusieurs facteurs pouvant expliquer ces choix résidentiels. D'un point de vue socio-économique, les appartements périurbains attirent souvent des ménages à la recherche d'un meilleur rapport qualité/prix, offrant des logements plus spacieux à un coût moindre (Bonvalet et Gotman, 1993). Le rapport au cadre environnemental constitue également un élément clé : alors que les citadins compensent la densité par l'accès à des parcs ou jardins partagés, les habitants des appartements périurbains privilégient un cadre naturel, recherchant calme et vue dégagée (Dodier, 2009). La question de la mobilité est aussi déterminante : en milieu urbain, l'accessibilité aux transports en commun façonne les choix résidentiels, tandis qu'en périurbain, la voiture demeure un élément structurant du mode de vie (Kaufmann, 2002). Les ménages travaillant en milieux périurbain en abords d'autoroute peu desservis en transport en commun favoriseront de vivre dans le périurbain afin d'éviter les problèmes de stationnement et de congestion. Enfin, le coût du logement et la trajectoire résidentielle des habitants influencent ces choix : les appartements en centre-ville impliquent des concessions sur la superficie pour bénéficier de la proximité des services, tandis que ceux en périurbain offrent davantage d'espace pour un prix plus abordable (Rémy, 2010).

Ces éléments permettent d'émettre plusieurs hypothèses quant aux motivations des habitants de ces appartements hors polarité. Cependant, ces tendances restent à vérifier sur le terrain. Ce mémoire vise ainsi à confronter ces analyses théoriques à la réalité des pratiques résidentielles à travers une enquête approfondie. L'objectif est de mieux comprendre les logiques qui sous-tendent ces choix et d'évaluer dans quelle mesure ils s'inscrivent dans un processus durable ou transitoire d'évolution des pratiques d'habitat en Wallonie.

## 3 Méthodologie

### 3.1 Objectif et procédure

Comme évoqué dans l'état de l'art, la maison individuelle demeure le type de logement le plus prisé par les Belges. Toutefois, on observe une multiplication des constructions d'immeubles à appartements, y compris dans les espaces périurbains traditionnellement dominés par l'habitat individuel. Ce développement de l'habitat collectif soulève une question centrale : ce parc de logements répond-il réellement aux aspirations des habitants qui y résident, ou s'agit-il d'un habitat de repli, choisi par défaut ?

Afin de mieux connaître les profils des habitants concernés et d'évaluer leur satisfaction à vivre en appartement dans ces communes, nous avons mené une enquête par questionnaire. Cette dernière fera l'objet d'une description méthodologique détaillée dans la suite de cette section, avant d'en présenter les principaux résultats.

L'étude adopte une approche sociologique des déterminants résidentiels. L'un des objectifs initiaux de l'enquête est de dresser un portrait précis des résidents d'appartements situés tant en milieu urbain qu'en milieu périurbain, en croisant plusieurs variables telles que la localisation du logement, l'itinéraire résidentiel, l'âge, les aspirations ou encore les contraintes subies. Nous cherchons ainsi à comprendre les logiques qui sous-tendent le choix d'un habitat collectif hors centralité souvent marqué par une moindre accessibilité aux services et une dépendance accrue à la voiture et à déterminer si ces logiques diffèrent selon que l'on se trouve en centralité ou hors centralité.

Ce travail vise également à confronter les résultats empiriques issus de l'enquête aux cadres théoriques abordés dans le chapitre précédent. Cette mise en perspective permettra de révéler d'éventuels écarts entre les représentations résidentielles des habitants et les modèles théoriques existants.

La méthodologie repose sur la réalisation d'une enquête par questionnaire administrée en porte-à-porte. Cette section détaillera le processus suivi, de la conception de l'outil d'enquête à sa mise en œuvre sur le terrain. Enfin, nous présenterons les méthodes d'analyse mobilisées pour interpréter les données recueillies et en tirer des enseignements sur les dynamiques résidentielles à l'œuvre dans les espaces périurbains.

#### 3.1.1 Délimitation des zones d'études

L'enquête de terrain se concentre sur la région de la Basse-Meuse, et couvre six communes : Oupeye, Visé, Blegny, Bassenge, Juprelle et Dalhem (voir Figure 11). La commune de Herstal n'est pas incluse dans ce périmètre d'analyse, car elle fait partie intégrante de l'aire urbaine liégeoise. Elle est classée comme commune périphérique de première couronne autour du centre-ville de Liège, avec lequel elle entretient une forte continuité urbaine, tant sur le plan morphologique

(continuité bâtie) que fonctionnel (flux domicile-travail, réseaux de transport, services, etc.), comme l'indique le Schéma de Développement Territorial de l'Arrondissement de Liège (SDTA).

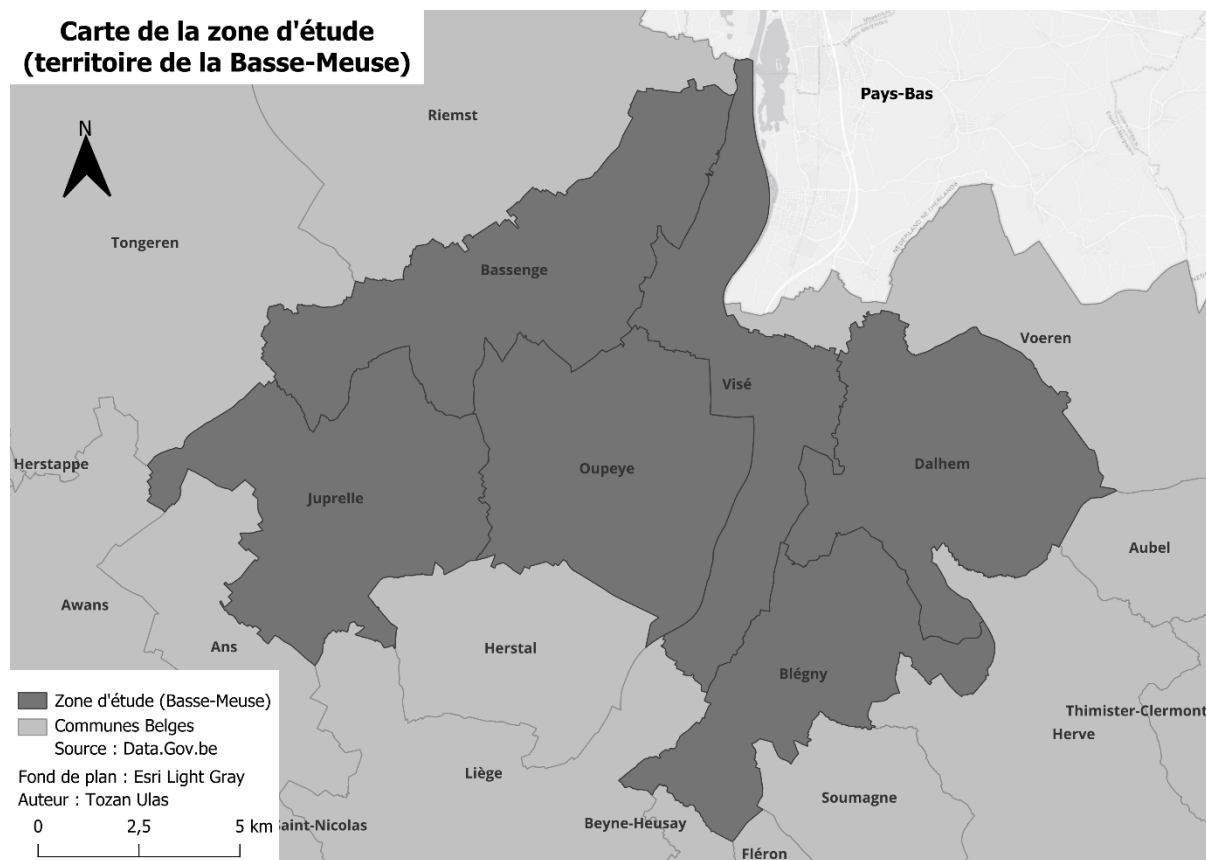


Figure 11 : Cartographie de la zone d'étude (Basse-Meuse) (Production personnelle, 2025)

Une fois la zone d'étude délimitée, un processus de filtrage a été mis en place afin de distinguer les immeubles à appartements des maisons individuelles. Dans un second temps, l'analyse s'est concentrée sur les bâtiments construits au cours des quinze dernières années, dans le but de cibler un parc immobilier récent et d'interroger des résidents ayant emménagé récemment, garantissant ainsi une certaine homogénéité dans les trajectoires résidentielles. Par la suite, la couche des centralités définie par l'IWEPS a été superposée pour identifier la localisation des immeubles en centralité par rapport à ceux situés hors-centralité. Une fois ce travail de sélection effectué, les enquêtes en porte-à-porte ont pu être menées dans les immeubles retenus.

Ce filtrage s'est toutefois heurté à plusieurs obstacles. Les données cadastrales disponibles ne permettent plus de distinguer clairement les typologies de bâtiments, et les informations issues de la plateforme OpenStreetMap (OSM) se sont révélées insuffisantes. Face à ces limites, le recours au logiciel *ImmoParse* s'est imposé. Cet outil, utilisé par les experts immobiliers, constitue une base de données des biens immobiliers ayant été mis en vente en Belgique. Il permet de filtrer les biens par commune, type de logement et année de construction. Grâce à cette fonctionnalité, il a été possible d'identifier les immeubles à appartements construits à partir de 2010 dans les communes concernées.

Les immeubles ainsi repérés ont ensuite été géolocalisés manuellement dans le logiciel de cartographie QGIS (voir Figure 12). Cette méthode présente néanmoins certains biais : elle repose uniquement sur les biens ayant été commercialisés. Les immeubles jamais mis en vente – par exemple, ceux construits par un propriétaire unique qui n'a ni mis en vente ou en location ses

appartements sur des plateformes immobilières – ne figurent pas dans la base de données. Cette lacune limite donc l'exhaustivité du repérage.

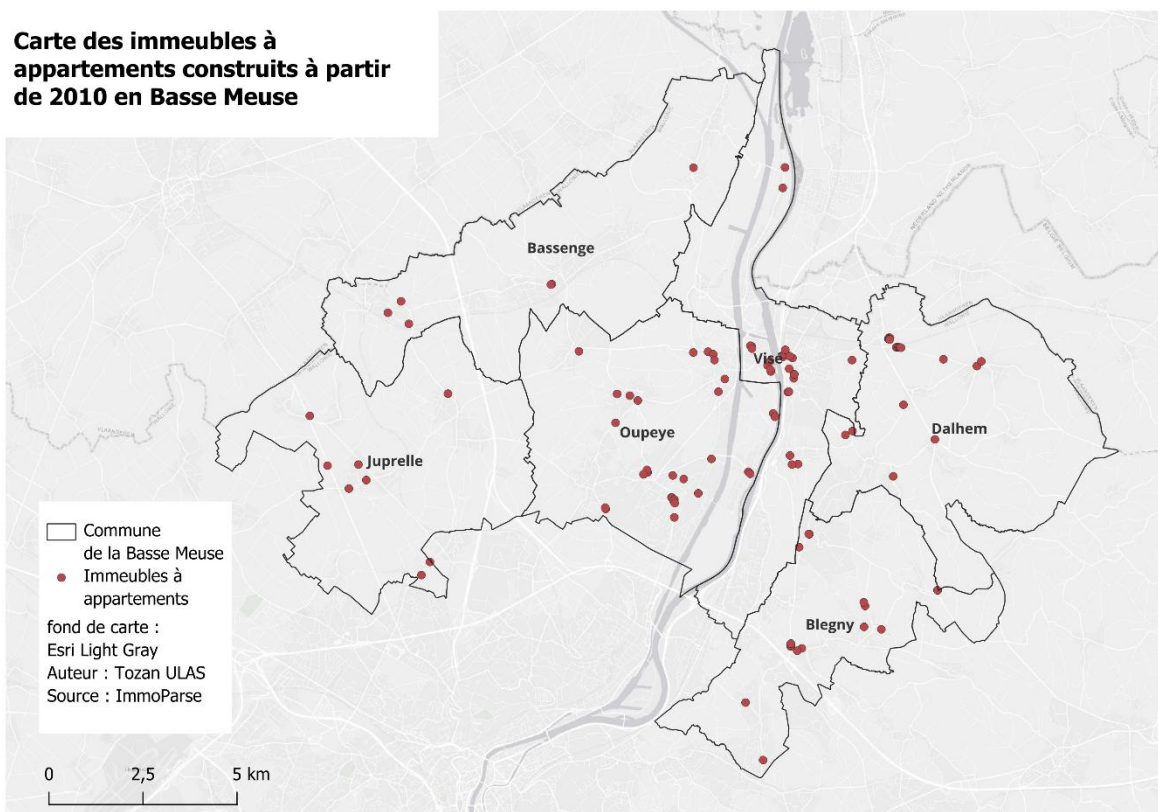


Figure 12 : Carte des immeubles à appartements construits à partir de 2010 en Basse Meuse : (Production personnelle, 2025)

### 3.1.2 Population interrogée et méthodologie de l'enquête

L'objectif principal de cette enquête est d'identifier les profils des habitants vivant en appartement, tant en milieu urbain qu'en milieu périurbain, et d'évaluer leur niveau de satisfaction résidentielle. Pour ce faire, une enquête a été menée selon une méthodologie que nous détaillons ici.

Nous avons adopté une approche mixte combinant questionnaire structuré et éléments d'entretien qualitatif. Dans un premier temps, un questionnaire a été élaboré, mêlant des questions fermées (à choix multiples) et des questions ouvertes (voir annexe 1). Celui-ci portait sur le parcours résidentiel des enquêtés, les motifs ayant orienté leur choix de logement et d'implantation, leur perception du quartier, ainsi que leurs préférences en matière d'habitat. Une dernière section du questionnaire permettait de recueillir des informations socio-démographiques sur les répondants.

Des entretiens exploratoires ont permis de tester le questionnaire sur le terrain. Ces premiers échanges ont rapidement mis en lumière la richesse des témoignages recueillis. Dès lors, il nous a semblé essentiel de retranscrire fidèlement les propos des enquêtés, notamment pour les réponses ouvertes, afin de saisir toute la complexité de leurs trajectoires et représentations

résidentielles. Ces extraits ont ainsi complété l'analyse qualitative, tandis que les questions fermées ont permis un traitement statistique des résultats, malgré un échantillon de 67 questionnaires valides.

L'enquête s'organise autour de quatre axes thématiques :

1. **Profil résidentiel et localisation** : lieu d'habitation, type de logement, statut d'occupation, permettant de contextualiser les trajectoires et de croiser les données selon les profils.
2. **Critères de choix résidentiels** : éléments ayant influencé le choix du logement et de son environnement (proximité de services, transports, cadre de vie, etc.).
3. **Perception du cadre de vie** : représentation subjective des qualités et des limites du quartier ou du village.
4. **Satisfaction résidentielle** : niveau de satisfaction globale vis-à-vis du logement et de son environnement, ainsi que les éventuelles intentions de mobilité à court ou moyen terme.

Les données recueillies ont vocation à être confrontées aux hypothèses et cadres théoriques explorés dans l'état de l'art, afin d'affiner notre compréhension des logiques d'habiter en périphérie urbaine, dans un contexte de diffusion croissante de l'habitat collectif face à la domination traditionnelle de la maison individuelle.

Un défi majeur rencontré durant cette enquête a été la difficulté d'accès aux résidents. Pour maximiser les chances de rencontre, les enquêtes en porte-à-porte ont été menées à différents moments de la semaine, en privilégiant les créneaux en soirée et les week-ends, tout en évitant les heures de repas. Cette stratégie visait à limiter les biais de sélection associés aux enquêtes menées uniquement en journée, qui tendent à surreprésenter les personnes inactives et à sous-représenter les actifs.

Malgré ces précautions, la constitution d'un échantillon suffisant s'est révélée difficile. La période d'enquête, initialement courte, a été prolongée afin d'atteindre un nombre de réponses permettant une analyse robuste. Au total, 67 entretiens ont été réalisés dans six communes, avec une répartition tenant compte du nombre d'immeubles à appartements présents dans chacune d'elles (voir Figure 13).

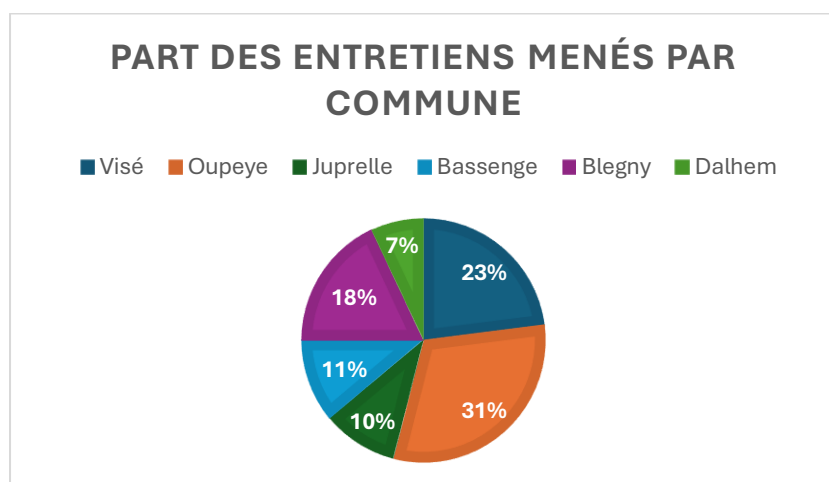


Figure 13 : Diagramme de la part des entretiens menés par commune (production personnelle)



Dans le cadre de cette recherche, la notion de centralité constitue un critère important pour sélectionner les zones d'étude dans lesquelles sont réalisées les enquêtes auprès des résidents d'appartements. L'objectif est d'analyser et de comparer les modes d'habiter selon le contexte spatial, en distinguant les habitants situés en centralité urbaine de ceux installés en périphérie, dans un environnement périurbain.

L'enquête distinguera ainsi deux groupes de résidents :

1. Les habitants d'appartements en centralité urbaine, pour comprendre les dynamiques de l'habiter dans des environnements denses et bien pourvus en services et infrastructures.
2. Les habitants d'appartements situés hors centralité, représentatifs du mode d'habiter périurbain, où les caractéristiques du cadre de vie et les pratiques résidentielles peuvent différer sensiblement de celles observées en centralité.

La comparaison entre ces deux profils permettra d'identifier les facteurs influençant les choix résidentiels et les pratiques de l'habiter selon le contexte territorial. Cette approche vise à mettre en lumière les enjeux propres à l'habitat en appartement, selon qu'il soit implanté en centralité ou en périphérie, et à enrichir la réflexion sur l'adéquation entre l'offre résidentielle et les attentes des habitants dans ces milieux contrastés.

À travers ces entretiens, nous souhaitons mieux comprendre qui sont ces habitants et questionner leur satisfaction résidentielle. En effet, dans un territoire historiquement marqué par la prééminence de la maison individuelle, choisit-on véritablement de vivre en appartement ?

### 3.1.3 Détermination de l'échantillon

La taille de l'échantillon nécessaire est déterminée en fonction du nombre total d'immeubles à appartements dans la zone d'étude, et plus spécifiquement du nombre d'appartements qu'ils abritent. Une distinction est opérée entre les appartements situés en centralité et ceux implantés hors centralité. Dans ce cadre, ce ne sont pas les habitants en tant qu'individus qui constituent la population de référence, mais bien les appartements eux-mêmes. Ainsi, plus le nombre d'appartements est élevé, plus la taille minimale de l'échantillon à analyser sera importante.

La carte des immeubles à appartements en Basse-Meuse, réalisée dans le cadre d'un travail SIG présenté précédemment (figure 12), sera affinée par l'ajout des couches cartographiques représentant les centralités urbaines (figure 14). Pour estimer le nombre d'appartements par immeuble, une observation de terrain a été menée, complétée par l'utilisation de Google Street View, en se basant notamment sur le comptage des boîtes aux lettres visibles à l'entrée des bâtiments.

Une fois le nombre total d'appartements identifié pour l'ensemble de la Basse-Meuse (voir tableau 7), ceux-ci sont filtrés en fonction de leur localisation, afin de distinguer clairement les logements en centralité de ceux situés en dehors. Cette répartition permet ensuite d'encoder les données sur la plateforme **SurveyMonkey**, qui calcule automatiquement la taille minimale de l'échantillon nécessaire en fonction de la population étudiée (ici, le nombre d'appartements).

Le résultat obtenu indiquera le nombre minimum d'enquêtes à réaliser pour chaque type de localisation, en centralité et hors centralité.

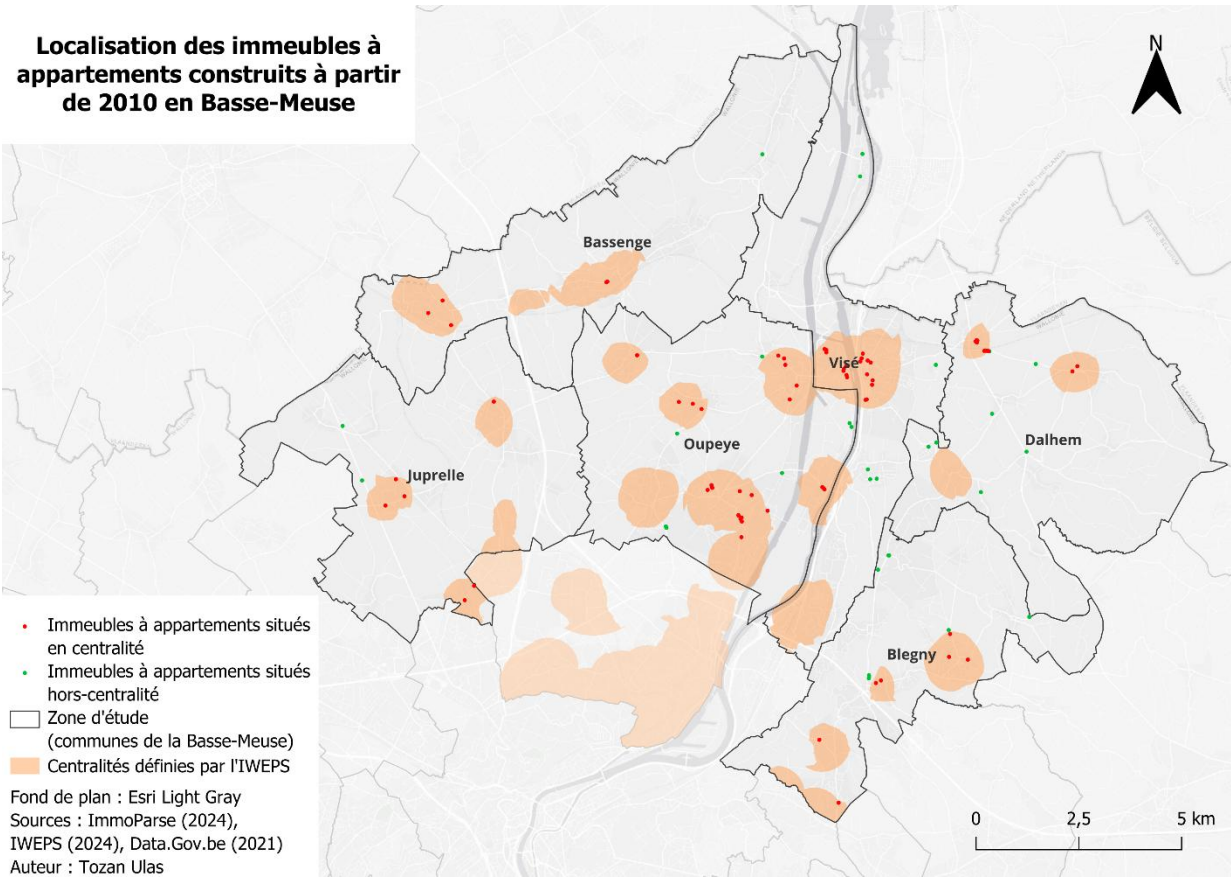


Figure 14 : Carte de la localisation des immeubles à appartements construits après 2010 en Basse Meuse (production personnelle, 2025)

	Immeubles à appartements situés hors-centralité	Immeubles à appartements situés en centralité
Nombre d'immeubles	32	74
Nombre d'appartements	121	401
Pourcentage de la part d'immeubles	43,24%	56,76%
Pourcentage de la part d'appartements	30,17%	69,82%

Tableau 7 : Tableau récapitulatif des appartements construits après 2010 en Basse Meuse (production personnelle, 2025)

Afin de déterminer la taille d'échantillon nécessaire pour l'enquête auprès des habitants de logements collectifs, un calcul statistique a été réalisé à l'aide de la plateforme SurveyMonkey, en se basant sur la formule standard (voir Annexe 3), incluant une correction pour la population finie.

