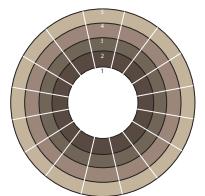


# DIVISION DE LOGEMENTS EXISTANTS EN MILIEU RURAL ET PERIURBAIN



Travail de fin d'études réalisé en vue de l'obtention du grade de  
Master en Ingénieur Civil Architecte  
Par **MARION LEMONNIER**

Promoteurs : Samia Ben Rajeb - Jacques Teller  
Jury : Jean-Paul Donnay - Marie Roosen  
Président du jury : Pierre Leclercq



*Je souhaiterais remercier toutes les personnes qui ont nourri, par leurs contributions ou leurs conseils, ce mémoire de fin d'études.*

*Je remercie tout d'abord mes promoteurs, Samia Ben Rajeb et Jacques Teller, pour leur disponibilité, leur savoir-faire et leur encadrement enrichissant tout au long du travail.*

*Je remercie également les membres de mon jury, Marie Roosen et Jean-Paul Donnay, pour le temps qu'ils m'ont consacré et l'attention qu'ils porteront à la lecture de ce mémoire.*

*J'exprime ma grande gratitude à toutes les personnes qui ont été rencontrées, pour leur enthousiasme, leur accueil très chaleureux et l'intérêt de leurs discours pour la construction de ce travail. Je remercie spécialement Xavier Callebaut pour sa grande disponibilité et son aide depuis le début du projet.*

*Enfin, je souhaite remercier ma famille et mes proches pour leurs encouragements, leur bonne humeur et pour le soin qu'ils ont apporté à la relecture du mémoire.*

## Table des matières

I.	Introduction.....	5
II.	Etat de l'art.....	7
2.1.	Contexte socio-économique pour l'habitat wallon.....	7
2.1.1.	Introduction.....	7
2.1.2.	Projection démographique.....	7
2.1.3.	Crise économique : solvabilité des ménages.....	8
2.1.4.	Vieillissement de la population.....	12
2.1.5.	Nouveaux types de ménages.....	15
2.1.6.	De nouvelles formes d' « habiter » requises en Région Wallonne .....	17
2.2.	Logement : contexte des milieux ruraux et périurbains en région wallonne .....	17
2.2.1.	Introduction .....	17
2.2.2.	Un logement pour tous : quelle offre pour la Région Wallonne ? .....	18
2.2.3.	Un logement « décent pour tous » : qualité de l'habitat.....	25
2.2.4.	Conclusion.....	29
2.3.	Densification .....	29
2.3.1.	Définition & types de densification .....	29
2.3.2.	Division de logements existants.....	32
2.3.3.	Conclusion : proposer une division de logements existants adaptée aux personnes et au contexte.....	35
III.	Méthodologie d'intervention.....	37
3.1.	Présentation .....	37
3.2.	Protocole général.....	37
3.3.	Phase 1 : Acceptabilité de la division de logements existants par les communes wallonnes .....	40
3.3.1.	Communes interrogées .....	40
3.3.2.	Collecte de données et réalisation du questionnaire.....	41
3.4.	Phase 2 : Divisions réalisées dans une commune périurbaine .....	47
3.4.1.	Commune choisie pour les entretiens : commune de Nandrin .....	47
3.4.2.	Personnes interrogées.....	52
3.4.3.	Réalisation des entretiens.....	53
3.5.	Phase 3 : Scénarios de division & application des critères architecturaux.....	59
3.5.1.	Recherche-action.....	60

3.5.2. Choix des bâtiments.....	60
3.5.3. Etablissement des scénarios.....	61
3.5.4. Réalisation des plans.....	64
3.6. Phase 4 : Acceptabilité et adaptabilité de critères architecturaux relatifs à la division de logements existants.....	66
3.6.1. Personnes interrogées.....	66
3.6.2. Réalisation des entretiens.....	67
3.7. Méthodologie : Conclusion.....	72
IV. Résultats.....	74
4.1. Division de logements existants : quelle approche des milieux ruraux et périurbains wallons ?.....	74
4.1.1. L'approche concrète de la problématique par la Région Wallonne.....	74
4.1.2. Les communes rurales et périurbaines : des spécificités dans l'approche de la problématique.....	82
4.1.3. Conclusion.....	91
4.2. Des divisions aux motivations et aux caractéristiques architecturales diverses .....	93
4.2.1. Analyse différenciée des cas.....	93
4.2.2. Analyse comparative des cas .....	99
4.2.2. Conclusion.....	105
4.3. Des règlementations plus souples, pour la division de logements existants, peuvent-elles être envisagées ? .....	106
4.3.1. Analyse différenciée des entretiens .....	106
4.3.2. Analyse comparative .....	106
4.3.3. Bilan de l'étude .....	116
Conclusion générale .....	119
Bibliographie .....	121
Webographie .....	123
Interviews .....	123
Table des illustrations .....	124
Annexes .....	127

## I. Introduction

Depuis plusieurs années, le déséquilibre entre l'offre et la demande en logements, en région wallonne, augmente considérablement. Du côté de la demande, c'est une société en constante évolution qui peine à trouver des logements qui lui sont adaptés. En effet, l'accroissement démographique s'accompagne de différents phénomènes. Les ménages s'appauvissent et l'accessibilité à un logement décent devient difficile. Les ménages vieillissent, ne peuvent plus entretenir ni physiquement ni financièrement leur habitat ou leur parcelle. Les ménages changent dans leur composition : avec une forte augmentation des personnes isolées ou des familles monoparentales, ce sont des logements plus petits et moins chers qui sont demandés.

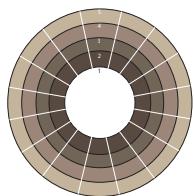
Du côté de l'offre, ce sont les schémas classiques qui sont bouleversés, pour tenter de suivre cette évolution. En effet, les logements type appartement, les reconfigurations ou les locations sont davantage envisagés aujourd'hui, au détriment des modèles 4 façades, des constructions neuves ou des propriétés. Mais ce bouleversement est timide et une pénurie est déjà annoncée si des alternatives ne sont pas imaginées.

De nouvelles manières d'habiter sont donc réfléchies par les communes et villes wallonnes, pour tenter d'éviter cette pénurie et offrir des logements plus adaptés, quantitativement et qualitativement, aux nouveaux ménages.

C'est dans ce contexte et dans le cadre du mémoire de fin d'études que nous avons choisi de nous concentrer sur une des solutions développées pour répondre à cette problématique : la densification des milieux ruraux et périurbains, et plus spécifiquement la division de logements existants. Les différents acteurs de ces milieux s'interrogent sur ce processus, aussi bien au niveau urbanistique qu'architectural : quel impact peut-avoir ce type de densification sur le développement de la commune ? Les normes de salubrité, de sécurité ou de surface sont-elles facilement applicables ? Les réglementations, parfois exigeantes, peuvent-elles être plus souples pour proposer davantage de logements, adaptés à la demande ? Comment s'expriment, architecturalement, les attentes des propriétaires de ces logements ?

Pour tenter de répondre à ces questions et d'établir des pistes de réflexion quant à une meilleure acceptabilité du processus, une approche architecturale de la division de logements existants est privilégiée. Dans ce but, plusieurs étapes vont se succéder. En premier lieu, des observations théoriques aident à définir le cadre de l'étude. Ensuite, la méthodologie suivie tout au long du travail est exposée avec précision, pour mettre en avant la complémentarité des informations des différentes phases d'analyse. Dans la première phase, l'acceptabilité générale des communes et villes de la région wallonne sur ce sujet est analysée. Dans la deuxième phase, des cas concrets de logements divisés sont étudiés et aident à comprendre l'application, plus ou moins optimale, de critères architecturaux. Dans les deux dernières phases, ce sont la comparaison des points de vue de différents acteurs et leurs réflexions quant à une évolution de la gestion du processus de division de logements existants qui sont mises en avant. Enfin, une dernière partie permet de mettre en avant les principaux résultats et interprétations de ces phases.

# ETAT DE L'ART



## II. Etat de l'art

### 2.1. Contexte socio-économique pour l'habitat wallon

#### 2.1.1. Introduction

Cette première partie de l'état de l'art nous permet de décrire le contexte dans lequel la problématique de division de logements existants s'inscrit. La société est en perpétuel mouvement et il convient de voir quelles sont les influences de ces évolutions sociales, économiques ou démographiques sur l'habitat.

Dans un premier temps, nous allons voir si, dans un contexte de difficultés économiques, la solvabilité des ménages influence la relation de ceux-ci à l'habitat.

Des considérations plus sociales ou démographiques nous permettent également de nous interroger sur les nouveaux rapports qui existent entre le logement et une société vieillissante et composée de nouveaux types de ménages.

#### 2.1.2. Projection démographique

L'accroissement naturel de la population est de plus en plus important en Région Wallonne. Le diagnostic territorial de la Wallonie<sup>1</sup> (CPDT, 2011) prévoit en effet une augmentation de la population de près de 220 000 personnes d'ici 2020 ou d'environ 580 000 d'ici 2040. La carte ci-dessous montre que toute la région, malgré des différences selon les arrondissements, est concernée par cette problématique :

---

<sup>1</sup> CPDT : Conférence permanente du développement territorial. Le diagnostic utilisé comme référence tout au long de cette première partie date de 2011 et est le dernier rapport sorti à ce jour. Nous nous basons sur les données qui y sont exposées et considérons que les prévisions qui y sont faites sont correctes et pertinentes pour notre étude.

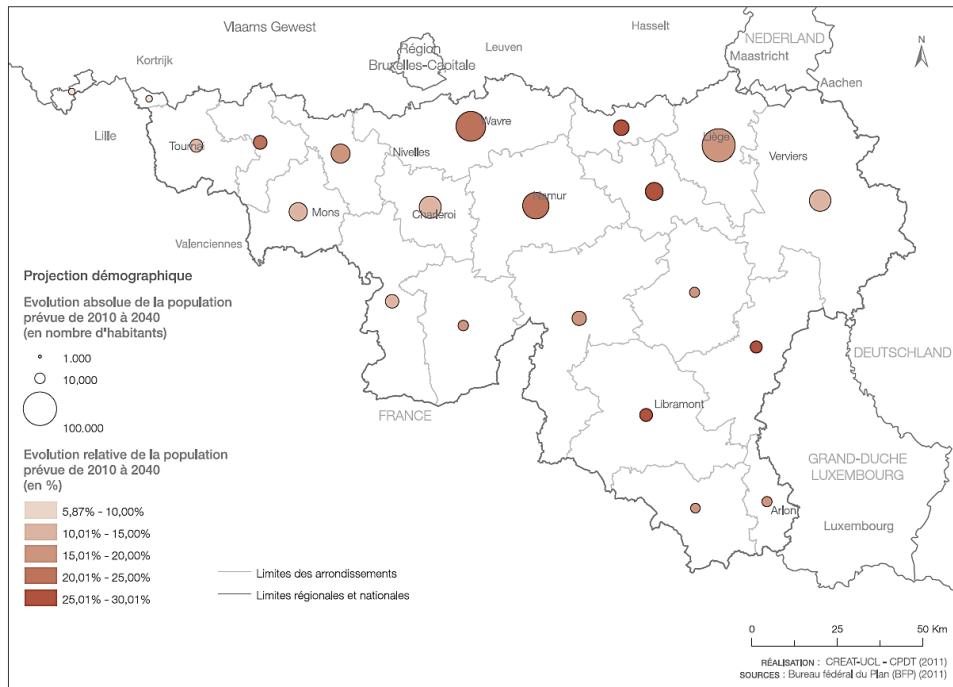


Figure 1 : Projection démographique - évolution de la population prévue de 2010 à 2040 (en nombre d'habitants) cité par (CPDT, 2011)

Si cet accroissement a longtemps été synonyme de dynamisme et de développement économique ou social pour certaines communes, il est aujourd’hui devenu problématique car il s’accompagne de différents phénomènes, détaillés par la suite : une population plus nombreuse, mais une population plus précaire, vieillissante et instable socialement.

### 2.1.3. Crise économique : solvabilité des ménages

« *Le droit au logement implique un nombre suffisant de logements de qualité à un prix accessible. Or la Wallonie manque de logements confortables et à loyer modeste dans certaines localités* » (Administration du logement - Région Wallonne, 2007, p. 4). Si la Région Wallonne exprime cette lacune qui existe dans l’offre de logement, il convient dans cette partie d’en chercher l’explication économique.

#### • LES MÉNAGES PAUVRES : UNE RÉALITÉ

La hausse des prix de l’énergie ou encore l’augmentation des coûts de l’immobilier rendent bien réel l’endettement des ménages belges.

Les résultats de l’enquête sur les revenus et les conditions de vie (EU-SILC), réalisée en 2013 par la Direction générale statistique – Statistics Belgium, montrent que le risque de pauvreté s’établit à 15,1% et que 21% de la population risque l’exclusion sociale ou la pauvreté en 2013<sup>2</sup>. Si ce chiffre général se stabilise depuis quelques années, certains types de ménages semblent plus en difficultés que d’autres, comme nous le voyons dans les tableaux ci-dessous : les personnes de plus de 65 ans (18,4%), les parents seuls avec des enfants dépendants (34,2%),

<sup>2</sup> Seuil de pauvreté établit pour les ménages dont le revenu total est inférieur ou égal à 60% du revenu médian national total des ménages.

les familles nombreuses (19,9%), les personnes vivant seules (24,5%), ou encore les locataires (34,6%) (Belgian Federal Government, 2014).

Tableau 1 : Evolution du taux de risque de pauvreté basé sur l'enquête EU-SILC (2008-2013)  
(Belgian Federal Government, 2014)

	Date					
	2008	2009	2010	2011	2012	2013
	Géographie administrative					
	Belgique	Belgique	Belgique	Belgique	Belgique	Belgique
Caractéristiques	Taux de pauvreté					
<b>Total</b>	14.7%	14.6%	14.6%	15.3%	15.3%	15.1%
<b>Hommes</b>	13.6%	13.4%	13.9%	14.6%	14.7%	14.6%
<b>Femmes</b>	15.8%	15.7%	15.2%	16.0%	16.0%	15.5%
<b>0-15</b>	16.6%	16.4%	18.5%	18.5%	16.7%	16.8%
<b>16-24</b>	17.5%	16.2%	14.8%	15.3%	16.9%	17.0%
<b>25-49</b>	10.4%	10.8%	11.4%	13.1%	13.5%	13.8%
<b>50-64</b>	13.7%	12.9%	12.3%	12.1%	12.9%	11.8%
<b>65+</b>	21.3%	21.6%	19.4%	20.2%	19.5%	18.4%
<b>Deux adultes moins de 65 ans</b>	7.6%	9.5%	9.1%	9.9%	9.5%	8.7%
<b>Deux adultes dont l'un au moins a 65 ans et plus</b>	20.9%	20.9%	19.1%	22.0%	20.7%	16.9%
<b>Trois adultes ou plus</b>	7.2%	5.2%	5.3%	6.1%	8.6%	6.0%
<b>Total ménages sans enfants dépendants</b>	14.9%	15.1%	13.8%	15.6%	15.3%	15.3%
<b>Parent seul avec enfants dépendants</b>	39.5%	36.9%	35.3%	38.5%	33.4%	34.2%
<b>Deux adultes avec un enfant dépendant</b>	7.4%	8.4%	9.2%	9.2%	12.7%	10.6%
<b>Deux adultes avec deux enfants dépendants</b>	8.0%	8.0%	10.6%	8.5%	9.2%	7.8%
<b>Deux adultes avec trois enfants dépendants ou plus</b>	15.7%	15.8%	16.5%	16.7%	16.2%	19.9%
<b>Trois adultes ou plus avec enfants dépendants</b>	14.7%	11.7%	14.1%	14.6%	18.5%	11.9%
<b>Total ménages avec enfants dépendants</b>	14.7%	14.1%	15.2%	15.2%	15.5%	14.9%

	Date					
	2008	2009	2010	2011	2012	2013
	Géographie administrative					
	Belgique	Belgique	Belgique	Belgique	Belgique	Belgique
Caractéristiques	Taux de pauvreté					
<b>Homme seul de moins de 65 ans</b>	18.7%	18.2%	17.3%	20.8%	19.8%	27.0%
<b>Femme seule de moins de 65 ans</b>	23.6%	24.0%	17.5%	24.0%	17.9%	18.4%
<b>Homme seul de 65 ans et plus</b>	20.9%	21.1%	20.8%	19.0%	23.5%	25.5%
<b>Femme seule de 65 ans et plus</b>	27.0%	25.2%	21.2%	20.6%	18.0%	22.3%
<b>Total personne seule</b>	22.5%	21.9%	18.8%	21.4%	20.0%	24.5%
<b>Propriétaire</b>	10.0%	9.7%	9.1%	8.8%	8.7%	8.1%
<b>Locataire</b>	28.5%	28.6%	29.5%	33.1%	33.7%	34.6%
<b>Travailleur</b>	4.8%	4.6%	4.5%	4.2%	4.6%	4.4%
<b>Chômeur</b>	34.8%	33.4%	30.4%	37.8%	34.6%	46.2%
<b>Retraité/pensionné</b>	18.4%	17.8%	16.1%	17.3%	16.7%	15.1%
<b>Population inactive - autre</b>	24.8%	25.5%	24.5%	26.4%	28.4%	29.2%
<b>Niveau d'éducation: bas</b>	23.0%	23.8%	23.0%	25.4%	24.7%	25.5%
<b>Niveau d'éducation: moyen</b>	11.8%	11.2%	11.6%	12.6%	12.4%	11.7%
<b>Niveau d'éducation: élevé</b>	6.7%	6.5%	5.9%	7.2%	7.2%	7.2%
<b>Ménages sans enfants: W=0</b>	32.2%	29.9%	26.9%	31.9%	44.0%	50.2%
<b>Ménages sans enfants: 0&lt;W&lt;1</b>	7.1%	6.9%	7.6%	8.8%	7.9%	5.9%
<b>Ménages sans enfants: W=1</b>	2.9%	3.6%	2.8%	2.9%	2.4%	2.8%
<b>Ménages avec enfants: W=0</b>	74.7%	75.4%	73.7%	77.9%	71.2%	71.0%
<b>Ménages avec enfants: 0&lt;W&lt;0,5</b>	48.6%	46.9%	40.6%	41.3%	44.0%	43.2%

- LES DIFFICULTÉS FACE AU LOGEMENT

Les chiffres ci-dessus montrent qu'une part importante de la population est désormais peu solvable. Son accessibilité à divers besoins est alors considérablement réduite, notamment celle à un logement dit décent.

Comme vu dans le tableau précédent, la population locatrice a un taux de pauvreté beaucoup plus élevé que la moyenne, n'ayant, pour la plupart des cas, pas les moyens d'accéder à la propriété. Or, selon le CPDT (2011, p. 58), « *le marché locatif se répartit entre le marché privé et le marché public. Le marché locatif privé est très diversifié et offre une quantité suffisante de solutions pour les revenus moyens à élevés, tandis que le marché public qui a un potentiel restreint d'offre de logement répond prioritairement et partiellement aux demandes de personnes à revenus plus faibles. Une partie de ce public fragilisé se retrouve donc sur le marché locatif privé dans des logements de moindre qualité* ». Louer est en effet devenu très compliqué. Les loyers ont connu des hausses fulgurantes dans les dernières décennies, avec par exemple une augmentation de 10,6% entre 1996 et 2001, touchant en premier lieu les personnes les plus défavorisées. Ces populations plus pauvres estiment d'ailleurs que les loyers et les charges dus au logement représentent une des trois dettes principales auxquelles elles sont confrontées (Service de lutte contre la pauvreté la précarité , 2005). Par ailleurs, « *L'enquête INS 2001 montre que 13,7 % des ménages au seuil de pauvreté consacrent 33 % et plus de leurs revenus au seul loyer de leurs habitations. Entre 1997/98 et 2000, le pourcentage de personnes qui investissent plus de 33 % de leurs revenus en charge locative a augmenté de 10,1 % à 13,7%* » (Van Dam, R. en Geurts, V., op. cit. cité par(Bernard , et al., 2006, p. 9).

La part de logements sociaux belges est aussi une explication à ce déséquilibre entre l'offre et la demande sur le marché locatif puisque ce type d'habitat représente seulement 8% du parc total de logements en Région Wallonne, un taux inférieur à la moyenne européenne.

Cette demande locative risque également d'être impactée par l'évolution de la part de propriétaires occupants – 71% en 2007 - en Région Wallonne. En effet, une diminution certaine et importante de ce taux d'accès à la propriété est prévue. Tout d'abord, seulement 20,6% des ménages peuvent désormais acquérir, avec apports personnels, la propriété d'un logement. De plus, sur la dernière décennie, les prix moyens du m<sup>2</sup> pour les terrains bâtissables ont doublé. L'écart entre le prix de l'immobilier et les revenus des ménages se creuse donc, comme le montrent la carte ci-dessous (CPDT, 2011). La diminution de ce taux de propriétaires se traduirait donc directement par une augmentation de celui des locataires, ne faisant qu'augmenter le déséquilibre entre cette demande et une offre insuffisante de logements, si aucune alternative n'est trouvée.

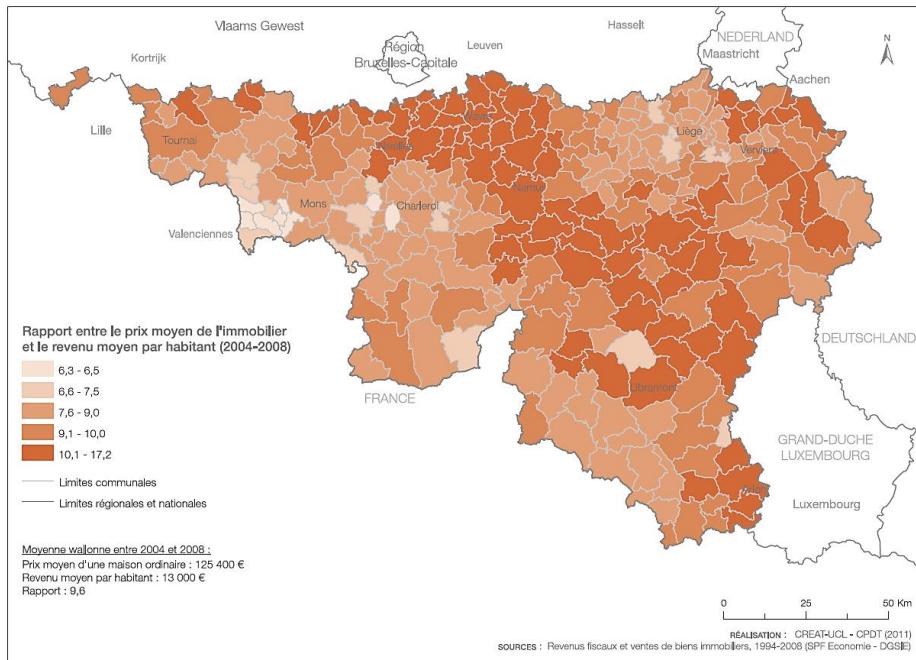


Figure 2 : Rapport entre le prix moyen de l'immobilier et le revenu moyen par habitant (2004-2008) (CPDT, 2011)

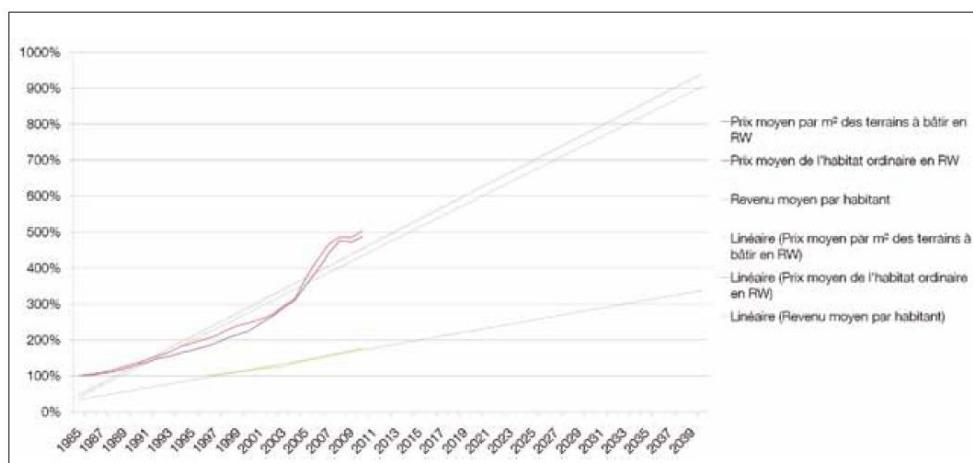


Figure 3 : Comparaison entre l'évolution des prix moyens des terrains et des maisons d'habitation ordinaires par rapport au revenu moyen par habitant (CPDT, 2011)

Néanmoins, la tendance politique souhaite, elle, comme depuis plusieurs décennies, encourager cet accès à la propriété, en maintenant le taux le plus élevé possible : « *aujourd'hui, on observe une promotion tous azimuts de l'accès à la propriété « pour tous » comme solution miracle à la pénurie du logement et comme levier de lutte contre la pauvreté* » (Service de lutte contre la pauvreté la précarité, 2005, p. 4). Or, le Service de lutte contre la pauvreté, la précarité et l'exclusion sociale, met en avant le désaccord des acteurs de terrain qui pensent que toutes les mesures déployées ne servent pas aux classes les plus défavorisées et que ce soutien à la propriété ne fait qu'augmenter les loyers des logements à louer, toujours plus rares.

D'autres détracteurs à cette politique de la « propriété pour tous » estiment même qu'il est aujourd'hui nécessaire de s'approprier un logement plutôt que d'en devenir propriétaire et qu'un effort doit être fait pour que tous les ménages puissent choisir en toute conscience un logement décent et pouvoir s'y établir (Service de lutte contre la pauvreté la précarité, 2005).

Nous pouvons donc remarquer, par les statistiques ou par les craintes des différents acteurs du domaine, que s'approprier un logement, de quelque manière que ce soit, est devenu une impossibilité pour de nombreux ménages insuffisamment solvables et que proposer davantage de logements à bas coûts est maintenant une nécessité.

- **L'IMPACT DE NOUVEAUX PHÉNOMÈNES**

Comme démontré plus haut, certains types de ménages souffrent d'autant plus de précarité que d'autres et ont donc d'autant plus de mal à se loger. Parmi eux notamment, des ménages composés de personnes de plus de 65 ans, ou des familles monoparentales.

Dans le premier cas, la charge d'une propriété importante devient trop élevée pour deux personnes n'ayant plus de revenus aussi hauts qu'avant. Dans le deuxième cas, le passage d'un ménage de deux parents à un ménage monoparental se traduit également par une baisse de revenus significative. Ainsi, dans les deux situations, une diminution de la taille des ménages est observée, accompagnée d'une baisse de revenus. Ces types de ménages ont donc désormais besoin de logements plus petits et surtout plus accessibles financièrement, d'autant plus que les deux types de ménages décrits représentent des parts de plus en plus importantes des ménages de la région wallonne (ces deux phénomènes sociologiques seront décrits dans les deux paragraphes suivants).

#### 2.1.4. Vieillissement de la population

Les ménages composés de personnes de plus de 65 ans sont, comme nous l'avons vu dans les paragraphes précédents, plus exposés à la pauvreté et plus nombreux. Le vieillissement de la population est une réalité qui engendre un changement dans le comportement vis-à-vis de la manière d'habiter.

- **UNE POPULATION VIEILLISSANTE**

L'augmentation de l'espérance de vie (de un an tous les 9 ans en Région Wallonne (CPDT, 2011)), le passage de la génération du "baby-boom" à celle du "papy-boom" ou encore le recul de la fécondité (le nombre moyen d'enfants par femme est passé de 2,71 il y a cinquante ans à 1,5 aujourd'hui, un chiffre très inférieur au seuil de 2,1 considéré pour renouveler les générations (Lannoy & Lipszyc, 2000) font partie des explications du vieillissement conséquent de la population wallonne. Si l'entrée dans le 20<sup>e</sup> siècle s'effectuait avec une population très jeune, c'est aujourd'hui avec une part de plus en plus importante de la population âgée qu'il faut aborder de nouvelles problématiques. En se référant à l'indice de vieillissement de la population<sup>3</sup> toujours croissant (voir tableau 2), nous comptons en effet aujourd'hui une personne âgée pour une personne jeune.

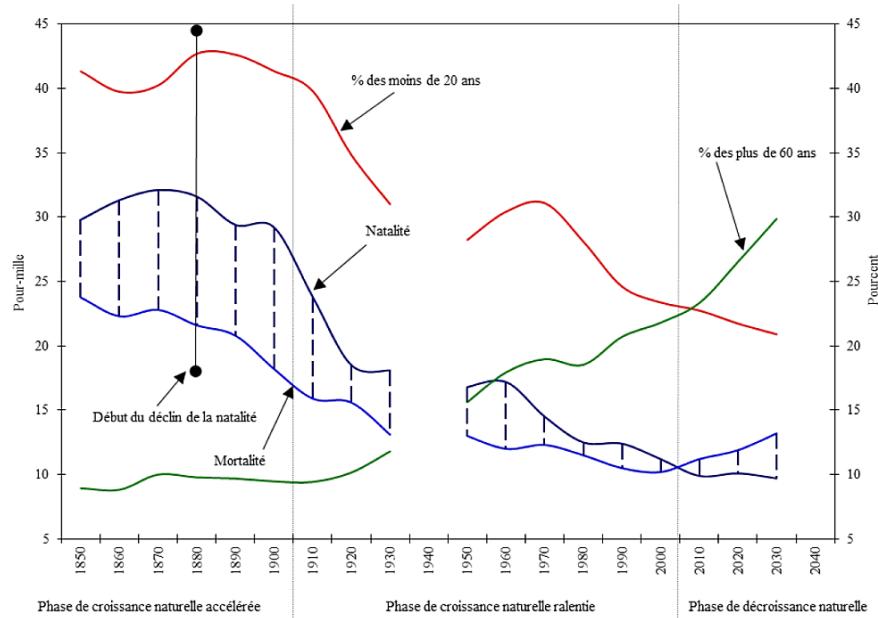
---

<sup>3</sup> « *L'indice de vieillissement est le rapport entre la population des personnes âgées de 60 ans et plus et la population des personnes âgées de moins de 20 ans. Il est construit sur la base des données au 1er janvier de chaque année* » (IWEPS, 2014).