Compte tenu du nombre limité d'unités en zone hors-centralité (121 appartements), ainsi que des contraintes logistiques liées au travail de terrain, plusieurs scénarios ont été envisagés. Avec un

niveau de confiance de 95 % et une marge d'erreur de 5 %, la taille d'échantillon théorique s'élève à 92 appartements, soit 76 % de la population totale. Bien que ce seuil soit statistiquement optimal, il s'est avéré difficile à atteindre dans les conditions réelles de l'enquête : disponibilité limitée des habitants, absences liées au travail, aux vacances, refus, etc.

Un compromis méthodologique a donc été adopté. En conservant un niveau de confiance de 95 % mais en élargissant la marge d'erreur à 15 %, la taille d'échantillon requise diminue à 32 appartements, un objectif plus réaliste sur le plan logistique.

Concernant les 401 appartements situés en centralité urbaine, un calcul similaire avec un niveau de confiance de 95 % et une marge d'erreur de 15 % aboutit à une taille d'échantillon de 35 appartements.

Echantillon pour les appartements en centralité	35
Echantillon pour les appartements hors centralité	32

Tableau 8 : Tableau récapitulatif des échantillons nécessaires (production personnelle, 2025)

L'objectif est d'obtenir 35 réponses en centralité et 32 réponses hors-centralité lors des enquêtes en porte à porte.

### 3.1.4 Traitement des données

L'analyse des résultats s'appuie sur plusieurs variables clés, permettant d'examiner les dynamiques résidentielles et de mieux cerner les profils des répondants.

#### 1. Zone de résidence actuelle et aspirations futures

Les participants ont été invités à indiquer la localisation de leur logement, à exprimer leur degré de satisfaction résidentielle ainsi que leurs aspirations en matière de lieu de vie futur. Cette approche vise à évaluer l'influence du contexte spatial sur les pratiques d'habiter et les trajectoires résidentielles.

#### 2. Composition du ménage

Pour appréhender l'impact des structures familiales sur les choix résidentiels, le questionnaire distingue plusieurs types de ménages :

- Couple avec enfant(s)
- Couple sans enfant
- Personne seule avec enfant(s)
- Personne seule

#### 3. Tranche d'âge

Le découpage en classes d'âge repose sur les fondements théoriques exposés précédemment. En effet, les mobilités résidentielles varient selon les âges de la vie, alternant entre dynamiques centrifuges (départ vers la périphérie) et centripètes (retour vers les centres urbains). Les seuils retenus correspondent aux points d'inflexion identifiés dans ces trajectoires migratoires.

#### 4. Niveau d'études

Cette variable permet d'examiner l'éventuelle influence du niveau d'instruction sur les préférences résidentielles et les représentations de l'habitat collectif. Elle permet

également de détecter une possible surreprésentation des diplômés de l'enseignement supérieur au sein de l'échantillon, ce qui pourrait constituer un biais dans l'interprétation des résultats.

### 3.1.5 Critique du questionnaire

Lors de l'administration du questionnaire, il est rapidement apparu que de nombreux répondants ne comprenaient pas clairement les notions d'« urbain » et de « périurbain ». Il a donc fallu leur fournir des explications. Malgré cela, comme le montre la figure 15, une part non négligeable des personnes interrogées ne savait pas situer leur lieu de résidence : 12,9 % ignoraient qu'elles vivaient en milieu périurbain, tandis que 14 % n'avaient pas conscience d'habiter en milieu urbain.

Face à cette confusion, il est apparu que poser des questions fermées du type « Travaillez-vous en milieu urbain ou périurbain ? » aurait introduit des biais importants dans les réponses. Pour contourner cette difficulté, nous avons opté pour des questions ouvertes (par exemple : « Où habitez-vous auparavant ? »), ce qui m'a permis de coder les réponses par la suite. Ainsi, c'est a posteriori que j'ai catégorisé les lieux mentionnés comme relevant de l'urbain ou du périurbain, en m'appuyant sur le concept des centralités.

Il convient également de préciser que cette enquête porte uniquement sur un certain type de population, dans la mesure où elle se concentre exclusivement sur les appartements construits à partir de 2010. Ces logements, généralement neufs et donc plus coûteux, attirent une population relativement aisée. Par conséquent, les résultats ne reflètent pas la diversité complète des habitants en appartement, notamment ceux des logements sociaux. Ce choix méthodologique vise néanmoins à garantir une cohérence d'analyse en comparant un même type de bien.

Cette restriction aux logements construits après 2010 présente un double avantage :

- 1) Garantit une homogénéité qualitative des biens étudiés
- 2) Cible une population ayant fait des choix résidentiels récents

Toutefois, cela limite la généralisation aux logements collectifs anciens ou sociaux.

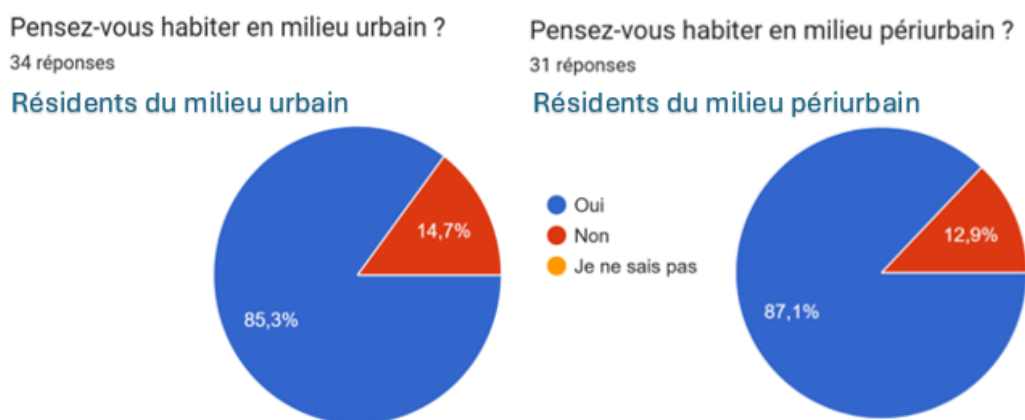


Figure 15 : Résultat de la question "Pensez-vous habitez en milieu urbain et périurbain (production personnelle, 2025)

## 4. Résultat

### 4.1 Portraits des habitants

Au travers de nos entretiens, nous avons cherché à mieux connaître les habitants des logements collectifs situés dans les bourgs périurbains étudiés, afin d'évaluer dans quelle mesure leur profil correspond aux typologies décrites dans la littérature. Notre enquête confirme que ce nouveau parc de logements attire une population diversifiée et qu'il joue effectivement un rôle dans le parcours résidentiel des ménages.

Comme l'ont montré Jean-Yves Authier et ses collègues dans *Élire domicile* (2010), l'habitat collectif en périphérie attire généralement deux grands types de ménages : les jeunes adultes en début de trajectoire résidentielle, souvent encore sans enfants, et les personnes plus âgées, en quête de logements plus fonctionnels et adaptés à une phase de "désajustement spatial" liée au départ des enfants ou à une réduction de la mobilité (Authier et al., 2010 ; Bonvalet, 2003). Les données issues de notre enquête confirment ces constats. Nous constatons une nette surreprésentation des jeunes de moins de 30 ans, ainsi que des personnes âgées de 50 à 70 ans, aussi bien dans les appartements situés en centralité que dans ceux en dehors.

En centralité, 51,4 % des répondants ont entre 50 et 70 ans, et 28,6 % ont moins de 30 ans. Hors centralité, ces proportions sont respectivement de 43,8 % et 21,9 % (Voir Figure 16). À l'inverse, les personnes âgées de 30 à 50 ans sont sous-représentées dans les deux contextes. Ce constat rejoint les travaux de Dietrich-Ragon (2011) et Lambert (2015), qui rappellent que cette tranche d'âge correspond souvent à une phase de stabilisation familiale (mariage, naissance des enfants), durant laquelle les ménages aspirent à accéder à la maison individuelle, en particulier en milieu périurbain, perçue comme le cadre idéal pour élever des enfants dans un environnement spacieux et sécurisé.

On observe ainsi une dynamique résidentielle marquée, conforme au modèle du cycle de vie résidentiel : les jeunes adultes occupent généralement des logements plus petits (appartements), qu'ils quittent autour de 30 ans pour s'installer dans une maison individuelle. Ce n'est qu'à partir de 50 ans, une fois les enfants partis, que certains reviennent vers l'habitat collectif, souvent plus accessible, plus facile à entretenir, et mieux situé par rapport aux services (Bacqué & Vermeersch, 2007).

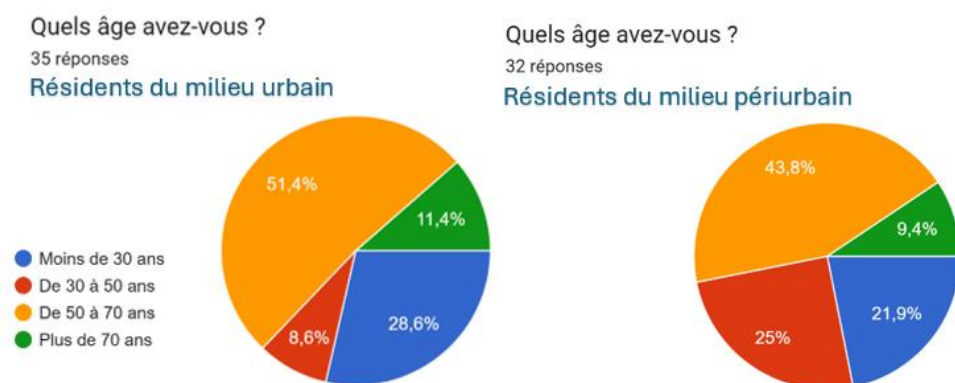


Figure 16 : Résultat à la question "Quels âge avez-vous?" en milieu urbain et périurbain (production personnelle, 2025)

Cette tendance se confirme également à travers la composition des ménages, comme le montre la Figure 17. Les logements collectifs accueillent majoritairement des ménages sans enfants, qu'il s'agisse de personnes seules ou de couples. Ces profils sont particulièrement représentés tant en centralité qu'en hors-centralité, bien que certaines nuances apparaissent entre les deux localisations.

Les personnes seules sans enfants sont davantage représentées dans les logements situés en centralité (37,1 %) que dans ceux hors-centralité (25 %). De même, les ménages monoparentaux (une personne seule avec enfant(s)) sont plus nombreux en centralité (25,7 %) qu'en périphérie (9,4 %). Ces chiffres peuvent être éclairés par les témoignages recueillis lors de nos entretiens. Par exemple, Mme R., résidente d'un appartement en centralité, nous confie :

*« Mes enfants ont quitté la maison, je n'avais plus besoin de tout cet espace ni d'un grand jardin à entretenir. Ici, je suis proche des commerces, c'est plus simple. »*

Un autre habitant, M. D., récemment installé dans un appartement hors-centralité, partage une expérience similaire :

*« Je vivais dans une grande maison quand les enfants étaient là. Maintenant qu'ils sont partis, j'ai cherché quelque chose de plus pratique, et surtout plus petit. »*

Par ailleurs, les logements en centralité semblent aussi constituer une solution fréquente pour les ménages ayant connu une rupture conjugale. Plusieurs répondants évoquent avoir emménagé seuls avec leurs enfants après une séparation, la centralité leur offrant à la fois accessibilité aux services et une certaine autonomie. Cette dynamique se reflète dans la proportion plus élevée de ménages monoparentaux dans ces zones.

En revanche, les appartements hors-centralité accueillent une proportion plus importante de couples avec enfants (28,1 % contre 14,3 % en centralité). Cela s'explique vraisemblablement par la présence d'immeubles situés dans des environnements plus résidentiels, parfois plus récents, offrant davantage d'espace, ce qui correspond mieux aux besoins de ces ménages.

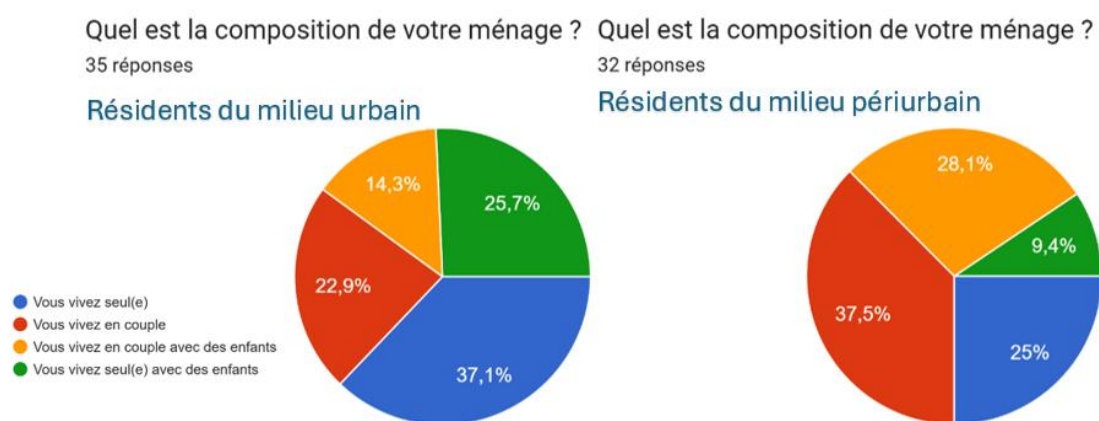


Figure 17 : Résultat à la question "quel est la composition de votre ménage, en milieu urbain et périurbain (production personnelle, 2025)



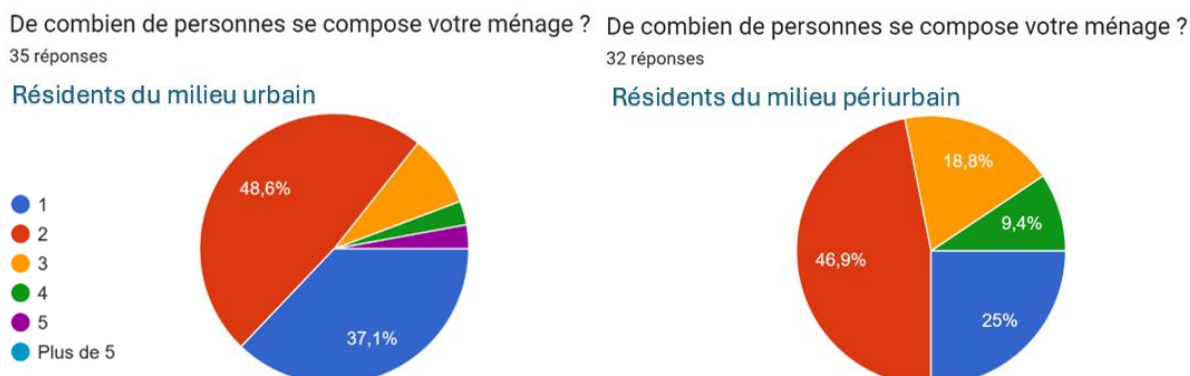


Figure 18 : Résultat à la question "de combien de personne se compose votre ménage ?" en milieu urbain et périurbain (production personnelle, 2025)

L'analyse des graphiques relatifs à la taille des ménages (Figure 18) confirme les tendances observées précédemment. Les appartements situés en périphérie accueillent davantage de ménages composés de deux, trois ou quatre personnes. Ces configurations représentent 75,1 % des cas dans les appartements hors-centralité, contre 62,9 % dans les appartements en centralité. Cette répartition est étroitement liée à la typologie et à la taille des logements disponibles.

En effet, les logements collectifs périurbains sont généralement plus spacieux et sont plus souvent dotés d'un espace extérieur — un critère particulièrement apprécié, comme nous le verrons plus loin dans la section consacrée à la satisfaction résidentielle. Cette offre résidentielle semble ainsi mieux répondre aux besoins de ménages familiaux ou de taille moyenne.

Même si l'on observe une surreprésentation des appartements de deux chambres dans les deux contextes (centralité et hors-centralité), des différences notables persistent. Les appartements hors-centralité présentent une proportion moindre de logements d'une chambre (18,8 % contre 22,9 % en centralité), et aucun studio n'y a été recensé. À l'inverse, on y retrouve une plus grande part d'appartements de trois chambres (25 %), ce qui contraste avec la centralité, où ce type de logement est beaucoup moins fréquent (Figure 19).

Ces éléments suggèrent que l'habitat collectif hors-centralité offre une alternative plus adaptée aux ménages de taille intermédiaire, en quête de confort spatial sans nécessairement accéder à la maison individuelle.

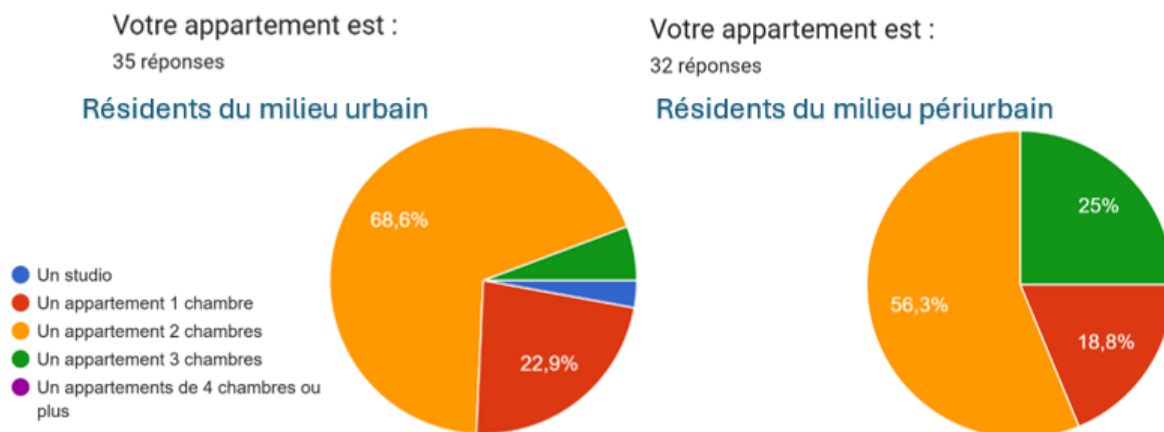


Figure 19 : Résultat à la question sur la typologie des appartements urbain et périurbain (production personnelle, 2025)

#### 4.1.1 Une dépendance à l'automobile

Selon la littérature, l'un des attraits majeurs de l'habitat collectif en milieu urbain réside dans la possibilité de réduire la dépendance à l'automobile. Les ménages y recherchent un accès facilité aux commerces, aux équipements et aux transports en commun, permettant ainsi des déplacements à pied, à vélo ou en transport public (Authier et al., 2010 ; Orfeuill, 2012). Toutefois, les résultats de notre enquête nuancent sensiblement cette hypothèse dans le contexte de la Basse-Meuse.

En effet, l'automobile demeure le mode de déplacement principal, tant pour les habitants des appartements urbains que pour ceux des appartements périurbains. Cette dépendance est toutefois plus marquée hors centralité, ce qui s'explique par une offre plus limitée en matière de services de proximité et de transports en commun. Ainsi, 87,5 % des répondants résidant hors centralité déclarent utiliser majoritairement la voiture, contre 68,6 % pour les habitants des appartements situés en centralité (Figure 20).

Ce constat révèle un attachement fort à l'usage de l'automobile, quel que soit le degré d'accessibilité du logement par d'autres modes de transport. La Figure 29, illustrant le nombre de véhicules par ménage, vient renforcer cette observation : 74,3 % des ménages vivant en centralité possèdent au moins une voiture, tandis que cette proportion s'élève à 90,6 % en hors-centralité. De plus, la part de ménages disposant de deux véhicules est nettement plus importante dans les secteurs périurbains.

Il est néanmoins intéressant de noter qu'en milieu urbain, 25,7 % des ménages ne possèdent aucun véhicule (Figure 21), ce qui coïncide exactement avec la part de répondants affirmant se déplacer principalement en transports en commun. Cela confirme qu'une partie des résidents urbains adopte effectivement des pratiques de mobilité en accord avec les attentes formulées dans la littérature, même si cette logique reste minoritaire dans notre échantillon.



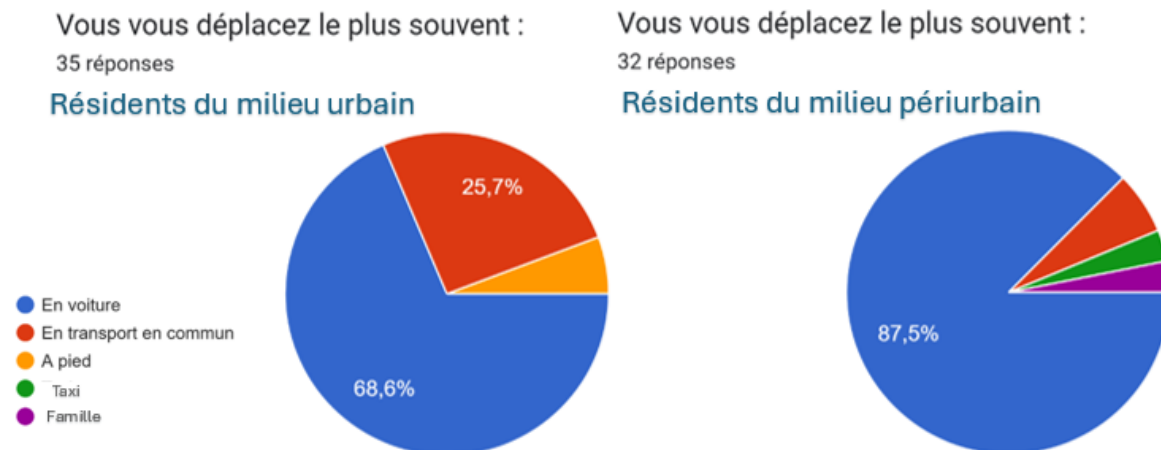


Figure 20 : Moyen de locomotion des répondant en milieu urbain et périurbain (production personnelle, 2025)

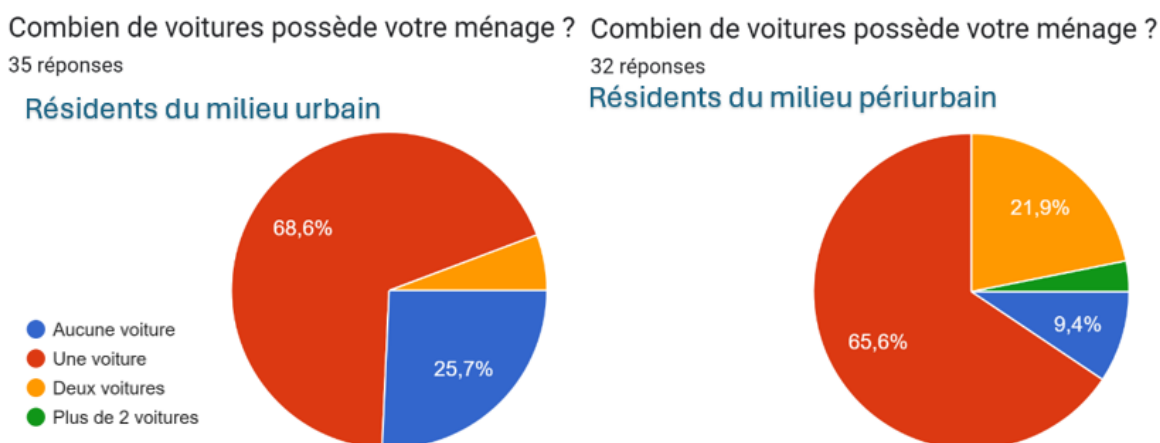


Figure 21 : Nombre de véhicule par ménage des résidents urbain et périurbain (production personnelle, 2025)

La forte dépendance à l'automobile observée chez les habitants des logements collectifs s'explique également par la localisation des lieux d'approvisionnement et d'emploi. Comme le montre la Figure 23, une majorité des résidents d'appartements urbains effectuent leurs courses dans le même milieu : 74,3 % déclarent les faire toujours en centralité, et 20 % souvent. Théoriquement, cela signifie que 94,3 % des ménages urbains pourraient réaliser leurs achats à pied ou en transports en commun. Pourtant, l'usage de la voiture demeure largement privilégié, y compris pour ces déplacements de proximité. Cette même tendance s'observe pour les trajets domicile-travail.

Dans les zones hors-centralité, la situation est plus contrastée : 46,9 % des répondants y effectuent toujours leurs courses (Figure 23), ce qui s'explique notamment par une offre commerciale locale souvent limitée. En effet, certaines communes périurbaines ne disposent pas de grandes surfaces, obligeant les habitants à se rendre en centralité pour s'approvisionner. Par ailleurs, comme nous le verrons plus loin, de nombreux habitants de ces secteurs périurbains travaillent en milieu urbain, ce qui favorise la réalisation des courses à proximité du lieu de travail.