Tableau 2 : Indice de vieillissement de la population belge par région -  
Source direction générale statistique – Statistics Belgium  
(IWEPs, 2014)

Région	1996	2005	2010	2012	2013	2014
Wallonie	86,5	86,4	93,2	96,2	97,7	99,2
Flandre	89,8	102,6	109,5	112,3	114,0	115,6
Bruxelles	96,1	82,3	75,7	72,8	71,8	71,0
Belgique	89,2	95,0	100,4	102,5	103,8	105,0

Le schéma ci-dessous décrit également cette transition démographique impressionnante :



Source : DGSIE, in EGGERICKX ET AL., 2011, p. 14

Figure 4 : Transition démographique et processus de vieillissement adapté au cas de la Belgique  
(cité par Bourguignon, Eggerickx, & Sanderson, 2014)

Nous voyons ci-dessus que ce changement démographique ne va cesser de s'accentuer dans les prochaines années, avec la population âgée de 60 à 70 ans qui pourrait augmenter de 28% d'ici 2020 et la population de plus de 80 ans qui augmenterait de 160 000 personnes en 2040 par rapport à 2010 (CPDT, 2011).

- DES BESOINS SPÉCIFIQUES POUR LE LOGEMENT

Le vieillissement de la population est certain et a de nombreuses conséquences économiques ou sociales. Parmi ces conséquences, la relation de cette population âgée à l'habitat est une des plus préoccupantes.

La majorité des personnes âgées souhaitent rester dans leur propriété ou, au moins, dans l'environnement proche de celles-ci. Alain Franco (2010, p.24) décrit d'ailleurs dans son rapport de la mission « Vivre chez soi » l'attachement important qu'a une personne âgée à son domicile, à son quartier, son cadre de vie : « *plus de 92% des Aînés de 80 à 84 ans vivent en logement autonome. Ils sont encore plus de 84% dans la tranche 85-89 ans, et 71% dans la tranche 90-94 ans. Et les statistiques aussi impressionnantes de ceux qui souhaitent vieillir à domicile, ne*

*font que confirmer l'intuition du sens commun : à leur écrasante majorité nos contemporains âgés ont le souhait de vivre chez eux, de demeurer là où ils habitent, si simple que puisse être leur logement par ailleurs ».*

Isabelle Fordin et Astrid Tanguy (2013), décrivent même, via la démarche Bimby, une relation qui dépasse le simple habitat. Ces relations peuvent être, selon elles, de natures :

- personnelles (les personnes âgées veulent rester maîtresses de leur mode, de leur rythme de vie le plus longtemps possible)
- familiales (l'habitat porte les marques d'une vie de famille passée et les activités futures peuvent être organisées autour des visites de ces membres de la famille)
- sociales (l'habitat est inscrit dans un quartier qui est le lieu de rencontres avec les acteurs de la vie quotidienne tels que les voisins, les amis, les commerçants).

Cette notion de « Vivre chez soi » semble donc primordiale dans notre société mais se traduit directement par une gestion des communes d'un grand nombre de propriétés occupées par des personnes âgées qui sont pourtant, pour la plupart, non adaptées à ce type de personnes et à leurs besoins. De plus, ces propriétés deviennent vite sous-occupées (après le départ des derniers enfants à charge), ce qui accentue le déséquilibre déjà décrit précédemment entre l'offre de logements et la demande. Si les communes semblent sensibles à cette volonté des personnes âgées de rester chez elles, elles font donc face à un double enjeu : adapter les logements à ces ménages âgés qui y vivent tout en tentant d'offrir suffisamment de logements pour des ménages plus jeunes et de développer un habitat durable pour les futures générations.

#### • DES SOLUTIONS MULTIPLES

Les communes et les différents acteurs locaux réfléchissent donc à différentes solutions pour faire face à ce vieillissement de la population et aux conséquences décrites ci-dessus. Promouvoir la mobilité résidentielle pour inciter les personnes âgées à déménager dans des endroits plus petits, augmenter les services d'aide à domicile ou développer en quantité et en qualité des maisons de retraite sont alors autant de solutions imaginées (CPDT, 2011).

D'autres solutions émergent et se concentrent davantage sur l'habitat des personnes âgées lui-même en valorisant le « Vivre chez soi ». Le colloque Bimby<sup>4</sup> 2012 propose d'ailleurs plusieurs scénarios qui pourraient être autant de solutions à cette nouvelle problématique : « *accueillir un parent dans une nouvelle maison construite sur la parcelle, bâtir une nouvelle maison plus adaptée et revendre le reste du terrain, installer les enfants sur la parcelle, ou encore financer l'adaptation de la maison* » (Devars, Fordin, Malki, & Tanguy, 2013). Vendre une partie de la parcelle ou subdiviser son logement permettrait alors de financer les personnes âgées y habitant et donc de participer à une réadaptation du logement, tout en offrant de nouveaux logements à d'autres ménages demandeurs.

---

<sup>4</sup> Bimby signifie « Build in my Backyard ». Bimby est un projet qui réfléchit à renouveler et densifier progressivement les quartiers français en agissant sur les tissus pavillonnaires existants. (Le Foll & Miet, 2011).

### 2.1.5. Nouveaux types de ménages

- DES MÉNAGES PLUS NOMBREUX, PETITS ET INSTABLES

« *L'instabilité de la structure des ménages se marque de plus en plus en Wallonie. Elle se traduit par une augmentation du nombre de ménages isolés et de ménages monoparentaux, allant de pair avec une diminution rapide et continue de la taille moyenne des ménages* » (CPDT, 2011, p. 16).

Les ménages, leur structure et leur nombre évoluent donc avec la société. Le schéma classique du ménage « mariés avec enfants » semble désormais révolu. Les types de ménages se multiplient. Les ménages isolés et monoparentaux sont aujourd’hui omniprésents dans les communes wallonnes avec une augmentation d’environ 60 000 ménages isolés de 2002 à 2008 et de 54 000 ménages monoparentaux pour la même période. Le nombre de ménages plus « traditionnels » de couples avec enfants, lui, chute fortement avec une baisse de plus de 40 000 ménages. (CPDT, 2011). Le schéma ci-dessous appuie ses chiffres, en montrant que 80% de l'accroissement des ménages concerne ces ménages isolés (Jungers, Leclercq, Neri, Radoux, & Waldner, 2014) :

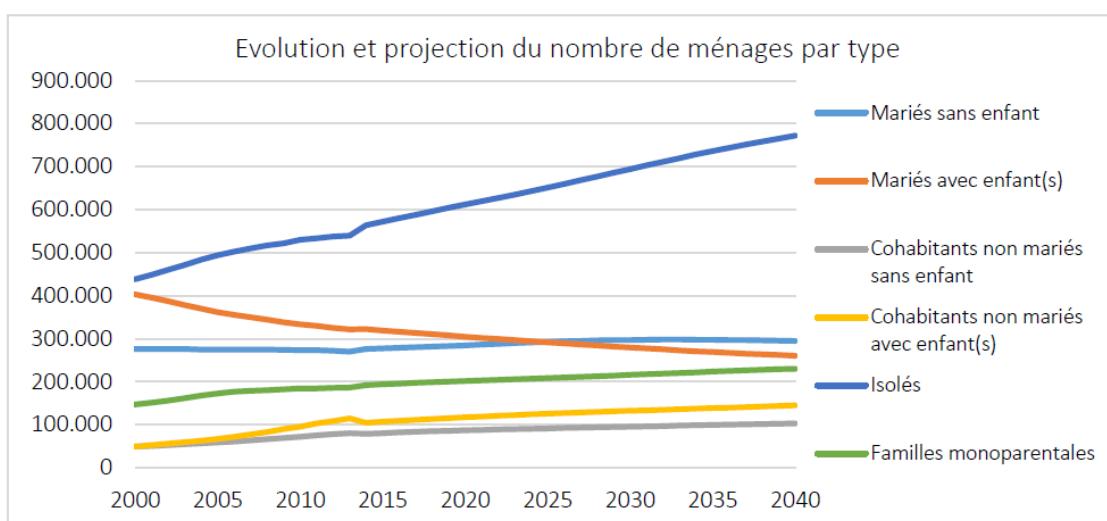
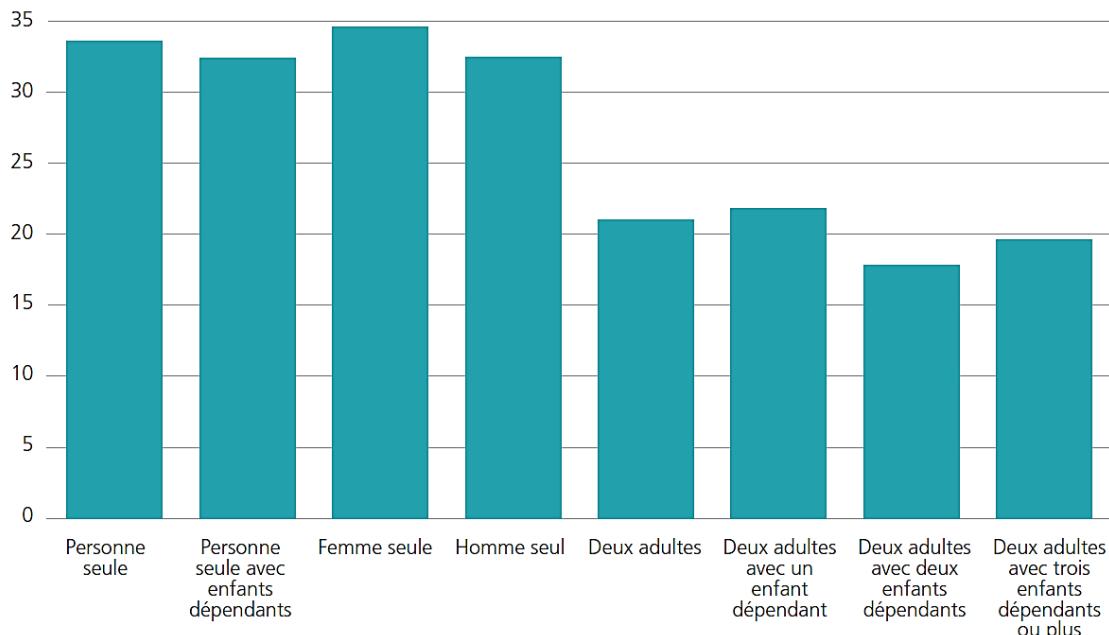


Figure 5 : Evolution et projection du nombre de ménages par type en Wallonie entre 2000 et 2040 (BFP, 2014), cité par (Jungers, Leclercq, Neri, Radoux, & Waldner, 2014)

La taille des ménages diminue donc considérablement, ce qui ne fait qu'augmenter leur nombre, déjà conséquent à cause de l'accroissement général de la population. Dans ces conditions, la Wallonie fait face, entre 2002 et 2008, à un accroissement absolu du nombre de ménages supérieur à celui du nombre d'habitants. Ceci peut alors mener à une augmentation d'environ 500 000 ménages d'ici 2040. De plus, comme observé dans l'analyse de la solvabilité des ménages, les « nouveaux ménages » sont plus exposés à la précarité avec, pour rappel, un taux de pauvreté de 34,2% pour les ménages monoparentaux et de 24,5% pour les isolés (en comparaison avec le taux moyen national de 15,1%), (CPDT, 2011).

Nous parlions plus haut de la charge que représentait le logement dans le budget des ménages, de plus en plus importante justement pour ces ménages précaires. Le graphique ci-

dessous confirme la complexité de la gestion d'un logement pour les ménages isolés ou les familles monoparentales :



Source : EU-SILC 2012 (ilc\_mded01)

Figure 6 : Part du coût du logement dans le revenu disponible du ménage par type de ménage (%)  
Cité par (Centre interfédéral pour l'égalité des chances, 2014)

Il convient enfin de remarquer que ce changement de structure des ménages peut s'accompagner d'un changement de rythme de vie, et que la population a besoin de services adaptés à ces séquences de vie qui se multiplient et se différencient les unes des autres (Bonvalet & Merlin, 1988).

- DES LOGEMENTS ADAPTÉS

Relativement à l'approximation selon laquelle un ménage équivaut à une unité de logement, les perspectives données plus haut deviennent préoccupantes. Les ménages étant plus nombreux, ceci a pour conséquence d'augmenter fortement le déséquilibre déjà existant entre l'offre et la demande en matière de logements.

Ces ménages sont également plus précaires et plus petits. Ceci se traduit par un besoin accru de logements moins grands et donc plus accessibles financièrement, comme il était déjà question pour des ménages vieillissants.

Ces nouveaux ménages ont besoin de fluidité, d'adaptabilité de leur habitat. La structure des ménages est différente de celle traditionnelle du passé et ceci engendre aujourd'hui des mouvements multiples et complexes. En effet, selon Bonvalet et Merlin (1988, p.886), « *le changement de logement n'est plus aussi tranché qu'autrefois et nécessite souvent une proximité géographique très grande : le jeune habite à la fois chez ses parents et chez lui, ensuite chez sa compagne du moment, tout en gardant son logement, jusqu'à l'installation qui devient définitive si les liens perdurent* ». Une « *fluidité résidentielle* » serait donc nécessaire,

notamment dans le parc locatif wallon, puisque ces types de ménages se tournent essentiellement vers la location<sup>5</sup>.

#### 2.1.6. De nouvelles formes d' « habiter » requises en Région Wallonne

La population wallonne étant donc plus nombreuse, vieillissante, mais également plus instable économiquement ou socialement, la relation de ces ménages à l'habitat est totalement modifiée.

La première préoccupation serait alors, pour la plupart des communes, de rééquilibrer au mieux cette demande en constante augmentation avec l'offre de logements, qui arrive à saturation dans nombre d'entre elles. Une des réponses à cette question serait de se préoccuper, en priorité, du tissu bâti existant en créant de nouvelles unités au sein de ce parc-ci (CPDT, 2011).

A ceci s'ajoute la notion d'adaptabilité de ces nouveaux logements à ces nouveaux ménages. Comme vu précédemment, il ne suffit pas de créer des nouveaux logements sans considérer les nouveaux besoins des personnes âgées, des personnes seules, ou des personnes en difficulté financière. Créer des unités d'habitation plus petites, adapter les propriétés des personnes âgées pour ne plus avoir à monter les étages, partager sa parcelle pour faciliter son entretien si la situation du propriétaire ne le permet plus, sont autant de propositions de nouveaux types d'habitat qui pourraient être considérées pour faire face à de nouvelles attentes.

Une réflexion à la fois quantitative et qualitative pourrait alors permettre de renouveler et de valoriser le parc bâti existant, de créer et d'offrir de nouveaux habitats plus durables tout en répondant aux nouveaux besoins de la société.

## 2.2. Logement : contexte des milieux ruraux et périurbains en région wallonne

### 2.2.1. Introduction

Le secteur du logement, aujourd'hui, ne peut faire face à ce contexte démographique et socio-économique évolutif et complexe.

Dans cette partie, nous dressons tout d'abord l'état actuel et les possibles projections concernant l'offre et la demande en région wallonne pour savoir s'il est possible, aujourd'hui ou dans un futur proche et dans ce contexte, d'offrir un logement à tous.

En plus de cet aspect quantitatif, les communes wallonnes doivent proposer des habitats de qualité. Nous nous attardons alors, en deuxième partie, sur la notion de « décence » du logement, en analysant l'état actuel du tissu wallon existant ainsi que les différentes

---

<sup>5</sup> Voir détails sur ce point p.22

règlementations qui existent et doivent être toujours considérées lors de la création de nouvelles unités d'habitation.

### 2.2.2. Un logement pour tous : quelle offre pour la Région Wallonne ?

- QUE RESTE-T-IL A EXPLOITER ?

« *Plus 32.000 hectares de surface résidentielle depuis 1980* » (SPF Economie – DGSIE 2009 cité par (CPDT, 2011, p. 54). Ce chiffre est inquiétant. Et il l'est d'autant plus qu'une augmentation dans ce sens se traduit directement par une diminution des hectares réservés à l'exploitation agricole. Le diagnostic territorial de la Wallonie de 2011 nuance néanmoins ces propos en montrant que, malgré cet accroissement général de l'urbanisation, cette dernière se modifie et qu'ainsi, l'augmentation par personne est, depuis 1990, réduite de moitié (CPDT, 2011). Cette tendance est la preuve de l'évolution des besoins des nouveaux ménages, décrits dans les paragraphes précédents : des habitations plus petites, avec moins d'espace à charge<sup>6</sup>.

Nous remarquons également que, si les territoires urbains arrivent pour la plupart à saturation, il reste environ 50% de terrains disponibles qui sont non bâties au plan de secteur dans les communes périurbaines et rurales (CPDT, 2011). La figure ci-dessous cartographie cette information pour la Wallonie.

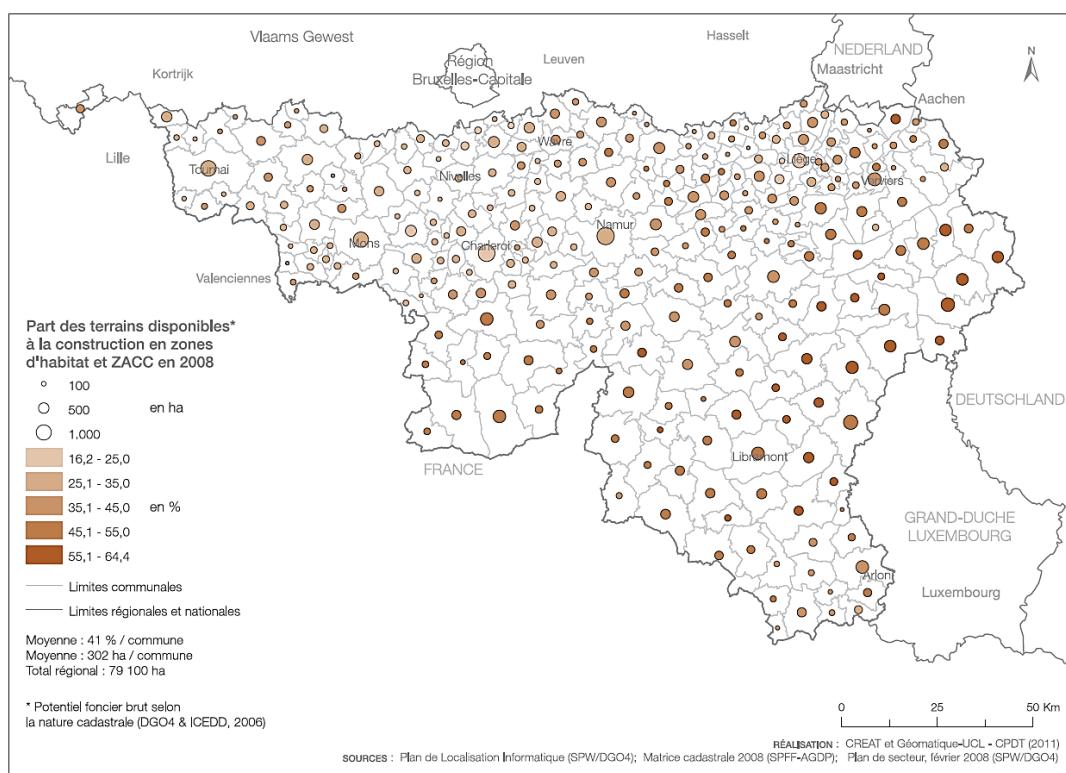


Figure 7 : Part des terrains non bâties en zones d'habitat et dans les ZACC en 2008  
Cité par (CPDT, 2011)

<sup>6</sup> « *La superficie moyenne des terrains résidentiels construits est passée de 1.573 m<sup>2</sup>/hab. entre 1980 et 1990 à 1.251 m<sup>2</sup>/hab. entre 2000 et 2009* » (CPDT, 2011, p. 60).

Le milieu rural et périurbain tend donc à devenir le récepteur principal de cette augmentation de surface résidentielle. Cependant, cette périurbanisation n'est pas toujours adaptée aux besoins de la population, que ce soit pour la proximité du travail ou des services. Or, nous avons vu précédemment que certains ménages ne peuvent plus assurer financièrement ces dépenses excessives en matière de mobilité. La réflexion sur l'adaptation de ces milieux serait donc nécessaire, pour qu'ils puissent offrir à la fois, sur ces terrains encore disponibles, des logements ainsi que les services dont les ménages ont besoin, dans une optique de durabilité.

S'il reste des terrains disponibles, une part non négligeable des logements existants pourrait être également exploitée puisqu'il s'agit de logements aujourd'hui totalement inoccupés. En 2010, environ 13 000 logements sont inoccupés dans toute la Wallonie (SPF Economie DGSIE & SPW-DGO4 cité par (Jungers, Leclercq, Neri, Radoux, & Waldner, 2014)). Le graphique suivant appuie ces résultats et montre la répartition communale de cette problématique. Les communes aux alentours de Liège sont particulièrement concernées.

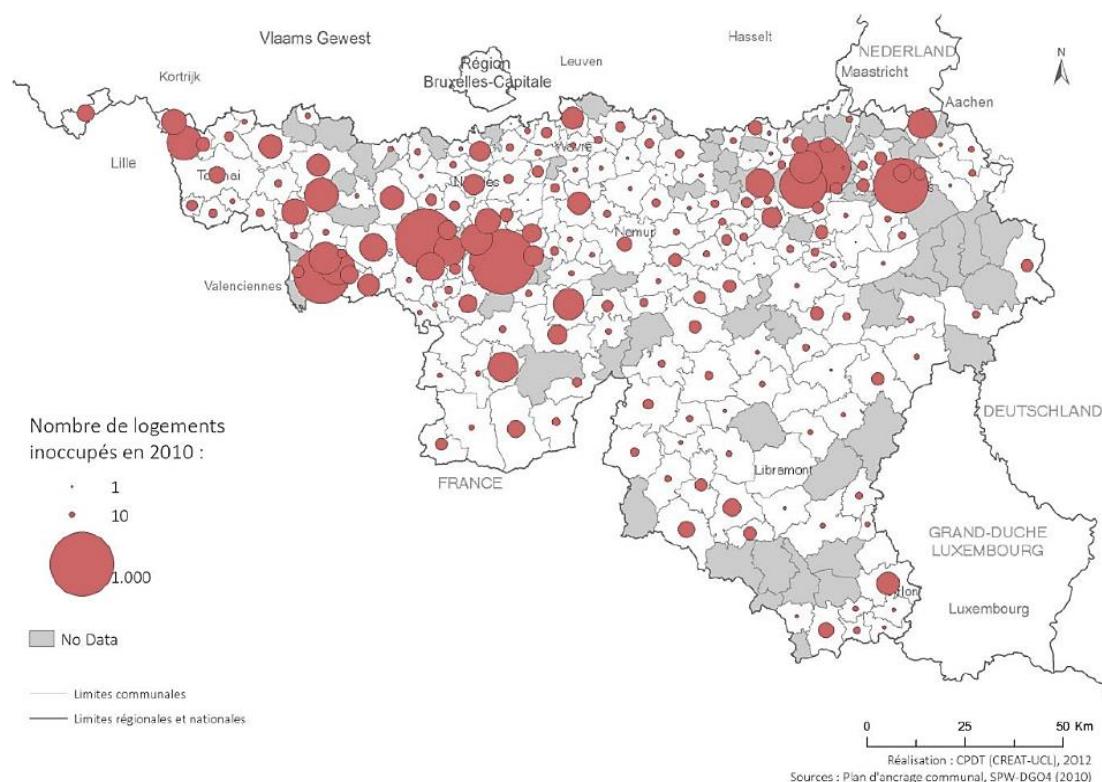


Figure 8 : Estimation du nombre de logements inoccupés en 2010 (SPW-DGO4)  
Cité par (Jungers, Leclercq, Neri, Radoux, & Waldner, 2014)

- **LES TYPES DE LOGEMENTS OFFERTS**

Comment la Région Wallonne utilise-t-elle ces terres ou ces logements encore disponibles ? Quelle quantité de logement est offerte et quels sont les différents types d'habitation ?

Quantitativement tout d'abord, « *selon les chiffres du SPF Economie, la production de logements en Wallonie n'a quasi cessé de croître pour atteindre plus de 17.000 unités pour l'année 2012. Ce dernier chiffre représente une augmentation de plus de 70% par rapport au début des années 2000. De manière générale, la Wallonie a connu durant cette décennie, une production moyenne proche des 14.000 logements par an* » (Jungers, Leclercq, Neri, Radoux,

& Waldner, 2014, p. 21). L'accroissement de l'offre tente donc, comme le montre ces valeurs, de répondre à l'accroissement de la demande.

L'évolution contextuelle trouve également écho dans les différents types d'habitations offerts à la population wallonne puisqu'une part considérable et de plus en plus importante de ces unités créées sont des appartements (voir figure 9).

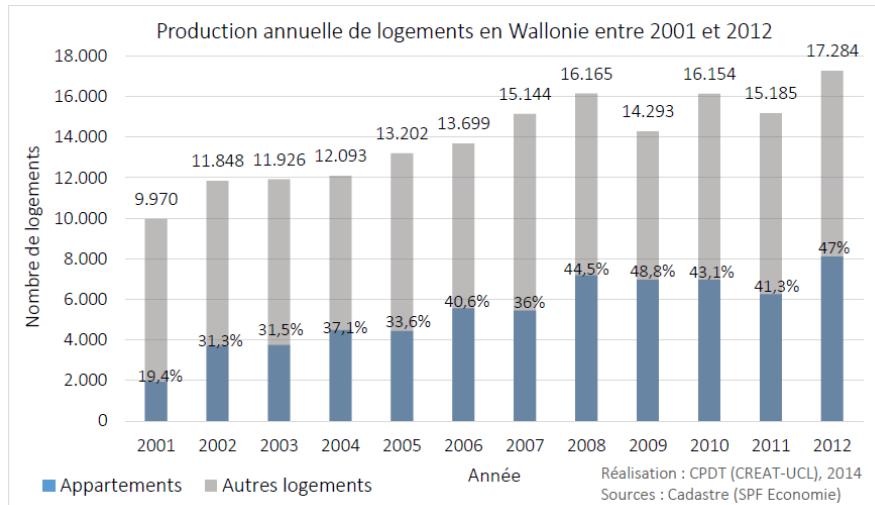


Figure 9 : Production annuelle de logements en Wallonie entre 2001 et 2012 (SPF Economie)  
Cité par (Jungers, Leclercq, Neri, Radoux, & Waldner, 2014)

Le diagnostic territorial de la Wallonie de 2011 appuie ces résultats en décrivant une progression de la création d'appartements d'environ 40%, ce qui correspond à 7 000<sup>7</sup> nouveaux appartements par an.

Ce diagnostic montre aussi que le modèle « classique » de la maison quatre façades, même si ce type de logement représente encore quasiment 30% des logements en 2010<sup>8</sup>, semble donc dépassé (CPDT, 2011). Le nouveau contexte, accompagné des nouveaux besoins des ménages, se traduit donc par une évolution significative dans la création des différentes typologies d'habitation, comme le montre le graphique ci-dessous :

<sup>7</sup> SPF économie – Direction générale Statistique et Informatique économique, cité par (CPDT, 2011). Ces chiffres sont basés sur les demandes de permis de bâtir (2005-2010) pour la Wallonie.

<sup>8</sup> SPF économie – Direction générale Statistique et Informatique économique, cité par (CPDT, 2011). Ce pourcentage reprend les maisons de type ouvert, fermes et châteaux. Les autres catégories sont des maisons de type fermé, de type semi-fermé, buildings et immeubles à appartements, maisons de commerces, autres.

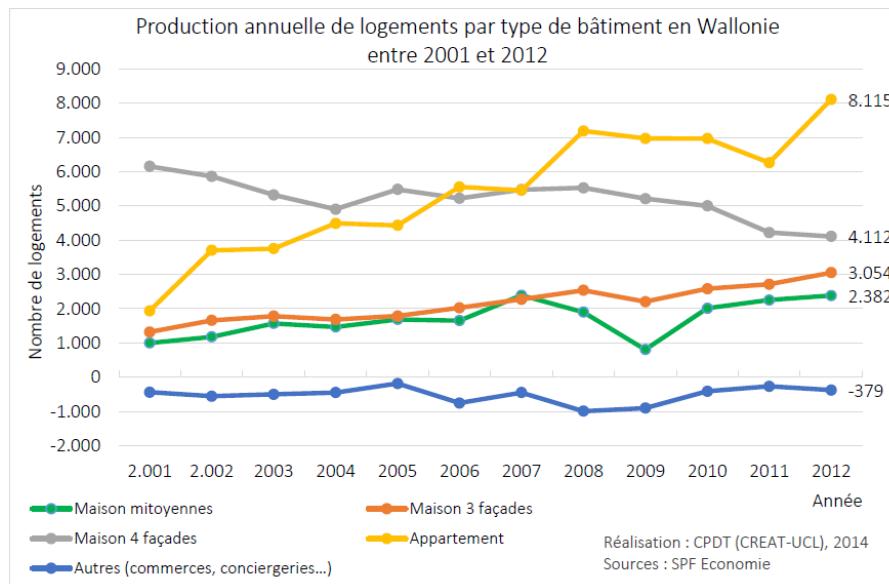


Figure 1 : Production annuelle de logements par type de bâtiment en Wallonie (SPF Economie)  
Cité par (Jungers, Leclercq, Neri, Radoux, & Waldner, 2014)

- CONSTRUCTION NEUVE OU RECONFIGURATION ?

Il est intéressant, notamment dans le cadre de cette étude sur la division de logements existants, de distinguer la création de logements en construction et en modification. Des logements créés après modification peuvent être dus à une rénovation (par exemple d'un logement inoccupé), à une réaffectation, ou encore à une subdivision de l'unité d'habitation d'origine.

La construction est toujours omniprésente (avec 74% des logements créés entre 2009 et 2012), mais la création via modification n'est absolument pas négligeable avec un total de 25% des logements créés en Wallonie pour la même période. Les résultats sont tout de même nuancés car, étant basés sur des demandes de permis d'urbanisme, certains peuvent être refusés ou ne finalement pas aboutir. Il est également intéressant de voir comment ces 25% sont répartis selon les types d'habitations avec le graphique ci-dessous ; les maisons 4 façades représentent 23% de ces logements créés par requalification (Jungers, Leclercq, Neri, Radoux, & Waldner, 2014).

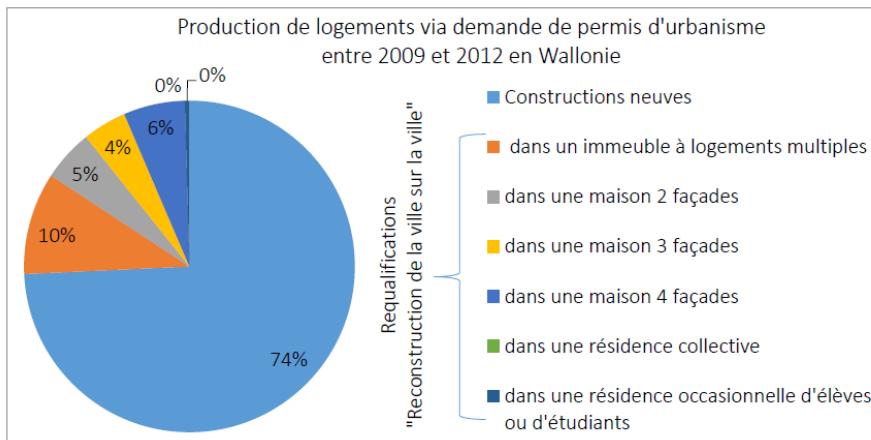


Figure 11 : Production de logements via les demandes de permis d'urbanisme entre 2009 et 2012 en Wallonie (SPW-DGO4). Cité par (Jungers, Leclercq, Neri, Radoux, & Waldner, 2014)

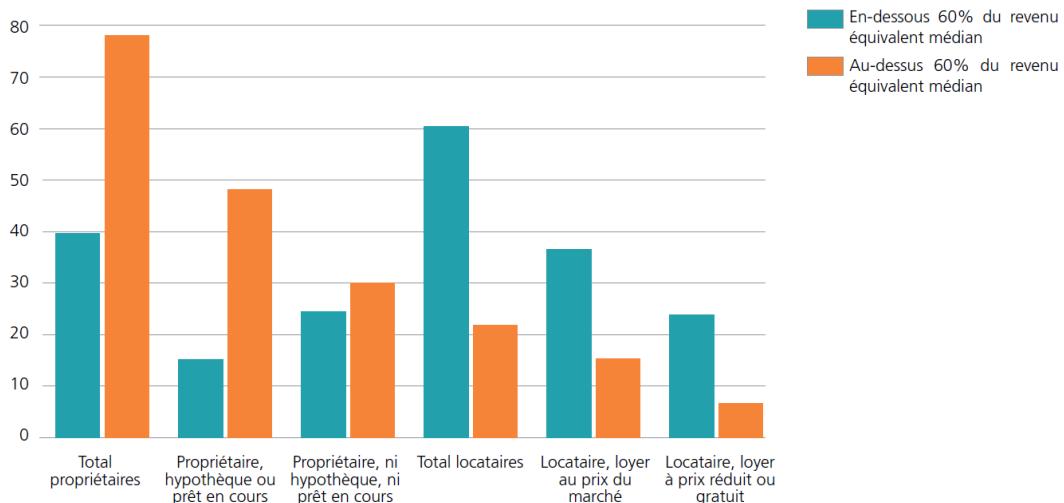
La maison unifamiliale, qui a occupé pendant longtemps une place très importante dans les typologies des logements wallon est donc dépassée par d'autres types mais son propre modèle semble aussi contraint d'évoluer.

- LOCATION OU PROPRIÉTÉ ?

La propriété reste aujourd'hui le moyen principal d'acquisition du logement. En effet, 71% des logements wallons sont aujourd'hui occupés par des propriétaires (CPDT, 2011). Cependant, nous avons vu plus haut que le nombre de propriétaires était en train de chuter, entraînant une demande de plus en plus importante de logements à louer. Pour rappel, l'explication principale de cette inversion de tendance est l'écart toujours plus grand entre le revenu des ménages et le prix de l'immobilier.

Le Centre interfédéral pour l'égalité des chances (2014), s'intéresse aux caractéristiques de ces deux marchés, dans l'objectif d'identifier les besoins et les attentes des ménages pour les prochaines années.

Tout d'abord, le mode d'acquisition connaît des différences selon la situation financière des ménages, comme le montre le graphique ci-dessous. « *Les personnes dont les revenus équivalents médians les situent au-dessus du seuil de risque de pauvreté font majoritairement partie de ménage propriétaire de leur logement (avec ou sans prêts ou hypothèques). En revanche, les personnes qui sont en dessous de cette limite de revenus sont majoritairement locataires* » (Centre interfédéral pour l'égalité des chances, 2014, p. 253).

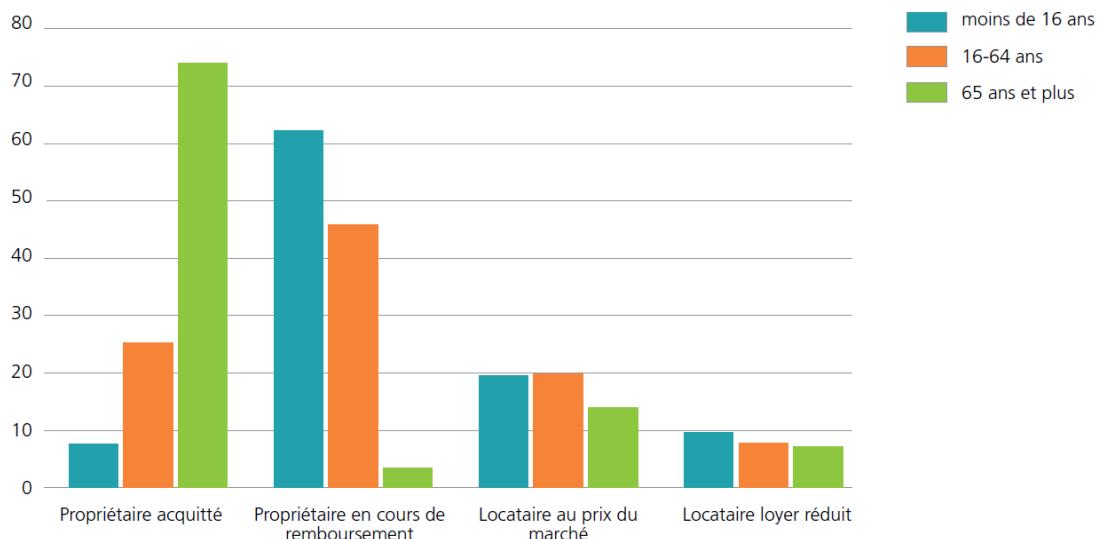


Source : EU-SILC 2012 (ilc\_lvho02)

Figure 12 : Distribution de la population par statut d'occupation du logement et par groupe de revenu (en %)  
Cité par (Centre interfédéral pour l'égalité des chances, 2014)

Selon la même étude, l'âge des personnes composant le ménage a également un impact sur le statut d'occupation du logement (voir figure 13). La catégorie des « propriétaires acquittés » est ainsi composée de plus de 70% de personnes ayant plus de 65 ans. Les ménages de moins de 65 ans, composent, eux, la majorité de la catégorie des propriétaires en cours de remboursement.

Le graphique qui suit montre également que le statut de locataire se partage assez équitablement entre les ménages âgés, les ménages entre 16 et 64 ans, et les ménages plus jeunes (locations de logements étudiants).



Source : EU-SILC 2011, Calculs CEHD

Figure 13 : Répartition de la population par tranches d'âge selon le statut d'occupation du logement (en %)  
Cité par (Jungers, Leclercq, Neri, Radoux, & Waldner, 2014)

Enfin, la composition familiale joue également un rôle (voir figure 14). Si le modèle familial « classique » (deux parents et deux enfants dépendants) reste plus propriétaire que locataire, à l'inverse, les familles monoparentales sont davantage locataires.



Source : EU-SILC 2012 (ilc\_lvho02)

Figure 14 : Distribution de la population par statut d'occupation du logement et par type de ménage (en %)  
Cité par (Jungers, Leclercq, Neri, Radoux, & Waldner, 2014)

Ces deux graphiques démontrent donc que les deux statuts, propriétaires ou locataires, font face à des difficultés.

Les propriétaires sont en général plus aisés, certes, mais 25% d'entre eux, ce qui est une part non négligeable, sont aujourd'hui en dessous du seuil de pauvreté. Ils sont également vieillissants. Or, cette catégorie de la population wallonne est elle aussi de moins en moins solvable et a besoin de plus en plus d'assistance pour entretenir ces propriétés. Un statut de propriétaire non approprié peut alors vite se solder par un endettement des ménages. Les locataires quant à eux regroupent la majorité des personnes en situation délicate financièrement ou des ménages plus petits.

- CONCLUSION : UNE PÉNURIE ANNONCÉE

D'un point de vue quantitatif, la mise en parallèle de l'étude contextuelle et de l'état des lieux de l'offre de logements neufs wallons montre que le déséquilibre est certain : aujourd'hui, une pénurie de 1 000 à 2 000 unités d'habitation est déjà constatée.

Il convient néanmoins de nuancer ce constat en distinguant les territoires urbains et ceux plus ruraux. En effet, si les communes urbaines arrivent pour la plupart à une saturation de logements et n'ont plus de terrains disponibles pour de nouvelles constructions, les communes rurales, elles, disposent encore de quelques terrains à exploiter (CPDT, 2011).

Mais que ce soit dans les communes urbaines, périurbaines ou rurales, la manière d'aborder cette offre, plus ou moins importante, change. Accéder à la propriété est trop compliquée, le rester également, et la location, qui concentre une majorité de ménages moins aisés, est non adaptée.

### 2.2.3. Un logement « décent pour tous » : qualité de l'habitat

- CADRE

*« Pour mener une vie conforme à la dignité humaine, chacun a droit à un logement décent »*  
Article 23 de la Constitution Belge

*« La Région et les autres autorités publiques, chacune dans le cadre de leurs compétences, mettent en œuvre le droit au logement décent en tant que lieu de vie, d'émancipation et d'épanouissement des individus et des familles »* Art. 2 du Code du Logement<sup>9</sup>

C'est depuis 1994 que la Constitution montre l'importance qu'elle accorde à la qualité de l'habitat. En 1998, un code wallon du logement est créé et a pour objectif principal de rendre concret cet article fondamental de la Constitution en établissant des critères applicables à chaque logement. Pour être décent, le logement doit être salubre, sécuritaire et répondre à des exigences d'équipements.

- RÉGLEMENTATIONS, CRITÈRES ET DÉFINITIONS

Au niveau des autorités compétentes, si l'autorité fédérale a une compétence assez faible dans le domaine de la qualité du logement, c'est bien la Région Wallonne qui, via le Code du Logement, édicte les normes les plus précises (Service de lutte contre la pauvreté la précarité, 2005). Il convient aussi de remarquer que les communes ont un rôle non négligeable dans la politique du logement, en érigeant des règlements communaux. Ces règlements communaux contiennent des règlements de police relatifs à différents domaines. Par exemple, dans les règlements communaux de la Ville de Liège se trouve un « règlement de police relatif aux normes de sécurité et de salubrité applicables aux immeubles susceptibles d'accueillir des logements individuels et/ou collectifs ». Dans la plupart des cas, un règlement communal est contraint de respecter le code wallon du logement. Néanmoins, il a été établi que ces règlements pourront déroger ou compléter le code wallon du logement en matière de normes d'hygiène (dans l'objectif de garantir la santé publique) et de normes de sécurité (Union des Villes et Communes de Wallonie asbl, 2003).

Quelles que soient les normes ou réglementations, les critères fondamentaux pour assurer la qualité de l'habitat sont la salubrité et la sécurité de celui-ci. Pour l'application concrète de ces deux critères, nous nous fixons, dans tout le rapport qui suit, sur les critères de sécurité, de salubrité et de surface établis par le code wallon du logement, plus précisément par le gouvernement wallon dans l'arrêté du 30 Août 2007. Néanmoins, une étude des règlements des communes dans lesquels nous intervenons sera réalisée à chaque fois, pour prendre en compte les possibles désaccords sur certains critères.

Concernant le critère des dimensions du logement par exemple, des superficies minimales sont fixées pour le logement (15m<sup>2</sup> minimum pour une seule personne par exemple) ainsi que pour

---

<sup>9</sup> Citations tirées de (Administration du logement - Région Wallonne, 2007, p. 2)

les différentes pièces. Pour les critères d'hygiène et de salubrité, une attention particulière est portée sur l'apport de lumière naturelle<sup>10</sup>, l'accès à l'eau courante, les différents équipements sanitaires et la ventilation des locaux. Concernant la sécurité des habitations enfin, les installations électriques ou de chauffage, l'aménagement des escaliers ou la présence de garde-fou sont par exemple bien définis.

Nous pouvons remarquer que ces réglementations sont souvent définies, en Wallonie, en distinguant différents types de logements : le logement individuel, le petit logement individuel et le logement collectif<sup>11</sup> (Ville de Liège, MAJ 2012).

- **ETAT DU TISSU WALLON EXISTANT**

Philippe Carlier, Sébastien Fontaine et Bernard Monnier (2007) regroupent et analysent les résultats de différentes enquêtes successives<sup>12</sup> sur la qualité de l'habitat wallon. Ils mettent tout d'abord en avant l'indice de salubrité<sup>13</sup> des logements avec la part la plus importante (environ 60%) accordée aux indices « très bon » et « bon », ce qui représente une amélioration depuis l'enquête de 1994-1995 (environ 46% de logements salubres). Mais le tableau ci-dessous met aussi en évidence qu'environ 40% des logements sont considérés encore aujourd'hui comme « moyen », « mauvais » ou « très mauvais », ce qui n'est pas négligeable. Ces résultats sont présentés dans le tableau ci-dessous.

---

<sup>10</sup> Pour ce point, nous nous baserons sur la réglementation de l'arrêté du 30 août 2007 qui s'applique aux logements à créer : Chapitre III, Art.20.4° *l'éclairage naturel requis est respecté si les parties vitrées des ouvertures vers l'extérieur d'une pièce d'habitation atteint au moins 1/12<sup>e</sup> de la superficie au sol en cas de vitrage vertical et/ou 1/14<sup>e</sup> en cas de vitrage de toiture;*

<sup>11</sup> « *Logement individuel : le logement conçu ou utilisé de manière telle qu'un seul ménage y exerce les trois fonctions - cuisine, séjour, chambre à coucher - sans utiliser aucun des locaux collectifs même sanitaires éventuellement présents dans l'immeuble* » (Ville de Liège, MAJ 2012, p. 293)

« *Petit logement individuel : le logement individuel dont la superficie habitable ne dépasse pas 28 m<sup>2</sup>* » (Région Wallonne, 2007)

« *Logement collectif : le logement où des ménages, même s'ils occupent certains locaux à titre individuel, utilisent un ou plusieurs autres locaux à titre collectif* » (Ville de Liège, MAJ 2012, p. 293)

<sup>12</sup> Enquête sur la qualité de l'habitat en 2006-2007, études par l'Institut national du logement en 1961-1962 ; 1971-1972 ; 1981-1982 et études par la Région wallonne en 1994-1995

<sup>13</sup> L'indice de salubrité est établit sur base de différents critères : toiture, stabilité du bâtiment mais aussi éclairage naturel et ventilation entre autre.

Tableau 3 : Indice de salubrité des logements wallons  
(Carlier, Fontaine, & Monnier, 2007)

Indice de salubrité		Indice de qualité	% cit.
Très bon	37,1 %	Très bon	28,3 %
Bon	25,1 %	Bon	33,6 %
Moyen	28,3 %	Moyen	28,2 %
Mauvais	4,9 %	Mauvais	5,2 %
Très mauvais	4,6 %	Très mauvais	4,7 %
<b>Total</b>	<b>100,0 %</b>	<b>Total</b>	<b>100,0 %</b>

Un indice de qualité allie cet indice de salubrité avec des critères de qualité des équipements ou de l'environnement du logement. La répartition des pourcentages entre « très bien » et « très mauvais » est similaire à celle pour le critère de salubrité et fait donc état d'une bonne qualité globale des logements. Ce résultat global se voit néanmoins modifié et nuancé selon différentes caractéristiques du logement.

Premièrement, la qualité de l'habitat diffère selon la typologie de celui-ci : pour onze parmi douze critères établis par les enquêtes, les maisons subdivisées en plusieurs unités d'habitations présentent le plus de défauts, à la différence des maisons unifamiliales (avec notamment les plus forts taux de superficie habitable inférieure ou égale à 28 m<sup>2</sup>, de mauvaise isolation acoustique ou d'installation électrique défaillante).

La qualité varie aussi selon le type d'occupation du logement : les logements loués ont beaucoup plus de défauts que les propriétés, et ce pour tous les critères exposés dans le tableau ci-dessous (Carlier, Fontaine, & Monnier, 2007).

Tableau 4 : Qualité du logement selon le type d'occupation  
(Carlier, Fontaine, & Monnier, 2007)

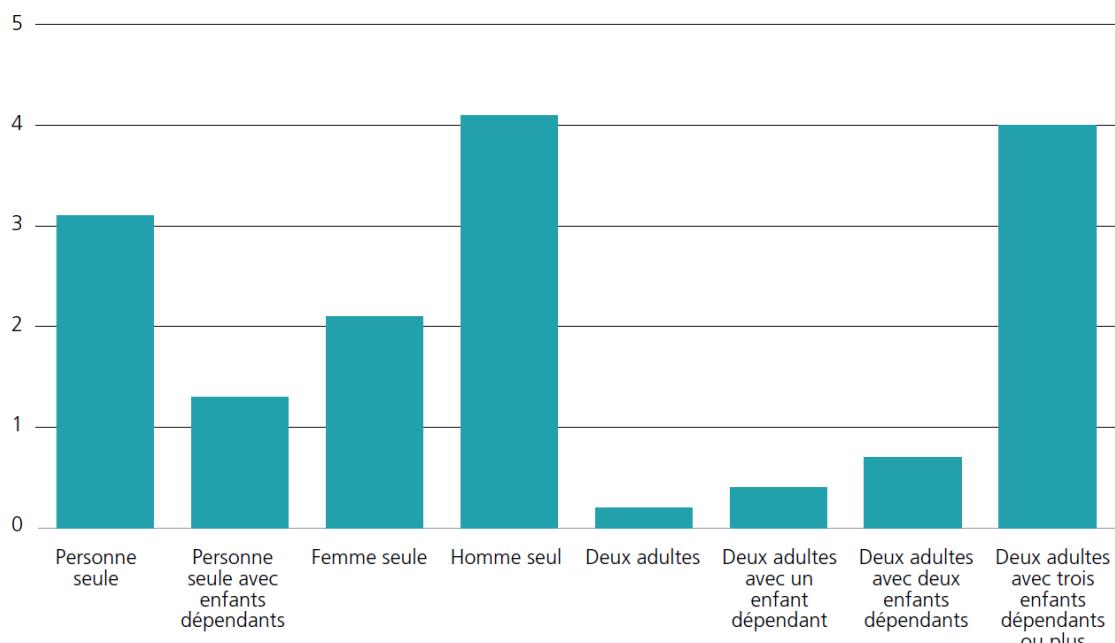
Qualité du logement (pourcentage de logements concernés)			
	Propriétaire	Locataire	Tous
Superficie habitable inférieure ou égale à 28 m <sup>2</sup>	0,3 %	7,7 %	<b>2,4 %</b>
Présence d'au moins un local humide	18,1 %	31,0 %	<b>21,9 %</b>
Mauvaise isolation acoustique	9,8 %	29,0 %	<b>16,4 %</b>
Circulation intérieure dangereuse	0,8 %	3,0 %	<b>1,4 %</b>
Absence de salle de bains	1,0 %	0,9 %	<b>1,0 %</b>
Absence de chauffage central	17,3 %	28,6 %	<b>20,6 %</b>
Absence d'eau chaude	0,6 %	1,5 %	<b>0,9 %</b>
Installation électrique présentant un indice de dangerosité	6,0 %	17,9 %	<b>9,6 %</b>
Présence de dangers liés à l'équipement	8,9 %	20,8 %	<b>12,5 %</b>
Appréciation du bâtiment: travaux importants ou assainissement requis	3,6 %	12,9 %	<b>6,3 %</b>
Appréciation du logement : travaux importants ou assainissement requis	3,7 %	12,0 %	<b>6,1 %</b>
Problèmes de santé potentiellement liés au logement	3,9 %	13,8 %	<b>6,7 %</b>

Or, nous avons déjà pris connaissance du lien entre les types d'occupations et les types de ménages (voir à partir de p.22) : les locations attirent davantage les petits ménages (personnes isolées, familles monoparentales) et les ménages les plus précaires. Mais si les ménages tentent de réduire le budget accordé au logement, c'est souvent au détriment de la qualité de

celui-ci. Le tableau et le graphique ci-dessous montrent par exemple, via l'indice de qualité ou le taux de surpeuplement, la situation problématique des familles monoparentales et des personnes seules qui, faute de revenus ou pour s'approprier un logement plus adapté, se tournent vers des habitations moins salubres.

Tableau 5 : Indice de qualité du logement des familles monoparentales  
(Carlier, Fontaine, & Monnier, 2007)

	Femme seule avec enfant(s)	Homme seul avec enfant(s)	Autres ménages
Très bon	20,1 %	25,7 %	29,2 %
Bon	29,4 %	30,0 %	34,1 %
Moyen	34,5 %	28,6 %	27,6 %
Mauvais	50,4 %	44,3 %	36,7 %
Très mauvais	8,5 %	6,1 %	4,8 %
	7,4 %	9,6 %	4,3 %



Source : EU-SILC 2012 (ilc\_lvho06)

Figure 15 : Taux de surpeuplement par type de ménage (population totale en %)  
Cité par (Centre interfédéral pour l'égalité des chances, 2014)

#### 2.2.4. Conclusion

La qualité du logement wallon s'améliore mais reste donc inégale. Or, ce sont bien les catégories de population qui connaissent l'accroissement le plus fort, aujourd'hui et pour les années à venir (comme vu dans la description du contexte en première partie), qui sont confrontées le plus souvent à ces logements insalubres.

Que ce soit quantitatif ou qualitatif, le constat pourrait inquiéter et pousser les différents acteurs du domaine du logement à proposer des solutions alternatives. Certaines sont déjà bien amorcées – produire plus d'appartements, améliorer le marché locatif – mais d'autres mériteraient plus d'attention, pour palier au déficit annoncé, en proposant des logements plus adaptés (plus petits, plus accessibles, nécessitant moins d'entretien, etc.) et de meilleure qualité (requalifier en réduisant les défauts) et en envisageant l'avenir plus durablement : traiter la part des logements inoccupés, s'intéresser aux logements sous-occupés en les subdivisant, se concentrer sur les logements produits en « modification » plutôt qu'en construction. Ces solutions pourraient d'ailleurs permettre, en parallèle, de libérer des terrains encore disponibles pour développer d'autres services, d'envisager l'offre comme une « *opportunité de mettre en place une urbanisation permettant l'aménagement de jardins potagers, des orientations plus favorables par rapport aux contraintes bioclimatiques, du télétravail... bref assurer une meilleure autonomie des habitants* » (CPDT, 2011, p. 54).

### 2.3. Densification

#### 2.3.1. Définition & types de densification

- **DÉFINITION**

La densité est le « *rapport entre un indicateur statistique (population, logements, emploi, etc.) et une surface. On mesure en particulier la densité de population d'un îlot, d'un quartier, d'une ville, d'un pays, etc., par le nombre d'individus par unité de surface* » (Choay & Merlin, 1988).

La densification considère alors l'augmentation de ce rapport et apparaît, dans le contexte sociodémographique décrit ci-avant, comme une des solutions à privilégier. Pourquoi ?

Car, tout d'abord, elle présente de nombreux avantages pour les communes, en créant de nouveaux logements sans création de nouveaux réseaux ou voiries. Ensuite, le caractère durable de cette solution est considérable puisqu'elle permet de créer des nouveaux logements sur des parcelles déjà urbanisées et ainsi d'économiser des terres agricoles, ou également de stopper le grignotage du paysage ou de réduire l'auto mobilité en contrant le phénomène d'étalement urbain. Enfin, la densification peut répondre aux nouveaux besoins de la société, apporter des solutions financières ou sociales, en adaptant les logements et parcelles à chaque profil. C'est dans la rencontre de ces intérêts collectifs et particuliers que différents

types de densification peuvent être envisagés, de manière plus durable et adaptée (Le Foll & Miet, 2011).

Il convient d'être conscient que, malgré un intérêt global et local souvent connu, la population n'accueille pas toujours cette densification de manière positive. Cette attitude « NIMBY »<sup>14</sup>, dans un contexte rural par exemple, s'exprime notamment par la crainte de la dégradation d'un cadre de vie vert et agréable (la paysage, le calme, etc.) ou par le lien péjoratif entre densification de l'habitat et densification du trafic (Desgrandchamps, Ferrand, Léger, Le Roy, & Le Roy, 2010).

- LES TYPES DE DENSIFICATION

Différents types de densification existent et se développent (voir figure 16) pour tenter de répondre aux intérêts tant globaux que locaux et de convaincre la population en s'adaptant au mieux au quartier, à la parcelle ou au bâti. Si de nombreuses opérations de constructions neuves se concentrent aujourd'hui sur cette densification (les éco-quartiers par exemple), le travail de fin d'études qui suit s'intéresse davantage aux interventions de densification réalisées sur le tissu bâti existant.

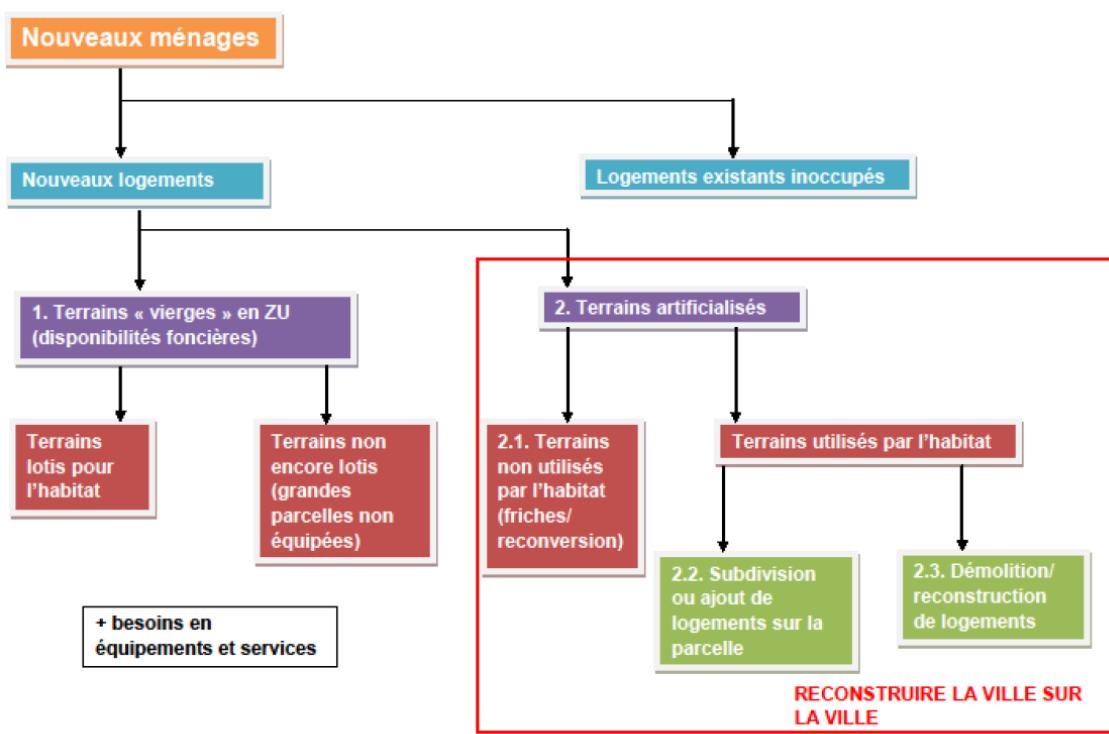


Figure 16 : Possibilité de logements pour les nouveaux ménages  
Cité par (Charlier & Reginster, 2014)

<sup>14</sup> « NIMBY » (Not In My Backyard) désigne des discours et pratiques d'opposition de la population riveraine par rapport à « l'implantation ou l'extension d'une nouvelle installation » (Portail environnement de la Wallonie, s.d.).

Marijn Van de Weijer (2014) décrit alors trois sous stratégies possibles d'intervention dans ce domaine (voir figure 17) :

-une stratégie de reconfiguration : ce sont les logements et les parcelles des habitants qui sont transformés, subdivisés, pour créer une ou plusieurs autres unités d'habitation. Cette stratégie est décrite comme la solution la plus douce, c'est-à-dire qui peut le plus facilement convaincre les habitants d'un quartier puisque la densification n'est pas subie, elle est choisie par chacun, au cas par cas, en fonction de ses besoins (apports financiers supplémentaires, entretien du logement ou de la parcelle facilité, etc.).

-une stratégie de remplacement : dans des quartiers non denses, aux logements parfois inoccupés, des projets sont réalisés en utilisant une partie de ce bâti, pour créer de nouveaux logements accompagnés de services ou d'espaces extérieurs attractifs. Un nouveau noyau est alors créé, dans l'objectif d'attirer les habitants et ainsi densifier le quartier. Même si l'accord des habitants est nécessaire pour des projets qui peuvent être d'envergure, ces derniers ne sont plus les seuls maîtres de la densification, c'est le gouvernement et la municipalité qui ont le rôle le plus important (amorcer le projet, autoriser la modification parfois obligatoire du plan de secteur, etc.)

-une stratégie de suppression : les quartiers de basse densité sont progressivement transformés en supprimant une partie des logements de ceux-ci. Les parcelles récupérées sont alors utilisées pour reconstruire le paysage rural ou urbain et les unités d'habitation sont replacées dans des quartiers plus denses pour développer les noyaux.