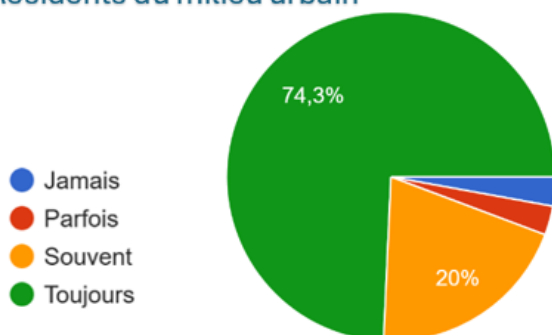
Concernant justement les lieux d'emploi, notre enquête révèle une relative homogénéité entre les résidents des deux types de localisation. Ainsi, 76 % des habitants des appartements hors-

centralité travaillent en centralité (Figure 24), une proportion très proche de celle observée chez les résidents des appartements urbains (79 %) (Figure 22). Les principaux pôles d'emploi mentionnés sont le centre de Visé, Oupeye, Haccourt, ainsi que la ville de Liège. Quelques répondants évoquent également un emploi dans des métropoles plus éloignées, telles que Bruxelles ou Luxembourg.

À l'inverse, pour les personnes travaillant en périurbain, les principaux lieux d'emploi cités sont le complexe industriel des Hauts-Sarts et le parc d'activités économiques de Visé, ce qui illustre la diversité des ancrages professionnels dans la région, tout en maintenant une forte centralité des lieux de travail.

Faites-vous vos courses dans le urbain ?  
35 réponses

Résidents du milieu urbain



Faites-vous vos courses dans le périurbain ?  
32 réponses

Résidents du milieu périurbain

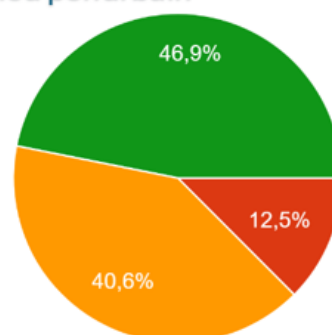


Figure 22 : Lieux d'achats des répondant en milieu urbain et périurbain (production personnelle, 2025)

OÙ TRAVAILLEZ-VOUS ?  
(RÉSIDENTS HORS-CENTRALITÉ)

■ Centralité ■ Hors-centralité

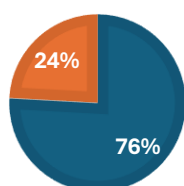


Figure 24 : Lieux d'emplois des répondants urbain  
(production personnelle, 2025)

OÙ TRAVAILLEZ-VOUS ?  
(RÉSIDENTS CENTRALITÉ)

■ Centralité ■ Hors-Centralité

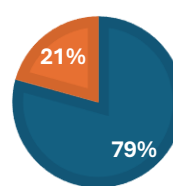


Figure 23 : Lieux d'emplois des répondants périurbains  
(production personnelle, 2025)

#### 4.1.2 L'ancrage local comme facteur déterminant de la localisation résidentielle

La localisation résidentielle ne résulte que rarement du hasard. Elle s'inscrit bien souvent dans une logique d'ancrage territorial, où l'appartenance à un lieu et la proximité familiale jouent un rôle central. Les données issues de notre enquête confirment cette hypothèse. Parmi les résidents des immeubles situés en périphérie, seuls 6,2 % déclarent ne pas avoir de famille dans la commune ou dans les communes voisines (voir figure 25). Ce chiffre témoigne d'un fort enracinement local : les ménages choisissent fréquemment leur logement en raison de liens affectifs et familiaux avec le territoire, comme l'illustre également la littérature (Charmes, 2011 ; Bonvalet & Gotman, 1993).

Cette tendance se retrouve également chez les habitants des appartements situés en centralité, où 87,1 % des répondants déclarent avoir de la famille dans la commune ou à proximité. Toutefois, une part non négligeable (22,9 %) affirme ne disposer d'aucun lien familial local, suggérant que d'autres facteurs — notamment la proximité des services ou du lieu de travail — peuvent aussi motiver le choix résidentiel en milieu urbain (voir figure 25).

Un profil particulièrement représenté dans notre enquête est celui des jeunes ménages en phase de décohabitation. Ces derniers, souvent logés auparavant à titre gratuit chez leurs parents, ont fait le choix de s'installer dans des appartements périurbains, afin de rester proches de leur famille. Pour ces ménages, demeurer sur la commune, ou dans ses environs immédiats, représentait un enjeu crucial. Ainsi, même ceux qui n'avaient pas résidé auparavant dans la commune avaient des attaches familiales dans le secteur. L'un d'eux témoignait :

*« Je voulais habiter là parce que c'est proche de mon travail. En plus, ma famille habite à côté, et comme je travaille en 3x8, ils m'aident quand j'ai des horaires décalés. »*

D'autres ont choisi leur lieu de résidence non pas pour des raisons strictement familiales, mais en raison d'amitiés locales, ou d'un passé personnel dans la commune. Dans certains cas, le choix du lieu de vie s'est aussi fait en fonction du conjoint ou de la conjointe, qui résidait déjà sur place. Dans l'ensemble, tous ces éléments soulignent que le choix résidentiel procède d'une logique relationnelle et territoriale, où l'ancrage affectif et social prime souvent sur des considérations purement fonctionnelles.

Enfin, pour certains ménages, en particulier les plus âgés, l'installation dans un appartement en centralité ou en périphérie s'inscrit dans une volonté de retour sur le territoire d'origine. Une habitante exprimait ainsi :

*« On voulait déménager... Je connaissais bien Blegny parce que j'en suis originaire. Je sais que c'est une commune tranquille. »*

De nombreux répondants ont ainsi évoqué, au-delà des critères classiques tels que le prix, la typologie du logement ou sa qualité, un critère souvent implicite mais essentiel : celui d'« habiter ici ». Cette notion d'appartenance à un lieu, que certains chercheurs comme Éric Charmes associent à l'idée de « club résidentiel », apparaît comme un moteur fondamental du choix d'installation.

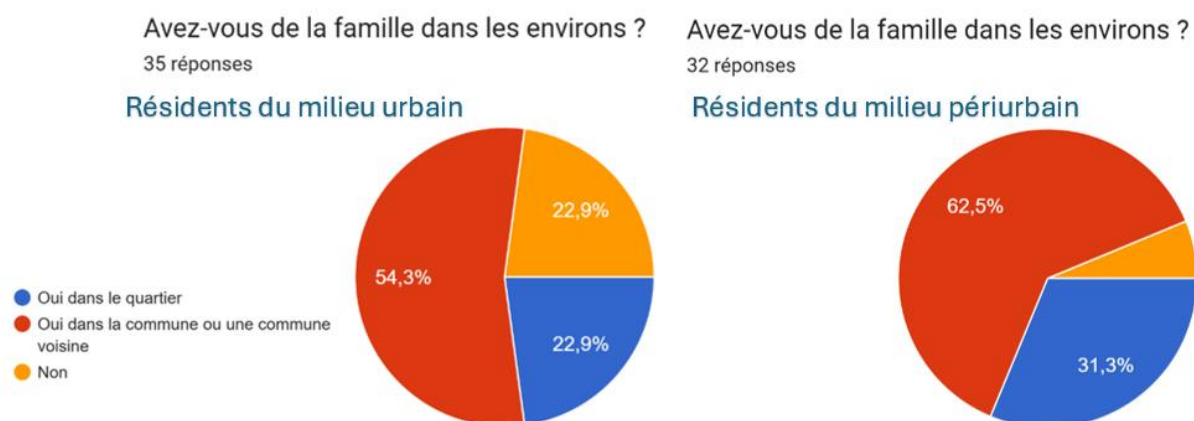


Figure 25 : Résultat de la question "avez-vous de la famille dans les environs?" (production personnelle, 2025)

#### 4.1.3 Statuts professionnels et niveaux de formation des résidents

Concernant les professions des personnes interrogées, nous avons distingué les répondants exerçant une activité requérant un niveau de formation postérieur au CESS (Certificat d'enseignement secondaire supérieur) de ceux ne requérant pas de diplôme postérieur au CESS. Après analyse des données collectées, les résultats montrent une tendance relativement similaire entre les milieux urbains et périurbains, avec une surreprésentation des personnes ayant poursuivi des études après le secondaire.

Cette surreprésentation s'explique en partie par les aspirations résidentielles exprimées lors des entretiens. Plusieurs répondants ont indiqué préférer les logements neufs, nécessitant peu d'entretien, en raison de leur manque de compétences manuelles ou d'intérêt pour les travaux. Pour ces ménages, l'appartement représente un compromis attractif : il permet une mutualisation des coûts liés à l'entretien et offre une forme de tranquillité appréciée.

Cette tendance est néanmoins plus marquée dans les appartements situés en périphérie, où 61 % des résidents déclarent exercer une profession nécessitant un diplôme post-CESS, contre 55 % dans les appartements urbains (Figure 26 et 27). Selon plusieurs témoignages, cette différence peut s'expliquer par le coût plus élevé des logements neufs en milieu périurbain, qui attire un public au profil socio-économique plus élevé.

À l'inverse, le milieu urbain accueille une proportion légèrement plus importante de personnes n'exerçant pas de profession nécessitant une qualification postsecondaire : 23 % en ville contre 15 % en périphérie. Ce constat peut être mis en lien avec les trajectoires résidentielles particulières de certains répondants. Un témoignage évoque ainsi le cas d'une personne récemment séparée, ayant choisi un appartement en ville comme solution transitoire, en location, dans l'attente d'une situation plus stable.

Enfin, les retraités forment une part importante des habitants, tant en centralité qu'en périphérie. Ce phénomène reflète une tendance déjà évoquée dans la littérature : le souhait, pour les personnes âgées, d'occuper un logement plus petit, mieux adapté à leur situation, et surtout plus facile à entretenir. L'appartement répond à ces critères, et constitue pour beaucoup un choix réfléchi dans le cadre d'un vieillissement résidentiel.

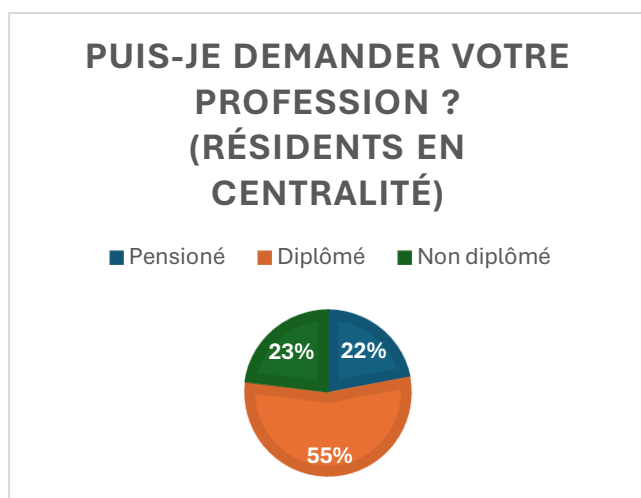


Figure 27 : Part de diplômés dans les résidents urbains (production personnelle, 2025)

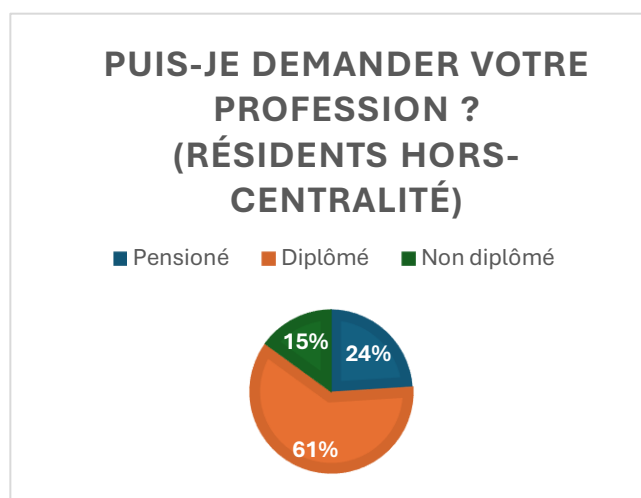


Figure 26 : Part de diplômés dans les résidents périurbains (production personnelle, 2025)

## 4.2 Parcours résidentiel :

L'analyse du parcours résidentiel des habitants permet de mieux comprendre leurs choix d'habitat ainsi que leur niveau de satisfaction. Pour cerner cette dynamique, la première question posée lors de l'enquête portait sur la durée d'occupation du logement actuel : « *Depuis quand habitez-vous cet appartement ?* »

Les résultats mettent en évidence une différence notable entre les milieux urbains et périurbains. Une majorité des résidents installés en périphérie (53,1 %) occupe leur appartement depuis plus de trois ans. À l'inverse, seuls 20 % des habitants des appartements situés en centralité déclarent une telle ancienneté (Figure 28).

Ce décalage s'explique en partie par les trajectoires de vie évoquées lors des entretiens. Plusieurs habitants des appartements urbains ont mentionné s'y être installés récemment, souvent à la suite d'un événement personnel marquant comme une séparation. Pour ces personnes, le logement urbain constituait une solution rapide et accessible. Comme l'exprime un répondant :

« *Après mon divorce, il me fallait un logement dans l'urgence. J'ai trouvé cet appartement assez rapidement, et ça me convenait bien : c'est petit, fonctionnel, et je n'ai pas trop de choses à entretenir.* »

Ce type de parcours illustre l'usage des appartements urbains comme habitat transitoire, adapté à des périodes de transition personnelle ou professionnelle, tandis que les appartements périurbains semblent davantage ancrés dans des projets résidentiels plus stables et de plus longue durée.

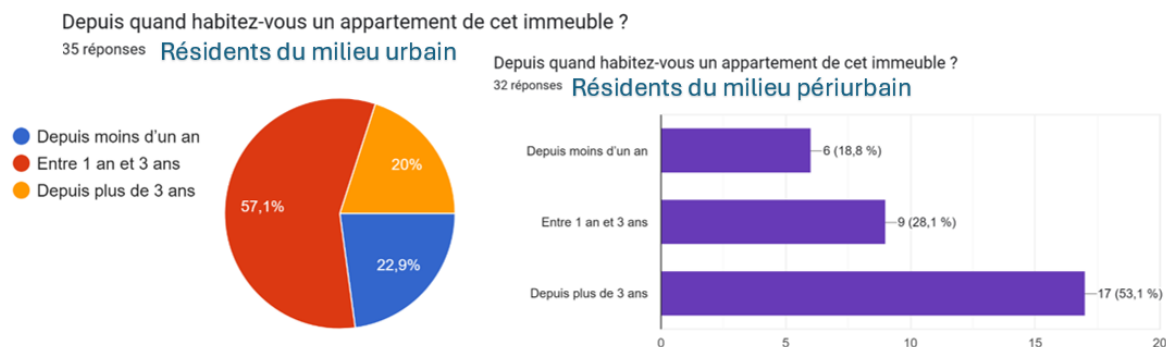


Figure 28 : Temps de résidence au sein de l'appartement urbain et périurbain (production personnelle, 2025)

#### 4.2.1 Origine géographique des habitants : un ancrage local fort

Comprendre le lieu de résidence antérieur des habitants permet de retracer leur parcours résidentiel et de mieux saisir les logiques ayant présidé à leur choix d'habiter un appartement dans une commune de la Basse-Meuse. Étant donné la complexité des notions de « centralité » et de « périurbanité » — souvent floues pour les enquêtés —, il a été choisi de poser une question ouverte : « *Où habitez-vous avant ?* ». Les réponses ont ensuite été analysées et catégorisées a posteriori selon leur appartenance à un espace central ou hors-centralité.

Les résultats montrent une étonnante similarité entre les deux profils : 54 % des habitants des appartements urbains et 53 % de ceux des appartements périurbains résidaient déjà auparavant dans une zone périurbaine (Figure 29). Toutefois, une lecture plus fine des données révèle un ancrage territorial fort : une large majorité des répondants, quel que soit leur lieu de résidence actuel, vivaient déjà en Basse-Meuse avant leur emménagement.

Cette tendance est confirmée par les témoignages recueillis, mettant en évidence une volonté marquée de rester à proximité de son cadre de vie habituel. Comme l'exprime un résident :

*« J'ai toujours vécu pas loin. Quand j'ai dû quitter la maison, je voulais rester près de mes repères, de mes amis, de ma famille... C'est ici que je me sens chez moi. »*

Pour les personnes n'ayant pas d'attaches antérieures dans la commune, le choix résidentiel s'explique davantage par la proximité du lieu de travail ou des opportunités de logement disponibles. Ce constat vient renforcer le lien entre trajectoires résidentielles, attachement territorial et proximité familiale, déjà observé dans les réponses concernant les réseaux de sociabilité.



Figure 29 : Lieux de résidence antérieure des résidents urbains et périurbains (production personnelle, 2025)

On observe également que la majorité des répondants, qu'ils résident aujourd'hui en milieu urbain ou périurbain, vivaient auparavant dans une maison individuelle. Cette tendance est légèrement plus marquée chez les habitants des appartements situés en milieu urbain, dont 82,9 % déclarent avoir précédemment occupé une maison. Ainsi, pour une grande partie des enquêtés, le passage à l'habitat collectif représente une transition résidentielle depuis une maison individuelle vers un appartement (Figure 30).

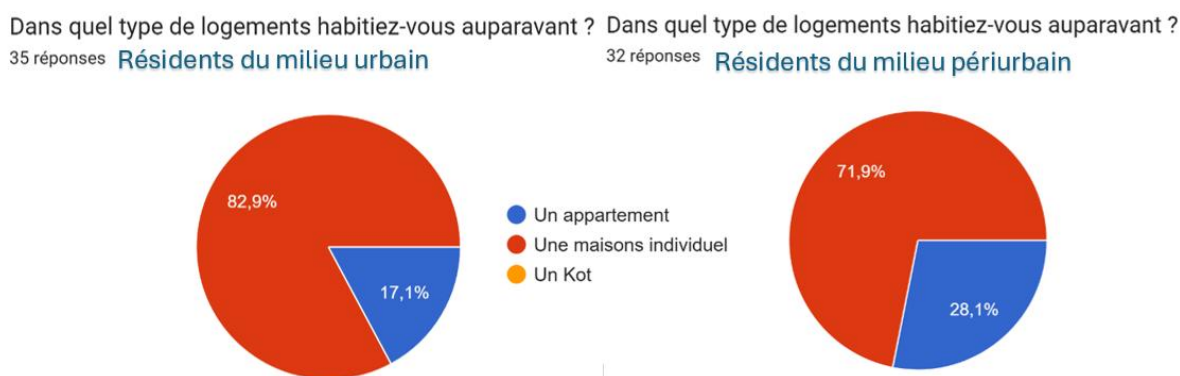


Figure 30 : Ancien type de logement des résidents urbain et périurbains (production personnelle, 2025)

Une différence notable apparaît en matière de statut de propriété. Avant leur emménagement en appartement, la majorité des répondants étaient propriétaires de leur logement : 77,1 % en milieu urbain et 71,9 % en milieu périurbain (voir Figure 31). Ces données confirment que les résidents actuels des appartements en Basse-Meuse vivaient majoritairement dans des maisons individuelles en tant que propriétaires avant leur transition vers l'habitat collectif.

Cependant, lorsqu'on s'attarde sur leur statut de propriété actuel (Figure 32), une distinction apparaît entre les deux types de localisation : 78,1 % des répondants résidant dans les appartements périurbains sont propriétaires, contre seulement 62,9 % dans les appartements



urbains. Cette diminution en milieu urbain (de 77,1 % à 62,9 %) témoigne d'une augmentation de la part des locataires parmi les nouveaux habitants des appartements urbains.

Cette évolution s'explique, d'après les témoignages recueillis, par des événements de vie tels que des séparations ou des divorces, qui fragmentent les ménages. Dans ces cas, les personnes concernées cherchent souvent une solution rapide et temporaire : un petit logement, peu coûteux et disponible à la location. D'autres, notamment des personnes âgées, vendent leur maison pour devenir locataires, préférant mobiliser leur capital autrement que dans leur résidence principale.

À l'inverse, le profil des habitants des appartements périurbains suggère une dynamique différente : l'achat de ces logements semble davantage anticipé et réfléchi. La part plus importante de propriétaires-occupants dans ces zones suggère que ce type de bien – souvent plus rare – est particulièrement recherché. Comme l'exprime un des répondants, ces logements sont « achetés sur plan, parfois plusieurs mois à l'avance, car les acquéreurs recherchent précisément un appartement peu contraignant à entretenir, situé à proximité de leur domicile antérieur ». Ce type d'offre étant plus limité en périurbain, la demande y est plus ciblée.

Enfin, aucun des répondants ne vivait gratuitement dans les appartements au moment de l'enquête. Toutefois, une proportion plus importante de personnes interrogées en milieu urbain ont indiqué avoir été précédemment logées à titre gratuit – souvent chez leurs parents – avant de prendre un appartement en location, seuls ou en couple, pour démarrer leur vie indépendante après l'obtention de leur diplôme.

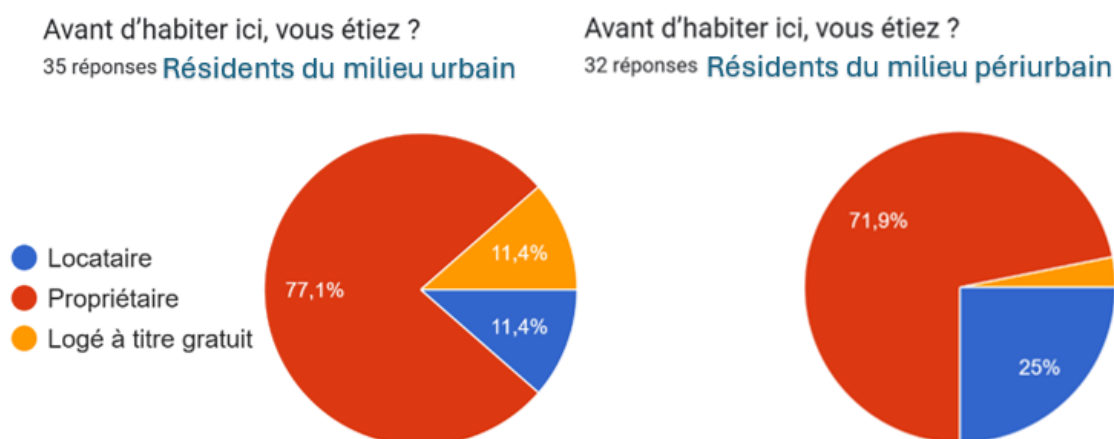


Figure 31 : Statut de propriété antérieur en milieu urbain et périurbain (production personnelle, 2025)

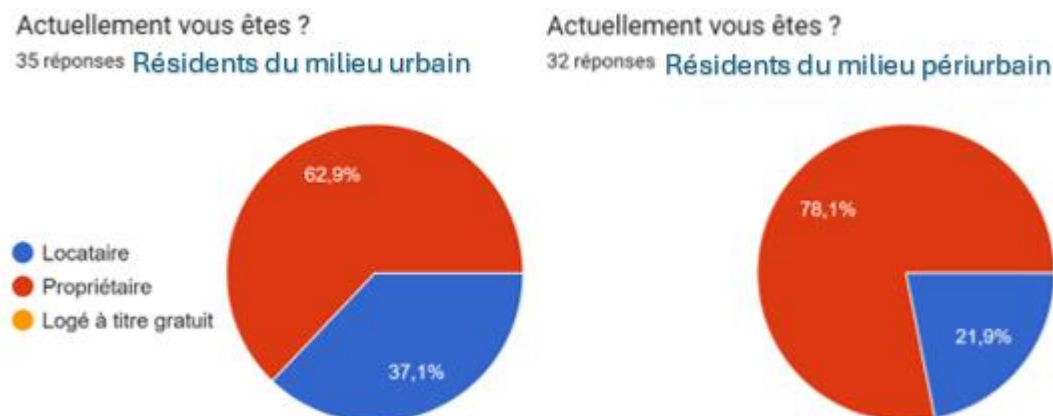


Figure 32 : Statut d'occupation actuel de l'appartement (production personnelle, 2025)



## 4.3 Satisfaction résidentiel

Maintenant que le profil socio-résidentiel des habitants des appartements en Basse-Meuse a été clarifié, il convient d'analyser leur satisfaction résidentielle. En d'autres termes, leur choix de vivre en appartement résulte-t-il d'une contrainte, d'une situation transitoire – comme cela a pu être observé en Île-de-France selon les travaux de Claire Fonticelli – ou d'une véritable volonté d'y résider de manière durable ?