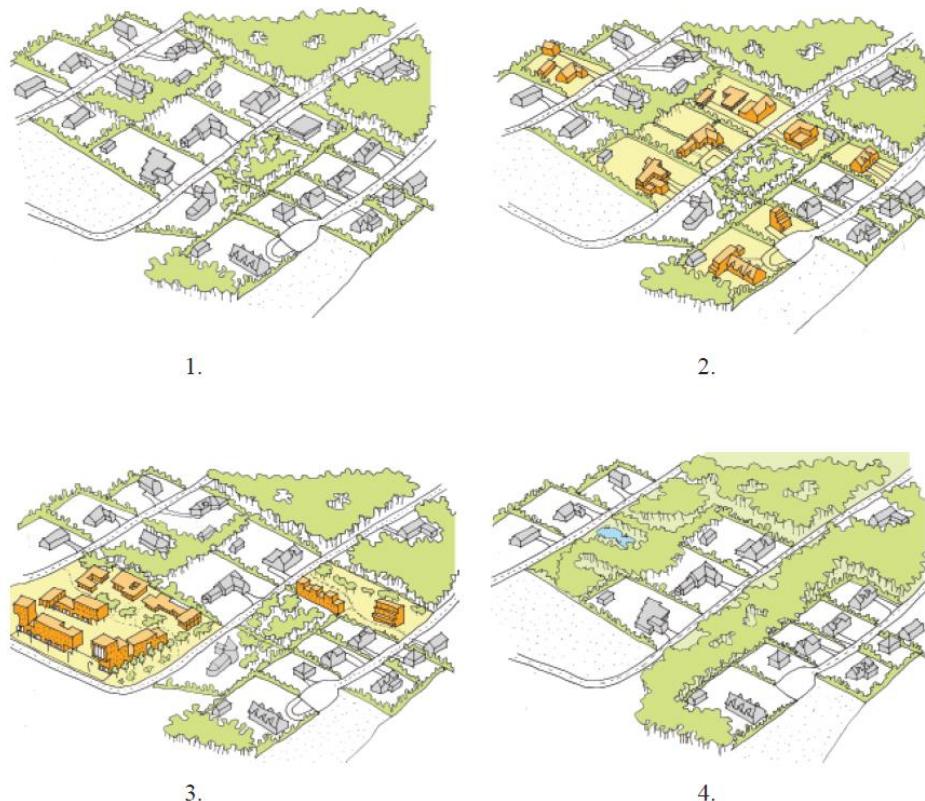


Figure 17 : Exemple des différentes stratégies de densification  
(Van de Weijer, 2014)

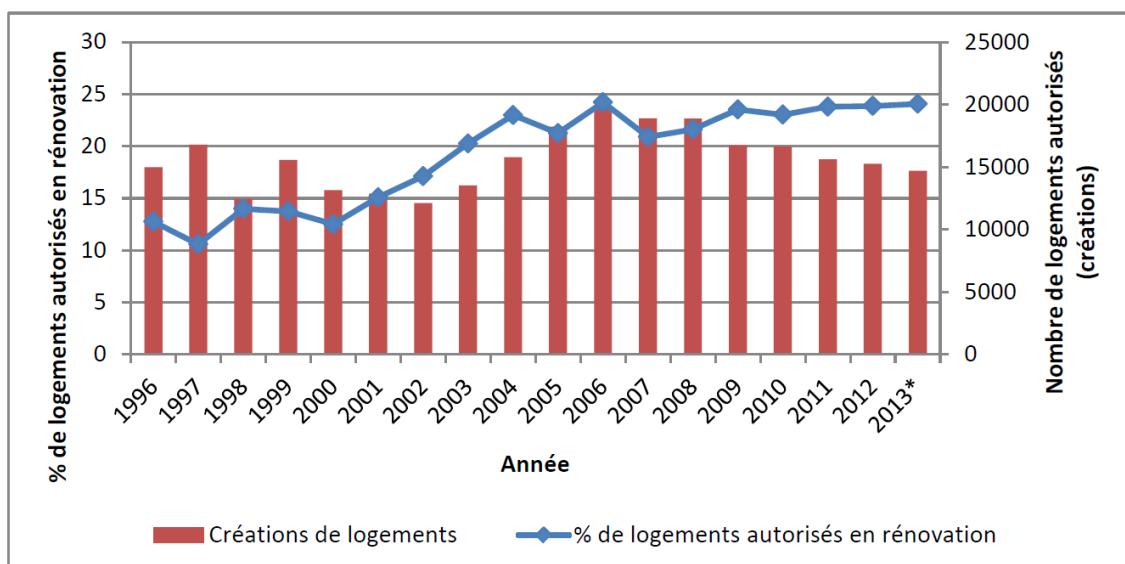
### 2.3.2. Division de logements existants

- **DESCRIPTION & CONTEXTE**

Dans le cadre de cette étude, nous nous concentrerons sur la première stratégie décrite ci-dessus et plus particulièrement sur la subdivision de logements.

Charlier et Reginster (2014) étudient quantitativement ce phénomène, dans un rapport de l'IWEPS, via des statistiques sur les permis de bâtir délivrés en Région Wallonne (rappelons en effet que, selon l'article 83 du CWATUPE<sup>15</sup>, la création d'une nouvelle unité d'habitation dans un bâtiment existant nécessite un permis d'urbanisme).

De 2008 à 2012, 23,1% des nouveaux logements sont créés en rénovation, dont 66% suite à une subdivision. Ce chiffre varie selon le temps et la région, comme le montrent le graphique et la carte ci-dessous.



\*Pour l'année 2013, les données sont manquantes pour 2 communes : Herve et Wasseiges. Le total wallon n'est donc pas complet.

Source : SPF Economie-DGStatistique

Figure 18 : Evolution de la part de logements autorisés en rénovation par rapport au total des logements autorisés (1996-2013). Cité par (Charlier & Reginster, 2014).

<sup>15</sup> Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Environnement.

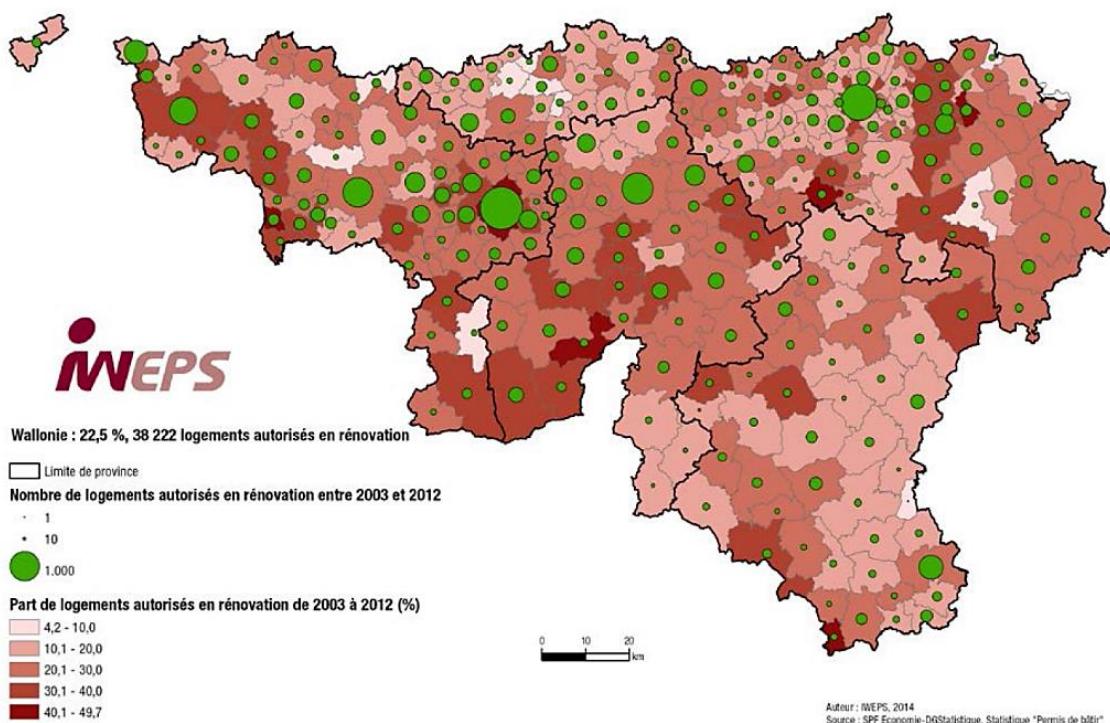


Figure 19 : Part de logements autorisés en rénovation entre 2003 et 2012  
Cité par (Charlier & Reginster, 2014)

Temporellement, l'augmentation de la part des logements créés après une subdivision de bâtiments existants est donc significative. Géographiquement, certaines provinces participent à cette augmentation générale (notamment la province de Namur) tandis que d'autres n'ont encore que peu recours à cette solution pour répondre à la demande de logements (les provinces du Luxembourg et du Brabant Wallon). Les auteurs citent alors, comme explications, des disponibilités foncières plus importantes qui incitent à la construction neuve ou encore une demande moins forte pour des nouveaux types de logements, plus adaptés aux ménages.

- CADRE URBANISTIQUE & ARCHITECTURAL

Accompagnée de plusieurs chercheurs et débatteurs, Florence Rittweger (2012) décrit qu'urbanistiquement, le cadre wallon est moins flexible que celui flamand concernant les divisions de logements existants. A l'inverse de la Flandre, un numéro de police et, donc, un permis d'urbanisme sont en effet demandés par les communes wallonnes pour le nouveau logement créé, ceci entraînant des démarches souvent très longues et complexes. Des réglementations existent pour obtenir ces permis, concernant notamment la surface minimale du nouveau logement et les nouvelles places de parking qui l'accompagnent. Celles-ci sont parfois très exigeantes pour essayer de réguler ce type de densification (les communes tentent de respecter les densités de références des sous-aires de leur territoire) mais vont donc, en même temps, à l'encontre du développement de cette solution de densification. Les nombreux cas localisés en périphérie de communes engendrent également les interrogations de ces dernières qui sont, elles, le plus souvent dans une politique de dynamisation et de densification des centres. En effet, autoriser les divisions de constructions plus isolées se traduit par l'éloignement des services de proximité, de transport, etc. et est donc un critère à prendre en compte.

Architecturalement, le respect des critères de salubrité du nouveau logement créé est primordial lors de l'examen de la demande de division (voir le point 2.2.3, p.25), avec pour critère souvent déterminant une surface minimum à respecter, comme décrit dans le paragraphe précédent. Rittweger et ses collègues (2012) évoquent également certaines préférences des communes envers les types de divisions : certaines, et notamment les communes rurales, accorderont davantage les divisions verticales des bâtiments existants, ceci permettant souvent de limiter le nombre de divisions, de maintenir un accès à l'extérieur pour tous les logements et de faciliter les interventions à la création du nouveau logement (intervention pour l'acoustique des planchers entre les différentes habitations par exemple).

Les critères nécessaires pour accorder la division d'un logement existant, qu'ils soient urbanistiques ou architecturaux, sont ainsi nombreux et exigeants.

Nicolas Bernard (2012) va plus loin dans ces analyses en disant que la question est alors de savoir comment faire évoluer ces normes, comment assouplir ces restrictions pour que l'habitat s'adapte davantage aux nouveaux types et comportements des ménages. Par exemple, « *est-ce que précisément, face à l'essor démographique (...), la question de la superficie minimale par habitant ne mériterait pas d'être soumise à débat ?* » (Bernard, 2012, p. 6).

- TYPE DE DIVISION

Marijn Van de Weijer (2014) précise son étude, dont certaines idées ont été évoquées précédemment, en décrivant plusieurs exemples de divisions de logements possibles :

- Une division axée sur la flexibilité des aménagements pour s'adapter à des nouveaux types de ménages, qui ne sont plus traditionnels. Une réflexion est alors, dans cette proposition, portée sur l'évolution de la division, qui peut suivre plusieurs étapes et donc s'adapter au mieux aux besoins du ménage (par exemple en aménageant des parties communes qui peuvent être séparées plus tard).
- Une division qui se base sur le respect du bâti existant, en utilisant au maximum les parties secondaires ou délaissées du logement d'origine (une aile non habitée, un garage etc.). L'auteur souligne les contraintes d'accessibilité que cette solution peut engendrer.
- Une division plus radicale, permettant de créer deux unités d'habitations distinctes, à l'intérieur du bâtiment original. Dans cette proposition, les qualités de chaque logement, notamment en matière d'apport de lumière naturelle, doivent être maximales et égales entre l'ancien et le nouveau logement créé.

Ces trois exemples suffisent à entrevoir la multitude de solutions possibles pour diviser un logement existant. Ils permettent également de comprendre que la solution qui sera choisie, de par ses caractéristiques architecturales, sera plus ou moins adaptée aux besoins des habitants (du bâti d'origine ou du nouveau).

Cette partie théorique est une base de réflexion spécialement précieuse pour les dernières phases du travail.

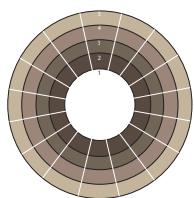
### 2.3.3. Conclusion : proposer une division de logements existants adaptée aux personnes et au contexte

Tout l'état de l'art qui vient d'être réalisé montre donc un décalage certain entre un contexte démo-socio-économique de l'habitat wallon alarmant d'une part et une offre de logement totalement insuffisante, accompagnée de réglementations souvent trop strictes pour le développement optimal de solution de densification d'autre part.

Rééquilibrer l'offre et la demande, trouver des solutions innovantes et durables, repenser notre manière d'habiter sont autant d'actions nécessaires la pénurie de logements annoncée peut être évitée. Si la densification des communes et plus particulièrement la division de logements existants en plusieurs unités d'habitations apparaît comme une des solutions adaptées aussi bien aux propriétaires offrant une part de leur logement qu'à la demande des nouveaux ménages, de nombreuses difficultés quant à la mise en place d'une telle démarche existent encore.

Le travail qui va suivre va tenter, en se concentrant sur des considérations et des critères architecturaux, de développer des réflexions, de proposer des pistes qui pourraient permettre ces changements, rendre plus souples les réglementations, faciliter l'accord de permis de division de logements tout en rendant les divisions plus adaptées aux besoins, financiers ou sociaux, d'une population qui évolue mais qui reste néanmoins réticente à ce genre de solution. L'inconnue de la problématique se résume donc dans cette interrogation : quelle est l'acceptabilité, en milieu rural et périurbain wallon, de la division de logements existants et comment celle-ci peut évoluer via l'étude de critères architecturaux ?

# METHODOLOGIE



### III. Méthodologie d'intervention

#### 3.1. Présentation

Après ces observations bibliographiques, plusieurs interventions concrètes vont être réalisées, à différentes échelles. Celles-ci vont permettre de confronter ou de compléter, de nuancer ou d'affirmer les considérations théoriques mais aussi d'étudier plus en profondeur l'acceptabilité de la division de logements existants en milieu rural et périurbain et la possible évolution de celle-ci.

Cette partie présente tout d'abord la méthodologie générale d'intervention puis va décrire les objectifs, les moyens et la méthode mis en œuvre dans chaque phase d'étude, qu'elle soit prospective ou analytique.

#### 3.2. Protocole général

La méthode globale utilisée est dite en entonnoir, puisque les études réalisées sont d'abord larges puis de plus en plus précises, autant dans leurs contenus que dans leurs corpus.

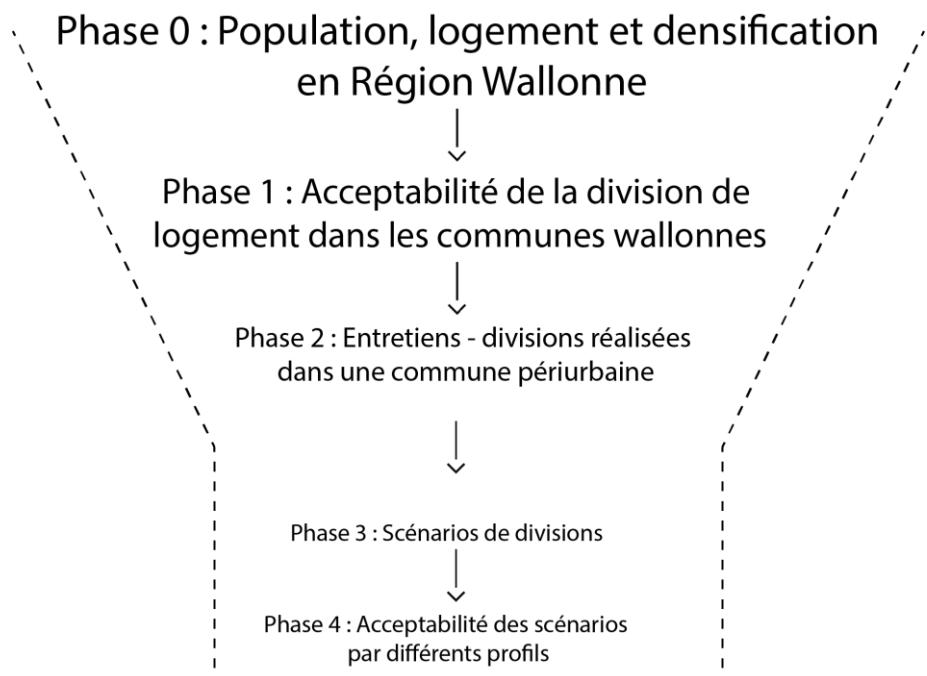


Figure 20 : Méthode globale en entonnoir

L'approche qui suit les observations bibliographiques [phase 0] est large, puisqu'elle va permettre de caractériser quantitativement le phénomène de la division de logements existants dans un grand nombre de communes ou villes wallonnes, via des considérations aussi bien urbanistiques qu'architecturales, et ainsi de distinguer les attitudes, actions ou résultats des milieux ruraux et périurbains [phase 1].

Une commune d'un de ces deux milieux est ensuite choisie pour réaliser plusieurs entretiens qui permettent d'étudier plus en profondeur les spécificités architecturales de divisions déjà réalisées [phase 2].

A partir de ces premières interventions et de leurs analyses, des scénarios de divisions sont réalisés pour deux bâtiments, en faisant varier et en tentant d'optimiser différents critères architecturaux, définis grâce aux phases précédentes [phase 3]. L'acceptabilité de ces différents scénarios par divers profils est alors étudiée dans une dernière phase [phase 4].

Le schéma ci-dessous précise la structure du travail avec les sous étapes des différentes phases mais aussi l'enchaînement entre celles-ci.

Pour ne pas perturber la lecture du mémoire, différents éléments sont placés en annexe (ceci est précisé le moment voulu).

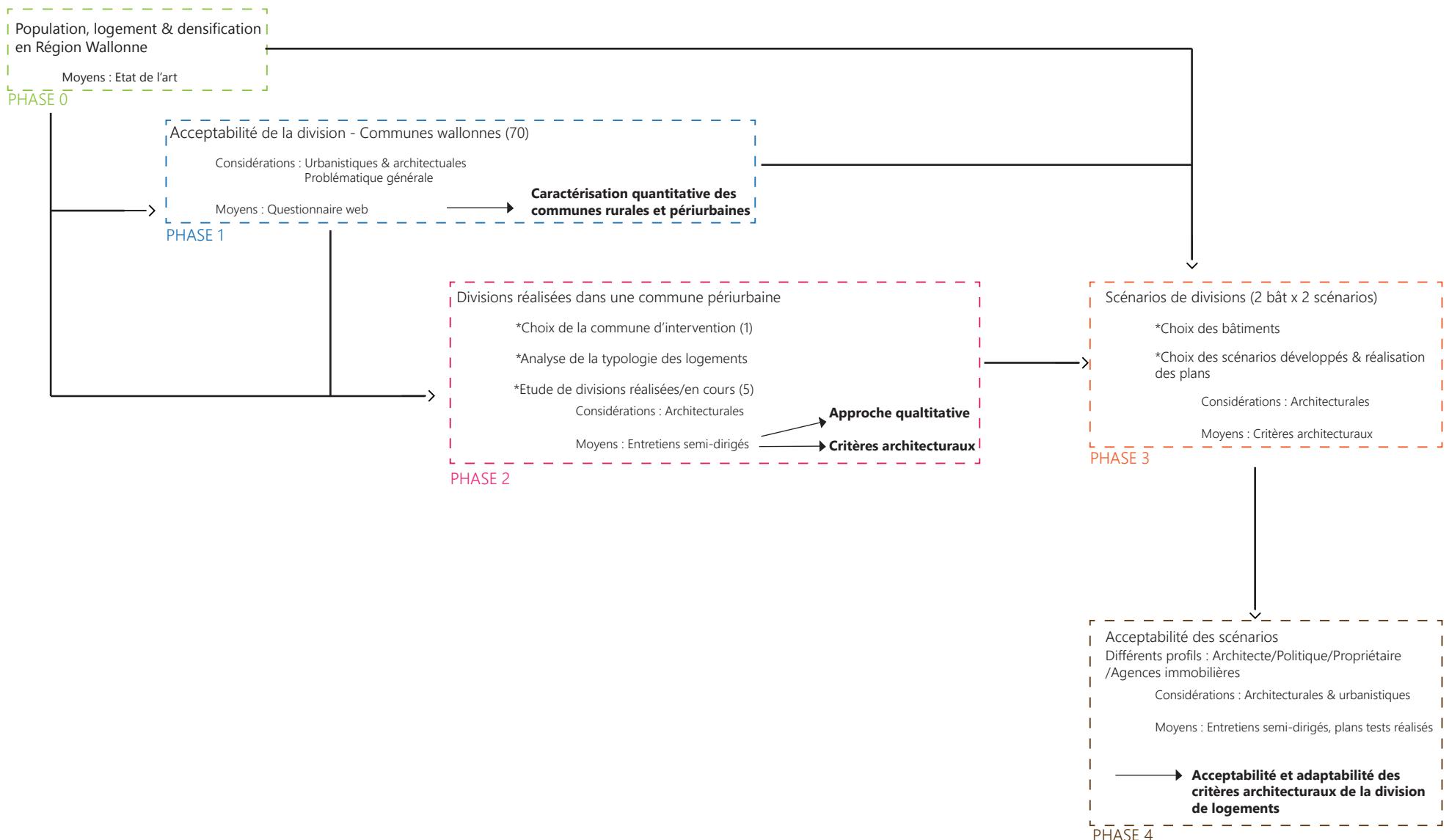


Figure 21 : Schéma d'explication des phases du protocole d'intervention

### 3.3. **Phase 1** : Acceptabilité de la division de logements existants par les communes wallonnes

- **OBJECTIF**

L'objectif de cette première phase est d'analyser plus précisément la manière dont les communes et villes de la Wallonie abordent la question de la division de logements existants. Celles-ci sont-elles réticentes à ce type de densification ? Acceptent-elles facilement des permis d'urbanisme pour la création de nouveaux logements ? Quels sont les critères d'acceptation ?

Cette première étape d'analyse met à jour, complète ou nuance, grâce à des résultats chiffrés, certaines observations qui ont été faites dans l'état de l'art, mais apporte surtout de nouvelles informations quant aux approches urbanistiques et architecturales des différentes communes ou villes. Le traitement de ces données recueillies permet notamment de distinguer les caractéristiques des communes rurales et périurbaines.

#### 3.3.1. Communes interrogées

- **COMMUNE DE RÉFÉRENCE**

La commune ou ville de référence correspond à toute ville ou commune de la région wallonne. Le but premier est en effet d'établir une analyse générale des considérations ou des résultats de ces communes ou villes concernant la problématique de la division de logements existants. C'est ensuite, grâce à un traitement particulier des données, que nous pouvons distinguer les résultats des communes rurales et périurbaines wallonnes, pour préciser le contexte de l'étude.

Remarquons toutefois qu'une limite a été fixée sur le nombre d'habitants et que les villes wallonnes de plus de 100 000 habitants<sup>16</sup> (Charleroi, Liège et Namur) ont été exclues de la référence, celles-ci ayant des caractéristiques et considérations beaucoup plus urbaines que les autres villes ou communes répertoriées et pouvant approcher la problématique de la division de logements d'une toute autre manière.

- **ÉCHANTILLON**

Sur base de cette commune/ville de référence, l'échantillon choisi correspond au répertoire des conseillers en aménagement du territoire et en urbanisme (CATU) de toutes les communes et villes de la Wallonie. Sur les 261 communes/villes répertoriées, 246 d'entre elles ont été contactées, excluant les communes/villes au contact manquant et les trois grandes villes citées ci-dessus.

Au total, 70 réponses ont été comptabilisées à la date limite proposée pour retourner le questionnaire, le taux de réponse s'élevant à 28%, dans le cadre de ce travail de fin d'études. Ce résultat est très satisfaisant et est la preuve de l'intérêt des communes et villes wallonnes pour cette problématique.

---

<sup>16</sup> Source : DGSIE – Registre National des personnes physiques (2012).

- **TRI**

Cinq réponses ont été écartées du compte total puisque la question relative à l'identification de la commune ou ville interrogée n'était pas renseignée (« nom de la commune » non renseigné). Ces réponses n'auraient alors pu être traitées correctement durant la phase d'analyse des données et notamment lors de la distinction selon les typologies de communes. Un total final de 65 réponses exploitables est comptabilisé.

### 3.3.2. Collecte de données et réalisation du questionnaire

- **MÉTHODOLOGIE DE COLLECTE DES RÉPONSES**

L'enquête a été menée sous forme d'un questionnaire écrit et mis en ligne, disponible via un lien lui-même envoyé par mail aux contacts du répertoire décrit dans le paragraphe précédent. Aucun interviewer n'était donc présent au moment où les communes/villes remplissaient le questionnaire, ceci n'étant pas nécessaire (informations demandées essentiellement quantitatives, pouvant demander le temps de quelques recherches de la part de l'interviewé) et ceci facilitant la logistique et les déplacements.

- **FORME DU QUESTIONNAIRE**

Le questionnaire a été mis en ligne grâce au site web SurveyMonkey, celui-ci permettant de créer un nombre de questions important et d'adapter très facilement le type de la question au résultat voulu (classement, évaluation, réponse ouverte, question à choix multiple, etc.).

L'interviewer étant absent lors du remplissage du questionnaire, un soin particulier a été apporté lors de la rédaction de l'énoncé des questions et du choix d'un vocabulaire adapté pour éviter toutes confusions ou hésitations.

Le numéro des questions a également été ajouté, ceci permettant à l'interviewé d'identifier plus facilement les questions principales et les questions secondaires, et ainsi de percevoir plus rapidement la structure du questionnaire (voir extrait ci-dessous et questionnaire complet en annexe 1).

Q7 | Evaluez les justifications possibles des propriétaires pour une demande de permis d'urbanisme relative à une division de logement existant :

Veuillez choisir un chiffre dans cette échelle d'évaluation et pour chaque proposition, des justifications les moins fréquentes [1] aux plus fréquentes [5].

	1	2	3	4	5
Demande de logements plus petits et/ou plus adaptés pour des personnes plus âgées	<input type="radio"/>				
Objectif de rentabilisation du capital immobilier	<input type="radio"/>				
Réduction de la taille du ménage (famille monoparentale suite à un divorce, décès, etc.)	<input type="radio"/>				
Augmentation de la taille du ménage avec l'accueil d'un parent, le retour d'un enfant, etc.	<input type="radio"/>				
Autre (veuillez préciser)	<input type="text"/>				

Q8 | Les propriétaires faisant ces demandes de permis d'urbanisme pour la division de leurs logements visent-ils majoritairement :

- La vente de la partie subdivisée
- La location de la partie subdivisée
- Je ne sais pas

Figure 22 : Extrait du questionnaire en ligne

- TYPE DE QUESTIONNAIRE

Le questionnaire se compose de 16 questions numérotées, pouvant être elles-mêmes précisées par des sous-questions. En comptabilisant ces dernières, on obtient un total de 30 questions, dont la majorité sont des questions fermées (moins d'un tiers sont des questions ouvertes). Les questions fermées sont le plus souvent à choix unique, ceci facilitant l'analyse des résultats, mais plusieurs questions fermées proposant à l'interviewé d'évaluer des propositions sont aussi présentes dans l'enquête. Les questions ouvertes, elles, servent notamment à justifier le choix de la question fermée précédente.

La totalité des réponses est traitée de manière quantitative. Ceci est précisé dans le paragraphe « Traitement des résultats ».

- CONTENU DU QUESTIONNAIRE

Le questionnaire est divisé en six parties :

**1/ Questions concernant la présence actuelle du phénomène dans les communes/villes**

Cette première partie contextualise les données, les questions permettant de savoir si le phénomène est oui ou non présent dans les communes/villes wallonnes, à quel degré (via des données chiffrées) et depuis combien de temps.

Les trois questions de cette partie précisent déjà l'attitude des communes/villes face à la problématique en interrogeant celles-ci sur le contexte (existence et quantité) :

- des introductions de demandes de division de logements
- des demandes approuvées
- des demandes refusées

Les raisons qui favorisent plutôt l'accord ou le refus d'un permis d'urbanisme pour une division sont aussi demandées aux interviewés, et ce grâce à des sous-questions ouvertes.

## **2/ Questions de caractérisation des cas de divisions approuvés par les communes/villes :**

Via trois questions à choix unique, cette partie permet, après avoir contextualisé, de caractériser les cas de divisions de logements approuvés en précisant les typologies (nombre d'étages, nombre de façades) et les situations géographiques majoritaires. Des considérations plus architecturales sont donc abordées dans cette partie.

## **3/ Questions concernant les origines du projet et les besoins/envies des propriétaires :**

Après avoir précisé les caractéristiques des bâtiments concernés, cette partie, composée elle aussi de trois questions, s'intéresse aux informations relatives aux projets de divisions et aux attentes des propriétaires à l'origine de ces démarches.

La première question propose en effet aux interviewés d'évaluer, sur base des cas qu'ils ont traités, différentes justifications possibles<sup>17</sup> des propriétaires pour une demande de permis relative à une division d'un logement existant. Une précision est apportée dans l'énoncé, pour éviter toute confusion, sous la forme suivante : « Veuillez choisir un chiffre dans cette échelle d'évaluation et pour chaque proposition, des justifications les moins fréquentes [1] aux plus fréquentes [5] » (voir exemple figure 22, p.42). Cette forme de question est la plus judicieuse puisqu'elle permet non seulement d'obtenir des résultats quantifiables en partant d'une base qui ne l'est pas, mais aussi de ne pas être exclusif dans la réponse puisque plusieurs justifications sont souvent possibles dans de telles démarches. Nous remarquons également qu'une possibilité est toujours laissée aux interviewés de répondre en dehors des propositions via une case « Autre(s) » prévue à cet effet.

Les deux questions suivantes précisent les attentes des propriétaires par rapport au nouveau logement créé en interrogeant les communes sur le profil des futurs habitants majoritairement recherché par les propriétaires et le type de gestion voulu pour la nouvelle unité d'habitation au moment de la division (vente ou location). Ces informations sont souvent connues par les communes/villes au moment des déposés de demandes mais,

---

<sup>17</sup> Les justifications proposées sont directement basées sur les observations théoriques de la partie « Contexte socio-économique de l'habitat wallon ». Cette partie permet alors de répondre à la question suivante : ces évolutions financières, démographiques ou sociales poussent-ils les propriétaires à diviser leurs logements ?

dans le cas contraire et ces précisions de la part des propriétaires n'étant pas obligatoires, un choix « Je ne sais pas » a été ajouté pour ces deux questions.