Pour éclairer cette question, une interrogation clé a été posée : « *Que recherchiez-vous initialement avant d'emménager dans cet immeuble ?* » Les résultats obtenus se sont révélés particulièrement instructifs : que ce soit en milieu urbain ou périurbain, une très large majorité des répondants avait spécifiquement l'intention d'habiter un appartement. Ils sont ainsi 88,6 % en milieu urbain et 81,3 % en milieu périurbain à déclarer avoir recherché un appartement dès le départ (voir figures 33 et 34).

Ce constat va à l'encontre de l'idée selon laquelle l'habitat en appartement serait un choix par défaut. Bien au contraire, il met en évidence une transition résidentielle souhaitée et anticipée. Pour la majorité des répondants, anciens habitants de maisons unifamiliales, le passage à l'appartement ne relève pas d'une solution temporaire ou subie, mais d'un projet résidentiel mûrement réfléchi.

Les témoignages recueillis renforcent cette lecture : peu de personnes envisagent un retour en maison. Le passage à l'appartement correspond à un changement de mode de vie, motivé par diverses raisons telles que la recherche de praticité, la réduction des charges d'entretien ou encore un désir de logement mieux adapté à leur nouvelle situation familiale ou professionnelle.

Que recherchiez-vous initialement avant de choisir un appartement dans cet immeuble ?

35 réponses **Résidents du milieu urbain**

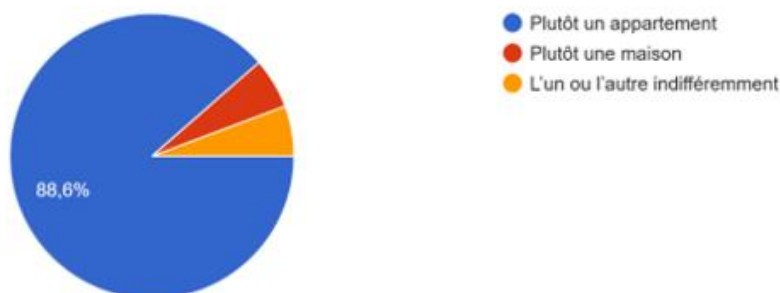


Figure 33 : Logement recherché initialement par les résidents urbains (production personnelle, 2025)

Que recherchiez-vous initialement avant de choisir un appartement dans cet immeuble ?

32 réponses **Résidents du milieu périurbain**

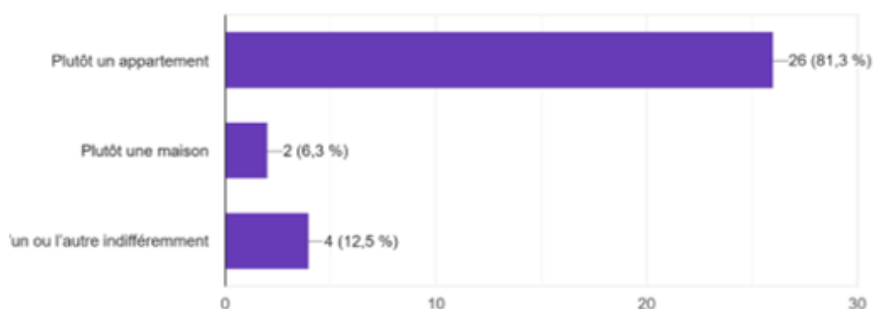


Figure 34 : Logement recherché initialement par les résidents périurbains (production personnelle, 2025)

### 4.3.1 Les motivations du choix résidentiel : une recherche rationnelle et pragmatique

Le choix de vivre en appartement repose sur plusieurs facteurs décisifs, relativement similaires entre les résidents du milieu urbain et ceux du périurbain. Deux raisons principales émergent de manière récurrente : la taille du logement et sa performance énergétique (PEB). Les habitants, souvent seuls ou vivant dans de petits ménages, recherchaient avant tout un bien de dimension réduite, facile à entretenir, et bénéficiant d'un bon PEB. Dans un contexte de hausse continue des coûts de l'énergie, cette dernière caractéristique devient un critère central dans le processus de sélection du logement. Or, les petites maisons neuves à hautes performances énergétiques sont rares sur le marché. L'appartement neuf apparaît dès lors comme l'alternative la plus accessible.

Une différence notable émerge toutefois entre les contextes urbain et périurbain. En milieu urbain, 31 % des répondants ont indiqué que le prix constituait un critère décisif dans le choix de leur appartement, contre seulement 9,4 % dans le périurbain (Figures 35 et 36). Cela révèle que les considérations économiques sont plus présentes dans le contexte urbain, ce qui s'explique notamment par une plus forte proportion de locataires. On y retrouve une population composée en partie de jeunes adultes entrant dans la vie active ou de personnes issues de ménages récemment séparés. Pour ces profils, l'appartement en location représente une solution viable : il offre une surface plus adaptée à leurs besoins et un coût total mensuel souvent plus abordable qu'une maison, malgré un prix au mètre carré inférieur dans le cas des maisons plus grandes. À cela s'ajoute la question de la performance énergétique : dans un parc immobilier wallon largement obsolète (Bianchet et al., 2011), la facture énergétique d'une maison ancienne peut devenir difficilement soutenable.

Dans cette perspective, l'appartement neuf constitue une réponse pertinente aux attentes actuelles : il permet de s'installer ou de se réinstaller dans de bonnes conditions, comme en témoignent plusieurs répondants : « *Je cherchais un logement simple, bien isolé, pas trop grand et qui ne me coûte pas une fortune tous les mois* » (M. Maes, résident de Vivegnis). De manière générale, plus de 50 % des résidents interrogés – en milieu urbain comme en milieu périurbain – ont affirmé avoir choisi leur logement précisément parce qu'il s'agissait d'un appartement. Ce chiffre témoigne d'une réelle demande en matière de logements collectifs, et d'un attrait croissant pour ce type d'habitat dans la région.

Quels ont été les éléments décisifs pour le choix de votre appartement ? (Classement du plus important au moins important)

35 réponses **Résidents du milieu urbain**

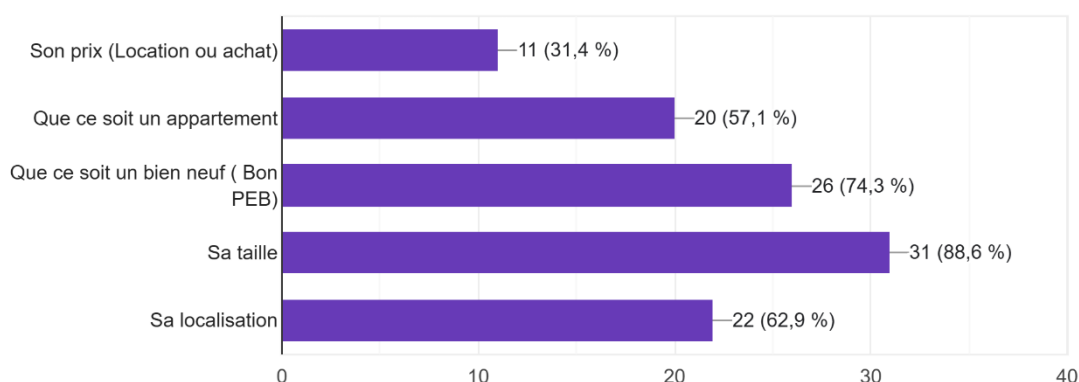


Figure 35 : Éléments décisifs des résidents urbains pour le choix de l'appartements (production personnelle, 2025)

Quels ont été les éléments décisifs pour le choix de votre appartement ? (Classement du plus important au moins important)

32 réponses **Résidents du milieu périurbain**

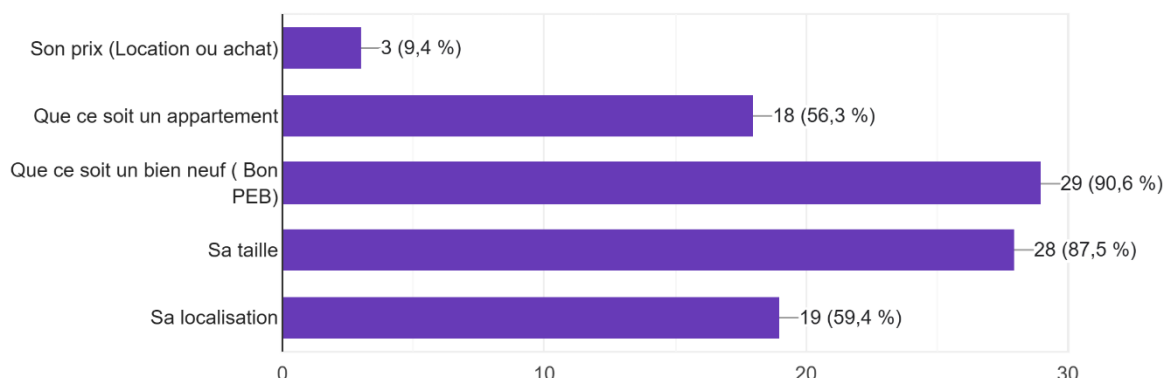


Figure 36 : Éléments décisifs des résidents périurbains pour le choix de l'appartements (production personnelle, 2025)

#### 4.3.2 Pourquoi avoir choisi d'emménager ici ?

##### **Des motivations diverses, mais un choix généralement assumé.**

Les motivations ayant conduit les habitants à s'installer dans un appartement, qu'il soit situé en milieu urbain ou périurbain, révèlent des trajectoires et des besoins spécifiques. Ce choix n'a, dans la grande majorité des cas, rien d'imposé ou de contraint. Au contraire, il s'inscrit dans un projet résidentiel réfléchi, adapté à des changements de vie ou à des préférences personnelles.

Dans les espaces périurbains, les réponses recueillies mettent en avant des critères liés à la qualité de vie, au confort et à l'accessibilité. Plusieurs habitants évoquent un besoin de logement plus petit et plus fonctionnel, souvent adapté au vieillissement ou à une mobilité réduite. D'autres mentionnent la volonté de rester dans un quartier familial tout en quittant une maison devenue trop grande, coûteuse ou énergivore. Le calme, la proximité avec le travail ou la famille, ainsi que la recherche d'un bien neuf avec ascenseur et peu d'entretien ressortent également comme des critères déterminants. Ces éléments traduisent une demande spécifique pour un habitat à la fois, petit, moderne, accessible et inséré dans un tissu local connu.

Dans les milieux urbains, les motivations sont davantage liées à des considérations économiques et pratiques. La taille réduite du logement, son prix abordable, sa localisation centrale, et la facilité d'entretien sont les éléments les plus fréquemment cités. On retrouve notamment le profil de jeunes adultes quittant le domicile familial, ou de personnes récemment séparées, recherchant un logement temporaire ou de restructuration de leur parcours de vie. La proximité des commerces et des services, ainsi que le bon niveau d'isolation énergétique dans les immeubles récents, apparaissent aussi comme des facteurs attractifs.

Au final, qu'ils résident en appartements urbains ou périurbains, les répondants témoignent tous d'un choix assumé. Très peu d'entre eux évoquent une situation subie ou temporaire. Ce constat va à l'encontre de certaines idées reçues selon lesquelles l'appartement serait un logement par défaut, notamment en dehors des centres urbains. Ici, l'appartement apparaît au contraire comme une solution résidentielle recherchée, adaptée aux besoins familiaux, socio-économiques et démographiques des habitants.

### 4.3.3 Satisfaction par rapport au cadre de vie et au quartier

En ce qui concerne la satisfaction liée au cadre de vie et à l'environnement du quartier, la majorité des répondants – qu'ils vivent en milieu urbain ou périurbain – expriment un ressenti globalement positif. Dans l'ensemble, ils jugent leur cadre de vie agréable à très agréable, confirmant que le choix d'habiter en appartement, en zone urbaine comme en zone périurbaine, est généralement voulu et apprécié.

Cependant, une distinction apparaît entre les deux milieux : selon les données de la figure 37, les habitants des appartements périurbains se montrent un peu plus satisfaits de leur cadre de vie. En effet, 80,6 % d'entre eux se déclarent très satisfaits, contre 71,4 % des répondants vivant en zone urbaine. On note également un cas d'insatisfaction marquée en milieu urbain, alors qu'aucun répondant périurbain ne s'est déclaré « très insatisfait ».

Ce cas isolé d'insatisfaction en milieu urbain s'explique par une contrainte financière : le répondant concerné n'a pas choisi librement de vivre en appartement. Il a emménagé dans un logement dépourvu d'espace extérieur, uniquement parce qu'il s'agissait du seul bien disponible dans son budget. Ce profil reste minoritaire, et ne remet pas en cause la tendance générale.

Les résultats sont confirmés par les graphiques des figures 40 et 41, qui montre que la majorité des répondants vivant en milieu urbain se disent heureux d'habiter en ville, tandis que ceux du milieu périurbain expriment également une grande satisfaction à vivre dans un environnement plus excentré. Cette satisfaction générale témoigne d'un ancrage positif dans leur environnement résidentiel respectif.

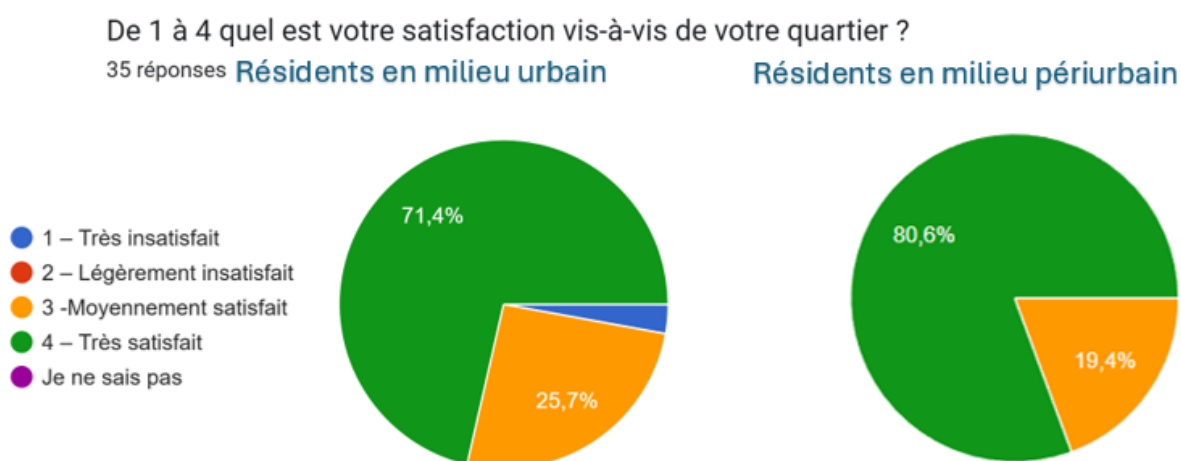


Figure 37 : Diagrammes de la satisfaction résidentiel vis à vis du quartier (production personnelle, 2025)

Pour vous, habiter dans un appartement est : Pour vous, habiter dans un appartement est :  
 35 réponses **Résidents du milieu urbain** 32 réponses **Résidents du milieu périurbain**

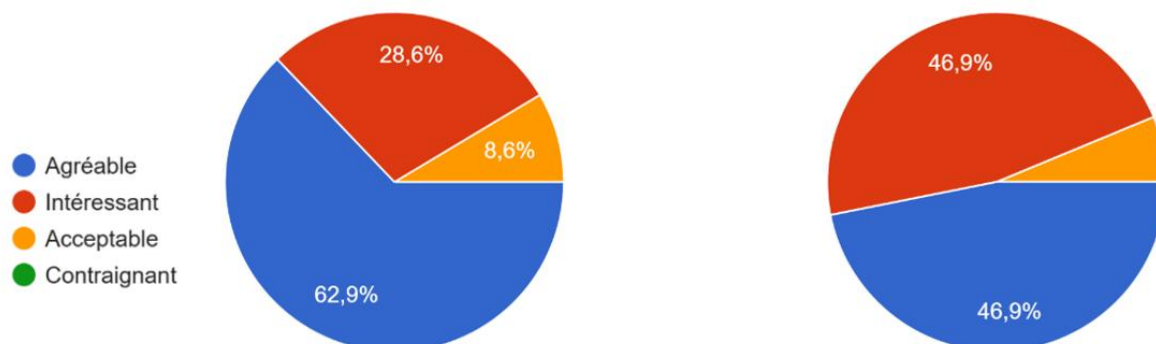


Figure 38 : Diagrammes de la satisfaction résidentiel de vivre en appartement en milieu urbain et périurbain (production personnelle, 2025)

Comment trouvez-vous le cadre de vie de ce quartier ? Comment trouvez-vous le cadre de vie de ce quartier ?  
 35 réponses **Résidents du milieu urbain** 32 réponses **Résidents du milieu périurbain**

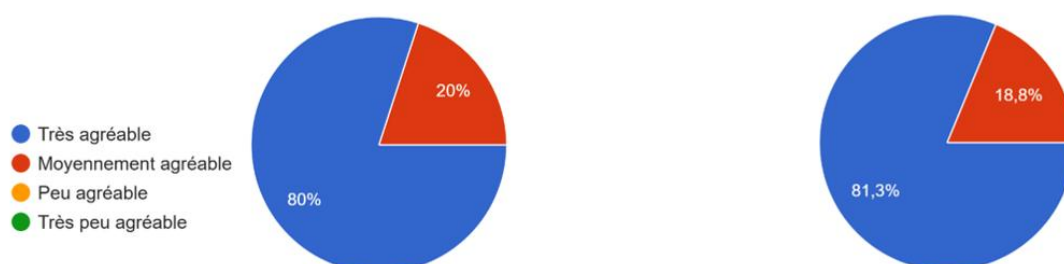


Figure 39 : Diagrammes de la satisfaction du cadre de vie du quartier en milieu urbain et périurbain (production personnelle, 2025)

Selon vous habiter en urbain est :  
 35 réponses **Résidents du milieu urbain**

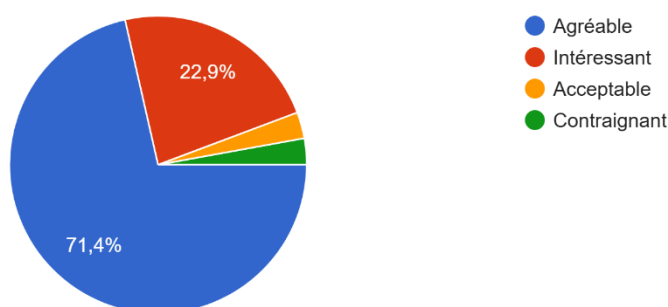


Figure 40 : Diagrammes de la satisfaction des résidents urbain à vivre en centralité (production personnelle, 2025)

Selon vous habiter en périurbain est :  
32 réponses **Résidents du milieu périurbain**

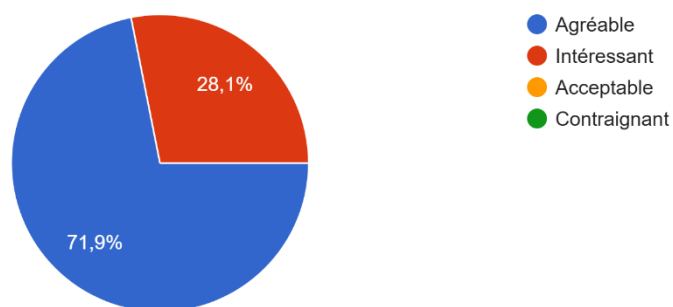


Figure 41 : Diagrammes de la satisfaction des résidents périurbain à vivre hors centralité (production personnelle, 2025)

#### 4.3.4 Avantages et inconvénients de la vie en appartement urbain et périurbain

L'analyse des témoignages recueillis auprès des habitants met en lumière une série d'avantages et d'inconvénients liés à la localisation de leur appartement, que ce soit en milieu urbain ou en milieu périurbain. Ces perceptions permettent de mieux comprendre les arbitrages opérés par les résidents dans leur choix résidentiel.

##### **Les avantages des appartements urbains**

Les appartements situés en zone urbaine sont avant tout appréciés pour leur proximité avec les services et les commerces. Plusieurs résidents mettent en avant la facilité d'accès aux transports en commun, aux centres médicaux ou encore aux activités culturelles. Pour certains, c'est un choix évident :

*« Je vieillis, j'ai besoin d'un logement adapté et proche des commerces. »  
« La localisation et le loyer ont été déterminants, tout est à proximité. »*

La compacité et la facilité d'entretien sont aussi soulignées comme des avantages pratiques, notamment pour les personnes seules ou âgées. Le coût à l'achat ou à la location est souvent plus accessible que celui d'une maison :

*« J'avais besoin d'un bien avec peu d'entretien et pas trop cher pour me lancer dans la vie. »*

##### **Les inconvénients des appartements urbains**

En revanche, les inconvénients relevés sont principalement liés au bruit, au manque d'espaces extérieurs et parfois à une sensation d'enfermement :

*« Mon appartement est bien, mais il n'a pas de balcon ni de jardin, et j'entends beaucoup les voisins. »  
« On est vite à l'étroit quand on est habitué à vivre en maison. »*

La densité du tissu urbain peut aussi générer un manque d'intimité ou une moindre qualité paysagère, ce que regrettent certains résidents.

##### **Les avantages des appartements périurbains**

Du côté des appartements périurbains, les avantages évoqués sont principalement liés au cadre de vie plus calme, souvent perçu comme plus reposant et proche de la nature.

*« J'ai choisi ce logement parce qu'il est au calme, avec une belle vue et proche de mon ancien quartier. »  
« Je cherchais un bien neuf avec peu d'entretien, pas trop grand et dans un endroit tranquille. »*

De nombreux répondants valorisent aussi la qualité énergétique des appartements neufs en périphérie, souvent récents et mieux isolés :

*« Ma maison me coûtait trop cher en énergie, ici j'ai un bon PEB et c'est beaucoup plus facile à chauffer. »*

##### **Les inconvénients des appartements périurbains**

En contrepartie, les résidents de ces appartements périurbains évoquent plus souvent une nécessité de posséder une voiture, en raison d'une offre de transport en commun limitée. L'éloignement des commerces et services peut être un frein, surtout pour les personnes âgées ou isolées :

« Il faut toujours prendre la voiture pour tout, c'est parfois contraignant. »

D'autres soulignent également une offre de logements plus restreinte, rendant l'accès à ce type d'habitat plus difficile ou plus onéreux :

« Les biens neufs sont rares et chères, les appartements comme celui-ci partent très vite. »

#### 4.3.5 Où habiteriez-vous en dehors de toute contrainte ?

Une question essentielle pour évaluer si le choix de vivre en appartement relève d'une réelle volonté consiste à interroger les répondants sur leur préférence résidentielle en l'absence de toute contrainte. Les résultats montrent que la majorité des habitants souhaitent vivre dans leur logement actuel : 71,4 % des résidents d'appartements urbains déclarent vouloir continuer à y vivre, tout comme 68,8 % des habitants d'appartements périurbains (Figure 42).

Cependant, une proportion non négligeable des répondants exprime une préférence pour une maison en zone périurbaine, s'ils en avaient la possibilité : c'est le cas de 25,7 % des répondants vivant en milieu urbain et de 21,9 % de ceux en périurbain. Cette donnée confirme la forte attache culturelle belge à la maison unifamiliale, en particulier lorsqu'il s'agit d'un bien en propriété, comme cela a été mis en évidence dans l'état de l'art. Cette préférence est plus marquée chez les locataires, pour qui l'appartement constitue souvent une étape transitoire.

Un autre constat intéressant est le rejet quasi unanime de la maison urbaine par les répondants. Pour beaucoup, une maison se définit encore comme une quatre façades avec un grand jardin ; dans les témoignages, plusieurs habitants de la Basse-Meuse déclarent ne pas vouloir vivre à Liège, exprimant ainsi une certaine réticence envers la densité et le tissu bâti urbain. Ce rejet souligne l'importance des représentations de l'habitat idéal, qui influencent fortement les choix résidentiels, même lorsque les habitants déclarent être satisfaits de leur logement actuel.

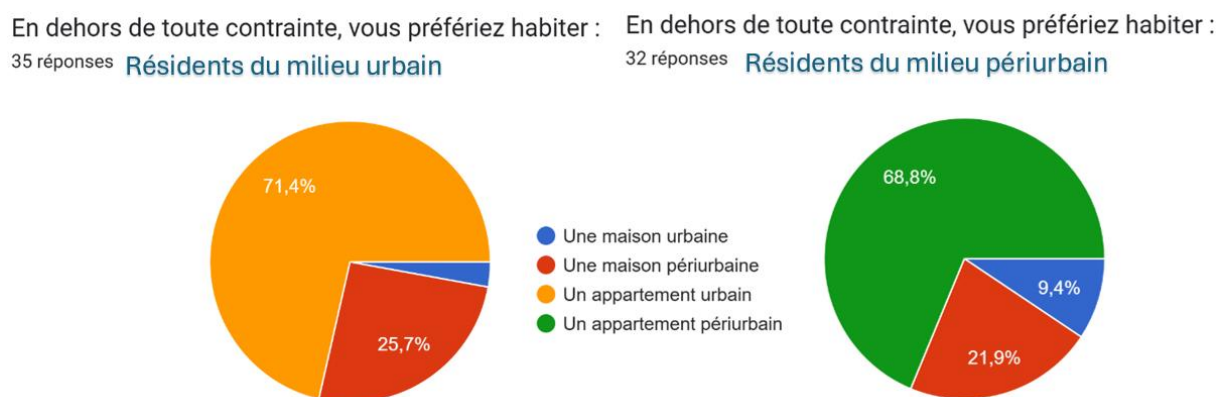


Figure 42 : Diagrammes du types et de localisation du bien choisis en dehors de toute contrainte des résidents (production personnelle, 2025)



### 4.3.6 Projections résidentielles

Les figures 43 et 44, met en évidence que le choix du type de logement et sa localisation est, dans la majorité des cas, volontaire et adapté à la situation socio-démographique actuelle des répondants. Cependant, cette stabilité apparente se nuance lorsqu'on interroge les habitants sur leurs projections à cinq ans. En effet, 31,4 % des répondants envisagent de vivre dans une maison d'ici cinq ans, contre 68,6 % qui pensent rester en appartement.

En milieu périurbain, cette tendance se confirme légèrement avec 25 % des répondants exprimant le souhait d'habiter une maison dans les cinq années à venir. Cette dynamique s'explique principalement par des jeunes ménages ou des personnes sans enfants, qui ont opté pour l'appartement en raison de sa taille réduite et de sa praticité, mais qui envisagent un passage vers la maison individuelle dans une logique de parcours résidentiel classique, notamment à l'arrivée d'enfants. De même, certaines personnes récemment séparées évoquent l'intention de retourner en maison une fois une nouvelle stabilité conjugale retrouvée.

Toutefois, une part significative des habitants d'appartements souhaite y rester à long terme, ce qui témoigne d'un choix réfléchi et durable. C'est notamment le cas des personnes âgées, qui recherchent un logement plus adapté à leur mobilité et avec peu d'entretien, mais aussi des ménages sans enfants ou encore de ceux qui préfèrent mutualiser les coûts (charges, chauffage, entretien) plutôt que d'assumer seuls les frais liés à une maison.

En somme, si l'appartement constitue parfois une étape transitoire dans le parcours résidentiel, il représente aussi de plus en plus un choix résidentiel assumé, adapté à des besoins contemporains de simplicité, accessibilité et efficacité énergétique.

Vos préférences résidentielles : Ou pensez-vous habiter dans 5 ans ?

35 réponses **Résidents du milieu urbain**

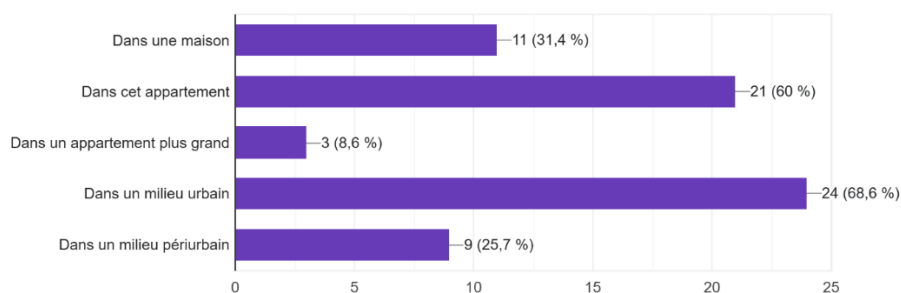


Figure 43 : Graphique des projections résidentielles dans 5 ans des résidents urbains (production personnelle, 2025)

Vos préférences résidentielles : Ou pensez-vous habiter dans 5 ans ?

32 réponses **Résidents du milieu périurbain**

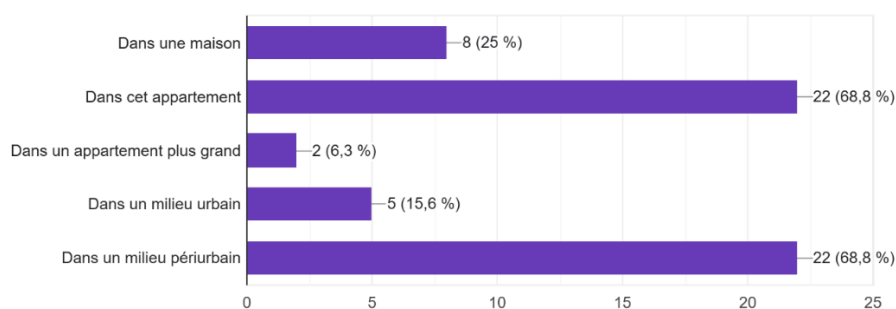


Figure 44 : Graphique des projections résidentielles dans 5 ans des résidents périurbains (production personnelle, 2025)

### 4.3.7 Le facteur prix

Avant de débiter cette enquête, l'hypothèse initiale était que le coût du logement en centralité serait plus élevé, ce qui pousserait les ménages à s'installer hors centralité pour des raisons économiques. Toutefois, les entretiens réalisés sur le terrain ont révélé une tendance contraire : de nombreux répondants ont déclaré avoir consciemment choisi de vivre en périphérie, malgré un coût souvent plus élevé. Certains affirment même payer davantage pour résider en appartement périurbain qu'en appartement situé en zone centrale.

Afin de vérifier ces propos, nous avons souhaité comparer les prix de l'immobilier entre les zones centrales et hors centralité en Basse-Meuse. Toutefois, une comparaison globale à l'échelle de l'ensemble du territoire ne s'est pas révélée pertinente, en raison des fortes disparités entre communes. Chaque commune présente en effet des dynamiques locales propres en termes d'attractivité, d'accessibilité, d'offre de services et de qualité de vie, rendant toute agrégation risquée et susceptible de fausser l'analyse.

Il a donc été jugé plus rigoureux de conduire cette comparaison à l'échelle communale, en distinguant les zones centrales des zones périphériques ou rurales au sein de chaque entité. Cela permet une lecture plus fine et fidèle des logiques résidentielles locales.

Pour ce faire, nous avons utilisé le logiciel SmartBlock.be, une plateforme professionnelle d'analyse immobilière qui recense l'ensemble des biens mis en vente en Belgique depuis 2018. L'analyse s'est concentrée sur les biens (maisons et appartements) construits à partir de 2010 et mis en vente en 2024, afin de garantir une cohérence temporelle. Les communes de Oupeye, Visé, Blegny et Dalhem ont pu être étudiées. En revanche, Juprelle et Bassenge ont été exclues, faute de données suffisantes.

Les résultats sont sans appel : les appartements situés hors centralité sont, en moyenne, plus chers au mètre carré que ceux situés en centralité. À Oupeye, par exemple, le prix moyen au m<sup>2</sup> des appartements est de 3 074,33 € hors centralité, contre 2 551,13 € en centralité (voir tableau 9). Cette différence s'explique notamment par le standing plus élevé des appartements périurbains : meilleure vue, présence de places de parking, espaces extérieurs plus généreux — autant d'éléments souvent absents des logements en centralité (voir annexe photographique).

Par ailleurs, le prix au m<sup>2</sup> des appartements est également supérieur à celui des maisons, tant en centralité qu'en périphérie. À Oupeye, en 2024, le prix moyen au m<sup>2</sup> pour les maisons en centralité est de 1 827 €, contre 2 551,13 € pour les appartements. Hors centralité, les maisons affichent un prix moyen de 2 511,57 €, alors que les appartements atteignent 3 074,33 €.

Cependant, cela ne signifie pas que les propriétaires préfèrent systématiquement les appartements aux maisons. Le prix au m<sup>2</sup> étant plus élevé pour les appartements mais leur surface généralement plus petite, le coût total d'achat d'un appartement reste souvent inférieur à celui d'une maison. À titre d'exemple, toujours à Oupeye, le prix de vente moyen d'une maison construite à partir de 2010 en centralité s'élève à 285 000 €, contre 249 812,50 € pour un appartement. En zone périurbaine, l'écart est encore plus marqué : 428 571,43 € pour une maison contre 321 111,11 € pour un appartement. Cela rejoint les propos de plusieurs répondants, notamment les personnes seules ou issues de ménages éclatés, qui se tournent vers des logements plus petits et plus abordables.

En matière de location, la logique est similaire : le prix au m<sup>2</sup> des appartements est plus élevé, mais leur coût mensuel total reste inférieur à celui des maisons. À Oupeye, en centralité, le loyer moyen au m<sup>2</sup> est de 9 € pour les appartements contre 7 € pour les maisons, mais le loyer total d'un appartement reste plus faible (840 € en moyenne contre 1 046 € pour les maisons). En périphérie, l'écart est encore plus net : 1 533 € pour une maison contre 975 € pour un appartement. Ces chiffres concordent avec les témoignages de nombreux locataires qui, bien qu'ayant initialement envisagé de vivre en maison, ont opté pour un appartement en raison du coût global de la location.

Enfin, l'ensemble des données collectées montre que les prix de l'immobilier hors centralité sont globalement plus élevés qu'en centralité, quelle que soit la commune étudiée. Cela infirme l'idée d'un déclassement social lié au choix de l'appartement périurbain. Au contraire, les ménages sont souvent prêts à payer plus cher pour vivre dans des appartements périurbains de meilleure qualité, dans des environnements perçus comme plus calmes, plus verts, et mieux adaptés à leurs besoins — une tendance très éloignée du modèle francilien décrit par Claire Fonticelli, où l'appartement périurbain représente un compromis subi (C. Fonticelli, 2021).

Commune d'Oupeye				
En centralité				
Appartements	Prix de vente au m2	Prix de vente	Prix de location	Prix de location au m2
	2.551,13 €	249.812,50 €	840,00 €	9,00 €
Maisons	Prix de vente au m2	Prix de vente	Prix de location	Prix de location au m2
	1.827,00 €	285.000,00 €	1.046,60 €	7,00 €
Hors-centralité				
Appartements	Prix de vente au m2	Prix de vente	Prix de location	Prix de location au m2
	3.074,33 €	321.111,11 €	975,77 €	9,92 €
Maisons	Prix de vente au m2	Prix de vente	Prix de location	Prix de location au m2
	2.511,57 €	428.571,43 €	1.533,00 €	9,00 €

Tableau 9 : Tableau récapitulatif des prix immobilier dans la commune d'Oupeye en 2024 (Source : SmarBlock.be)  
(Calculs personnels, 2025) (Biens construit à partir de 2010)

Commune de Visé				
En centralité				
Appartements	Prix de vente au m2	Prix de vente	Prix de location	Prix de location au m2
	2.763,83 €	292.083,33 €	905,45 €	10,45 €
Maisons	Prix de vente au m2	Prix de vente	Prix de location	Prix de location au m2
	1.742,00 €	270.000,00 €	1.316,67 €	8,00 €
Hors-centralité				
Appartements	Prix de vente au m2	Prix de vente	Prix de location	Prix de location au m2
	3.095,67 €	571.333,33 €	1.016,25 €	10,00 €
Maisons	Prix de vente au m2	Prix de vente	Prix de location	Prix de location au m2
	2.523,25 €	479.500,00 €	1.116,67 €	9,00 €

Tableau 10 : Tableau récapitulatif des prix immobilier dans la commune de Visé en 2024 (Source : SmarBlock.be)  
(Calculs personnels, 2025) (Biens construits à partir de 2010)

Commune de Blegny				
En centralité				
Appartements	Prix de vente au m2	Prix de vente	Prix de location	Prix de location au m2
	2.208,00 €	362.500,00 €	972,50 €	9,00 €
Maisons	Prix de vente au m2	Prix de vente	Prix de location	Prix de location au m2
	2.067,25 €	547.000,00 €	1.025,00 €	7,67 €
Hors-centralité				
Appartements	Prix de vente au m2	Prix de vente	Prix de location	Prix de location au m2
	3.088,00 €	378.000,00 €	1.012,25 €	10,00 €
Maisons	Prix de vente au m2	Prix de vente	Prix de location	Prix de location au m2
	3.198,00 €	580.000,00 €	1.158,75 €	9,00 €

Tableau 11 : Tableau récapitulatif des prix immobilier dans la commune de Blegny en 2024 (Source : SmarBlock.be) (Calculs personnels, 2025) (Biens construits à partir de 2010)

Commune de Dalhem				
En centralité				
Appartements	Prix de vente au m2	Prix de vente	Prix de location	Prix de location au m2
	2491,25	261000	N/A	N/A
Maisons	Prix de vente au m2	Prix de vente	Prix de location	Prix de location au m2
	N/A	N/A	1.166,67 €	9,00 €
Hors-centralité				
Appartements	Prix de vente au m2	Prix de vente	Prix de location	Prix de location au m2
	3.731,50 €	315.000,00 €	872,50 €	9,50 €
Maisons	Prix de vente au m2	Prix de vente	Prix de location	Prix de location au m2
	2.951,00 €	360.000,00 €	921,67 €	8,33 €

Tableau 12 : Tableau récapitulatif des prix immobilier dans la commune de Dalhem en 2024 (Source : SmarBlock.be) (Calculs personnels, 2025) (Biens construits à partir de 2010)

#### 4.3.8 La satisfaction résidentielle et la question des espaces extérieurs

La satisfaction résidentielle est fortement corrélée à la présence d'un espace extérieur privatif. L'analyse des réponses met en évidence que 14,3 % des habitants d'appartements urbains déclarent ne pas disposer d'espace extérieur, contre seulement 6,3 % des résidents d'appartements périurbains (voir Figure 45). Ce décalage contribue à expliquer pourquoi les résidents d'appartements périurbains sont, en moyenne, légèrement plus satisfaits que ceux vivant en milieu urbain. Comme exposé dans la section sur les prix, les logements périurbains sont souvent plus récents, plus spacieux, mieux situés et dotés d'aménagements extérieurs de meilleure qualité.

Le désir d'un jardin ou d'un espace à soi est un élément central du discours des ménages. Parmi ceux qui ne disposent d'aucun espace extérieur, nombreux sont ceux qui considèrent cela comme le principal défaut de leur logement. Ce constat est confirmé par les entretiens : la satisfaction des résidents augmente nettement en présence d'un espace extérieur, et ce de manière proportionnelle à sa superficie.

Lorsqu'on interroge les répondants sur les espaces extérieurs qu'ils jugent nécessaires pour un appartement, une seule personne affirme qu'aucun espace extérieur n'est requis, quel que soit le contexte (urbain ou périurbain). Cette quasi-unanimité souligne l'importance croissante accordée aux espaces extérieurs, un phénomène renforcé par les expériences du confinement lié à la pandémie de COVID-19 (Authier, 2021 ; Observatoire de l'habitat, 2021).

Parmi les types d'espaces extérieurs souhaités, les balcons et les terrasses ressortent comme les plus demandés. À l'inverse, les jardins communs sont peu valorisés par les habitants, illustrant le fort attachement à l'espace privé, bien ancré dans la culture résidentielle belge. Les jardins privatifs, bien qu'appréciés, arrivent derrière les terrasses et balcons dans les préférences exprimées. Certains répondants expliquent d'ailleurs qu'après avoir vécu en maison unifamiliale, ils ne souhaitent plus entretenir de jardin, préférant des formes d'extérieurs plus faciles à gérer (Figure 46 et 47).

Ce constat plaide pour une intégration systématique d'espaces extérieurs dans les projets de logements collectifs, en particulier dans les appartements, qu'ils soient situés en milieu urbain ou périurbain. Ces aménagements constituent aujourd'hui un critère déterminant du bien-être résidentiel.



Figure 45 : Diagrammes sur le type de surfaces extérieurs des appartements des résidents urbains et périurbains (production personnelle, 2025)

Parmi les propositions suivantes, quels sont selon vous les critères importants dans le choix des espaces extérieurs d'un logement ?

35 réponses **Résidents du milieu urbain**

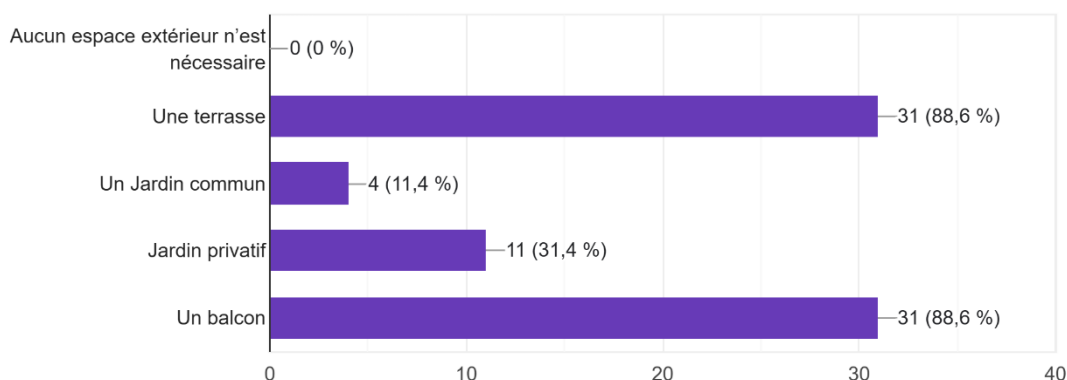


Figure 46 : Graphique des critères importants dans le choix des espaces extérieurs d'un appartements auprès des résidents urbains (production personnelle, 2025)

Parmi les propositions suivantes, quels sont selon vous les critères importants dans le choix des espaces extérieurs d'un logement ?

32 réponses **Résidents du milieu périurbain**

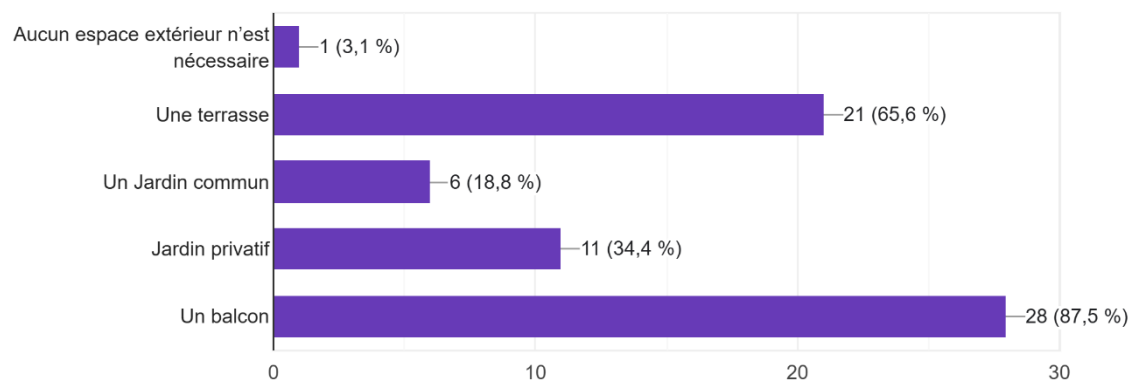


Figure 47 : Graphique des critères importants dans le choix des espaces extérieurs d'un appartements auprès des résidents périurbains (production personnelle, 2025)

## 5. Discussion

### 5.1 Retour aux objectifs de recherche

L'objectif de ce mémoire s'inscrit dans une réflexion sur les évolutions récentes du paysage résidentiel wallon, et plus particulièrement sur l'émergence croissante de logements collectifs en milieu périurbain, un territoire historiquement dominé par l'habitat individuel. En Belgique, la maison unifamiliale reste fortement valorisée sur le plan symbolique : elle incarne à la fois la réussite sociale, la stabilité familiale et l'accomplissement personnel.

Cependant, depuis plusieurs années, des dynamiques de densification transforment progressivement cette réalité. Sous l'effet conjugué de la raréfaction du foncier, de l'augmentation des prix, de la mutation des configurations familiales et des logiques de rentabilité propres aux promoteurs immobiliers, les projets d'appartements tendent à se multiplier, y compris dans les zones périurbaines. Cette évolution interroge la manière dont les habitants s'approprient ce type d'habitat, souvent perçu comme peu compatible avec l'imaginaire résidentiel lié au périurbain.

Le présent travail visait donc à interroger les logiques de peuplement liées à ces nouveaux logements collectifs en périphérie : existe-t-il une véritable demande pour les appartements en milieu périurbain, ou s'agit-il d'un choix par défaut, dicté par des contraintes économiques, foncières ou sociales ? En d'autres termes, les habitants choisissent-ils réellement de vivre en appartement en dehors des centralités, ou y sont-ils contraints faute de pouvoir accéder à la maison individuelle tant convoitée ? Ces logements sont-ils perçus comme une solution temporaire, un compromis acceptable, voire un déclassé résidentiel ?

Cette discussion vise à replacer les résultats de l'enquête dans ce cadre analytique, afin d'évaluer dans quelle mesure les pratiques et représentations des habitants rencontrés confirment ou nuancent ces hypothèses initiales.

### 5.2 Analyse et interprétation des résultats

#### 5.2.1 Pourquoi choisir de vivre en appartement dans le périurbain ?

Selon la littérature, et notamment les travaux de Claire Fonticelli (2021) menés en Île-de-France, le fait de vivre en appartement en milieu périurbain peut souvent être interprété comme une contrainte plutôt qu'un choix. Dans un contexte où l'idéal résidentiel de la maison individuelle continue de dominer les représentations sociales, ce type d'habitat collectif est parfois perçu comme un pis-aller : un compromis subi par des ménages qui n'ont pas eu les moyens d'acquérir une maison individuelle, ou qui n'ont pas pu accéder à un logement en milieu urbain, mieux desservi et mieux équipé en services. L'éloignement des centralités et la dépendance accrue à l'automobile viennent renforcer cette image d'un habitat subi plutôt que désiré, associé à une forme de relégation résidentielle.

Cependant, l'enquête de terrain menée dans la région de la Basse-Meuse révèle une réalité bien différente. L'analyse des entretiens réalisés avec les habitants d'appartements situés hors des centralités met en évidence une forte dimension volontaire dans le choix de ce type d'habitat.

Contrairement à l'hypothèse initiale selon laquelle l'appartement périurbain résulterait principalement de contraintes économiques ou foncières, une majorité des résidents rencontrés affirment avoir délibérément choisi de vivre dans un appartement en milieu périurbain. Il ne s'agit donc pas d'une solution de repli, mais bien d'un projet résidentiel affirmé et réfléchi.

Un des éléments notables de cette enquête est que la majorité de ces ménages vivaient déjà en maison individuelle dans le périurbain, parfois dans la même commune ou dans les alentours immédiats. Beaucoup d'entre eux ont construit leur vie dans ces territoires : ils y ont leurs attaches sociales, familiales et amicales. Ce fort ancrage local joue un rôle clé dans leur décision de rester dans le même cadre de vie, tout en adaptant leur logement à de nouveaux besoins liés à la réduction de la taille du ménage (départs des enfants, séparations), au vieillissement ou à la recherche de plus de praticité au quotidien. Pour ces habitants, l'appartement périurbain constitue donc une réponse idéale : un logement plus petit, plus fonctionnel, facile à entretenir, tout en permettant de rester dans un quartier apprécié, proche des proches et des repères de la vie quotidienne.

Plusieurs témoignages indiquent que les personnes interrogées recherchaient activement ce type de bien depuis un certain temps, parfois même avant son existence. Bon nombre d'entre elles ont acheté leur appartement sur plan, preuve d'un engagement précoce dans le projet. Elles attendaient de trouver le logement qui répondait le mieux à leurs attentes, ce qui contredit l'idée d'un choix par défaut. En réalité, les appartements en milieu périurbain s'avèrent être des biens assez rares sur le marché local, et rencontrent un succès rapide lors de leur mise en vente. Cette rareté renforce d'ailleurs l'idée d'une forte demande ciblée, et non d'un marché de seconde zone.

Par ailleurs, l'idée selon laquelle les ménages s'installeraient en périurbain pour des raisons de coût, faute de pouvoir vivre en ville, est également nuancée par l'analyse croisée des prix de l'immobilier. Dans certains cas, les prix des appartements en périurbain dépassent ceux de certains biens situés en milieu urbain. Cette observation est corroborée par les propos des résidents, qui témoignent d'un attachement durable au cadre de vie périurbain : calme, verdure, faible densité, sentiment de sécurité, lien au voisinage, etc. Le choix de rester dans ce territoire, tout en changeant de forme d'habitat, traduit ainsi une stratégie résidentielle consciente et assumée.