Après avoir contextualisé et détaillé les caractéristiques des cas de divisions de logements existants, l'autre moitié du questionnaire s'intéresse au ressenti et au positionnement de la commune/ville par rapport à cette problématique en général :

#### **4/ Questions concernant les opportunités et difficultés générées par la division d'un logement existant, selon les communes/villes :**

Les deux questions de cette partie, plutôt subjective, donnent la possibilité aux interviewés de donner leurs avis, de prendre position quant aux avantages et aux inconvénients qui peuvent être générés dans leurs communes/villes par la division d'un logement existant. Plusieurs propositions sont à chaque fois données<sup>18</sup>, et l'interviewé va pouvoir les évaluer (grâce à la même forme de question que celle en figure 22, p.42), en jugeant l'opportunité ou l'avantage important [5] ou non [1].

#### **5/ Questions relatives à la gestion de la problématique par la commune/ville :**

Cette partie, grâce à deux questions fermées, demande aux interviewés de s'exprimer sur la manière dont la problématique est gérée dans la commune/ville.

La première question est objective et permet de savoir si la problématique est visée par un règlement communal. La deuxième question est, elle, plus subjective et demande à l'interviewé de juger si la commune possède suffisamment de ressources pour gérer cette problématique.

Les parties justifications (via des sous-questions à réponses ouvertes) sont importantes pour ces deux questions pour comprendre la manière dont la commune/ville aborde logistiquement le problème de la division de logement existant.

#### **6/ Identification de la commune/ville interrogée :**

Cette dernière partie du questionnaire identifie la commune/ville grâce au nom de celle-ci et interroge l'interviewé quant à son statut dans la commune/ville.

L'ordre dans lequel les parties se sont enchaînées a eu toute son importance. En effet, contextualiser les données en premier lieu a permis de mettre à l'aise l'interviewé par rapport au sujet traité et de poser les questions de jugement ou de prise de position dans un second temps, plus facilement. Nous remarquons également que le début du questionnaire donne davantage l'opportunité à l'interviewé de répondre largement via des questions ouvertes, alors que la deuxième moitié l'aide à préciser ses réponses, via des questions fermées d'évaluation.

---

<sup>18</sup> De même que dans la partie 3, les propositions d'opportunités et de difficultés reprennent les considérations abordées dans les parties « contexte socio-économique pour l'habitat wallon » (par exemple avec la proposition « développement d'une offre immobilière adaptée à de nouveaux types de ménages »), ou « cadre urbanistique et architecturale des divisions de logements existants » (par exemple avec « renforcement de la polarité des centres existants et usage accru des services actuels »).

- **TRAITEMENT DES RÉSULTATS**

L'analyse des données a été faite en deux principales étapes :

- la première consiste à réaliser un tri à plat des données (c'est-à-dire un comptage simple des réponses obtenues à chaque question), et ce pour obtenir les résultats de l'échantillon global, c'est-à-dire des communes/villes de Wallonie aussi bien urbaines, périurbaines que rurales. Cette première partie permet de comparer très rapidement certains résultats aux observations théoriques réalisées lors de l'état de l'art mais également de placer la problématique dans un contexte général.  
Les résultats, pour cette étape, proviennent directement du logiciel SurveyMonkey ou d'un traitement plus poussé des réponses via le tableur « aide pour l'analyse des résultats du questionnaire-Phase 1 » (annexe 2).
- la deuxième étape précise ce contexte, affine l'analyse, en s'intéressant plus précisément aux résultats du milieu périurbain et rural, domaine de l'étude qui suivra. Des ressemblances ou des divergences entre les milieux seront alors mises en avant. Pour affiner ainsi l'analyse, un tri croisé a été réalisé en croisant les questions propres à l'enquête avec la question d'identification (nom de la commune/ville) présente dans la dernière partie. L'information « nom de la commune » a pour ce faire été transformée en une information sur la typologie de la commune (urbaine, périurbaine ou rurale) en utilisant le numéro INS de la commune et le classement typologique de Vanneste, Thomas et Goossens (2007).

Techniquement et comme pour la première étape, le logiciel SurveyMonkey ainsi que le tableur « aide pour l'analyse des résultats du questionnaire-Phase 1 » ont été utilisés pour traiter les résultats. Pour l'analyse via le logiciel, le tri croisé a été réalisé en créant des filtres sur le logiciel, c'est-à-dire en regroupant les communes par typologies. Le nombre de communes/villes par filtre étant limité, des calculs de pondérations ont été réalisés pour obtenir des résultats comparables.

Dans les deux parties, une analyse quantitative des résultats a été privilégiée, ceci se faisant aisément pour les questions fermées. Pour les questions ouvertes, les réponses obtenues ont été catégorisées pour faciliter la quantification des données.

- **REGARD CRITIQUE SUR LA FORME ET LE CONTENU DU QUESTIONNAIRE**

Concernant tout d'abord la méthodologie de collecte des réponses, l'utilisation d'un répertoire non mis à jour régulièrement pour l'échantillon a pu être la cause de l'absence d'un certain nombre de réponses. Néanmoins ceci n'a pas eu d'impact négatif sur le résultat des réponses.

Sur la forme des résultats, il a fallu être attentif à ne pas se baser uniquement sur les graphiques obtenus directement via le logiciel SurveyMonkey. Des analyses des résultats plus poussées et la production de graphiques supplémentaires pour certaines questions ont été nécessaires et ceci grâce au tableur « aide pour l'analyse des résultats du questionnaire-Phase 1 » regroupant toutes les réponses des interviewés.

Dans le contenu du questionnaire, la partie 2, pour l'ensemble de ses questions (Q4, Q5 et Q7), a fait l'objet d'une remarque concernant la difficulté de faire un choix unique entre plusieurs propositions, puisque les questions demandaient de choisir les caractéristiques majoritaires des cas approuvés de division de logements. Cette remarque a été faite par un seul interviewé (1,5%) et n'influence donc pas le résultat final. Néanmoins, les résultats des questions de cette partie seront considérés comme des tendances et non comme des résultats absolus.

Une confusion sur la définition même de ce qu'est la division de logements existants a également été exprimée par un des interviewé (1,5%), à savoir si la division concernait uniquement un bâtiment entièrement occupé comme maison d'habitation ou bien si cela comprenait aussi la création d'un nouveau logement dans une partie non habitée du logement principal du propriétaire (avec l'exemple des ailes de fermes). Une définition plus claire aurait pu être donnée en début de questionnaire. Cependant, après avoir apporté une réponse à l'interviewé (la deuxième option imaginée était la bonne), le questionnaire a été rempli normalement et cette confusion n'a donc pas impacté les résultats finaux.

Une deuxième imprécision a été relevée par deux autres interviewés (3%). Celle-ci concerne les questions de la première partie et notamment celles qui exigent des réponses chiffrées sur les demandes, les accords et les refus de permis de division de logements existants. En effet, la première question précise clairement depuis quand les demandes de permis doivent être comptabilisées (« En 2014, combien de demandes de permis d'urbanisme pour la division de logements existants avez-vous reçues ? »), alors que les deux suivantes ne le précisent pas (« Veuillez indiquer le nombre de demandes [...] déjà autorisées/refusées par la commune/ville »). En utilisant l'adverbe « déjà », les deux dernières questions étaient plutôt destinées à comptabiliser le nombre total (depuis que le phénomène existe) de permis accordés ou refusés. Les résultats (nous le verront dans la partie suivante) montreront que ce changement imprécis de contexte temporel a eu davantage de conséquences et a entraîné des ambiguïtés lors du traitement des données.

Nous remarquons par ailleurs que les questions demandant des réponses chiffrées (dans la partie 1) enregistrent des taux de non-réponse beaucoup plus importants que les questions à choix unique ou les évaluations. Les questions aux réponses chiffrées ont été éludées en moyenne par 13 interviewés (20%) contre une moyenne de 4% d'absence de réponse en moyenne et par question pour les autres types. Ce taux non négligeable a pu être entraîné par l'imprécision décrite ci-dessus mais également par une implication supérieure demandée aux interviewés (recherche d'informations complexes), parfois impossible à assurer par manque de temps. Les taux de réponses obtenus pour la partie 1 restent tout de même significatifs et permettent d'exploiter les données.

- PRISE DE RECOL SUR LA MÉTHODOLOGIE

Premièrement, les résultats qui suivront pour cette partie n'ont aucunement l'ambition de représenter l'ensemble du territoire wallon.

De plus, les résultats seront analysés comme des tendances et les conclusions tirées serviront à établir des précisions plus concrètes, par rapport aux observations théoriques, quant à l'approche de la problématique par les communes et villes de Wallonie.

Enfin, il est important d'être conscient du fait que les résultats auraient pu être assez différents si les réponses des non-répondants avaient été prises en compte. Nous pouvons en effet supposer qu'une partie des communes/villes n'ont pas répondu se sentant moins concernées ou moins motivées par les interrogations sur la problématique de la division de logements existants.

### 3.4. **Phase 2** : Divisions réalisées dans une commune périurbaine

- CONTEXTE & OBJECTIF

La phase précédente a permis de préciser le contexte d'étude et d'avoir une idée plus concrète des caractéristiques et problématiques liées à la division d'un logement existant grâce à l'approche des représentants communaux.

C'est à partir de ces précisions que la deuxième phase d'analyse peut approfondir l'approche architecturale, en analysant des cas dont la demande de permis d'urbanisme pour une division a été approuvée.

Cette nouvelle phase a en effet pour premier et principal but de caractériser architecturalement des bâtiments qui ont été divisés ou qui sont en cours de l'être, grâce aux commentaires des propriétaires rencontrés, à la visite in situ et à l'analyse des plans. C'est cette étude concrète de critères architecturaux qui sert de base à la troisième et la quatrième phase d'étude qui suivront : une base pour la réflexion concernant l'optimisation des critères architecturaux lors de la division de logements existants. Ceci est traité dans une première partie avec une analyse différenciée.

Le second objectif de cette phase d'analyse est de comparer chaque cas étudié, entre eux (différence d'application de certains critères, justification de cette différence, tendances générales, etc.) mais aussi avec l'approche de la commune qui a été faite dans la phase précédente. Ceci est traité dans une deuxième partie avec une analyse comparative.

#### 3.4.1. Commune choisie pour les entretiens : commune de Nandrin

- COMMUNE DE RÉFÉRENCE

Comme nous l'avons déjà évoqué, l'étude porte sur les communes wallonnes et plus particulièrement sur les communes rurales et périurbaines.

Pour l'analyse de la phase 2, nous avons décidé d'intervenir dans une seule commune, pour que les cas étudiés aient un contexte commun.

Le choix s'est porté sur la commune de Nandrin. Ce choix nous a semblé être judicieux puisque les caractéristiques de la commune, exposées ci-dessous, permettent à la fois de retrouver les considérations du milieu rural (commune peu peuplée, nombreux bâtiments anciens) et du milieu périurbain (services conséquents, densité supérieure à la moyenne rurale mais inférieure à celle périurbaine). De plus, nous nous sommes basés sur les observations théoriques qui

avaient été faites dans le paragraphe « Division de logements existants » pour justifier ce choix, et plus précisément sur la répartition géographique que nous avions présentée en figure 19 (p.33). Le zoom ci-dessous permet de voir que Nandrin est effectivement concerné par la problématique, avec entre 20 et 30 % de logements autorisés en rénovation entre 2003 et 2012<sup>19</sup> :

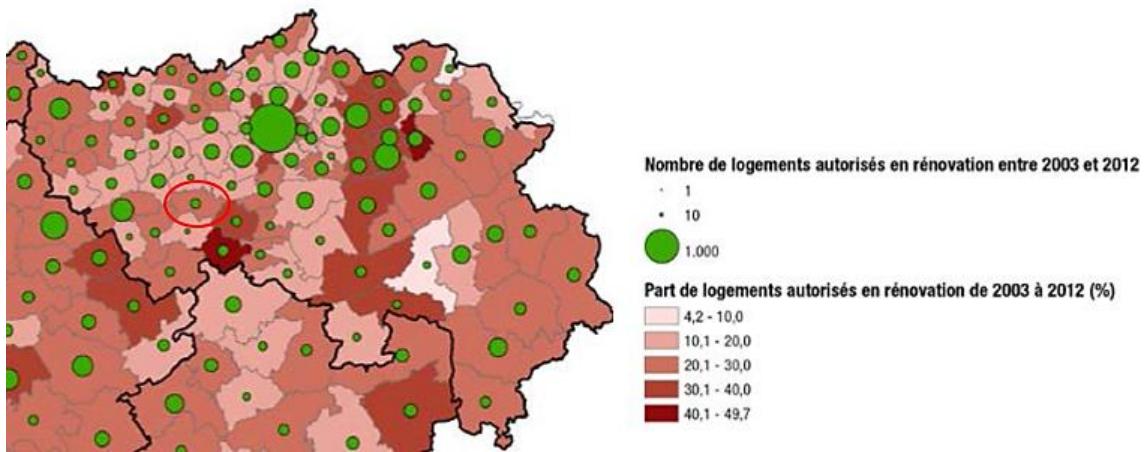


Figure 23 : Zoom Figure 19 : Part de logements autorisés en rénovation entre 2003 et 2012, pour la province de Liège

Enfin, la proximité géographique de la commune par rapport à Liège a été prise en compte, pour faciliter l'organisation de plusieurs visites et entretiens sur place.

- CARACTÉRISTIQUES & TYPOLOGIES DES LOGEMENTS

#### Caractéristiques socio-économiques :

Nandrin est une commune wallonne, située dans l'arrondissement administratif de Huy, en province de Liège. La commune est située à environ 24 km au sud-ouest de Liège.

Selon notre méthodologie d'identification des communes par typologie, décrite plus tôt, Nandrin est une commune périurbaine. Le tableau ci-dessous reprend les caractéristiques qui sont utilisées dans la partie résultats pour décrire les différents milieux (tabelau 13, p.83), et permet ainsi de comparer les données de Nandrin aux données moyennes du milieu périurbain.

<sup>19</sup> Nous rappelons que 66% de ces logements autorisés en rénovation sont des logements créés suite à des subdivisions.

Tableau 6 : Données démo-socio-économiques de la commune de Nandrin

	Nandrin	Rural	Périurbain
Population totale (hab ; 2012)	5727	7000	10 650
Densité de population (hab/km <sup>2</sup> ; 2012)	160	130	310
% des Pers>64 ans (2012)	15,21	16,7	15,7
Evolution (en %) du nombre total de ménages (entre 2006 et 2009)	+3,4%	+4%	+4%
Evolution (en %) de la part des hommes habitant seuls (entre 2006 et 2009)	+3%	+10%	+9%
Evolution (en %) de la part des femmes habitant seules (entre 2006 et 2009)	-2%	+5%	+7%
Evolution (en %) de la part des ménages composés de 2 à 4 personnes (entre 2006 et 2009)	+3%	+1,1%	+1%
Revenus de la population (€, 2010)	111 548	102 500	174 000

Ce tableau montre qu'entre 2006 et 2009<sup>20</sup> Nandrin a connu des évolutions dans la composition de ses ménages assez différentes des autres communes périurbaines. Les ménages composés d'une seule personne par exemple, qui augmentent en moyenne considérablement, n'ont connu ici qu'une très légère hausse. Malgré cette faible augmentation, les personnes isolées représentent tout de même un quart de la totalité des ménages. Les données de la population totale, de la densité de population ou encore des revenus de la population se situent à chaque fois entre la moyenne rurale et la moyenne périurbaine.

### Cadre urbanistique :

La commune est composée de nombreux villages dont les principaux sont : Nandrin, St-Séverin, Fraineux et Villers-le-temple.

Nandrin possède un règlement communal d'urbanisme (RCU), établi à la date du 28 juin 2011. Néanmoins, ce règlement ne précisant le CWATUPE que sur des considérations architecturales, il n'a pas été approuvé et ne possède qu'une valeur indicative pour la commune. Ce document est tout de même une base règlementaire importante pour la suite des analyses.

Dans le RCU, deux cartes, qui sont reprises en annexes, reprennent :

- la « délimitation des aires et sous-aires différenciées » (Annexe 4)
- les « principaux éléments à prendre en compte lors de la mise en œuvre du règlement : patrimoine bâti » (Annexe 5), avec les bâtiments repris à l'inventaire du patrimoine, les monuments classés et les bâtiments anciens.

<sup>20</sup> Les chiffres ont été actualisés, pour la commune de Nandrin, avec une évolution, entre 2010 et 2014, assez similaire : +3,3% pour le total des ménages, +1,2% pour les personnes isolées, +3% pour les ménages composés de 2 à 4 personnes.

### **Cadre architectural : la typologie des logements :**

Après avoir réalisé une analyse typologique des logements de chacun des villages composant la commune de Nandrin (les cinq fiches typologiques sont disponibles en annexe 6), nous pouvons résumer toutes les typologies en distinguant trois catégories :

- le bâti situé le long de la route du Condroz, qui traverse tout le territoire de la commune, est très hétérogène, aussi bien par l'utilisation des matériaux, que par le recul par rapport à la voirie ou encore par le nombre de façades mitoyennes.

FRAINEUX



*Figure 24 : Illustration du bâti se trouvant le long de la route du Condroz : un bâti hétérogène*

*Source : Google Maps*

- les habitations situées en cœur de village ou le long des voiries principales des villages, beaucoup plus homogènes, sont majoritairement en pierre ou en brique, mitoyennes, composées de deux étages principaux ainsi que de combles aménageables, et possèdent un recul de 0 à 5 mètres par rapport à la voirie. Dans cette catégorie, se trouvent également quelques bâtiments anciens de type ferme.



*Figure 25 : Illustration de la typologie majoritaire en cœur de village*

- les habitations situées en extension villageoise sont très majoritairement des maisons quatre façades, en brique, de typologie R+1. Ces maisons possèdent un recul important par rapport à la voirie, ce recul accueillant souvent un jardin avant ou une entrée aménagée. Des bâtiments anciens de type ferme composent également cette catégorie.



Figure 26 : Illustration de la typologie majoritaire des extensions villageoises  
Source : Google Maps

- NANDRIN ET LA DIVISION DE LOGEMENTS EXISTANTS

Deux premiers entretiens (téléphonique puis direct) avec le conseiller en aménagement du territoire et en urbanisme de la commune ont tout d'abord permis de confirmer que Nandrin était bien confronté à la problématique de division de logements existants.

C'est ensuite grâce aux résultats de l'enquête présentée en phase 1 que nous avons pu avoir une idée plus précise de l'approche spécifique de la problématique par la commune. Le document regroupant les réponses de Nandrin est présenté en annexe 7, mais nous pouvons ici retenir les informations principales :

- la problématique est relativement récente pour la commune avec des demandes de permis d'urbanisme qui apparaissent depuis 2 à 5 ans. Le nombre de demandes reçues en 2014 (5) se situe dans la moyenne du milieu périurbain.
- au moment de l'étude d'une demande, la commune est attentive à ce que « le volume soit inchangé et respecte le caractère des immeubles » et que la division « respecte le bâtiment » et soit en « adéquation avec le plan d'ancrage communal ». Comme nous l'avions supposé en voyant les caractéristiques de la commune, celle-ci reprend autant les spécificités du milieu rural (valorisation du patrimoine bâti) que du milieu périurbain (densification appropriée).
- comme la majorité des communes rurales et périurbaines, les critères de salubrité et de surface sont ceux qui peuvent être source de refus d'un permis d'urbanisme. Il est important de remarquer ici que les « critères » de surface représentent, pour Nandrin et pour toutes les communes interrogées, aussi bien le respect des normes du code du logement que le respect des règles communales qui évoquent des surfaces minimales qui doivent être respectées quand un logement est divisé. Dans le cas de Nandrin, ceci est détaillé ci-après.
- concernant les caractéristiques des habitations concernées par les demandes de permis d'urbanisme, la majorité à Nandrin sont des maisons quatre façades, possédant un étage, et situées en cœur de village. Le CATU<sup>21</sup> précise néanmoins dans une des réponses que, pour la situation géographique, « *il n'y a pas de mouvements majoritaires* ».

<sup>21</sup> Rappel : CATU = Conseiller en Aménagement du Territoire et en Urbanisme.

*clairs. Des logements en extension villageoise en ruban, lotissements et logements sociaux sont aussi concernés ».*

- les propriétaires de la commune souhaitent majoritairement louer la partie divisée et à des personnes étrangères au ménage. La rentabilisation du capital immobilier et la réduction de la taille du logement pour s'adapter à des personnes plus âgées sont les deux justifications des propriétaires les plus entendues par la commune de Nandrin.
- concernant les opportunités générées par le développement d'une telle démarche, Nandrin estime le renforcement de la polarité des centres existants et de l'usage des services actuels comme étant l'avantage le plus important. La mauvaise gestion de la densification est donc logiquement perçue comme la difficulté la plus évidente liée à la division des logements existants. Nous remarquons pour cette partie de l'enquête que, comme observé pour l'ensemble des communes rurales et périurbaines, Nandrin considère davantage les opportunités que les difficultés générées par la division de logements existants.
- la division de logements n'est pas visée dans le RCU, mais la commune se réfère souvent au paragraphe « Prescriptions relatives à la création de logements et à la division de parcelles » de ce dernier. Des extraits importants de ce paragraphe sont repris dans l'annexe 8. Le CATU estime enfin que la commune ne dispose pas de ressources adéquates pour traiter les demandes de permis d'urbanisme pour les divisions et ce essentiellement à cause d'une non acceptabilité générale des politiques et de la population d'une commune de ce type, notamment sur les problèmes de densité et d'intimité.

C'est dans cette partie du règlement que des surfaces minimales concernant le bâtiment à diviser sont évoquées : la surface brute habitable (tous les étages sont compris) du bâtiment doit être égale à 375m<sup>2</sup> au minimum pour pouvoir accueillir deux unités d'habitation<sup>22</sup>.

### 3.4.2. Personnes interrogées

Laforest, Rainville (2008), Blanchet et Gotman (2007) ont apporté une base théorique solide et ont beaucoup inspiré les deux parties qui vont suivre, de la conception à la réalisation des entretiens.

- POPULATION DE RÉFÉRENCE

Nous nous intéressons ici à des personnes dont la demande de permis d'urbanisme pour la division de leur logement a été acceptée par la commune. La division est donc réalisée ou le sera prochainement.

- ÉCHANTILLON

Cinq propriétaires ont été rencontrés. La variété des caractéristiques des bâtiments divisés a été souhaitée et obtenue, pour avoir l'analyse la plus complète possible et correspondant

---

<sup>22</sup> Les détails de ce calcul se trouvent dans l'annexe 9.

correctement à la commune de Nandrin (par exemple en considérant que la majorité des bâtiments divisés de cette commune sont des maisons quatre façades).

Les analyses sont finalement faites sur l'échantillon suivant :

*Tableau 7: Identification des cas étudiés en phase 2*

	Nombre de façades	Age du bâti	Situation	Avancement du projet
Cas A	4 façades	Bâti non considéré comme ancien	Zone à caractère résidentiel / Lotissement	Non réalisé (plans)
Cas B	4 façades	Bâti ancien	Zone à caractère résidentiel / Proche route du Condroz	Réalisé
Cas C	4 façades – Type ferme	Bâti ancien – Repris à l'inventaire du patrimoine	Rue principale hors centre villageois	En cours (travaux)
Cas D	4 façades – Type ferme	Bâti non considéré comme ancien	Zone agricole	Réalisé
Cas E	4 façades – Type ferme	Bâti ancien – Repris à l'inventaire du patrimoine – Voisin d'une église classée	Centre villageois à caractère ancien	Réalisé

Aucun tri n'a été fait, les cinq personnes interviewées correspondant à la population de référence.

### 3.4.3. Réalisation des entretiens

- **MÉTHODOLOGIE DE COLLECTE DES RÉPONSES**

Les réponses ont été récoltées lors d'entretiens réalisés en présence de l'intervieweur. Le mode d'accès est défini comme indirect puisque les coordonnées des personnes interviewées ont été communiquées par le CATU de Nandrin. Après un premier contact téléphonique, un rendez-vous au domicile des interviewés a été fixé.

- FORME & TYPE D'ENTRETIEN

L'entretien a été réalisé à l'oral en présence de l'intervieweur. Une grille d'entretien a été réalisée<sup>23</sup> pour organiser les thèmes et sous-thèmes à aborder et ainsi structurer l'interview sans la diriger : il s'agit d'entretiens semi-dirigés.

Dans chaque sous-thème, des questions principales sont suggérées, ainsi que des sous-questions correspondantes qui peuvent relancer l'interviewé et l'aider à préciser sa pensée. La grille d'entretien complète se trouve en annexe 10.

Tableau 8 : Extrait de la grille d'entretien de l'entretien semi-dirigé Phase 2

Question générale	Sous-questions / relances
<b>Thème 1 : Approche générale / urbanistique</b>	
<i>Les débuts du projet</i>	
1. Pouvez-vous me parler de l'origine du projet en général ?	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Quand avez-vous introduit la demande de permis d'urbanisme ?</li> <li>• Quand le permis a-t-il été délivré ?</li> </ul>
2. Comment s'est déroulée cette période administrative ?	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Comment avez-vous ressenti les réactions de la commune vis-à-vis de votre projet ? (réticences, soutien...)</li> <li>• Comment exprime-t-elle ce soutien ? <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un plus pour faire face à la demande</li> <li>- Permet de densifier</li> <li>- Valorise le patrimoine</li> </ul> </li> <li>• Comment exprime-t-elle des réticences ? <ul style="list-style-type: none"> <li>- Surface du logement</li> <li>- Parking</li> </ul> </li> </ul>
<i>Les motivations</i>	

Cette trame a ensuite été adaptée à chaque intervieweur en fonction de sa personnalité, du déroulement de l'entretien et des réponses données ou encore des caractéristiques du bâtiment étudié (sur l'ordre des questions posées, sur les relances etc.).

Une grille d'observation a également été établie, pour pouvoir réaliser facilement des observations in situ, notamment concernant les surfaces et la luminosité des différents locaux.

<sup>23</sup> Pour être plus précis, deux grilles ont été réalisées pour s'adapter aux deux différentes configurations possibles : division acceptée mais pas encore réalisée / division acceptée et réalisée. Les thèmes abordés sont les mêmes pour les deux entretiens, c'est la formulation des questions qui change.

Cette grille a été remplie pendant le rendez-vous, lorsque la visite du nouveau logement créé était possible.

- **CONTENU DE L'ENTRETIEN**

L'entretien est composé de trois parties principales :

- une partie d'introduction, qui permet à l'intervieweur de rappeler le cadre de l'entretien, de justifier le choix des interviewés, d'introduire les thèmes qui seront abordés et de préciser les modalités de l'entretien (durée, enregistrement à des fins scientifiques, etc.).
- une deuxième partie qui constitue le corps de l'entretien, guidée par la grille d'entretien. Le contenu de cette grille est détaillé ci-dessous.
- une dernière partie, nommée « informations complémentaires », qui permet de récupérer des exemplaires (ou photographies) des documents stratégiques évoqués lors de l'entretien et d'être autorisé à pouvoir recontacter la personne interrogée si nécessaire.

Le corps de l'entretien (voir grille en annexe 10) se compose de deux thématiques principales.

La première thématique abordée est l' « approche générale et urbanistique » de la division du logement existant. Cette première partie est dite à « usage complémentaire » (Blanchet & Gotman, 2007) : elle permet de replacer des informations dans un contexte plus précis, après le questionnaire de la première phase. En effet, de nombreuses questions déjà posées au CATU de la commune sont posées ici aux propriétaires. Les relances proposées sont, elles, inspirées des réponses qui ont pu être données dans le questionnaire. Les trois sous-thèmes de cette première thématique sont :

**1/ Les débuts du projet :** en réponse à la partie 1 du questionnaire<sup>24</sup>, les questions abordent l'origine du projet de division et le déroulement des étapes administratives jusqu'à l'accord du permis d'urbanisme.

**2/ Les motivations du propriétaire :** en réponse à la partie 3 du questionnaire, les questions s'intéressent aux attentes, aux craintes et aux besoins des propriétaires qui sont liés à la subdivision de leur logement.

**3/ Les caractéristiques du logement divisé :** en réponse à la partie 3 également, les questions précisent le type d'occupation souhaité par les propriétaires pour le nouveau logement créé (propriété ou location, profil des nouveaux habitants recherché ou non).

La deuxième thématique concerne l' « approche architecturale » de la division de logement. Cette deuxième partie est à « usage principal » (Blanchet & Gotman, 2007) dans la mesure où le questionnaire de la phase 1 n'apporte que très peu d'informations sur les considérations architecturales de la division. Néanmoins, l'état de l'art (notamment le paragraphe sur la qualité de l'habitat) et le questionnaire ont été nécessaires avant d'aborder des points aussi précis et

---

<sup>24</sup> Rappel : Le contenu et les parties du questionnaire de la Phase 1 sont détaillés dans la partie 3.3.2, p.42 « Contenu du questionnaire ».

ont ainsi pu inspirer les relances proposées dans la grille d'entretien pour cette thématique. Celle-ci est elle aussi divisée en 3 sous-thèmes :

**4/ Les débuts du projet :** de la même manière que le sous-thème 1, les questions posées servent à aborder les origines de la division, à contextualiser, mais ici d'un point de vue architectural (notamment avec les relations avec les architectes).

**5/ Les caractéristiques du logement divisé :** les caractéristiques typologiques du nouveau logement, la relation architecturale entre les deux unités d'habitation, ou encore les attentes et satisfactions du propriétaire concernant la qualité des logements font partie des points abordés dans ce sous-thème.

**6/ Les conséquences sur le logement existant :** ce dernier sous-thème, via des questions sur la modularité, la réversibilité, la gestion des abords ou encore la division de locaux, aborde les conséquences que peut avoir une division sur le bâti, la parcelle ou le logement d'origine.

- TRAITEMENT DES RÉSULTATS

Une analyse qualitative des résultats des entretiens est privilégiée pour cette deuxième phase. Plusieurs étapes se sont succédées pour traiter les réponses des interviewés.

Tout d'abord, une retranscription<sup>25</sup> fidèle de tous les propos oraux de chaque interviewé a été faite à l'écrit, en suivant la grille d'entretien ou en ajoutant des compléments, et ce grâce aux enregistrements réalisés pendant les interviews.