Enfin, l'argument de la contrainte imposée par le marché ne semble pas se vérifier en Basse-Meuse. Contrairement à d'autres régions plus tendues, le marché local offre encore une disponibilité de maisons neuves, certaines à des prix inférieurs au mètre carré à ceux des appartements récents. Cela signifie que les ménages auraient tout à fait la possibilité d'opter pour une maison, mais choisissent l'appartement pour des raisons spécifiques : réduction de la taille du ménage, vieillissement, volonté de limiter l'entretien, ou encore préférence pour un logement plus fonctionnel, mieux sécurisé ou mieux adapté à la mobilité réduite.

En résumé, l'analyse de terrain montre que le choix de l'appartement en milieu périurbain dans la région étudiée relève largement d'une volonté personnelle et d'une continuité résidentielle plutôt que d'une contrainte imposée. Loin d'une image de relégation ou de déclassement, l'appartement est perçu comme un logement adapté à une nouvelle étape de vie, choisi en cohérence avec un attachement au territoire, à son réseau de proximité, et à un certain art de vivre périurbain. Ainsi, la tendance observée va à l'encontre des hypothèses issues de la littérature francilienne, révélant une manière spécifique et affirmée d'habiter le périurbain wallon.



### 5.2.2 Quels sont les facteurs qui poussent certains ménages à s'installer dans des logements collectifs éloignés des commodités, malgré une dépendance accrue à l'automobile ?

La littérature en urbanisme et en sociologie de l'habitat souligne généralement que les ménages qui choisissent un logement collectif en milieu urbain le font en grande partie pour bénéficier d'une proximité aux services, aux transports en commun et à leur lieu de travail. Ce type de localisation permet de réduire la dépendance à la voiture, de faciliter les déplacements quotidiens et de profiter d'une certaine intensité urbaine, jugée attractive par certains profils, notamment les jeunes actifs ou les personnes âgées sans véhicule (Authier, 2012 ; Ermans & Marissal, 2015).

A contrario, l'appartement en milieu périurbain, éloigné des centralités et des pôles de transport, est souvent marqué pour son accessibilité limitée et la dépendance accrue à l'automobile qu'il implique (Van Criekingen, 2008). Dans cette optique, le choix résidentiel en périphérie serait moins rationnel, voire subi, en raison d'un marché immobilier contraint, de la hausse des prix en centre-ville ou d'une offre de logements restreinte.

Pourtant, l'enquête menée en Basse-Meuse vient fortement nuancer ces hypothèses. Les résidents interrogés, qu'ils habitent en zone urbaine ou périurbaine, expriment un attachement marqué à la voiture, considérée comme un mode de transport privilégié, voire indispensable. Même les habitants des centralités, censés selon la littérature bénéficier d'une meilleure accessibilité, utilisent majoritairement la voiture pour se rendre au travail, faire leurs courses ou se déplacer au quotidien. L'usage des transports en commun et de la marche reste minoritaire, même chez ceux qui résident à proximité d'arrêts de bus ou de gares.

Autrement dit, l'idéal de vie automobile reste largement partagé, et ce indépendamment de la localisation du logement. Cette réalité de terrain montre que la proximité aux commodités n'est pas un facteur déterminant du choix résidentiel, même chez les habitants des centralités. Plusieurs résidents urbains ont indiqué avoir choisi leur logement non pas pour réduire leur dépendance à la voiture, mais avant tout pour des raisons liées à la taille du bien, à sa configuration, ou encore à la qualité du projet immobilier. Certains ont d'ailleurs précisé qu'ils recherchaient activement un appartement et que leur installation en centralité résultait davantage de l'offre disponible que d'une stratégie de localisation fondée sur l'accessibilité.

Quant aux résidents périurbains, leur choix de localisation est souvent motivé par le cadre de vie, la tranquillité, le rapport à la nature et parfois une appartenance identitaire ou familiale à la commune. Leur dépendance à l'automobile est intégrée comme une évidence, et non comme une contrainte. Il s'agit d'un mode de vie pleinement assumé, dans lequel la voiture joue un rôle structurant, tant pour les déplacements domicile-travail que pour les activités de loisirs ou les courses.

Ainsi, contrairement aux hypothèses dominantes dans la littérature, l'analyse de la Basse-Meuse révèle que la mobilité automobile est une constante, indépendamment du type d'habitat ou de la localisation. Ce constat remet en question l'idée selon laquelle les résidents urbains choisissent leur logement pour éviter l'usage de la voiture, ou que les appartements périurbains sont subis à cause d'une mauvaise accessibilité. Au contraire, les ménages de Basse-Meuse semblent

prioriser d'autres critères, comme la qualité du logement, la tranquillité du quartier ou la proximité avec des proches, reléguant la question des déplacements au second plan.

### 5.2.3 L'appartement périurbain : transition, déclassement ou compromis ?

La question de départ de cette recherche interrogeait la manière dont le logement collectif en milieu périurbain était perçu : s'agissait-il d'un déclassement, d'un logement transitoire ou d'un compromis temporaire face aux contraintes du marché ? L'idéale autour de la maison individuelle pouvait laisser penser que l'appartement périurbain n'était qu'un refuge subi, consécutif à une incapacité d'accéder à la maison. Cependant, l'analyse des témoignages recueillis dans le cadre de l'enquête menée en Basse-Meuse révèle une tout autre réalité.

Les données de terrain montrent en effet que la grande majorité des résidents d'appartements, qu'ils soient situés en milieu urbain ou périurbain, ont choisi consciemment ce mode d'habitat. Ce choix n'est pas perçu comme une dégradation de leur statut résidentiel, bien au contraire. De nombreux répondants avaient précédemment habité en maison individuelle, souvent en périurbain, et ont délibérément fait le choix de l'appartement, motivés par un désir de simplification, de réduction des surfaces à entretenir, ou encore par des préférences personnelles liées à leur mode de vie ou à leur stade de vie.

Dans leurs projections résidentielles, la majorité d'entre eux se disent satisfaits de leur logement actuel et ne manifestent aucune intention de revenir à la maison individuelle. Pour eux, l'appartement représente un mode d'habiter stable, adapté à leurs besoins actuels et futurs. Ce constat contredit donc l'idée d'un déclassement social : au contraire, il s'agit d'un choix affirmé, qui correspond à une recherche de confort, de praticité et parfois même de proximité sociale.

Historiquement, l'appartement était souvent perçu comme une solution temporaire, un habitat de transition entre deux étapes de la vie (jeunesse, séparation, vieillesse, etc.) ou une alternative subie face à la pression foncière. Or, ce paradigme évolue progressivement, notamment dans les territoires périurbains. Les résultats de notre enquête en Basse-Meuse montrent que l'appartement tend à devenir une forme d'habiter pérenne, portée par des choix résidentiels assumés et des trajectoires familiales qui s'inscrivent dans la durée. L'appartement périurbain n'est donc plus systématiquement un sas provisoire vers la maison, mais bien un lieu de vie durablement investi.

Il convient toutefois de nuancer ce tableau. Quelques cas minoritaires, principalement parmi les ménages locataires, font état d'un parcours résidentiel plus contraint. Certains ont dû s'installer en appartement à la suite d'un événement de vie, comme une séparation ou une difficulté financière, et n'ont pas toujours pu choisir librement leur type de logement. L'appartement, étant généralement moins coûteux à la location qu'une maison, représente alors une solution de repli plus accessible. Pour ces profils, l'appartement peut effectivement être perçu comme un compromis imposé. Mais ces cas restent marginaux dans l'ensemble du corpus étudié.

L'enquête montre également que l'appartement peut être un logement transitoire, notamment pour certains jeunes ménages. Les couples de moins de 30 ans, souvent sans enfants, trouvent dans l'appartement une solution adaptée à leurs besoins immédiats : un logement plus petit, plus facile à gérer financièrement, souvent situé dans un environnement calme. Toutefois, plusieurs d'entre eux expriment une volonté, à moyen ou long terme, de passer à la maison individuelle,

notamment dans la perspective de fonder une famille. Dans ces cas, l'appartement est effectivement perçu comme une étape résidentielle intermédiaire.

Inversement, la catégorie des résidents âgés de 50 à 70 ans est fortement représentée dans les logements collectifs, ce qui témoigne d'une reconversion résidentielle volontaire. Ces ménages, souvent propriétaires, ont quitté la maison individuelle, parfois devenue trop grande ou contraignante, pour s'installer dans un logement plus fonctionnel. L'appartement représente ici une réponse à l'évolution des modes de vie et des structures familiales, marquée par la réduction de la taille des ménages, le vieillissement de la population, ou encore la recherche d'un confort de vie sans les charges liées à l'entretien d'un jardin ou d'un grand bâtiment.

En résumé, si l'appartement peut, dans certains cas bien spécifiques, être envisagé comme un logement transitoire ou un compromis imposé, la grande majorité des répondants interrogés affirment l'avoir choisi librement, en cohérence avec leurs besoins et leurs trajectoires de vie. L'idée d'un déclassement résidentiel ne résiste donc pas à l'analyse du terrain en Basse-Meuse. L'appartement périurbain – tout comme l'urbain – apparaît de plus en plus comme une place choisie, assumée et durable, et non comme une solution de substitution imposée par des contraintes économiques ou foncières.

#### 5.2.4 Dans quelle mesure le développement du logement collectif participe-t-il à redéfinir les formes d'habiter dans le périurbain ?

Le développement du logement collectif dans les espaces périurbains, longtemps dominés par l'habitat pavillonnaire, constitue aujourd'hui un levier majeur de transformation des formes d'habiter. Alors que le périurbain s'est historiquement construit autour de l'idéal de la maison individuelle, l'émergence croissante d'immeubles à appartements dans ces territoires vient bousculer cette norme et dessine une nouvelle réalité résidentielle.

Tout d'abord, ce phénomène entraîne une diversification notable des profils de résidents. Le périurbain, autrefois principalement investi par des familles avec enfants à la recherche d'espace et de verdure, accueille désormais une population plus variée. Jeunes couples sans enfants, personnes âgées souhaitant quitter une maison devenue trop grande, ménages monoparentaux, ou encore individus seuls, choisissent l'appartement périurbain comme cadre de vie. Ces nouveaux profils viennent recomposer la sociologie résidentielle de ces espaces, en apportant des trajectoires de vie plus hétérogènes et des attentes différenciées en matière d'habitat.

Par ailleurs, on assiste à une évolution des aspirations résidentielles. L'idéal de la maison quatre façades avec jardin reste encore fortement ancré, mais il cohabite désormais avec des représentations positives de l'habitat collectif, y compris en dehors des centralités urbaines. L'appartement n'est plus nécessairement perçu comme un logement temporaire ou subi, mais comme une réponse pertinente à des besoins spécifiques : logement neuf, surface réduite plus facile à entretenir, proximité relative de certains services, ou encore absence de travaux à réaliser. Dans le cas étudié en Basse-Meuse, il ressort clairement que de nombreux résidents ont choisi de vivre en appartement, que ce soit pour des raisons pratiques, familiales ou de confort.

Cette évolution des pratiques résidentielles contribue également à une transformation de la morphologie urbaine des communes périurbaines. L'introduction progressive d'immeubles à appartements modifie le paysage traditionnel de ces territoires, historiquement marqués par la

maison individuelle. Si cette mutation soulève parfois des réticences – en particulier autour de la densification et de l'intégration paysagère – elle participe néanmoins à une densification plus mesurée du tissu bâti, susceptible de limiter l'étalement urbain. Cette transformation pose cependant la question de l'adaptation des infrastructures, des mobilités et des équipements publics, afin d'accompagner durablement ces nouvelles formes d'habiter.

En définitive, les résultats de l'enquête réalisée en Basse-Meuse montrent que le développement du logement collectif participe bel et bien à une redéfinition progressive mais tangible des formes d'habiter dans le périurbain. L'appartement y prend aujourd'hui place comme une modalité d'habiter à part entière, choisie et assumée par une partie croissante de la population. Il introduit une plus grande diversité sociale et résidentielle dans des territoires auparavant homogènes, et contribue à façonner un périurbain plus mixte, plus dense, et potentiellement plus durable, à condition que cette évolution soit accompagnée par une réflexion cohérente sur l'aménagement, les mobilités et les services de proximité.

### 5.2.5 Les niveaux de satisfaction résidentielle varient-ils selon que l'appartement est situé en milieu urbain ou périurbain ?

L'état de l'art laisse penser que les niveaux de satisfaction résidentielle pourraient différer sensiblement selon que l'appartement soit situé en milieu urbain ou périurbain. Notamment avec les désavantages structurels du périurbain, dont la dépendance à l'automobile, l'éloignement des services et une moindre accessibilité aux transports en commun (Dodier & Rougé, 2014 ; Charmes, 2011 ; Le Jeannic, 2005). À ce titre, on pourrait légitimement penser que les habitants d'appartements en milieu urbain, bénéficiant d'une proximité avec les commerces, les équipements publics et les réseaux de transport, exprimeraient une satisfaction résidentielle plus élevée.

Cependant, les résultats issus de notre enquête menée dans la région de la Basse-Meuse vont à contre-courant de cette hypothèse. Les répondants, qu'ils résident en appartement en milieu urbain ou périurbain, déclarent un niveau global de satisfaction élevé vis-à-vis de leur logement. Mais plus encore, les données révèlent que la satisfaction résidentielle est, en moyenne, plus élevée chez les habitants d'appartements situés en milieu périurbain.

Plusieurs facteurs permettent d'expliquer cette tendance. D'abord, la dépendance à l'automobile, souvent citée comme un frein à la qualité résidentielle dans le périurbain, n'est en réalité pas tant perçue comme problématique par les ménages interrogés. Nombreux d'entre eux déclarent apprécier la voiture, la considérer comme un moyen de liberté et ne pas subir son usage. La contrainte supposée par la littérature n'en est donc pas une dans les trajectoires résidentielles recueillies.

Ensuite, et surtout, les caractéristiques qualitatives des appartements périurbains semblent jouer un rôle déterminant dans ce niveau de satisfaction supérieur. Ces logements, dans la zone étudiée, offrent généralement de meilleures prestations : des espaces extérieurs privés ou collectifs plus généreux, des vues dégagées sur le paysage, une proximité directe avec la nature (sentiers, bois, campagnes), moins de vis-à-vis et un environnement sonore plus apaisé. Ces qualités contribuent fortement au bien-être quotidien et à la perception positive du logement.

À l'inverse, les appartements situés en milieu urbain, bien qu'eux aussi associés à un niveau de satisfaction global élevé, présentent certaines limites qui nuancent cette appréciation. Parmi celles-ci, le manque d'espaces extérieurs (terrasses, jardins, balcons) revient fréquemment dans les entretiens comme un élément de frustration. De plus, certains ménages locataires vivant en appartement urbain indiquent qu'ils ont opté pour ce type de logement non pas par choix, mais en raison de l'offre limitée de logements à haute performance énergétique dans leur budget, ce qui peut affecter leur sentiment de satisfaction.

En définitive, ce sous-chapitre met en lumière que la satisfaction résidentielle ne dépend pas uniquement de la localisation urbaine ou périurbaine du logement, mais aussi, et surtout, de l'adéquation entre les attentes des ménages et les caractéristiques concrètes du bien occupé. Les ménages interrogés ont, dans leur majorité, choisi le cadre de vie – urbain ou périurbain – en cohérence avec leurs préférences, et ce libre arbitre semble largement déterminant dans leur satisfaction. Longtemps perçu dans certains discours d'experts comme une forme d'habitat moins désirable, souvent associé à une relégation résidentielle ou à un compromis imposé (Fonticelli, 2021 ; Van Criekingen, 2008 ; Charmes, 2005), l'appartement périurbain apparaît, dans les faits, comme un logement recherché. Il répond à des attentes résidentielles précises, notamment de la part de ménages en quête de tranquillité, de proximité avec la nature et de logements fonctionnels, adaptés à l'évolution de leurs besoins. Ainsi, le clivage urbain/périurbain en matière de satisfaction résidentielle tend à s'estomper dès lors que les ménages peuvent choisir librement leur logement et que celui-ci est adapté à leur mode de vie.

### 5.3 Limite de l'enquête, ouverture et pistes pour la recherche ou l'action

Les résultats de cette recherche montrent qu'une partie significative des habitants de la Basse-Meuse choisissent résolument l'appartement comme forme résidentielle, et ce constat est encore plus marqué en dehors des centralités urbaines. Cette tendance questionne les représentations encore très ancrées d'un périurbain exclusivement pavillonnaire, articulé autour de la maison quatre façades, du jardin privatif et de l'automobilité systématique (Berger, 2004 ; Charmes, 2011). Elle invite ainsi à repenser les modèles de production de l'habitat, les politiques publiques d'aménagement, mais également les outils d'analyse de la demande résidentielle.

D'un point de vue opérationnel, plusieurs pistes d'action se dessinent. Il s'agirait, tout d'abord, de mieux reconnaître et intégrer la diversité des aspirations résidentielles dans les projets d'aménagement périurbains (Authier & Lehman-Frisch, 2012). Ensuite, il conviendrait de dépasser l'opposition binaire entre maison et appartement, en développant des formes hybrides et innovantes d'habitat qui permettent de concilier confort, intimité, ancrage territorial et praticité. Ces orientations suggèrent que repenser l'habitat collectif en périurbain, ce n'est pas uniquement densifier ou rationaliser, mais bien interroger les formes d'habiter en tant que telles, en les considérant dans leur complexité et leur diversité.

Bien que cette recherche ait permis de mieux comprendre les déterminants résidentiels des habitants d'appartements en milieu périurbain, certaines limites doivent être soulevées quant à la représentativité de l'échantillon. L'enquête s'est concentrée exclusivement sur des immeubles collectifs récents, construits après 2010. Ces logements sont généralement mieux isolés

thermiquement, plus coûteux à l'achat ou à la location, et souvent associés à une population au profil socio-économique plus aisé. Cela implique un biais potentiel dans les résultats obtenus, ceux-ci reflétant peut-être davantage les préférences, contraintes et logiques résidentielles d'une population relativement favorisée.

Ainsi, les perceptions relevées quant à la satisfaction résidentielle, aux critères de choix ou à l'usage du logement pourraient différer significativement si l'étude avait inclus des immeubles plus anciens, aux performances énergétiques moindres, ou des logements sociaux, souvent plus accessibles économiquement et occupés par des publics plus diversifiés. Une enquête complémentaire ciblant ces segments d'habitat collectif permettrait de nuancer les résultats actuels, d'identifier d'éventuelles divergences dans les déterminants du choix résidentiel, et de mieux saisir la diversité des modes d'habiter en milieu périurbain.

Cette démarche permettrait non seulement d'élargir le spectre des situations analysées, mais aussi de renforcer la portée et la robustesse des conclusions de cette recherche.

## 5.4. Repenser l'habitat collectif en périurbain pour repenser un habiter

### 5.4.1 Une offre résidentielle à diversifier

La production de logements périurbains reste aujourd'hui encore largement dominée par le modèle de la maison individuelle. Pourtant, les résultats de notre enquête montrent une demande réelle pour des logements collectifs bien conçus, y compris en dehors des centralités urbaines. Cette demande est portée par différents profils d'habitants : jeunes ménages, personnes âgées, familles recomposées ou monoparentales, mais aussi actifs attachés à leur cadre de vie local (Charmes, 2019).

Les grands jardins, les maisons spacieuses et les propriétés isolées, longtemps perçus comme des idéaux résidentiels, deviennent pour certains ménages des contraintes en termes d'entretien, de coûts et d'accessibilité. Ce constat ouvre la voie à une diversification de l'offre : logements de plus petite taille, appartements avec terrasses ou jardins privatifs, maisons de rangée compactes, voire formes d'habitat intermédiaire.

Loin d'être subie, la vie en appartement est, dans de nombreux cas rencontrés, un choix affirmé. Elle répond à une volonté de confort, de proximité. Cela remet en question l'idée d'un repli ou d'une relégation en habitat collectif. Dans la Basse-Meuse, contrairement aux observations faites en Île-de-France, l'appartement peut constituer une forme résidentielle pleinement investie, satisfaisante et durable (Dodier, 2013).

### 5.4.2 L'ancrage local comme levier de satisfaction résidentielle

La satisfaction exprimée par les habitants des appartements périurbains repose largement sur leur ancrage territorial. Nombre d'entre eux travaillent, consomment et entretiennent des liens sociaux dans la commune où ils résident. Ils ne sont pas les « repliés » ou « navetteurs » hypermobiles que l'on retrouve parfois dans la littérature (Berger, 2004), mais bien des habitants localement enracinés. Leur rapport au territoire se traduit par une fréquentation régulière des centralités communales, une valorisation des commerces de proximité — même s'ils ne les fréquentent pas toujours assidûment — et un sentiment d'appartenance fort.

Cette dimension d'ancrage est fondamentale : elle explique pourquoi certains ménages choisissent de vivre en appartement en périphérie, car permet de maintenir un cadre de vie choisi, proche de leurs attaches. Les appartements avec vue, bien orientés, bien finis, avec des espaces extérieurs privatifs, sont d'ailleurs très recherchés, parfois rares sur le marché, ce qui démontre qu'il existe une véritable demande qualitative, aujourd'hui peu satisfaite.

### 5.4.3 Des effets limités sur les pratiques de mobilité

Enfin, il faut noter que, malgré les ambitions de certains élus qui voient dans l'habitat collectif un levier de changement des pratiques — notamment en matière de mobilité ou de consommation

locale — les effets restent limités. Comme le soulignait Thierry Willems, échevin du commerce à la ville d'Herstal :

*« Densifier l'habitat peut permettre de concentrer davantage de population, et favoriser ainsi les achats chez les commerçants locaux et renforcer potentiellement les lignes de bus existantes. »*  
(Entretien informel, 2025)

En réalité, l'automobile demeure prédominante dans les déplacements, même chez les habitants d'immeubles collectifs. Peu utilisent les transports en commun ou se déplacent à pied, sauf contraintes particulières (âge, santé, proximité immédiate des services). Les projets de densification, même bien intentionnés, ne suffisent donc pas à transformer les modes de vie — ils doivent être accompagnés d'une véritable réflexion sur les aménités de proximité, la desserte en transports, et les formes d'urbanité (Charmes, 2011).

#### 5.4.4 Une préférence toujours marquée pour la maison individuelle, mais des mentalités en évolution

L'analyse des résultats met en évidence une préférence pour la maison individuelle parmi une certaine classe d'âge des habitants de la Basse-Meuse. Cette aspiration s'enracine dans une culture résidentielle historiquement façonnée par l'accession à la propriété, la valorisation de l'espace privé et l'image de la maison unifamiliale comme symbole de réussite sociale. Cette représentation du « bien idéal » reste fortement ancrée, notamment auprès des résidents âgés de 30 à 50 ans, qui sont par ailleurs nettement sous-représentés parmi les habitants des logements collectifs rencontrés dans le cadre de cette étude.

Cependant, certains signaux témoignent d'un infléchissement progressif de cette norme résidentielle. Le vieillissement de la population, conjugué à la montée des ménages de petite taille (personnes seules, couples sans enfant, familles monoparentales), contribue à redessiner les attentes en matière de logement. Dans ce contexte, l'appartement commence à être perçu de manière plus positive, notamment en raison de sa praticité, de son accessibilité et d'un entretien souvent moins contraignant que celui d'une maison.

Ce changement reste encore timide, mais il semble amorcer une transition lente vers une acceptation croissante de l'habitat collectif, même en dehors des centralités. Ce glissement des préférences pourrait à terme favoriser une diversification des formes urbaines en milieu périurbain, à condition que les projets résidentiels proposés répondent aux besoins et aux aspirations des publics visés.

#### 5.4.5 Une réponse à des besoins variés : du bon usage du collectif

Repenser l'habitat collectif en périurbain suppose de répondre à une diversité croissante de profils et d'attentes : jeunes adultes quittant le foyer parental, personnes âgées souhaitant quitter une maison devenue trop grande ou difficile à entretenir, familles recomposées ou monoparentales à la recherche d'un habitat plus flexible. Ce que révèle l'enquête menée dans la Basse-Meuse, c'est que le choix de l'appartement ne relève pas d'un repli ou d'une solution par défaut. Il correspond, pour une majorité d'enquêtés, à une volonté claire de quitter la maison individuelle, considérée comme inadaptée à leur mode de vie actuel.



La demande en logement collectif existe depuis plusieurs années, alimentée notamment par la hausse des ménages de petite taille, le vieillissement de la population, et des besoins croissants en logements accessibles, fonctionnels et moins contraignants. Pourtant, ce n'est que récemment que cette demande latente a commencé à se traduire concrètement dans la production immobilière. Il a fallu, pour cela, que le prix du foncier augmente significativement, forçant les promoteurs à envisager des opérations plus denses pour atteindre une rentabilité suffisante. Ce mécanisme de marché a donc agi comme un déclencheur : tant que la pression foncière restait modérée, la demande pour des appartements périurbains n'était pas prise en compte. Elle se traduisait plutôt par des divisions de maisons unifamiliales ou par des formes de bricolage résidentiel (Puissant, 2008).

Aujourd'hui, les nouvelles constructions d'appartements viennent en partie répondre à cette demande insatisfaite. Et l'enquête le confirme : si de nombreux habitants de logements collectifs se disent satisfaits, c'est bien qu'il y avait un besoin réel auquel on ne répondait pas jusqu'ici. À l'inverse, les rares insatisfactions semblent davantage liées à des contraintes subies (manque de choix, prix du marché, pression immobilière), que par un rejet du logement collectif en soi.

Parmi les motivations les plus fréquemment citées pour justifier le choix d'un appartement, deux facteurs dominent nettement. Le premier est la volonté d'accéder à un logement neuf, bien isolé, affichant de bonnes performances énergétiques (PEB). Avec la hausse spectaculaire du coût de l'énergie, cet argument est devenu central. De nombreux répondants affirment avoir choisi leur logement précisément pour réduire leurs charges, anticiper l'avenir et se prémunir contre l'instabilité énergétique. Le second facteur est la recherche d'un logement de taille réduite, plus adapté à leurs besoins actuels et plus facile à entretenir. L'appartement neuf représente à cet égard le compromis idéal entre qualité, confort, coût maîtrisé et accessibilité.

Enfin, cette demande en habitat collectif ne s'exprime pas en rupture avec le territoire périurbain, mais bien en continuité avec lui. Les enquêtés montrent un fort ancrage local : ils vivent, consomment, travaillent souvent dans leur commune ou dans les environs. Beaucoup affirment vouloir rester en périurbain, mais dans des logements mieux adaptés à leur situation. Cela démontre une chose essentielle : il existe une véritable demande spécifique en appartements neufs dans les espaces périurbains, ancrée dans des trajectoires locales, et non dans un quelconque mimétisme urbain.

Dès lors, l'une des pistes d'avenir pour répondre à cette demande croissante pourrait consister à développer davantage d'immeubles à appartements dans les territoires périurbains, à condition qu'ils soient **bien conçus, bien situés, bien intégrés dans le tissu local**, et attentifs à la qualité architecturale et paysagère. Ces projets doivent être pensés non comme des ruptures, mais comme des prolongements d'un habiter périurbain en mutation – capables d'offrir un compromis satisfaisant entre densité, confort, accessibilité et qualité de vie.

Cependant dans le contexte actuel, les politiques d'aménagement tendent à promouvoir une densification ciblée au sein des centralités existantes, dans une logique de développement durable et de limitation de l'étalement urbain (IWEPS, 2019). La concentration des constructions, notamment des logements collectifs, y est désormais privilégiée afin de renforcer l'attractivité des centres, d'optimiser les infrastructures existantes et de préserver les espaces non urbanisés. Dès lors, envisager le développement de nouveaux projets d'immeubles collectifs en dehors de ces centralités apparaît peu réaliste, tant du point de vue des orientations politiques actuelles que de cohérence territoriale.

## Conclusion

Cette recherche visait à interroger la place croissante des appartements dans les espaces périurbains, en particulier dans le contexte de la Basse-Meuse, où l'on observe un développement notable de logements collectifs en dehors des centralités. L'objectif était de comprendre les ressorts du choix résidentiel dans ces configurations, en dépassant les idées reçues selon lesquelles le périurbain ne serait qu'un refuge économique ou un repli par défaut pour certains ménages (Dodier, 2012 ; Lambert, 2015).

L'enquête de terrain a permis de nuancer, voire de déconstruire, plusieurs hypothèses issues de la littérature. Tout d'abord, contrairement à ce que l'on pourrait penser, le périurbain n'est pas nécessairement un choix dicté par des considérations économiques. Au contraire, dans le cas de la Basse-Meuse, les appartements situés hors centralités sont souvent plus chers que ceux localisés en ville. Ce paradoxe s'explique par une combinaison de facteurs : une meilleure qualité de construction, des prestations plus soignées (espaces extérieurs, vues, calme), mais aussi un attachement profond au cadre de vie périurbain (Charmes, 2011 ; Jaillot, 2004 ; Driant, 2011). Les ménages interrogés sont ainsi prêts à payer davantage pour vivre dans des lieux qu'ils connaissent, qu'ils apprécient, et où ils ont souvent des attaches personnelles ou familiales (Authier et al., 2010).

De plus, le choix de l'appartement en périurbain ne doit pas être interprété comme un déclassement ou une contrainte. Pour une majorité des répondants, il s'agit d'une décision volontaire, motivée par des critères bien identifiés : un désir de logement neuf, bien isolé, moins énergivore ; un besoin de réduction des surfaces à entretenir ; et une volonté de rester dans un territoire familier (Bacqué et Fijalkow, 2006 ; Lambert, 2015). Cela confirme que l'appartement peut devenir une solution résidentielle pleinement choisie, y compris en dehors des villes, à condition qu'il réponde aux attentes contemporaines en matière de confort et de qualité de vie (Deboulet et al., 2015).

Certaines hypothèses issues de la littérature se sont toutefois confirmées. L'évolution du cycle de vie continue de structurer les trajectoires résidentielles : on entre souvent en appartement jeune adulte, on s'en éloigne avec l'arrivée des enfants, puis on y revient à un âge plus avancé (Bonvalet et Gotman, 1993 ; Authier, 2001). De même, l'attrait du périurbain pour son cadre de vie verdoyant, calme et sécurisé reste un moteur fort du choix de localisation (Charmes, 2011). Les ménages périurbains aspirent moins à une vie urbaine dense qu'à une certaine stabilité, souvent en continuité avec leur parcours résidentiel antérieur (Berger et Jaillot, 2016).

En revanche, d'autres idées ont dû être relativisées. Par exemple, la dépendance automobile, souvent présentée comme une contrainte périurbaine majeure (Dodier, 2012 ; Baccaïni, 2005), est en réalité très bien acceptée, y compris par les ménages urbains. L'attachement à la voiture demeure fort, et conditionne encore largement les pratiques de mobilité, même dans les centralités.

Un autre point important à souligner est que l'appartement périurbain attire aussi une demande nouvelle, liée à des enjeux contemporains : le vieillissement de la population, la hausse des ménages de petite taille, la recherche de logements bien isolés et énergétiquement performants dans un contexte de crise climatique et d'envolée des coûts énergétiques. Ces critères, largement mis en avant par les répondants, expliquent le basculement de certains profils vers

l'appartement, même lorsqu'ils occupaient auparavant une maison individuelle devenue inadaptée. Le logement collectif apparaît ainsi comme un compromis entre confort, adaptabilité et rationalité énergétique, qui séduit autant les jeunes actifs que les plus âgés.

Dans cette perspective, il convient de rappeler que la demande en logement collectif existe depuis plusieurs années, alimentée notamment par la transformation des structures familiales, l'allongement de la vie, et la nécessité de proposer des logements accessibles, fonctionnels et moins contraignants (Bonvalet et Gotman, 1993 ; Driant, 2011). Pourtant, ce n'est que récemment que cette demande latente a commencé à se traduire concrètement dans la production immobilière, en particulier en milieu périurbain.

Enfin, l'étude révèle une tendance encore peu explorée mais porteuse d'avenir : la demande spécifique pour des logements collectifs en périurbain, portée par des ménages aux profils variés (personnes âgées, familles monoparentales, couples sans enfants) et ancrée dans des trajectoires locales. Ce phénomène n'est pas une simple imitation du modèle urbain : il constitue une mutation propre de l'habitat périurbain, qui appelle une réponse urbanistique adaptée. Les promoteurs et pouvoirs publics doivent dès lors penser des projets de logements collectifs bien intégrés, à taille humaine, ancrés dans les dynamiques locales, conciliant densité maîtrisée, qualité architecturale et insertion paysagère (Lévy et Lussault, 2013).

En somme, vivre en appartement en dehors des centralités n'est ni un compromis, ni une exception. C'est un choix croissant, révélateur des transformations en cours dans les territoires périurbains. Comprendre ces dynamiques, c'est déjà mieux les accompagner. Même si la maison individuelle demeure le bien résidentiel préféré des habitants, ces résultats témoignent d'un changement progressif des mentalités.

## 6. Références

### 7.1 Références bibliographiques

- Andersen, T. (1991). Copenhague et l'étalement urbain : Les limites de la croissance urbaine au XXe siècle. *Urban Planning Review*, 39(3), 367-380.
- Ascher, F. (1995). *Métapolis ou l'avenir des villes*. Éditions Odile Jacob.
- Ascher, F. (2001). *Les nouveaux principes de l'urbanisme*. Éditions de l'Aube.
- Authier, J.-Y. (2001). *Du domicile à la ville : vivre en quartier ancien*. Anthropos.
- Authier, J.-Y. (2012). *Sociologie urbaine*. Armand Colin.
- Authier, J.-Y. (2021). Habiter après le confinement : l'épreuve du logement. *Revue Française de Sociologie*, 62(1), 3-30. <https://doi.org/10.3917/rfs.621.0003>
- Authier, J.-Y., & Lehman-Frisch, S. (2012). La mixité dans les quartiers : état des lieux et perspectives. *L'Information géographique*, 76(1), 20-34.
- Authier, J.-Y., Bacqué, M.-H., & Guérin-Pace, F. (2010). *Élire domicile : la construction sociale des choix résidentiels*. Presses universitaires de Lyon.
- Authier, J.-Y., et al. (2010). *Le sens du mouvement. Mobilités et parcours résidentiels*. Presses universitaires de France.
- Baccaïni, B. (2005). Les flux migratoires interrégionaux en France depuis cinquante ans. *Population*, 60(1), 143-160.
- Bacqué, M.-H., & Fijalkow, Y. (2006). En attendant la gentrification : discours et politiques à la Goutte d'Or (1982-2000). *Sociétés contemporaines*, 63(3), 63-83.
- Bacqué, M.-H., & Vermeersch, S. (2007). Choisir ses voisins : les trajectoires résidentielles et les stratégies de mobilité. *Sociétés contemporaines*, 66(2), 15-39.
- Banque nationale de Belgique. (2020). *Rapport annuel 2020 : Évolution des marchés immobiliers*. BNB.
- Bawin, É. (2014). *La périurbanisation et l'attachement à la maison unifamiliale : le cas de la Wallonie*. In Mancebo, F. (dir.), *Habiter la métropole : les enjeux du périurbain* (pp. 51-64). Paris : Le Manuscrit.
- Belspo. (2017). *Mobilité résidentielle et cycles de vie en Belgique*. Politique scientifique fédérale.
- Berger, M. (2004). Les périurbains de Paris : de la ville dense à la métropole éclatée. *Annales de géographie*, 638-639, 377-405.
- Berger, M., & Frelat-Kahn, V. (2006). *Les territoires périurbains : réalités, représentations, gouvernance*. Armand Colin.
- Berger, M., & Jaillet, M.-C. (2016). Périurbanisation et gouvernance : enjeux et perspectives. *Métropoles*, 18.

- Bernier, Q., et al. (2021). Politiques publiques et artificialisation des sols en Wallonie. *Géocarrefour*, 95(2).
- Bertrand, N., & Laurent, R. (2007). La dépendance automobile pour l'accès des ménages aux services. *Revue d'économie régionale et urbaine*, 5, 897-922.
- Bianchet, B., et al. (2011). *Les nouveaux défis du développement territorial en Wallonie*. CPDT.
- Bieber, A., & Orfeuil, J.-P. (1993). La motorisation des ménages : bilan de trente années d'évolution. *Recherche-Transport-Sécurité*, 38, 31-44.
- Bonnin-Oliveira, M., Bussière, Y., & Germain, A. (2021). Mobilité quotidienne et qualité de vie : une analyse spatiale des préférences résidentielles. *Espace, Populations, Sociétés*, 2021(3).
- Bonnet, O., Collet, M., & Maurin, L. (2021). *Logement et territoires après la Covid-19*. Terra Nova.
- Bonvalet, C. (2003). *La famille-entourage locale*. INED.
- Bonvalet, C., & Gotman, A. (1993). *Le logement, une affaire de famille*. L'Harmattan.
- Bonvalet, C., & Ogg, J. (2007). *Changer de logement, changer de vie*. INED.
- Bottieau, V., Grandjean, M., & Leclercq, A. (2021). *La production de logements à l'échelle régionale : tendances et perspectives*. Notes de recherche n° 80, CPDT, septembre 2021.
- Bottieau, V., Hanin, Y., & Neri, P. (2014). *Perspectives démographiques et production de logements en Wallonie*. CPDT.
- Bourdieu, P. (1979). *La distinction : critique sociale du jugement*. Éditions de Minuit.
- Bourdieu, P. (1990). *La maison au sens de maisonnée*. Dans *Un art moyen* (pp. 81-108). Éditions de Minuit.
- Boussauw, K., & Orban, P. (2019). Le redéploiement économique de la Wallonie face à la diversité de ses territoires. *Courrier hebdomadaire du CRISP*, 37, 5-55.
- Brück, L. (2002). *Les logiques de la périurbanisation : une analyse socio-économique des migrations résidentielles*. Presses Universitaires de Bruxelles.
- Brück, L., et al. (2000). *Les motivations résidentielles et la périurbanisation en Belgique*. Fondation Roi Baudouin.
- Brück, L., De Maesschalck, F., & Kesteloot, C. (2001). La périurbanisation en Belgique : une approche multidimensionnelle. Dans J.-P. Durand-Lasserve & D. Dufour (Éds.), *L'étalement urbain et ses défis* (pp. 25-48). Éditions Universitaires.
- Brück, L., Halleux, J.-M., Nairy, N., & Savenberg, S. (2001). *L'intervention de la puissance publique dans le contrôle de l'étalement urbain. Première partie : état de la question en Belgique*. SEGEFA.
- Brunet, R., Ferras, R., & Théry, H. (1992). *Les mots de la géographie : dictionnaire critique*. Reclus-La Documentation française.
- Buyst, E. (1992). Crise immobilière et cycle économique en Belgique (1980-1990). *Revue d'économie politique*, 102(4), 567-589.
- Castells, M. (2000). *The rise of the network society*. Blackwell.

Cecodhas. (2011). *La densité comme outil d'urbanisme durable*. Fédération des organismes de logement social en Europe.

Cerema. (2022). *Urbanisme : en chemin vers une densité désirable*. <https://www.cerema.fr/fr/actualites/urbanisme-chemin-densite-desirable>

Charlier, J., De Decker, P., & Geron, A. (2011). *Localisation optimale de la résidence dans une optique de développement durable*. IWEPS.

Charlier, J., & Juprelle, J. (2020). Transport ferroviaire et développement territorial en Wallonie. *Territoire(s) wallon(s)*, 9, 45-62.

Charlier, J., & Reginster, I. (2021). *Les polarités de base – Des balises pour identifier des centralités urbaines et rurales en Wallonie* (Working Paper n°32). IWEPS.

Charmes, E. (2005). *La rue, village ou décor ?* Créaphis.

Charmes, E. (2011). *La ville émietlée : essai sur la clubbisation de la vie urbaine*. Presses universitaires de France.

Charmes, E. (2019). *La revanche des villages : essai sur la France périurbaine*. Seuil.

Chelplner, B.-S. (1972). *Cent ans d'histoire sociale en Belgique*. Éditions de l'Institut de sociologie.

Choay, F. (1965). *L'urbanisme : utopies et réalités*. Éditions du Seuil.

Claeys, D., et al. (2019). *Mobilité durable en Wallonie : diagnostic et enjeux*. IWEPS.

Claeys, D., et al. (2020). *Transport et développement territorial*. IWEPS.

Clapham, D., et al. (1993). *Housing and social policy*. Macmillan.

Clerval, A. (2013). *Paris sans le peuple*. La Découverte.

Comby, J., & Renard, V. (1996). *Les politiques foncières*. Presses universitaires de France.

Coulombel, N., et al. (2022). Télétravail, mobilités et déménagements résidentiels : quels effets de la crise sanitaire ? Dans *Mobilités et COVID-19 : enseignements d'une crise* (pp. 71-89). La Documentation française.

Courgeau, D. (1985). Interaction between spatial mobility, family and career life-cycle: a French survey. *European Sociological Review*, 1(2), 139-162.

CPDT. (2005). *Urbanisme et mobilité : vers une planification intégrée*. Conférence permanente du développement territorial.

CPDT. (2007). *Urbanisation diffuse en Wallonie : vers une gestion économe du sol*. Conférence permanente du développement territorial.

CPDT. (2013). *Estimation du potentiel résidentiel en Wallonie : étude des zones d'habitat en zone de pression démographique*. Conférence Permanente du Développement Territorial.

CPDT. (2018). *Évolution de la production de logements et consommation foncière*. Conférence permanente du développement territorial.

De Decker, P. (1990). *Le parc locatif en Belgique : un état des lieux et ses enjeux*. *Habitat et société*, 11(4), 35-50.

- De Decker, P. (2002). L'évolution du logement locatif et ses conséquences sociales en Belgique. *Sociétés et logiques sociales*, 6(3), 62-81.
- De Decker, P. (2005). *Les politiques du logement en Belgique : un regard socio-spatial*. In *Espaces et sociétés*, n° 120-121, pp. 107-124.
- De Keersmaecker, M.-L. (2007). *Le parcours résidentiel des Belges*. SPF Économie.
- De La Morvonnais, P. (1998). *Logement et politiques européennes*. Documentation française.
- Deboulet, A., et al. (2015). *Rénovation urbaine et changement social*. Presses universitaires de Rennes.
- Declève, B., Surlemont, B., & Thomas, I. (2000). *Regards sur l'urbanisation en Wallonie*. Université catholique de Louvain.
- Decoster, J., et al. (2003). *Plans de secteur et aménagement du territoire*. CPDT.
- Dessouroux, C. (2006). La suburbanisation des activités tertiaires en Belgique. Nouveaux enjeux de gouvernance urbaine ? *Belgeo*, 3-4, 403-418.
- Dietrich-Ragon, P. (2011). *Le logement intolérable*. Presses universitaires de France.
- Dodier, R. (2009). *Habiter les espaces périurbains*. Presses universitaires de Rennes.
- Dodier, R. (2012). Habiter les espaces périurbains. *Territoires en mouvement*, 11, 113-127.
- Dodier, R., & Rougé, L. (2014). L'injonction au bonheur périurbain. *Articulo - Journal of Urban Research*, 10.
- Donzelot, J. (2004). *La ville à trois vitesses*. Éditions de la Villette.
- Doucet, P. (1983). *L'histoire du logement en Belgique : les défis du XXe siècle*. Éditions de l'ULB.
- Doucet, P. (1985). La politique du logement en Belgique : évolutions et perspectives. *Revue Belge d'Urbanisme*, 45(3), 67-74.
- Driant, J.-C. (2011). Les ménages français face à la crise du logement. *Études foncières*, 152, 12-17.
- Dubois, C. (2001). L'urbanisation périphérique en Belgique : une analyse des politiques publiques. Presses Universitaires de Bruxelles.
- Dubois, O. (2001). *La périurbanisation en Belgique : tendances et défis*. Fondation Roi Baudouin.
- Dubois, O. (2002). *Périurbanisation et politiques publiques en Belgique*. CPDT.
- Dubois, O. (2004). *Étalement urbain et planification territoriale en Belgique*. CPDT.
- Dubois, O. (2005). Le rôle des politiques publiques dans l'éclatement urbain : l'exemple de la Belgique. *Développement durable et territoires*, 4. <https://doi.org/10.4000/developpementdurable.747>
- Dubois, O., & Halleux, J.-M. (2003). *Contraintes foncières et périurbanisation en Belgique*. CPDT.
- Dubois, O., et al. (2002). *Potentiels en terrains vierges en Wallonie*. CPDT.

- Duncan, S., & Rowe, A. (1993). Self-provided housing: the first world's hidden housing arm. *Urban Studies*, 30(8), 1331-1354.
- EEA. (2016). *Urban sprawl in Europe*. European Environment Agency.
- Ermans, T., & Marissal, P. (2015). Périurbanisation et accès à l'emploi en Wallonie : quelles inégalités de mobilité ? *Regards économiques*, 118.
- Fonticelli, C. (2021). L'appartement périurbain : contrainte ou nouveau choix résidentiel ? *Géocarrefour*, 95(2).
- Gaultier, P. (2018). *Économie immobilière et foncière*. Economica.
- Genard, J.-L., & Neuwels, M. (2006). Penser les politiques d'aménagement du territoire en Belgique. Dans L. Bherer & D. Pinson (Éds.), *La planification stratégique urbaine : modèle universel ou outil contextuel ?* (pp. 115-137). L'Harmattan.
- Géron, A., & Delforge, J. (2008). *Noyaux d'habitat et polarités urbaines en Wallonie*. IWEPS.
- Girard, M. (2016). *Choisir son logement en périurbain*. Presses universitaires de Caen.
- Gravier, J.-F. (1947). *Paris et le désert français*. Flammarion.
- Halleux, J.-M. (2002). Enjeux fonciers et politique du logement en Belgique. *Espaces et Sociétés*, 108-109, 149-166.
- Halleux, J.-M. (2005). *Structuration spatiale des marchés fonciers et production de l'espace périurbain en Belgique*. Thèse de doctorat, Université de Liège.
- Halleux, J.-M. (2005). Die Rolle der Eigentumsverhältnisse und der Aktivität von Wohnbaugesellschaften für die Entwicklung der städtischen Außenviertel : Der Fall der neuen Wohnviertel in Belgien. *Revue Géographique de l'Est*, 45(3-4), 161-173.
- Halleux, J.-M. (2006). *Périurbanisation et développement territorial*. Université de Liège.
- Halleux, J.-M. (2023). *Marché foncier et immobilier* [Support de cours]. Université de Liège.
- Halleux, J.-M., & Lambotte, J.-M. (2002). Localisation résidentielle et étalement urbain : éléments d'analyse. *L'Information géographique*, 66(2), 158-168.
- Halleux, J.-M., Brück, L., & Mairy, N. (2002). *Residential peri-urbanisation in Belgium, Switzerland and Denmark: implantation, centrifugal dynamics and collective regulations*. *Belgeo*, 4, 333-354.
- Halleux, J.-M., Brück, L., & Mairy, N. (2004). La périurbanisation résidentielle en Belgique à la lumière des contextes suisse et danois : enracinement, dynamiques centrifuges et régulations collectives. *Belgeo*, 4, 333-354.
- Hanin, P. (2010). L'habiter entre fragmentation et mobilité. Dans P. Hanin, Y. De Biolley, & P. Legros (Éds.), *Habiter le territoire : théories et pratiques contemporaines de l'urbanisme*. Presses Universitaires de Louvain.
- Hanin, Y., Léonard, F., & Meuris, C. (2012). *Habiter en Wallonie : évolution, tendances et prévisions à l'horizon 2040*. Université catholique de Louvain.
- Harvey, D. (1973). *Social justice and the city*. Edward Arnold.
- Harvey, D. (2008). *Social justice and the city*. University of Georgia Press.



Hecker, A. (2005). Donadieu Pierre, Périgord Michel (2005). — Clés pour le paysage. *Revue Géographique de l'Est*, 45(3-4), 220-221.

Heidegger, M. (1951/1971). Bâtir, habiter, penser. Dans *Essais et conférences*. Gallimard.

Hermia, J.-P. (2007). La perception des espaces urbains et périurbains par les habitants de Bruxelles et du Brabant wallon. *Études urbaines*, 12(4), 15-29.

Hervieu, B., & Viard, J. (2001). *L'archipel paysan : la fin de la république agricole*. Éditions de l'Aube.

Hoyaux, A. (2011). Authier Jean-Yves, Bonvalet Catherine et Lévy Jean-Pierre (dir.) Élire domicile. La construction sociale des choix résidentiels. *Annales de Géographie*, 678(2), 217.

IWEPS. (2019). *Les polarités de base – Des balises pour identifier des centralités urbaines et rurales en Wallonie* (Working Paper n°32). Institut wallon de l'évaluation, de la prospective et de la statistique.

Jaillet, M.-C. (2004). L'espace périurbain : un univers pour les classes moyennes. *Esprit*, 303, 40-60.

Jaillet, M.-C., & Jalabert, G. (1982a). La production de l'espace périurbain autour de Toulouse. *Revue géographique des Pyrénées et du Sud-Ouest*, 53(1), 65-78.

Jaillet, M.-C., & Jalabert, G. (1982b). Politique urbaine et stratégies résidentielles. *Sociologie du travail*, 24(2), 156-172.

Jaumain, S. (1998). *Les transports en Belgique au XIXe siècle*. Crédit communal.

Juchtmans, J., et al. (1999). Les abonnements ouvriers : une politique de transport pour la périphérie urbaine en Belgique au XIXe siècle. *Revue d'Histoire Urbaine*, 12(3), 5-19.