Ensuite, un dossier d'analyse, par entretien (voir annexe 11), a été établi pour regrouper aussi bien les réponses des interviewés que les observations faites *in situ*. Le dossier se compose des points suivants :

- des photographies du bâti concerné.
- un tableau « projet » reprenant les informations sur le projet des propriétaires, des origines jusqu'au retour d'expérience en passant par les attentes et attentions architecturales concernant le nouveau logement. Ce tableau est basé essentiellement sur les réponses lors des entretiens.
- des plans des logements (original et nouveau), fournis par les propriétaires.
- un tableau « aménagements » reprenant les caractéristiques architecturales concrètes du nouveau logement ou du bâtiment entier après subdivision. Ce tableau se base sur les réponses des interviewés, sur les observations *in situ* et sur l'analyse des plans réalisée à posteriori.
- un tableau qualifiant plus précisément l'apport de lumière naturelle et récapitulant les surfaces de chaque pièce du nouveau logement créé. Ce tableau a été rempli sur place

---

<sup>25</sup> Toutes les retranscriptions sont disponibles sur un fichier PDF annexe.

grâce à la grille d'observations, lors de la visite des locaux, et complétée par l'étude des plans.

- une étude sur la situation géographique (notamment dans les sous-aires de densité établies par la commune dans le RCU) et sur l'intégration du bâti dans son environnement proche.

Enfin, pour simplifier la comparaison entre tous les cas, une fiche-projet est réalisée pour chacun d'entre eux, en résumant les données des étapes précédentes. Celle-ci est notamment composée d'une description, des points remarquables de chaque division et d'un radar des critères.

Les critères de ce radar ont été choisis en s'inspirant des données de toutes les phases précédentes : sur base de l'état de l'art (notamment ceux concernant les motivations possibles, dues aux évolutions de la société, et le logement), du questionnaire de la phase 1 (les critères concernant le contexte ou encore l'intimité entre les unités d'habitation, critère important dans les communes rurales) et des points abordés par les propriétaires lors des entretiens semi-dirigés (notamment concernant l'intimité des logements). L'analyse est donc, grâce à ce radar et aux points abordés, la plus complémentaire possible, et la comparaison entre les cas étudiés facilitée. Tous les critères sont décrits avec précision en annexe 12.

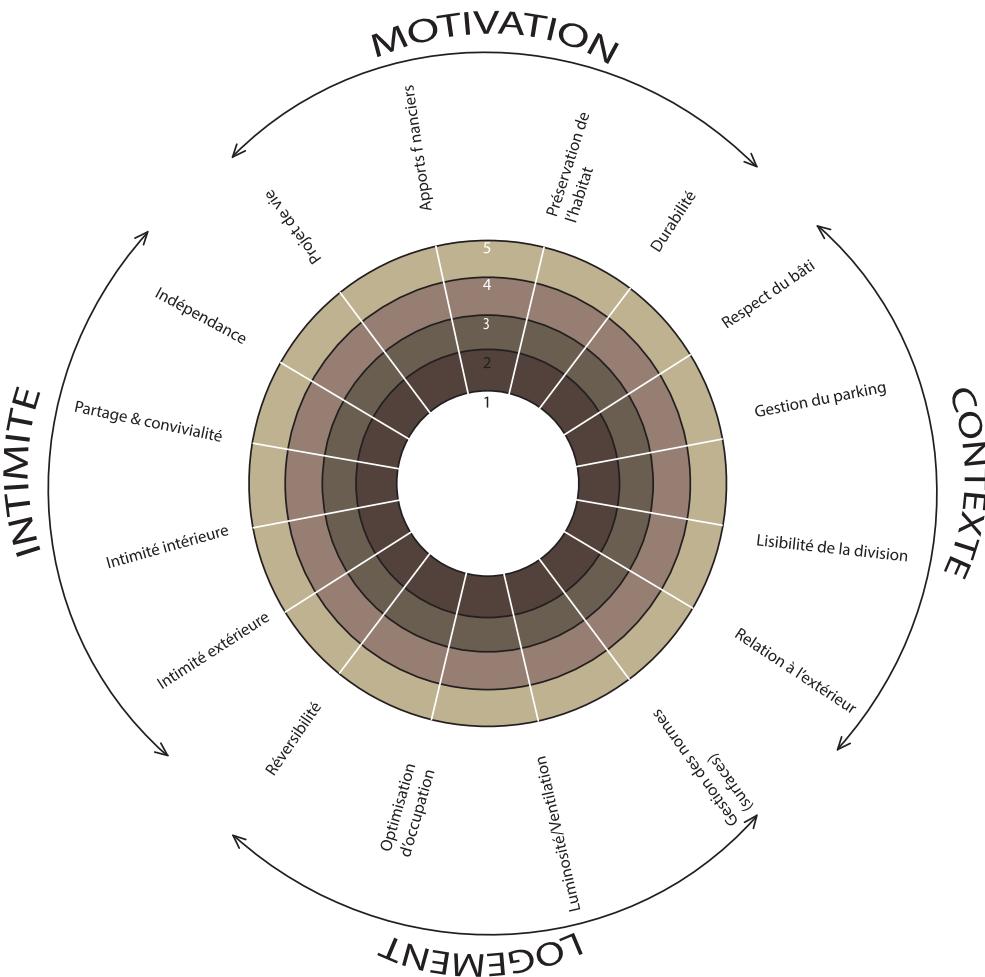


Figure 27 : Radar des critères

Le radar est rempli grâce à une échelle de [1] à [5], correspondant à l'optimisation de ce critère. Une grille d'évaluation, pour objectiver la cotation de chaque critère, a été créée (voir annexe 13). Il est important de dire que le choix d'analyser par des critères objectifs et d'évaluer grâce à une grille a été fait pour que cette méthode d'analyse puisse être généralisée, facilement et correctement, à tous les logements dont la division a été réalisée ou en cours. De plus, le nombre important de critères et la précision de la grille d'évaluation permettent de toujours traiter les résultats de la même façon.

*Tableau 9 : Extrait de la grille d'évaluation des critères*

1	Les aménagements liés à la division sont totalement irrespectueux du bâti d'origine (tout ce qui caractérise le bâti d'origine a été modifié)
2	Les aménagements liés à la division ne respectent pas plusieurs caractéristiques du bâti d'origine (baies, matériaux, volume, etc.)
3	Certains aménagements liés à la division ne respectent pas le bâti d'origine mais le caractère global de celui-ci est préservé
4	Les aménagements liés à la division respectent le bâti d'origine : si des modifications sont apportées (annexes nécessaires, baies supplémentaires, etc.), ceci est fait dans le but de valoriser le bâti d'origine
5	Les aménagements liés à la division respectent totalement le bâti d'origine, celui-ci étant quasiment inchangé (dans son volume, ses baies, sa structure porteuse)

Chacune des fiches-projets récapitulatives est présentée dans l'analyse différenciée des cas, puis, dans un second temps, une analyse comparative est réalisée, notamment grâce à la comparaison des radars de critères.

- **REGARD CRITIQUE SUR LA FORME ET LE CONTENU DES ENTRETIENS**

L'utilisation d'une grille d'entretien s'est avérée judicieuse, aussi bien pour structurer l'entretien que pour le traitement des résultats et la comparaison plus facile entre les réponses des différents entretiens.

La division de la grille en questions principales et questions secondaires/relances a été également très utile pour pouvoir aborder le plus de points souhaités possibles. Néanmoins, il est important de remarquer que les questions principales ont été souvent plus faciles à suivre que les différentes listes de relances proposées. Quelques points de relance ont alors été oubliés, pendant certains entretiens. La grande majorité des points ayant tout de même été abordée dans le déroulement de l'entretien, et ceux oubliés étant secondaires pour l'analyse du projet de division, ceci n'a eu aucun impact majeur sur l'analyse qualitative des entretiens.

Enfin, nous remarquons que la grille d'observation n'a souvent pu être remplie que superficiellement, la visite du nouveau logement n'étant pas toujours possible, celui-ci étant en travaux, occupé, ou le temps manquant au propriétaire pour organiser la visite en plus de l'interview. Néanmoins, les photographies, les visites rapides ou les indications du propriétaire ont pu être complétées par une analyse des plans (avec des mesures) à posteriori.

- PRISE DE RECAL SUR LA MÉTHODOLOGIE

Premièrement, il a été plus simple d'évaluer les divisions déjà réalisées sur certains critères. En effet, des inconnues existent pour les divisions encore en projet (plans) ou en travaux (par exemple sur la gestion du stationnement, sur le fonctionnement de locaux mutualisés, etc.). Les critères sont évalués, dans ce cas, sur base des volontés et attentes des propriétaires quant au fonctionnement futur, sur base des plans et documents fournis et sur base de la visite sur place, dans le but d'être le plus objectif possible et ainsi de pouvoir comparer des bâtiments déjà divisés et ceux en cours.

De plus, les résultats relatifs à cette deuxième partie ne prétendent en aucun cas décrire les caractéristiques architecturales de tous les bâtiments divisés de la commune, et encore moins des milieux ruraux et périurbains. Le nombre d'entretiens réalisés durant cette phase d'analyse est en effet suffisant pour montrer qu'il existe autant de spécificités architecturales que de bâtiments divisés.

Il s'agit bien ici d'analyser des tendances et d'établir des bases solides, concrètes et cohérentes permettant de réfléchir, dans la phase qui suit, à l'optimisation des critères architecturaux lors de la division d'un logement existant.

### 3.5. **Phase 3** : Scénarios de division & application des critères architecturaux

- OBJECTIF

Si les phases précédentes se sont complétées et ont permis d'établir des tendances générales très intéressantes concernant l'approche globale de la problématique, elles ont également précisé, petit à petit, la manière dont le sujet est traité architecturalement.

C'est sur cette seconde approche que les deux phases qui suivent vont se pencher, pour approfondir la réflexion concernant l'optimisation de critères architecturaux<sup>26</sup> précis lors de la division de logements existants.

La troisième phase est une phase intermédiaire qui a pour objectif de réaliser plusieurs scénarios de divisions pour différents bâtiments. Ces scénarios sont établis de manière à ce que, dans la dernière phase, différents acteurs puissent étudier la manière dont certains aménagements et certains choix de division peuvent influencer certains critères.

---

<sup>26</sup> Dans toute la suite du travail, un critère est dit « architectural » quand son optimisation peut évoluer selon les aménagements qui sont réalisés.

### 3.5.1. Recherche-action

Il est important de remarquer que les deux phases qui vont suivre se différencient des précédentes en tendant<sup>27</sup> davantage vers une recherche de type « recherche-action ».

Florence Saint Luc (2013) décrit d'ailleurs, en citant notamment le chercheur André Morin, plusieurs points à prendre en compte lors d'une recherche-action :

- la considération d'un phénomène social complexe qui évolue
- l'intérêt porté autant au processus de ce phénomène qu'au produit
- l'objectif final d'apporter un changement dans la manière d'approcher le phénomène, et ce d'une manière plus complète
- les échanges essentiels entre les différents acteurs et la prise en compte de leurs points de vue

Ces points tentent d'être respectés dans les deux phases suivantes.

### 3.5.2. Choix des bâtiments

#### • BÂTIMENTS DE RÉFÉRENCE

Nous intervenons ici sur des bâtiments dont les propriétaires expriment le souhait d'une division. Ce souhait peut être plus ou moins concret et la réalisation peut être envisagée dans un futur plus ou moins proche. Le but est de pouvoir avoir un retour de propriétaires sensibles à cette problématique dans la phase 4.

Les bâtiments appartiennent à la commune de Nandrin ou à une commune rurale ou périurbaine proche, ceci dans le but de rester le plus cohérent possible avec certaines considérations évoquées dans les phases précédentes.

Les tendances majoritaires concernant les typologies des bâtiments divisés dans la commune de Nandrin sont d'ailleurs respectées : le bâtiment de référence est un bâtiment quatre façades et possédant un seul étage principal en plus du rez-de-chaussée.

#### • ECHANTILLON

Deux bâtiments sont choisis pour cette troisième phase d'analyse. En plus de respecter les conditions établies pour le bâtiment de référence, la variété des cas a également été recherchée (ceci permet de rester cohérent avec la variété proposée en phase 2, voir tableau 7, p.53) : concernant l'âge du bâti, la situation géographique ou la caractérisation en « type ferme ».

Tout d'abord, trois des cinq cas étudiés en phase 2 étant des anciennes fermes, il convenait d'avoir également la moitié des bâtiments étudiés de ce type en phase 3.

---

<sup>27</sup> Nous précisons ici que nous ne prétendons pas nous inscrire totalement dans ce type de recherche, notamment dans les objectifs recherchés, mais que nous tentons de nous en rapprocher.

Ensuite, la situation « en lotissement » (déjà vue pour le cas A en phase 2), a été retenu pour cette nouvelle phase d'analyse et ce pour différentes raison :

- les logements situés en lotissement représentent une part importante du bâti rural et périurbain
- les communes sont d'autant plus réticentes face à la division de ce type de logement, ceci entraînant plusieurs contraintes supplémentaires (dérogradations, enquêtes publiques, etc.)

L'intérêt de tester plusieurs scénarios dans un cas comme celui-ci et de les soumettre, en dernière phase, à l'évaluation de plusieurs acteurs est donc grand.

Ainsi, les caractéristiques des deux bâtiments formant l'échantillon sont :

*Tableau 10 : Identification des bâtiments d'étude en phase 3*

	Nombre de façades	Age du bâti	Situation
Cas A'	4 façades-Type ferme	Bâti ancien – Repris à l'inventaire du patrimoine – Voisin d'une église classée	Centre villageois à caractère ancien
Cas B'	4 façades	Bâti non considéré comme ancien	Zone à caractère résidentiel / Lotissement

### 3.5.3. Etablissement des scénarios

- **HYPOTHÈSES**

Préalablement à l'élaboration des scénarios, des hypothèses ont été fixées pour maintenir une cohérence entre les deux projets et faciliter l'analyse de la phase 4 :

- les scénarios sont réalisés pour la création d'une seule unité d'habitation. Le bâtiment d'origine n'est donc divisé qu'en deux logements distincts.
- l'aspect financier des interventions imaginées dans le bâtiment n'est pas pris en compte précisément (aucun calcul dans ce domaine) mais les scénarios sont établis de manière à limiter les coûts d'interventions.
- les aspects plus techniques (réseaux, renforcement de structure, isolation acoustique, utilisation de techniques durables) sont réfléchis mais ne sont pas précisés sur les plans.
- les propriétaires des bâtiments n'ont pas été interrogés préalablement à l'élaboration des scénarios et des plans, sur leurs besoins, attentes ou conditions pour la division. Ceci a été fait dans le but de réaliser les plans le plus objectivement possible, dans la phase 3, et de récolter les avis des propriétaires à posteriori, sur une base établie, plutôt qu'à priori, dans la phase 4.

De plus, il convient de préciser que les plans de divisions n'ont pas d'intérêt en eux-mêmes et qu'ils ne sont pas jugés pour leurs qualités techniques ou esthétiques. C'est bien leur capacité à faire réagir les profils interviewés qui importe ici.

- **ÉVENTAIL DES POSSIBILITÉS**

Les possibilités de divisions étant extrêmement nombreuses pour un bâtiment, nous avons choisi d'établir une première catégorisation (voir exemple figure ci-dessous) pour avoir une meilleure visibilité des scénarios à envisager.

Les différentes catégories correspondent aux grands choix architecturaux qui peuvent être faits lors de la division d'un logement existant et sont directement inspirées des possibilités rencontrées en phase 2 : entrée commune ou entrées séparées / division verticale ou horizontale ou mixte / ajout d'annexes ou non.

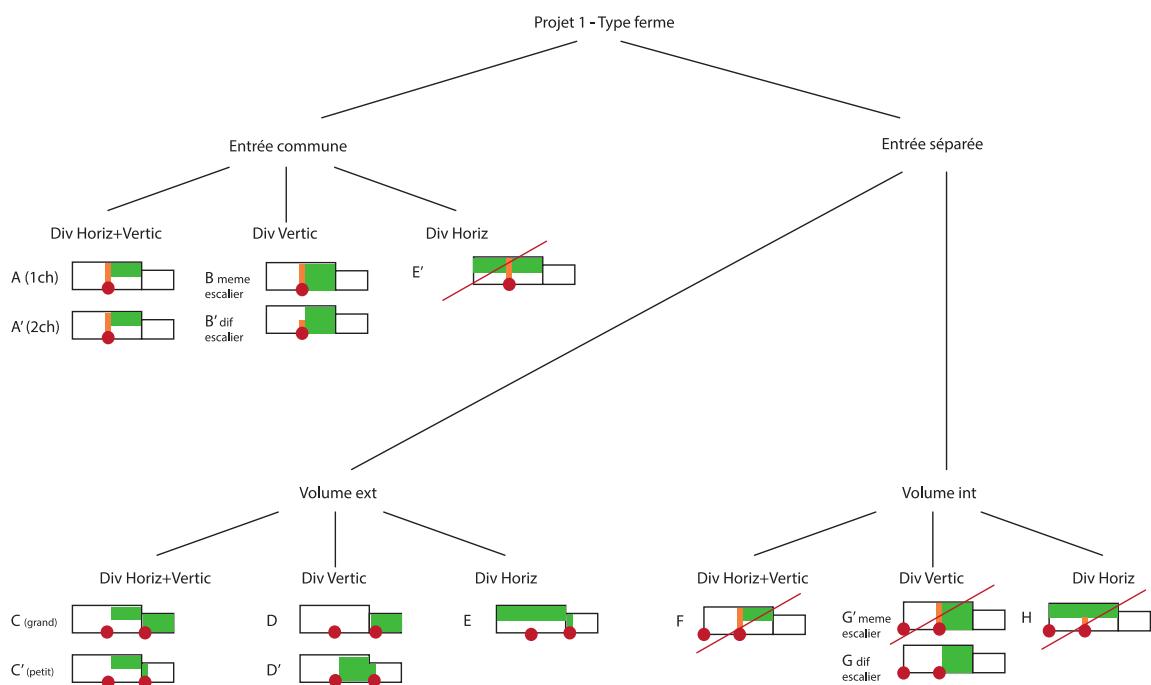


Figure 28 : Illustration des scénarios envisagés pour un bâtiment

Pour chaque possibilité, un aménagement rapide a été réalisé en répartissant les zones correspondant à chaque fonction (voir exemple ci-dessous), ceci permettant d'avoir une première idée de la fonctionnalité générale et des contraintes principales liées à un scénario d'intervention.



Figure 29 : Travail par zones réalisées pour chaque scénario de l'éventail

Ce travail par zone permet de repérer rapidement les cas présentant un nombre trop important de contraintes (gros problèmes d'intimité par exemple) : ces cas sont éliminés de la liste des possibilités.

- CHOIX DES SCENARIOS

Pour chaque bâtiment, deux scénarios ont été choisis pour être développés et approfondis :

- un premier scénario qui propose la création d'une unité d'habitation fonctionnelle, dont la surface brute est inférieure à  $100m^2$ . Pour la suite du travail, ce scénario est nommé « petite division ».
- un second scénario qui propose la création d'une unité d'habitation fonctionnelle, dont la surface brute est supérieure à  $125m^2$ . Pour la suite du travail, ce scénario est nommé « grande division ».

Les justifications de ce choix sont multiples et proviennent de toutes les observations qui ont pu être faites jusqu'ici :

- les observations théoriques ont montré (voir p.33) que les surfaces minimales pouvaient être trop strictes et freiner le développement des divisions de logements existants.
- l'état de l'art a justifié le besoin réel de logements plus petits (notamment avec la part de personnes isolées en constante augmentation).
- l'importance des critères de surface pour les communes rurales et périurbaines est présentée dans les résultats de la phase 1 (voir p.76 et 85).
- le critère de surface de la commune de Nandrin (voir p.52) semble assez exigeant. En effet, avec cette réglementation, un calcul rapide montre que les logements inférieurs à  $100 m^2$  bruts ne représentent qu'une faible partie des possibilités<sup>28</sup>.

<sup>28</sup> Avec des bâtiments devant atteindre  $375m^2$  minimum pour créer un deuxième logement, seuls les propriétaires ne voulant se détacher que d'un quart de leur logement peuvent créer des unités d'habitation inférieures à  $100m^2$ .

De plus, cette règlementation écarte de nombreux bâtiments qui pourraient être divisés de manière très raisonnable en offrant deux logements plus petits<sup>29</sup>.

- les cas étudiés en phase 2 proposent des nouveaux logements tous supérieurs à 100m<sup>2</sup> bruts, ce qui confirme cette tendance d'acceptabilité de moyens ou grands logements.

Il est alors très intéressant de réfléchir et de s'interroger sur l'impact de cette variation de surface (critère qui est donc déterminant dans l'acceptabilité de la problématique par les communes) sur l'optimisation des critères architecturaux présentés dans la phase précédente.

### 3.5.4. Réalisation des plans

- PLANS DE BASE

Pour le bâtiment A', les plans du logement traité étant inexistant, un relevé in situ a été nécessaire pour les surfaces des locaux, les dimensions des baies, etc. Quelques informations sur les façades et l'implantation générale étaient disponibles dans le dossier dédié à la rénovation d'une autre aile du bâtiment. Des analyses de photographies ont complété ces données.

Pour le bâtiment B', les plans, coupes, façades et implantation ont été fournis par les propriétaires en version papier.

Pour les deux bâtiments, les plans, façades et implantation ont été mis au propre informatiquement, pour avoir une base de travail plus précise.

- PLANS DE DIVISION

Tous les plans de divisions ont été ainsi réalisés sur cette base. Les plans complets de division de chaque bâtiment sont disponibles en annexe 14.

La manière d'aménager les nouveaux logements s'est, pour les deux bâtiments et pour tous les scénarios, inspirée des résultats de la phase 2. Des adaptations en fonction des caractéristiques propres aux bâtis ou aux propriétaires ont bien sûr été pensées. Des vérifications concernant les normes ont été effectuées sur base des règlementations de l'arrêté du Gouvernement wallon déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement.

Une fois les plans de divisions réalisés, un code couleur a été établi pour pouvoir repérer la nouvelle unité d'habitation créée et anticiper les besoins méthodologiques de la phase 4 :

- en vert : zone allouée à la nouvelle unité d'habitation
- en orange : zone commune aux deux logements
- en rouge : éléments modifiés avec par exemple l'ajout de cloisons, de baies ou la suppression d'ouvertures intérieures
- flèches d'entrée : verte pour le nouveau logement, noir pour le logement d'origine

---

<sup>29</sup> Par exemple, un bâtiment de 200m<sup>2</sup> brut pourrait être divisé en offrant deux logements de 100m<sup>2</sup> chacun, ce qui permet d'offrir encore un confort important à des ménages adaptés.



Figure 30 : Exemple d'une proposition de division pour un bâtiment

- SURFACES

Pour chaque proposition de division, la surface brute du logement qui est indiquée correspond à la surface « intérieure » du bâtiment. Les surfaces allouées au parking ou les espaces extérieurs privatifs ne sont pas comprises.

### 3.6. **Phase 4** : Acceptabilité et adaptabilité de critères architecturaux relatifs à la division de logements existants

- **OBJECTIF**

La dernière phase d'analyse a, comme nous l'avons déjà évoqué à plusieurs reprises, plusieurs objectifs :

- compléter ou nuancer des résultats obtenus à la phase 2, concernant l'optimisation de certains critères et l'influence que certains critères peuvent avoir sur d'autres.
- si l'acceptabilité de la problématique en général a été décrite dans la première phase, cette dernière phase permet d'étudier beaucoup plus précisément celle concernant l'application de critères architecturaux.
- confronter les points de vue de différents acteurs de la division de logements existants : la commune, l'architecte et le propriétaire. L'étude de l'acceptabilité est, grâce à cette comparaison des ressentis, la plus complète possible.
- faire réagir les différents acteurs de la division de logements existants sur les impacts que peut avoir une variation dans la surface allouée au nouveau logement créé sur de multiples critères, architecturaux mais aussi sociaux.

Le but commun de toutes ces considérations est bien de susciter, via des études de critères architecturaux, des interrogations quant à l'approche de la problématique qui existe actuellement, dans l'objectif qu'elle évolue et qu'elle corresponde aux nouveaux besoins de la société.

#### 3.6.1. Personnes interrogées

- **POPULATION DE RÉFÉRENCE**

Nous nous intéressons ici à tous les acteurs qui peuvent avoir un rapport, de près ou de loin, avec la division de logements existants.

Ces acteurs peuvent avoir un rôle actif ou passif, et connaissent (par le lieu de résidence notamment) ou agissent (par le biais de la profession) dans le milieu rural ou périurbain.

- **ÉCHANTILLON**

Cinq acteurs ont été rencontrés, correspondant à trois profils différents :

- le CATU<sup>30</sup> de la commune de Nandrin, Monsieur Xavier Callebaut, qui participe à l'accord ou au refus des demandes de permis d'urbanisme. Cet acteur évalue les propositions de chaque bâtiment.
- un architecte d'une commune voisine, Monsieur John Wery, qui peut concevoir des plans de division. Cet acteur évalue les propositions de chaque bâtiment.

---

<sup>30</sup> Rappel : CATU = Conseiller en Aménagement du Territoire et en Urbanisme. Cette abréviation sera utilisée dans toute la suite du travail pour faire référence à ce profil.

- les propriétaires de chaque bâtiment divisé en phase 3, qui ont des besoins, des attentes, des conditions par rapport à la division de leur logement.

Ainsi, pour chaque bâtiment étudié en phase 3, trois acteurs se sont exprimés : un architecte, une personne de la commune, un propriétaire.

### 3.6.2. Réalisation des entretiens

- MÉTHODOLOGIE DE COLLECTE DES RÉPONSES

Les réponses ont été récoltées lors d'entretiens réalisés en présence de l'intervieweur. Le mode d'accès est à la fois direct (les contacts du CATU de Nandrin et des propriétaires étaient déjà connus grâce aux travaux réalisés en phases précédentes) et indirect (contact de l'architecte connu grâce à un intermédiaire).

- FORME & TYPE D'ENTRETIEN

Pour cette phase, le type d'entretien est le même que pour la phase 2 (voir p.54) : il s'agit d'un entretien semi-dirigé en présence de l'intervieweur.

Une grille d'entretien (voir annexe 15) a également été utilisée ici. Contrairement à la grille d'entretien de la phase 2, celle-ci ne contient pas d'exemples de sous-questions. En effet, le but était ici d'interroger les acteurs sur des questions précises relatives aux différents critères architecturaux décrits en phase 2.

Pour chaque point abordé, la réflexion est faite aussi bien sur la « petite division » que sur la « grande », pour avoir les résultats les plus complets possibles :

Tableau 11 : Extrait de la grille d'entretien de l'entretien semi-dirigé Phase 4

2-Approche critères	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Logement/architecture</li> </ul>	
2a- Pouvez-vous qualifiez chaque plan du point de vue de la gestion des normes, en particulier de la gestion des surfaces et de l'apport de lumière naturelle ? (Basé sur le code wallon du logement)	
Petit	Grand
2b-Les aménagements favorisent-ils une réversibilité ?	
Petit	Grand
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Logement / intimité</li> </ul>	

Pour pouvoir comparer les points de vue de manière optimale, la grille est la même pour tous les acteurs.

- **CONTENU DE L'ENTRETIEN**

L'entretien se compose de trois parties principales :

- tout comme dans la phase 2, une première partie introduit à l'interviewé le cadre de l'entretien, les objectifs, les principaux thèmes qui sont abordés ainsi que les modalités d'interview.
- une deuxième partie permet de présenter à l'interviewé les deux propositions qui ont été faites pour un bâtiment. Cette présentation est faite à l'aide d'un dossier préparé et imprimé préalablement, composé de photographies du bâtiment, des plans de base avant la division (les surfaces nettes des pièces principales y sont indiquées), de l'éventail des scénarios possibles et d'une planche qui regroupe les deux propositions de division (avec les plans, façades, implantation et indications sur les surfaces brutes – ces planches sont présentées en annexe 14).
- une troisième partie qui constitue le corps de l'entretien, guidée par la grille d'entretien. Le contenu de cette grille est détaillé ci-dessous.

Le corps de l'entretien se compose de trois étapes principales :

- la première étape interroge les acteurs sur les avantages et les inconvénients de chaque proposition de division : cette étape initiale permet de recueillir les avis à chaud, sans avoir influencé les interviewés en abordant un point ou un critère précis. Ces premières réactions sont utiles pour différencier les approches selon le profil de l'interviewé.
- la deuxième étape permet de faire réagir les interviewés sur des points particuliers, qui correspondent aux critères architecturaux déterminés en phase 2. La formulation des questions (en employant des termes comme « favorise », « gère », « optimise », « qualifie ») incite l'interviewé à s'exprimer sur l'optimisation des critères, dans l'une ou l'autre solution.

Ces points sont regroupés dans les thématiques suivantes :

**1/ « Logement/architecture »** : le premier thème interroge sur les critères des normes (en particulier des surfaces), de l'apport de lumière naturelle et de la réversibilité.

**2/ « Logement/intimité »** : le deuxième thème interroge sur les notions d'intimité intérieure, d'intimité extérieure mais aussi de partage et d'indépendance.

**3/ « Contexte »** : le troisième thème aborde les critères de lisibilité, de respect du bâti et de l'environnement, de gestion des stationnements ou des accès extérieurs (privatifs ou communs).

Le traitement des résultats de ces trois premiers points nourrit notamment la réflexion sur l'impact de la variation de surfaces sur l'optimisation de critères architecturaux.

**4/ « Société »** : ce dernier thème est nommé ainsi puisqu'il permet aux interviewés de finalement étendre leur réflexion à des considérations plus sociales avec des

interrogations sur l'optimisation de l'occupation, l'adaptation des propositions à certains types de ménages. Une prise de recul est donc finalement demandée aux différents acteurs et permet ainsi de faire le lien entre toutes les considérations architecturales et les nouveaux besoins de la population.

- La dernière étape permet de résumer toutes les considérations de l'interviewé en lui demandant de faire le choix, dans l'hypothèse d'une réalisation de la division, du scénario finalement le plus adapté et de reprendre les justifications principales.

Pour les entretiens avec l'architecte et le CATU, ces trois étapes sont reprises pour chaque bâtiment.

- **TRAITEMENTS DES RÉSULTATS**

Cette dernière phase est analysée de manière qualitative.

Le traitement des résultats est très similaire à celui utilisé en phase 2 (voir p.56) :

- une retranscription fidèle des propos oraux de l'interviewé, en suivant les grilles d'entretien, a été réalisée pour chaque interview.
- un dossier d'analyse (voir annexe 16), pour chaque profil rencontré et pour chaque bâtiment, a été établi pour pouvoir analyser et comparer plus facilement les réponses à chaque question.

Ce dossier est composé d'un tableau récapitulatif des données importantes (en suivant la grille d'entretien ou en la complétant) et d'un radar des critères.