Kaufmann, V. (2002). *Re-thinking the city: urban dynamics and motility*. EPFL Press.

Kaufmann, V., et al. (2001). La liberté des choix résidentiels des périurbains en France et en Belgique. *Urban Studies*, 38(2), 149-163.

Kayser, B. (1996). *Ils ont choisi la campagne*. Éditions de l'Aube.

Kesteloot, C., & De Maesschalck, F. (2001). Les dynamiques urbaines et périurbaines en Belgique : une approche sociologique. Éditions de la Sorbonne.

Lacroix, B. (1967). *Ouvriers et bourgeois belges de 1848 à 1914*. CRISP.

Lambert, A. (2015). « Tous propriétaires ! » : l'envers du décor pavillonnaire. Seuil.

Le Jeannic, T. (2005). Vingt ans de périurbanisation : le déploiement des villes. *Données sociales*, 127-135.

Lefebvre, H. (1991). *The production of space* (D. Nicholson-Smith, Trad.). Blackwell. (Œuvre originale publiée en 1974)

Lelevrier, C. (2013). *Conduire le changement en ville : l'urbanisme négocié*. ADEME.

Lévy, J. (1997). *Europe, une géographie*. Hachette.

Lévy, J., & Lussault, M. (2013). *Dictionnaire de la géographie et de l'espace des sociétés*. Belin.

- Lewicka, M. (2011). Place attachment: how far have we come in the last 40 years? *Journal of Environmental Psychology*, 31(3), 207-230.
- Lussault, M. (2009). *De la lutte des classes à la lutte des places*. Grasset.
- Marique, A.-F. (2010). L'accessibilité résidentielle dans les zones périurbaines belges. *Urbanisme et Société*, 18(2), 31-48.
- Marissal, P. (2021). COVID-19, télétravail et dynamiques résidentielles : vers un exode urbain ? *Brussels Studies*, 160.
- Merlin, P. (1998). Les modèles culturels de l'habitat en Europe : une approche comparative. *Revue d'Urbanisme*, 36(2), 83-89.
- Merleau-Ponty, M. (1945). *Phénoménologie de la perception*. Gallimard.
- Moles, A. (1967). *Sociodynamique de la culture*. Mouton.
- Mougenot, C. (1987). Les politiques de logement en Belgique : histoire et évolution. *Revue belge de sociologie*, 58(2), 77-92.
- Mougenot, C. (1988). Promoting the single-family house in Belgium: the social construction of model housing. *International Journal of Urban and Regional Research*, 12(4), 531-549.
- OECD. (2021). *Housing policies for sustainable and inclusive growth*. OECD Publishing.
- Orfeuill, J.-P. (2012). *La mobilité, nouvelle question sociale*. SociologieS.
- Paquot, T. (2005). *L'urbain*. La Découverte.
- Paquot, T., Lussault, M., & Younes, C. (2007). *Habiter, le propre de l'humain : villes, territoires et philosophie*. La Découverte.
- Pierson, C. (2011). *Approche sociologique de l'habitat périurbain* [Mémoire de master]. Université de Liège.
- Pirenne, H. (1975). *Histoire économique et sociale de la Belgique*. La Renaissance du Livre.
- Préteceille, E. (2006). La ségrégation sociale a-t-elle augmenté ? *Sociétés contemporaines*, 62(2), 69-93.
- Puissant, J. (2008). L'exemple belge : l'habitat privé, la maison individuelle l'emportent sur l'habitat collectif. *Revue du Nord*, (398), 45-63.
- Rémy, J. (2010). La ville cosmopolite et la cohabitation des différences. Dans *Villes en parallèle* (pp. 155-180). Presses Universitaires de Bruxelles.
- Rérat, P. (2012). *La mobilité résidentielle : acteurs, motivations et spatialités*. Paris : Armand Colin. (Bien que suisse, cet auteur est souvent mobilisé pour sa typologie des mobilités selon les étapes de la vie.)
- Réseau wallon PAC. (2021). *Habitat et étalement urbain en Wallonie*. PAC.
- Reux, S. (2015). *Les figures de la discontinuité dans le développement résidentiel périurbain. Application à la région Limousin* [Thèse de doctorat]. Université de Bordeaux.

- Rogge, N., & Van Hecke, E. (2015). Measuring and explaining the spatial distribution of urbanization in Belgium. *Applied Geography*, 62, 148-158.
- Rougé, L. (2015). Les territoires périurbains entre dépendance automobile et ségrégation socio-spatiale. Dans J.-M. Huriot & J.-F. Thisse (Dir.), *Économie spatiale* (pp. 247-265). Economica.
- Rougé, L., Vignal, B., & Berger, M. (2007). *Territoires périurbains : entre utopies résidentielles et pratiques sociales*. L'Harmattan.
- Sauvy, A. (1946). Logement et population. *Population*, 1(3), 441-452.
- Scannell, L., & Gifford, R. (2010). Defining place attachment: a tripartite organizing framework. *Journal of Environmental Psychology*, 30(1), 1-10.
- Schoonbrodt, R. (2008). *Vouloir et dire la ville*. AAM.
- Sencébé, Y. (2007). Mobilité quotidienne et ancrage périurbain : attrait pour la centralité ou retrait du quotidien urbain ? *EspacesTemps.net*.
- Smets, M. (1977). *L'avènement de la cité-jardin en Belgique*. Mardaga.
- SPF Économie. (2009). *Statistiques de la construction*. DGSIE.
- SPF Économie. (2010). *Recensement de la population et des logements*. Statbel.
- SPF Économie. (2023). *Structure des ménages et population par type de ménage, Belgique*. Statbel.
- SPW Environnement. (2021). *Rapport sur l'état de l'environnement wallon 2020*. Service public de Wallonie.
- SPW Territoire. (2022). *Synthèse des objectifs du Schéma de Développement du Territoire de la Wallonie*. Service public de Wallonie.
- SPW-DGATLP. (2020). *Méthodologie des centralités wallonnes*. Service public de Wallonie.
- Statbel. (2014). *Évolution des prix du foncier en Belgique (1990-2014)*. Institut national de statistique.
- Swyngedouw, E. (1990). The socio-spatial implications of innovations in industrial organization. *Working Paper*, 20.
- Trends-Tendances. (2023, 8 mai). Où le Belge aime-t-il vivre ? Portrait-robot du bien immobilier idéal. *Trends-Tendances*.
- Tuan, Y.-F. (1974). *Topophilia: a study of environmental perception, attitudes, and values*. Prentice-Hall.
- Van Criekingen, M. (2000). *La ville néolibérale*. Éditions de l'Université de Bruxelles.
- Van Criekingen, M. (2002). Les impacts sociaux de la rénovation urbaine à Bruxelles. *Géocarrefour*, 77(3), 213-224.
- Van Criekingen, M. (2008). La « périurbanisation » en Belgique : dynamiques résidentielles, mobilités quotidiennes et morphologie de l'urbain diffus. *Les Annales de la recherche urbaine*, 102, 91-99.

- Van Criekingen, M. (2010). *La ville néolibérale. La production de la ville ordinaire*. Éditions de l'Université de Bruxelles.
- Van der Haegen, H., et al. (1998). *Complexes résidentiels urbains et conurbation en Belgique*. Crédit communal.
- Van Diepen, A. (1998). *Comparaison des modèles résidentiels aux Pays-Bas et en Belgique*. Institut néerlandais d'études urbaines.
- Van Ham, M., & Mulder, C. H. (2005). Geographical mobility and the job search process. *Environment and Planning A*, 37(10), 1903-1916.
- Van Hecke, E. (1998). Actualisation de la hiérarchie urbaine en Belgique. *Bulletin de la Société géographique de Liège*, 35, 45-76.
- Van Hecke, E. (2014). *Gouverner le foncier : stratégies et enjeux en Belgique*. Presses universitaires de Louvain.
- Vandermotten, C. (1999). *Géographie de l'Europe*. Presses universitaires de France.
- Vandermotten, C. (2002). Aménagement du territoire et planification urbaine en Belgique : continuités et contradictions. *Espaces et Sociétés*, 111, 35-50.
- Vandermotten, C., & Marissal, P. (1998). *La production de l'espace économique*. Éditions de l'Université de Bruxelles.
- Vanneste, D., Thomas, I., Goossens, L., & De Decker, P. (2007). *Le logement en Belgique*. Statbel.
- Wacquant, L. (2001). *Parias urbains : ghetto, banlieues, État*. La Découverte.
- Wiel, M. (1999). *La transition urbaine*. Mardaga.
- Zahavi, Y. (1974). *Travel time budgets and mobility in urban areas*. US Department of Transportation.
- Zimmer, C. (2014). *Géographie du logement en Belgique*. P.I.E. Peter Lang.

## 7.2 Références de données

- Administration Générale de la Documentation Patrimoniale (SPF Finances - AGDP). (2024). *Limites administratives – Situation wallonne au 1er janvier*. Service public de Wallonie. <https://geoportail.wallonie.be/catalogue/56d7efe4-b25b-4d82-adca-c2c193b1b4fa.html>
- Bureau fédéral du Plan. (2011). *Perspectives de population 2007–2060*. <https://www.plan.be/publications/publication-1831-fr-perspectives-de-population-2007-2060>
- CoDT – Code du Développement Territorial. (2024). *Code du Développement Territorial*, articles D.II.2 et suivants. Gouvernement wallon. <https://codt.wallonie.be>
- Direction générale Statistique et Information économique (DGSIE). (2010). *Chiffres de la construction résidentielle en Wallonie (2001–2010)*. SPF Économie.

Fédération Royale du Notariat Belge (Fednot). (2023). *Baromètre des notaires 59 – 2023*. <https://www.notaire.be/download/paragraph%2F65e9b91c08624.pdf>

Fédération Royale du Notariat Belge (Fednot). (2023). *Baromètre des notaires : Analyse du marché immobilier en Belgique*. <https://www.notaire.be/nouveautes/barometre-des-notaires>

Gouvernement wallon. (2024). *Déclaration de Politique Régionale 2024-2029*. <https://politique.wallonie.be>

Immoparse. (s.d.). *Données immobilières : localisation des appartements construits depuis 2010 en Basse Meuse*. <https://immoparse.be>

Institut wallon de l'Évaluation, de la Prospective et de la Statistique (IWEPS). (2024). *Nombre et taille des ménages en Wallonie*. <https://www.iweps.be/indicateur-statistique/nombre-et-taille-des-menages/>

Institut wallon de l'Évaluation, de la Prospective et de la Statistique (IWEPS), Service public de Wallonie (SPW). (2024). *Centralités*. <https://geoportail.wallonie.be/catalogue/0986723c-8ad9-40f7-989a-01147db72a8c.html>

Observatoire de l'habitat. (2021). *Logement et confinement : ce que la crise sanitaire a changé dans les attentes résidentielles*. Région wallonne.

Observatoire du territoire wallon. (2022). *Rapport sur l'état du territoire wallon*. Service public de Wallonie.

Organisation de coopération et de développement économiques (OCDE). (2023). *Perspectives régionales de l'OCDE 2023 : Belgique*. <https://www.oecd.org/fr/publications/perspectives-regionales-2023-belgique.htm>

Realo. (2014-2024). *Données sur l'évolution des prix immobiliers en Belgique*. <https://www.realo.be>

Service public de Wallonie – Territoire. (s.d.). *Centralités*. <https://territoire.wallonie.be/fr/page/centralites>

SmartBlock. (s.d.). *Données sur la localisation et le prix des appartements construits depuis 2010 en Basse Meuse*. <https://smartblock.be>

SPW. (2020). *Statistiques de la construction résidentielle en Wallonie*. Service public de Wallonie.

Statbel. (s.d.). *Permis de bâtir : Évolution et statistiques*. Institut national de statistique. <https://statbel.fgov.be/fr/themes/construction-logement/permis-de-batir>

Statbel. (2025). *Permis de bâtir*. <https://statbel.fgov.be/fr/themes/construction-logement/permis-de-batir>

SurveyMonkey. (s.d.). *Calculateur de taille d'échantillon*. <https://fr.surveymonkey.com/mp/sample-size-calculator/>

## 7. Annexes

### 8.1 Questionnaire

---

#### Questionnaire sur les appartements périurbains

---

Bonjour,

Je suis étudiant en 2e master en urbanisme et développement territoriale à l'Université de Liège. Dans le cadre de mon travail de fin d'études, je réalise une enquête sur les appartements. Je souhaite vous soumettre un questionnaire assez bref et totalement anonyme qui ne prendra que quelques minutes de votre temps. Je tiens également à préciser que les questions posées concernent votre opinion ou vos attitudes, il n'y a donc pas de bonnes ou de mauvaises réponses. Je vous remercie d'avance pour l'attention que vous porterez à ce questionnaire et pour le temps que vous y consacrerez.

***Depuis quand habitez-vous un appartement de cet immeuble ?***

- ☐ *Depuis moins d'un an*
- ☐ *Entre 1 an et 3 ans*
- ☐ *Depuis plus de 3 ans*

***Où habitiez-vous auparavant ?***

- ☐ \_\_\_\_\_

***Dans quel type de logements habitiez-vous auparavant ?***

- ☐ *Un appartement*
- ☐ *Une maisons individuelles*
- ☐ *Un kot*
- ☐ *Autre : \_\_\_\_\_*

***Que recherchiez-vous initialement avant de choisir un appartement dans cet immeuble ?***

- ☐ *Plutôt un appartement*
- ☐ *Plutôt une maison*
- ☐ *L'un ou l'autre indifféremment*

***Quels ont été les éléments décisifs pour le choix de votre appartement ? (Classement du plus important au moins important)***

- ☐ *Son prix (Location ou achat) : \_\_\_\_*
- ☐ *Que ce soit un appartement : \_\_\_\_*
- ☐ *Que ce soit un bien neuf ( Bon PEB) : \_\_\_\_*
- ☐ *Sa taille : \_\_\_\_*
- ☐ *Sa localisation : \_\_\_\_*

- D'autres éléments ont-ils été important pour le choix de votre appartement :
- 

**En quelques mots : pourquoi avoir choisi d'emménager ici ?**

---

**Pour vous, habiter dans un appartement est :**

Une seule réponse possible :

- Agréable
- Intéressant
- Acceptable
- Contraignant

**Pourquoi ?**

---

**En quelques mots : Pourquoi avoir choisi d'avoir aménagé ici ?**

---

---

**Avant d'habiter ici, vous étiez ?**

- Locataire
- Propriétaire
- Logé à titre gratuit

**Actuellement vous êtes ?**

- Locataire
- Propriétaire
- Logé à titre gratuit

**Si vous êtes propriétaire, êtes-vous primo-acquéreur ?**

- Oui
- Non

**Comment trouvez-vous le cadre de vie de ce quartier ?**

- Très agréable
- Moyennement agréable
- Peu agréable
- Très peu agréable

**De 1 à 4 quel est votre satisfaction vis-à-vis de votre quartier ?**

- 1 – Très insatisfait

- 2 – Légèrement insatisfait
- 3 -Moyennement satisfait
- 4 – Très satisfait
- Je ne sais pas

**« Le périurbain, c'est la campagne autour des villes où beaucoup de gens vont vivre pour être au calme, tout en restant proches des emplois (plus ou moins 10 km), des écoles, des commerces. C'est un mélange entre ville et campagne. »**

**Pensez-vous habiter en milieu périurbain ?**

- Oui
- Non
- Je ne sais pas

**Selon vous habiter en périurbain est :**

Une seule réponse possible :

- Agréable
- Acceptable
- Intéressant
- Contraignant

**Faites-vous vos courses dans le périurbain ?**

- Jamais
- Parfois
- Souvent
- Toujours

**Où travaillez-vous ?**

- \_\_\_\_\_

**Quels sont, selon vous, les inconvénients à habiter dans un appartement périurbain ?**

---

**Quels sont, selon vous, les avantages à habiter dans un appartement périurbain**

---

**Votre appartement est :**

- Un studio
- Un appartement 1 chambre
- Un appartement 2 chambres
- Un appartement 3 chambres
- Un appartements de 4 chambres ou plus



**Avez-vous une surface extérieure ?**

- ☐ Non
- ☐ Un balcon
- ☐ Un terrasse
- ☐ Un jardin commun
- ☐ Un jardin privatif

**Parmi les propositions suivantes, quels sont selon vous les critères importants dans le choix des espaces extérieurs d'un logement ?**

- ☐ Aucun espace extérieur n'est nécessaire
- ☐ Une terrasse
- ☐ Un Jardin commun
- ☐ Un jardin privatif
- ☐ Autre(s) : \_\_\_\_\_

**En dehors de toute contrainte, vous préféreriez habiter :**

- ☐ Une maison urbaine
- ☐ Une maison périurbaine
- ☐ Un appartement urbain
- ☐ Un appartement périurbain

**De 1 à 5 quel est votre satisfaction de votre appartement ?**

- ☐ 1- Très insatisfait
- ☐ 2 – Légèrement insatisfait
- ☐ 3 -Moyennement satisfait
- ☐ 4 – Très satisfait
- ☐ Je ne sais pas

**Vos préférences résidentielles :**

**Où pensez-vous habiter dans 5 ans ?**

- ☐ Dans une maison
- ☐ Dans cet appartement
- ☐ Dans un appartement plus grand
- \_\_\_\_\_
- ☐ Dans un milieu urbain
- ☐ Dans un milieu périurbain

**Avez-vous de la famille dans les environs ?**

- ☐ Oui dans le quartier
- ☐ Oui dans la commune ou une commune voisine
- ☐ Non
- ☐ Autre : \_\_\_\_\_

**Informations personnelles**

**Vous êtes :**

- ☐ Un homme

- ☐ Une femme

**Quels âge avez-vous ?**

- ☐ Moins de 30 ans
- ☐ De 30 à 50 ans
- ☐ De 50 à 70 ans
- ☐ Plus de 70 ans

**Puis-je vous demander votre année de naissance ?** \_\_\_\_\_

**Combien de voitures possède votre ménage ?**

- ☐ Aucune voiture
- ☐ Une voiture
- ☐ Deux voitures
- ☐ Plus de 2 voitures

**Vous vous déplacez le plus souvent :**

- ☐ En voiture
- ☐ En transport en commun
- ☐ A pied
- ☐ Autre : \_\_\_\_\_

**De combien de personnes se compose votre ménage ?**

- ☐ 1
- ☐ 2
- ☐ 3
- ☐ 4
- ☐ 5
- ☐ Plus de 5

**Quel est la composition de votre ménage ?**

- ☐ Vous vivez seul(e)
- ☐ Vous vivez en couple
- ☐ Vous vivez en couple avec des enfants
- ☐ Vous vivez seul(e) avec des enfants
- ☐ Autre : \_\_\_\_\_

**Puis-je vous demander votre profession ?** \_\_\_\_\_

**Merci d'avoir pris le temps de répondre !**

## 8.2 Formule Standard de l'échantillonnage

$$\text{Taille de l'échantillon} = \frac{\frac{z^2 \times p(1-p)}{e^2}}{1 + \left( \frac{z^2 \times p(1-p)}{e^2 N} \right)}$$

Figure 48 : Formule Standard de l'échantillonnage (source : SurveyMonkey.com)

## 8.3 Interface du logiciel : SmartBlock.be

The screenshot displays the SmartBlock.be web application interface. The top navigation bar includes a search bar with 'Oupeye, Belgique' entered. The main map area shows a satellite view of a region in Belgium, with a red pin marking a property in Visé. A pop-up window for this property displays a photo of a modern apartment building and the following details: 'Appartement 2 ch.', '299 500 €', '85 m² - (3 524 €/m²)', and '2024'. The right sidebar contains a search filter for 'Résidentiel - Secondaire' and a detailed description of the selected property, including its address, transaction details, and a list of photos.

**Marché** 400 dans la zone

Résidentiel - Secondaire

Ouvrir les filtres Sauvegarder la recherche

**Analyse spécifique**

Résumé

- 1 ch. 75 m² 1 1 10 m²
- 2018 gas B

**Description**

Adresse	Place Lucien Molitor 1 4681 Oupeye
Transaction	Locations / Appartement
Date d'annonce	13-02-2024
Jours en ligne	2
Loyer	700 €/mois (8 400 €/an)
Loyer/m²	9,3 €/m² (112,0 €/m²/an)
Etat du bien	★★★★★
Description	App. tout de plain pied, terrasse sud, Cuisine entièrement équipée, 1c... [Voir plus]

Afficher 10 photos

Figure 49 : Logiciel SmartBlock.be, archive des biens vendu en Basse Meuse en 2024 (capture d'écran personnelle, 2025)

## 8.4 Tableaux des calculs des prix immobiliers en Basse Meuse

Centrale				Centrale				Centrale			
Prix au m2 appartement	Prix total appart	Prix m2 location appart	Prix m2 location appart	Prix au m2 appartement	Prix total appart	Prix m2 location appart	Prix m2 location appart	Prix au m2 appartement	Prix total appart	Prix m2 location appart	Prix m2 location appart
2967	275000	950	950	3024	299500	860	860	1889	486000	745	745
1895	189500	950	950	2414	280000	860	860	2527	230000	1200	9
1914	333000	720	720	2560	279000	860	860	2208	382500	972.5	9
2882	218000	2138	740	2138	289000	940	940	location total maison		vente m2 maison	1889
2500	170000	2500	2500	2866	285000	900	900	875	1050	348000	2265
2561	240000	3200	3200	3263	310000	940	940	1150	7	786000	2227
2500	295000	275000				800	800	1025	7.66866667	547000	1887
2551.125	248812.5	840				930	930				2067.25
						1050	1050				
						910	910				
						12	12				
						10	10				
						11	11				
						11	11				
						12	12				
						13	13				
						14	14				
						15	15				
						16	16				
						17	17				
						18	18				
						19	19				
						20	20				
						21	21				
						22	22				
						23	23				
						24	24				
						25	25				
						26	26				
						27	27				
						28	28				
						29	29				
						30	30				
						31	31				
						32	32				
						33	33				
						34	34				
						35	35				
						36	36				
						37	37				
						38	38				
						39	39				
						40	40				
						41	41				
						42	42				
						43	43				
						44	44				
						45	45				
						46	46				
						47	47				
						48	48				
						49	49				
						50	50				
						51	51				
						52	52				
						53	53				
						54	54				
						55	55				
						56	56				
						57	57				
						58	58				
						59	59				
						60	60				
						61	61				
						62	62				
						63	63				
						64	64				
						65	65				
						66	66				
						67	67				
						68	68				
						69	69				
						70	70				
						71	71				
						72	72				
						73	73				
						74	74				
						75	75				
						76	76				
						77	77				
						78	78				
						79	79				
						80	80				
						81	81				
						82	82				
						83	83				
						84	84				
						85	85				
						86	86				
						87	87				
						88	88				
						89	89				
						90	90				
						91	91				
						92	92				
						93	93				
						94	94				
						95	95				
						96	96				
						97	97				
						98	98				
						99	99				
						100	100				
						101	101				
						102	102				
						103	103				
						104	104				
						105	105				
						106	106				
						107	107				
						108	108				
						109	109				
						110	110				
						111	111				
						112	112				
						113	113				
						114	114				
						115	115				
						116	116				
						117	117				
						118	118				
						119	119				
						120	120				
						121	121				
						122	122				
						123	123				
						124	124				
						125	125				
						126	126				
						127	127				
						128	128				
						129	129				
						130	130				
						131	131				
						132	132				
						133	133				
						134	134				
						135	135				
						136	136				
						137	137				
						138	138				
						139	139				
						140	140				
						141	141				
						142	142				
						143	143				
						144	144				
						145	145				
						146	146				
						147	147				
						148	148				
						149	149				
						150	150				
						151	151				
						152	152				
						153	153				
						154	154				
						155	155				
						156	156				
						157	157				
						158	158				
						159	159				
						160	160				
						161	161				
						162	162				
						163	163				
						164	164				
						165	165				
						166	166				
						167	167				
						168	168				
						169	169				
						170	170				
						171	171				
						172	172				
						173	173				
						174	174				
						175	175				
						176	176				
						177	177				
						178	178				
						179	179				
						180	180				
						181	181				
						182	182				
						183	183				
						184	184				
						185	185				
						186	186				
						187	187				
						188	188				

## 8.5 Annexe photographique

### 8.5.1 Les appartements en centralité

#### Annexe photographique Les appartements hors-centralité



Figure 51 : Annexe photographique des appartements en centralité (source : smartblock.be) (production personnelle, 2025)

### 8.5.2 Les appartements hors-centralité

#### Annexe photographique Les appartements en centralité



Figure 52 : Annexe photographique des appartements en centralité (source : smartblock.be) (production personnelle, 2025)