Le radar utilisé dans cette dernière phase est presque le même que celui utilisé en phase 2. Une distinction est en effet apportée ici entre les critères qui sont variables selon une proposition ou l'autre (tous les critères des catégories « contexte », « logement » et « intimité » peuvent en effet être plus ou moins optimaux selon la division choisie) et ceux qui ne le sont pas (les critères relatifs à la motivation sont déduits des entretiens avec les propriétaires, mais par définition sont fixes).

Le radar va ici être un outil visuel pour reprendre ou compléter les informations des dossiers d'analyse en mettant rapidement en avant la différence d'application et d'optimisation de certains critères architecturaux selon la proposition de division étudiée (petite ou grande surface), et ce du point de vue de chaque profil.

L'évaluation de chaque critère est faite avec la même grille d'évaluation que pour la phase 2 (annexe 13) et selon l'interprétation des propos de chaque interviewé.

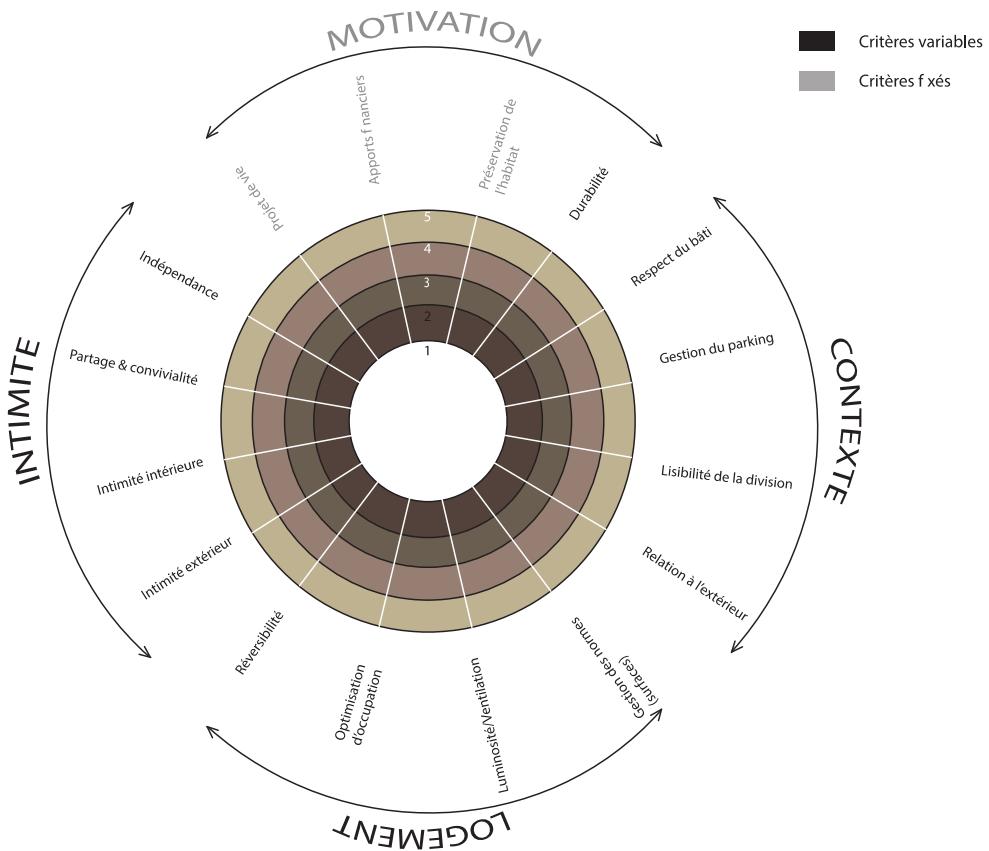


Figure 31 : Radar des critères variables/fixes

Une analyse différenciée de chaque interview est tout d'abord effectuée grâce à ces éléments puis une analyse comparative permet de relier les résultats de cette phase à ceux de la phase 2, puis de mettre en avant les divergences ou convergences d'opinions et de ressentis entre les acteurs, afin d'en tirer quelques conclusions.

- **REGARD CRITIQUE SUR LA FORME ET LE CONTENU DES ENTRETIENS**

Tout d'abord, le terme « accès extérieur », utilisé dans une des questions, ne semblait pas être correct puisque plusieurs confusions ont eu lieu pendant les entretiens. Le but recherché par l'intervieweur était en effet d'avoir des avis sur les espaces extérieurs alloués à chaque logement (type terrasse ou jardin) alors que les interviewés ont tous commenté les entrées des logements. Néanmoins cette erreur de terminologie n'a pas eu d'impact sur les résultats car les interviewés se sont exprimés, même si ce n'était pas forcément au moment souhaité, sur tous les points.

Le critère « durabilité » devait logiquement figurer parmi les critères variables, celui-ci pouvant faire partie des motivations du propriétaire mais étant influençable par les choix de conception. Néanmoins, comme nous l'avons exposé dans la phase 3, nous n'avons pas développé, dans les plans, les aspects plus techniques. Le critère « durabilité » est donc évalué comme une possible motivation du propriétaire et est donc un critère non variable.

- PRISE DE RECAL SUR LA METHODOLOGIE

Premièrement, l'évaluation de chaque critère, pour le remplissage des radars, est plus complexe qu'en phase 2 puisqu'elle fait ici appel à une interprétation supplémentaire, celle des réponses des interviewés. Pour être plus précis, il aurait été intéressant de donner la possibilité à l'interviewé de remplir lui-même le radar des critères, en lui fournissant la grille d'évaluation pour chaque critère. Mais cette solution a été abandonnée car elle aurait été trop longue et trop fastidieuse pour les interviewés. L'interprétation des propos de ces derniers se veut donc la plus objective possible.

Ensuite, atteindre l'évaluation [5] pour de nombreux critères a été difficile et non adapté dans cette dernière phase. En effet, cette évaluation maximale a été dans de nombreux cas décrite comme une optimisation du critère due au souhait du maître d'ouvrage d'orienter la conception dans ce sens. Les plans ayant été réalisés sans indications ou conditions des maîtres d'ouvrage, l'évaluation de la phase 4 s'est donc souvent limitée à la côte [4]. Néanmoins, seule une réadaptation de la lecture a été légèrement contraignante. Cette évaluation ayant été la même pour tous les radars de la phase 4 (selon les plans et selon les acteurs interviewés), les comparaisons restent en effet tout à fait possible et les analyses ne sont donc pas impactées.

Enfin, les résultats présentés pour cette dernière phase n'aspirent pas à généraliser les points de vue de chaque profil. Néanmoins, cette analyse permet d'avoir une première idée concrète des convergences et divergences d'approches qui peuvent exister entre différents acteurs de la division du logement existant, dans un milieu défini. De plus, les conclusions finales qui peuvent être tirées de l'analyse ne sont présentées que comme des pistes de réflexion quant à l'amélioration de l'acceptabilité de la problématique.

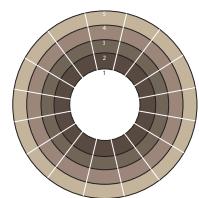
### 3.7. Méthodologie : Conclusion

Toute la méthodologie qui vient d'être exposée a été suivie dans le but principal d'approcher la problématique de division de logements existants de la manière la plus concrète et complète qui soit, dans un milieu défini, le milieu périurbain et rural.

Cette concrétisation des observations théoriques et cette complémentarité ont été atteintes grâce à la diversité des échantillons questionnés ou des types de collectes de données utilisés. En plus d'un usage complémentaire des données (notamment sur les considérations du « projet » de division de logements), la méthodologie a permis de considérer des éléments nouveaux par rapport à ce qui a été décrit dans l'état de l'art et ainsi d'approfondir nos analyses.

Enfin, l'ordre dans lequel se sont enchaînées les différentes phases, depuis l'état de l'art jusqu'à la phase 4, a été primordial pour obtenir des données qui restent cohérentes, justifiées et de plus en plus précises. En effet, chaque phase, dans son contenu ou dans sa forme, est essentielle au développement général de l'étude, en se basant chaque fois sur les apports des phases précédentes. C'est de cette manière que les interrogations de départ ont pu trouver, en fin d'exposé, des éléments de réponses.

# RESULTS & BILAN



## IV. Résultats

### 4.1. Division de logements existants : quelle approche des milieux ruraux et périurbains wallons ?

#### 4.1.1. L'approche concrète de la problématique par la Région Wallonne

Dans cette partie, les tendances globales suivies par l'échantillon entier sont mises en évidences.

Seuls les résultats ayant un intérêt pour la comparaison avec les observations théoriques ou pour la suite du travail sont présentés ci-dessous.

- QUEL CONTEXTE POUR LA DIVISION DE LOGEMENT DANS LES COMMUNES/VILLES WALLONNES ?

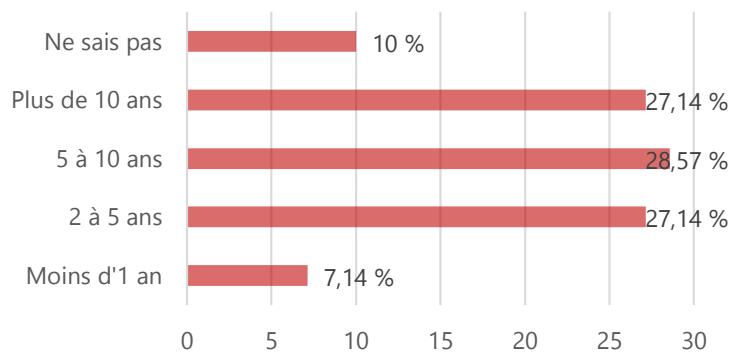


Figure 32 : Pourcentage de réponses attribuées à chaque proposition concernant le contexte temporel de la problématique

#### Des demandes de permis d'urbanisme peu nombreuses

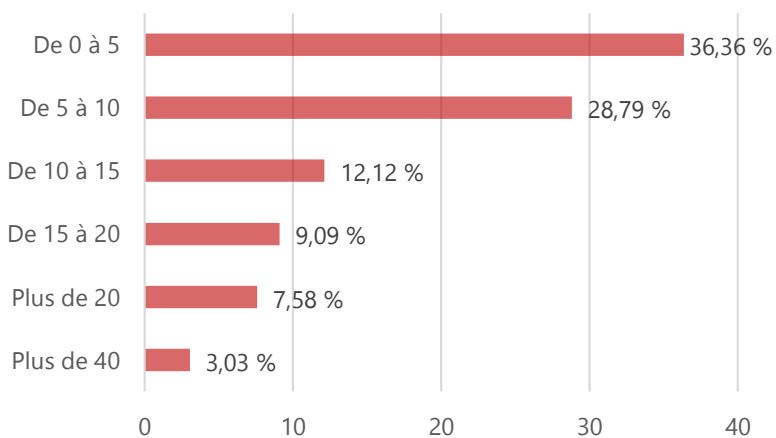


Figure 33 : Nombre de demandes de permis reçues en 2014 (en pourcentage), pour une division de logements

On voit grâce à ces résultats que la problématique de division de logements existants est apparue de manière inégale dans le temps en Région Wallonne. L'étude parallèle des deux schémas ci-dessus montre également que, malgré la connaissance certaine de cette préoccupation depuis plusieurs années (plus de 50 % des communes/villes y font face depuis plus de 5 ans), les demandes de permis pour diviser un logement existant restent très faibles en 2014.

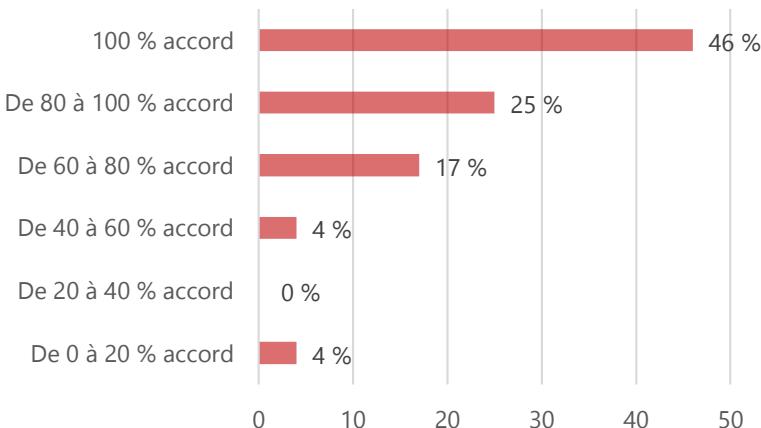
### **Accords et refus de permis : un constat plutôt positif**

Comme nous l'avons dit dans le paragraphe « Regard critique sur la forme et le contenu du questionnaire », la non-précision du contexte temporel et la recherche importante nécessaire pour les questions relatives aux accords et refus de ces demandes de permis de divisions s'est traduite dans les résultats et a rendu difficile leurs traitements. Les réponses se sont en effet très vite éparpillées comme le montre le tableau ci-dessous :

*Tableau 12 : Types de réponses obtenues (en%) pour les questions relatives aux nombres de permis de divisions accordés et refusés*

	Questions sur les accords de permis	Questions sur les refus de permis
% de réponses « pour 2014 »	47 %	37 %
% de réponses « depuis le premier cas enregistré par la commune »	26 %	21 %
% de réponses non exploitables	27 %	42 %

En ne retenant que les communes/villes ayant répondu « pour 2014 » aux deux questions (cette catégorie regroupant le plus de réponses et ceci étant le plus cohérent par rapport au contexte temporel de la question sur les demandes présentée en figure 33) nous obtenons finalement 36% de résultats exploitables, présentés ci-dessous :



*Figure 34 : % de permis accordés par rapport aux demandes déposées, en 2014*

Dans ces résultats exploitables, presque la moitié des communes/villes répondantes accordent la totalité des demandes de divisions qui leur sont déposées. Ce constat est plutôt positif.

### Accords et refus de permis : des motifs divers

Concernant les raisons principales qui poussent les communes/villes à accorder ou à refuser les permis, les questions étaient des questions ouvertes. Pour quantifier les résultats, une catégorisation des réponses a été effectuée, sur base des termes employés par les interviewés (les interviewés avaient la possibilité de citer autant de raisons qu'ils le souhaitaient, les % décrivent donc le nombre de fois qu'une justification a été citée par un interviewé) :



Figure 35 : Raisons évoquées par les communes/villes, en %, comme justification d'un accord de permis de division de logement

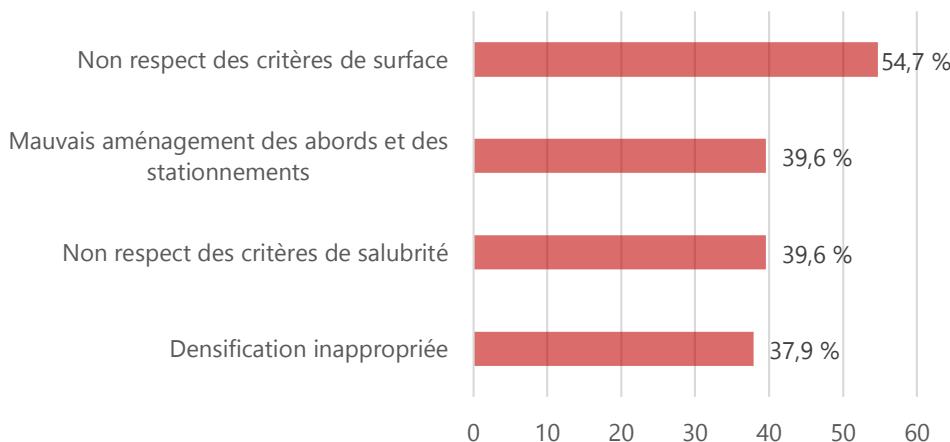


Figure 36 : Raisons évoquées par les communes/villes, en %, comme justification d'un refus de permis de division de logement

Les réponses sont très cohérentes avec l'état de l'art puisque les thèmes de la salubrité et de la surface, de la demande en logements, du patrimoine bâti, de la densification ou encore du stationnement ont été cités sans aucune incitation.

Il est ensuite intéressant de voir que, aussi bien pour accorder que pour refuser un permis d'urbanisme, les critères architecturaux concernant le respect des surfaces<sup>31</sup> et de la salubrité du nouveau logement créé sont primordiaux (on remarque que pour les raisons d'accord les normes de surface et de salubrité étaient évoquées en même temps alors que pour les refus, ils étaient cités séparément, avec un net avantage pour celui de la surface).

Urbanistiquement, remarquons également qu'une mauvaise gestion du stationnement des nouveaux véhicules engendrés par la division ou encore les conséquences négatives sur la densification prévue par la commune/ville sont deux critères qui ne poussent pas forcément les communes/villes à accorder un permis mais qui peuvent être rédhibitoires.

Tout ceci confirme ce qui avait été évoqué dans le paragraphe théorique « cadre architectural et urbanistique des divisions » (voir p.33).

- ORIGINES DU PROJET & ATTENTES DU PROPRIÉTAIRE : L'OFFRE DE DIVISIONS

### **La division de logement : une solution financière ?**

Notons ici que cette question ne fait en aucun cas appel à des données objectives mais plutôt aux ressentis des interviewés. Cependant les tendances dégagées restent très intéressantes et apportent des informations concrètes comparables avec les observations théoriques. Les interviewés pouvaient accorder la même évaluation à plusieurs justifications, celles-ci étant supposées multiples lors d'une demande de permis de division.

---

<sup>31</sup> Comme évoqué en p.51, les « critères » de surface évoqués par les communes concernent le respect des normes relatives aux surfaces de locaux – dans le code wallon du logement – mais aussi le respect des surfaces minimales fixées par la commune elle-même.

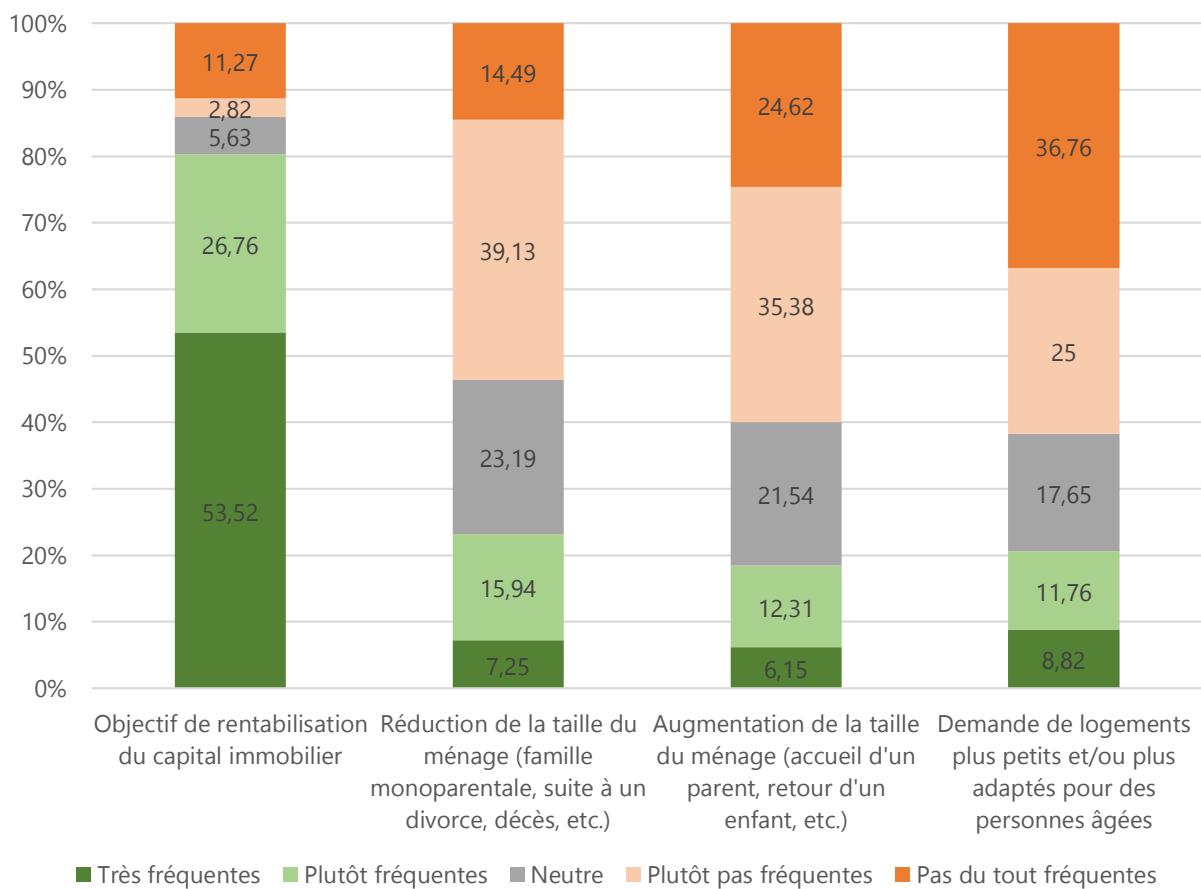


Figure 37 : Fréquence (en %) des justifications données par les propriétaires pour diviser leurs logements, entendues par les communes/villes

Selon les communes/villes wallonnes, la rentabilisation du capital immobilier est la justification principale avancée par les propriétaires désirant diviser leurs logements. Il est intéressant de voir que cela va dans le sens du constat établi dans l'état de l'art, sur la précarisation des ménages ou encore sur la difficulté de rester propriétaire.

A l'inverse, d'autres évolutions dans la typologie des ménages (qui avaient été décrites également dans la première partie du travail) ne semblent pas encore justifier la division de logements existants (voir graphique ci-dessus). Le vieillissement de la population et donc des propriétaires, qui ont besoin d'un logement plus petit à entretenir est en effet, selon les interviewés, la justification la moins fréquemment rencontrée.

La réduction de la taille des ménages (avec l'augmentation considérable des personnes isolées) n'est également pas souvent utilisée comme raison pour diviser son logement, mais nous pouvons nuancer ici ce résultat, qui peut être en partie dû à la faible proportion de propriétaires (voir paragraphe « Location ou propriété » de l'état de l'art) pour ce type de ménage (familles monoparentales ou personnes seules).

- OPPORTUNITÉS & DIFFICULTÉS DE LA DÉMARCHE

Tout comme la partie précédente, l'intérêt n'est pas, dans les deux questions suivantes, d'obtenir des résultats objectifs. C'est effectivement cette partie qui permet, à travers l'évaluation des opportunités et des difficultés de la division de logements existants, de recueillir l'opinion de chaque commune/ville sur cette problématique.

**Une réelle opportunité pour développer durablement sa commune ...**

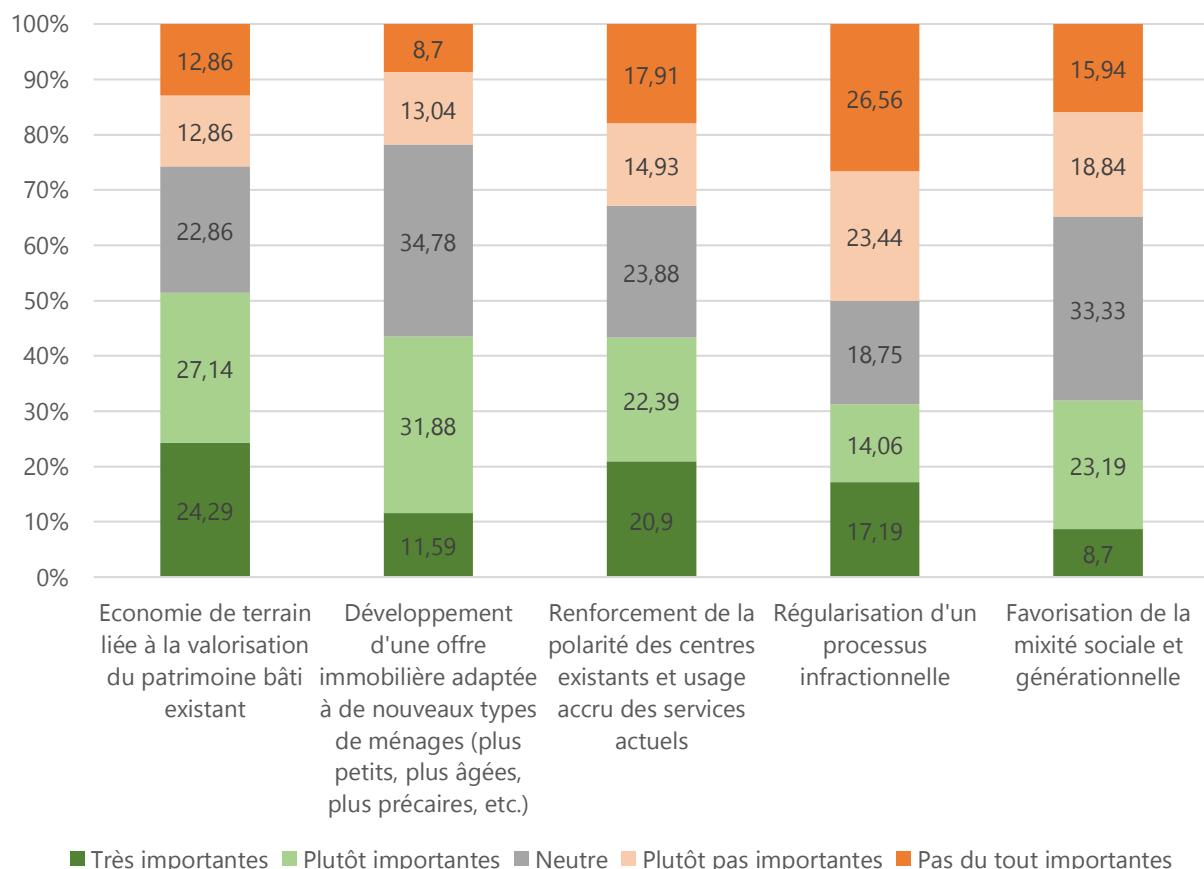


Figure 38 : Evaluation des opportunités générées par la division de logements existants selon la commune/ville (en %)

Ces données montrent que les communes/villes wallonnes, en général, reconnaissent davantage l'intérêt d'une division de logements comme une solution pour économiser du terrain, en valorisant le patrimoine déjà bâti, ou comme le moyen de renforcer la polarité des centres villageois, plutôt que comme une adaptation de l'offre immobilière à une demande en évolution rapide.

Nous pourrions donc supposer, avec ces résultats, que les communes/villes sont conscientes du caractère durable d'une telle solution (en permettant aux habitants de ne pas accroître leur mobilité, de profiter de services déjà existants ou d'en développer d'autres plus adaptés et à proximité de leurs habitations sur les terrains encore disponibles) et de son intérêt pour leur développement économique et sociale mais un peu moins de la nécessité de la division des logements existants pour répondre aussi bien quantitativement que qualitativement à la demande de la population.

**... Mais qui engendre une paupérisation de la commune non souhaitée ainsi qu'une gestion plus complexe de la densification**

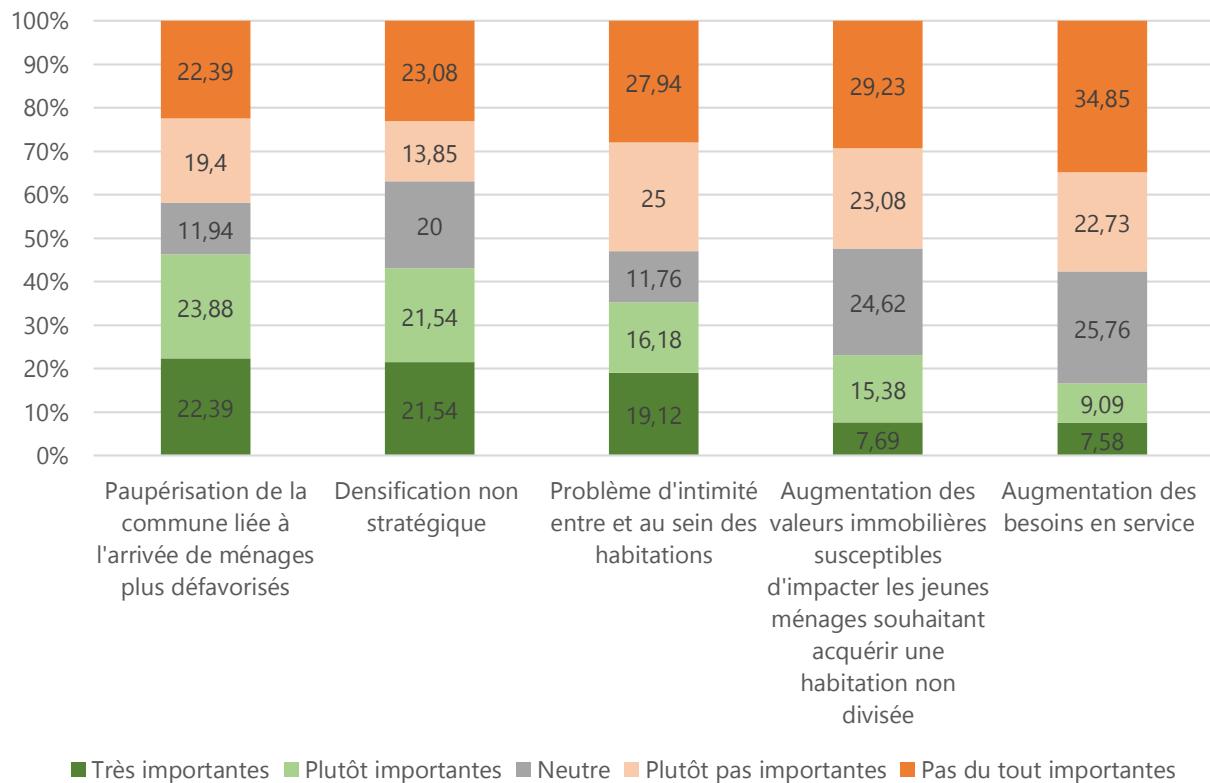


Figure 39 : Evaluation des difficultés générées par la division de logements existants selon la commune/ville

De même que pour les opportunités proposées, aucune difficulté engendrée par la division de logements n'a été totalement plébiscitée rejetée. Néanmoins, les communes/villes mettent en avant des difficultés impactant la commune/ville en général plutôt que des problèmes concernant le logement même (problème d'intimité par exemple). L'augmentation du nombre d'habitants et donc de besoins en service ne semble pas inquiéter les interviewés. Nous pouvons donc supposer que ces derniers considèrent la division davantage comme une opportunité par rapport aux services (vu avec le graphique précédent) que comme une difficulté.

Enfin, la comparaison des deux graphiques ci-dessus montre que la division de logements existants semble générer plus d'avantages que d'inconvénients : les interviewés reconnaissent plus les opportunités comme « très importantes et plutôt importantes » (avec un total cumulé de plus de 200%) que les difficultés (total cumulé, pour les mêmes évaluations, de 165%).

- GESTION DE LA COMMUNE/VILLE

### Une problématique peu considérée par les règlements communaux :

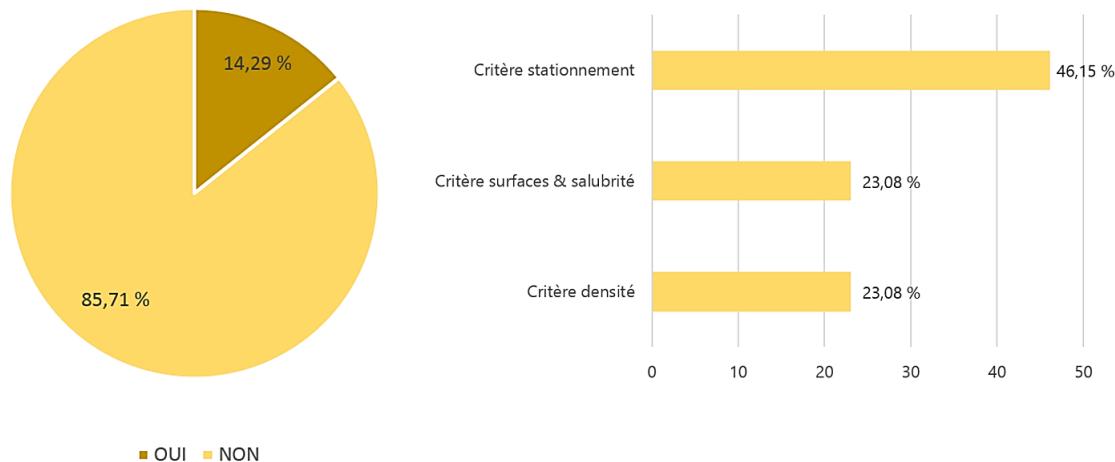


Figure 40 : Gestion de la problématique via un règlement communal d'urbanisme (RCU)

La problématique n'est que dans très peu de cas gérée par un règlement communal d'urbanisme (seulement 14,3%). Cette partie de l'enquête montre néanmoins que les règlements communaux qui intègrent déjà cette question la gèrent, dans presque la moitié des cas, pour régler les problèmes de stationnement (par exemple avec l'exigence de « 1,5 places de parage privé par logement créé). Ceci souligne l'importance de ce critère (déjà vu en figure 36) dans la manière d'aborder la division de logements existants.

### Du personnel spécialisé pour une meilleure gestion de la problématique :

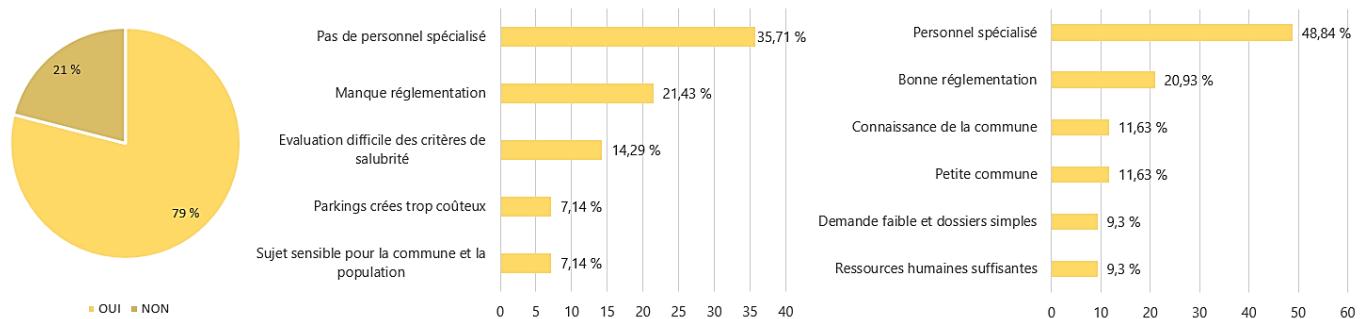


Figure 41 : Auto-évaluation des compétences pour gérer la problématique de division de logements existants

Malgré une majorité de non-gestion par un règlement, les communes/villes interrogées estiment, à 80 %, disposer des ressources adéquates pour traiter les demandes de permis relatives à la division de logements existants et ce surtout grâce à la présence de personnel spécialisé. Nous pouvons reprendre, par exemple, les précisions de quelques interviewés : « Bonne coopération entre les services population, urbanisme, finances et logement », « présence d'un conseiller logement pour vérification de la salubrité, agent compétent pour effectuer les enquêtes sur place si besoin, et une aide extérieur est demandée pour la sécurité ».

C'est, dans le cas contraire (estimation d'une bonne gestion), également la qualification du personnel qui est déterminante.

Le graphique du milieu montre que le manque de réglementation, évoqué dans la question précédente peut également porter préjudice à la bonne gestion d'une telle problématique.

#### 4.1.2. Les communes rurales et périurbaines : des spécificités dans l'approche de la problématique

L'objectif premier de cette partie est de comparer les résultats avec ceux de l'échantillon global, en dégageant les divergences ou les ressemblances entre les différentes typologies de communes/villes. Seuls les résultats des réponses qui remplissent cet objectif, qui apportent de nouvelles informations par rapport à la partie précédente (résultats généraux pour toutes les typologies de communes/villes) et précisent ainsi notre contexte d'étude sont présentés ci-dessous.

- **TYPOLOGIES DES COMMUNES SONDÉES**

Après avoir identifié la typologie de chaque commune/ville ayant répondu à l'enquête (identification expliquée précédemment dans la partie « Phase 1-traitements des résultats », p.45), nous pouvons comptabiliser le nombre de répondants par typologies. Sur les 65 réponses exploitables, 27 correspondent à la typologie « rurale », 23 à la typologie « périurbaine » et 15 à la typologie « urbaine ». L'intérêt des milieux ruraux et périurbains pour cette nouvelle problématique est donc certain.

- **CARACTÉRISTIQUES DES COMMUNES SONDÉES**

Après avoir récolté puis identifié tous les répondants à l'enquête, une petite étude parallèle a été menée pour recueillir différentes données<sup>32</sup> sur les communes/villes et ainsi pouvoir distinguer les tendances de l'échantillon même et selon chaque typologie communale. Cette étape intermédiaire a permis de confirmer, mais surtout de préciser et contextualiser les chiffres ou observations théoriques. Les résultats du tri croisé peuvent alors être analysés en étant conscients de ces données<sup>33</sup> :

---

<sup>32</sup> Sources des données exposées dans cette partie : page web « Communes wallonnes en chiffres » du site CAP Ruralité, tirant ses informations des sources suivantes : DGSIE – Registre National des personnes physiques & DGSIE-Statistiques fiscales des revenus.

Recueil et traitement des données via le tableur « données complémentaires communes et villes wallonnes » dont un extrait est présenté en annexe 3.

<sup>33</sup> Les chiffres présentés dans le tableau suivant sont des moyennes établies pour chaque typologie.

Tableau 13 : Données démo-éco-sociologiques de l'échantillon, par typologies communales

	Rural	Périurbain	Urbain
Population totale (hab ; 2012)	7000	10 650	15 812
Densité de population (hab/km <sup>2</sup> ; 2012)	130	310	710
% des Pers>64 ans (2012)	16,7	15,7	17,06
Evolution (en %) du nombre total de ménages (entre 2006 et 2009)	+4%	+4%	+2%
Evolution (en %) de la part des hommes habitants seuls (entre 2006 et 2009)	+10%	+9%	+4%
Evolution (en %) de la part des femmes habitants seules (entre 2006 et 2009)	+5%	+7%	+4%
Evolution (en %) de la part des ménages composés de 2 à 4 personnes (entre 2006 et 2009)	+1,1%	+1%	+1%
Revenus de la population (€, 2010)	102 500	174 000	184 000

- QUEL CONTEXTE POUR LA DIVISION DE LOGEMENT DANS LES COMMUNES RURALES & PERIURBAINES ?

### Un contexte qui démontre un besoin réel des propriétaires ruraux et périurbains

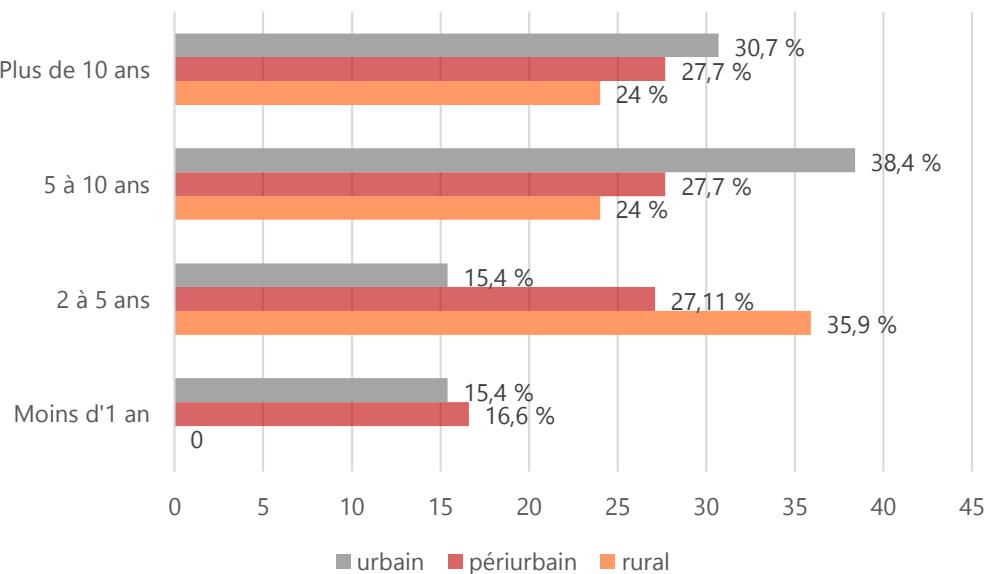


Figure 42 : Pourcentage de réponses, par typologie communale, attribuées à chaque proposition concernant le contexte temporel de la problématique

Les communes périurbaines suivent la tendance de l'échantillon général avec une apparition de la problématique plutôt dispersée dans le temps. Pour les deux autres typologies, il est intéressant de voir que leurs contextes temporels sont assez différents : le phénomène semble plus récent pour les communes rurales, alors que la typologie urbaine traite cette problématique depuis plus de 5 ans, pour la majorité.

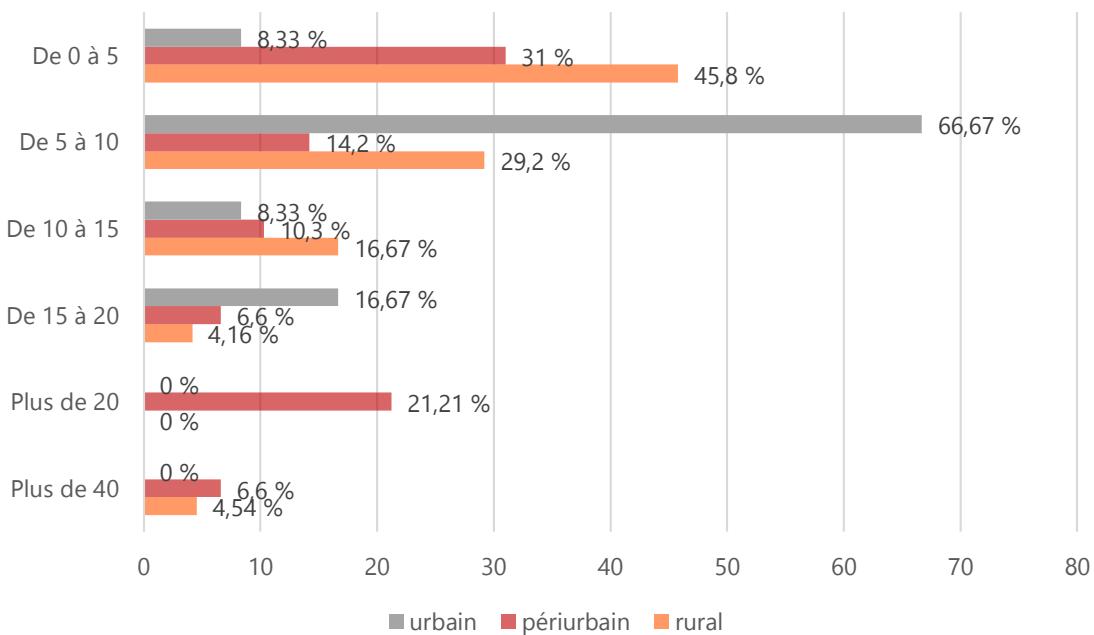


Figure 43 : Nombre de demandes de permis reçues en 2014 (en pourcentage) pour une division de logements, par typologie communale

En 2014, ce sont les communes rurales qui ont enregistré le moins de demandes de permis d'urbanisme relatives à la division de logements existants (avec presque la moitié d'entre elles en ayant reçue entre 0 et 5). Mais il est intéressant de voir qu'avec des villes plus grandes et plus peuplées (voir tableau 13), le milieu urbain n'en a pas reçu beaucoup plus, avec « entre 5 et 10 » demandes pour deux tiers d'entre elles. Enfin, le nombre de demandes de permis reçues par les communes périurbaines est plus dispersé selon les tranches proposées avec 30% d'entre elles ayant reçu de 0 à 5 demandes mais également un quart d'entre elles en ayant reçu plus de 20, quantité conséquente.

En se basant sur le rapport [moyenne des demandes reçues/ moyenne nombre de ménages]<sup>34</sup> par milieu, nous obtenons qu'environ 7,7% des ménages ruraux et le même pourcentage pour les ménages périurbains ont déposé une demande de permis d'urbanisme pour une division contre seulement 2,3% pour les ménages urbains. Nous pouvons donc dire, grâce à ces calculs, que les milieux périurbains et ruraux connaissent aujourd'hui un besoin réel de la part de leurs populations pour diviser leurs unités d'habitation.

### Accords et refus de permis : des spécificités et des points communs entre les milieux

Concernant le pourcentage de permis accordés par rapport aux demandes déposées, les trois milieux suivent la tendance observée pour l'échantillon général.

Il est par contre judicieux de faire la distinction des typologies communales lorsque nous nous intéressons aux justifications données pour les accords ou les refus.

<sup>34</sup> Le nombre de ménages d'une commune/ville a été récolté via la source exposée en note de bas de page n°32. Les calculs de ce rapport ont été faits grâce au tableur « données complémentaires communes et villes wallonnes » Annexe 3.

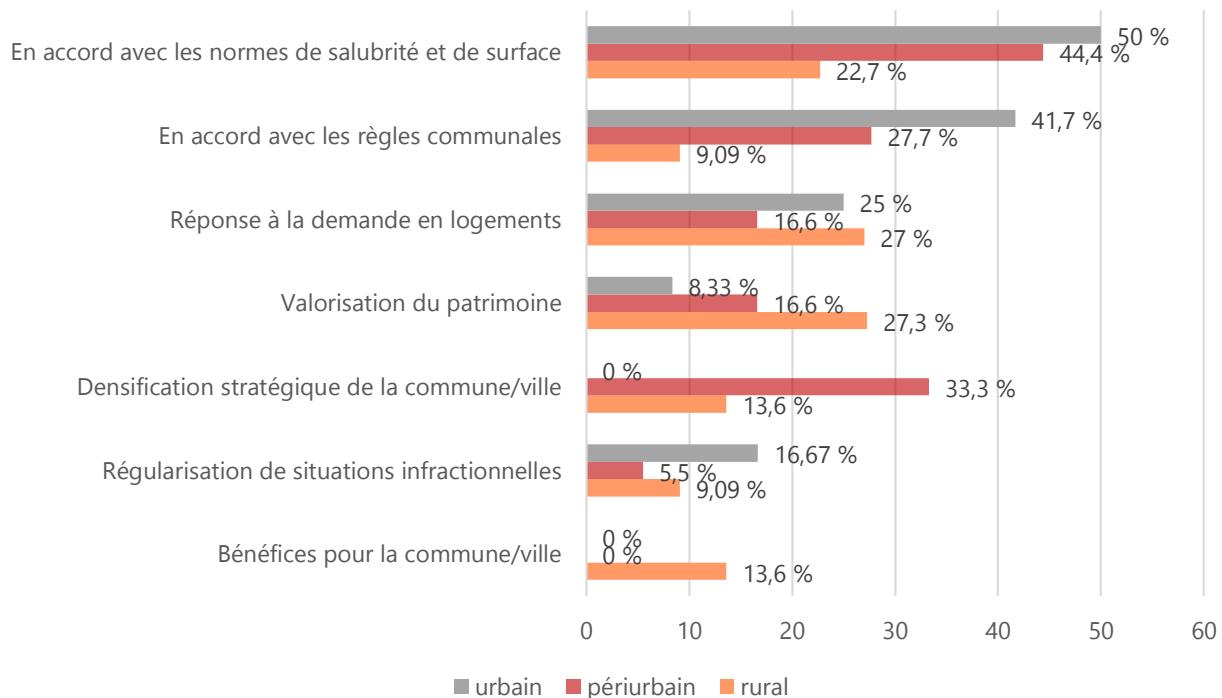


Figure 44 : Raisons évoquées, par typologie communale et en %, comme justification d'un accord de permis de division de logement

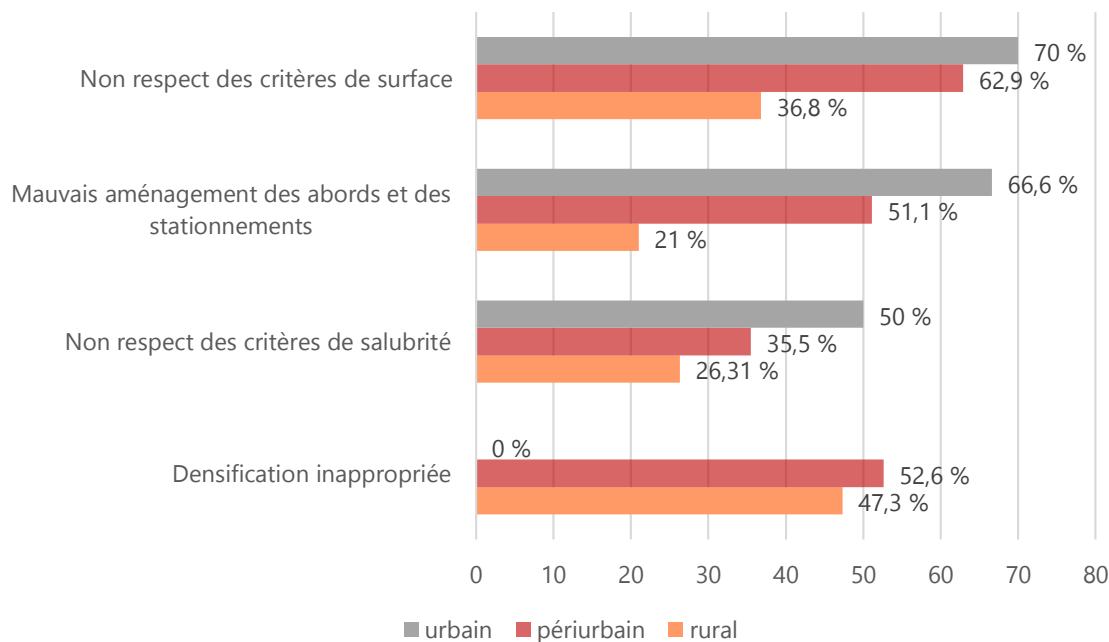


Figure 45 : Raisons évoquées, par typologie communale et en %, comme justification d'un refus de permis de division de logement

Comme pour l'échantillon global, le respect des critères de surface, fixés par le code wallon du logement ou par la commune elle-même, est primordial pour tous les milieux. Concernant les autres motifs d'accord ou de refus, chaque milieu a ses spécificités.

Pour le milieu périurbain, la densification induite par la division de logements existants est préoccupante. C'est en effet une des raisons les plus souvent évoquées pour justifier (ce critère prévaut sur la capacité de la solution à répondre à une nouvelle demande de logements) ou refuser un permis d'urbanisme (plus de la moitié des communes/villes périurbaines refusent un permis si celui-ci ne participe pas à la stratégie de densification de la commune).

Une mauvaise densification est également fortement considérée par les communes rurales puisqu'elle est le motif de refus le plus courant. Enfin, accorder un permis d'urbanisme de division si les normes de surface et de salubrité sont respectées n'est pas la raison qui est la plus évoquée par le milieu rural (contrairement aux deux autres milieux). Ici, un permis d'urbanisme de division est davantage accepté s'il :

- valorise le patrimoine bâti et parfois redonne une seconde vie à de nombreux bâtiments anciens
- répond à une nouvelle demande de logements, les communes rurales accueillant des ménages de plus en plus petits (voir figure 40 avec la forte augmentation de personnes isolées) et faisant face à l'arrivée massive de ménages plus précaires ne pouvant plus payer les loyers urbains mais ne trouvant que peu d'offres locatives leurs correspondant en milieu rural.

- **CARACTÉRISTIQUES DES CAS DIVISÉS**

**Les bâtiments divisés : une typologie majoritaire difficile à dégager dans les milieux ruraux et périurbains**

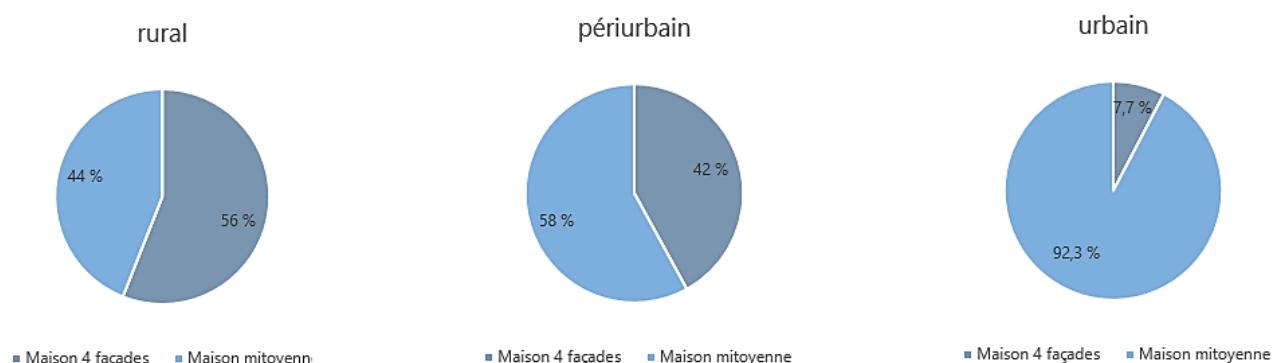


Figure 46 : Typologie majoritaire des cas divisés, selon les milieux

La distinction permet ici de préciser les tendances concernant les typologies des bâtiments divisés selon les différents milieux et ainsi de voir que ce sont les maisons quatre façades qui sont le plus souvent concernées en milieu rural.

- ORIGINES DU PROJET & ATTENTES DU PROPRIÉTAIRE : L'OFFRE DE DIVISION

### La division de logement : une solution majoritairement financière pour les propriétaires des milieux ruraux et périurbains

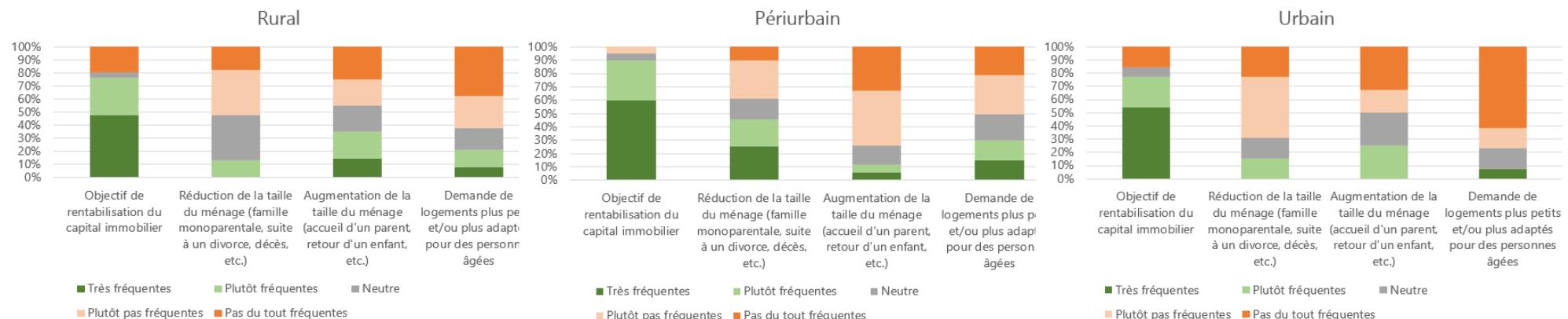


Figure 47 : Fréquence (en %) des justifications données par les propriétaires pour diviser leurs logements, entendues par les différents types de communes/villes

Nous voyons grâce à ces trois graphiques que la tendance de l'échantillon se confirme : quel que soit le type de commune/ville, l'aspect financier est ce qui motive le plus les propriétaires à diviser leurs logements, selon les interviewés.

Contrairement au milieu urbain, les autres justifications des propriétaires ont un peu plus de poids dans les communes/villes rurales et périurbaines :

- selon 50% des interviewés du milieu périurbain, la réduction de la taille du ménage (avec l'augmentation de familles monoparentales notamment), est une justification « très fréquente » ou « plutôt fréquente ». C'est dans ce milieu que les justifications relatives à une demande de logements plus petits et adaptés à des personnes plus âgées semblent être également les plus nombreuses.
- dans les communes rurales, davantage de propriétaires que dans les autres milieux semblent, toujours selon les interviewés, être concernés par une augmentation de la taille du ménage, avec le retour d'un enfant dans l'habitation familiale par exemple, et envisagent la division comme une solution.

Il est intéressant de comparer les résultats de cette question avec ceux de la figure 44 : si l'adaptation à une nouvelle demande est une des raisons les plus souvent évoquées par les communes rurales pour accorder un permis, ce sont les propriétaires du milieu périurbain qui semblent être les plus concernés par ces évolutions des ménages et justifier la division de logements comme une solution.

En général, cette partie montre que toutes les évolutions des ménages, aussi bien économiques que sociales, décrites dans la partie théorique, sont effectivement ressenties dans les milieux périurbains et ruraux et que la division des habitations peut être une des solutions pour s'y adapter.

- OPPORTUNITÉS ET DIFFICULTÉS DE LA DÉMARCHE

### Plus d'opportunités que de difficultés selon les communes périurbaines et rurales : une vision optimiste ?

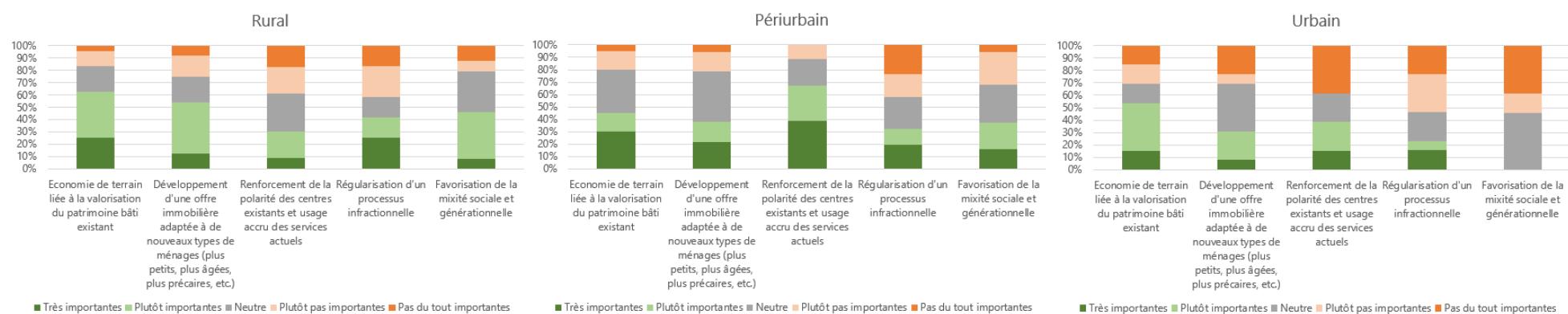


Figure 48 : Evaluation des opportunités générées par la division de logements existants selon chaque type de commune/ville (en %)

Comme pour l'échantillon global, chaque milieu évalue les opportunités proposées de manière assez uniforme : les opportunités d'un tel processus existent et sont multiples.

Quelques spécificités propres à chaque milieu (qui vont dans le sens des résultats de la première partie de l'enquête) sont tout de même remarquables : l'économie des terrains liée à la valorisation du patrimoine bâti se distingue dans le milieu rural (qui y voit sans doute l'opportunité de développer à la fois le logement et l'agriculture), tandis que c'est l'intérêt d'une telle solution de densification pour renforcer la polarité des centres et profiter des services actuels qui prime dans les communes périurbaines.

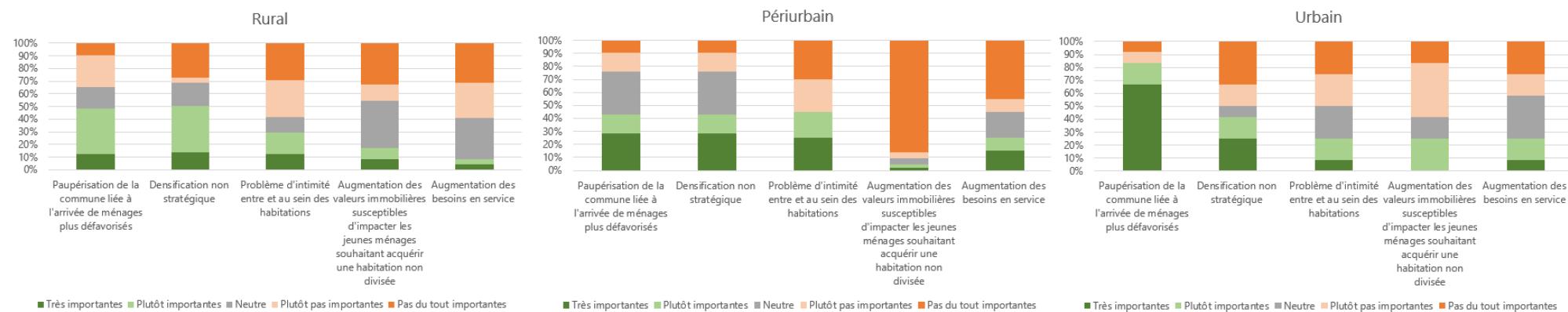


Figure 49 : Evaluation des difficultés générées par la division de logements existants selon chaque type de commune/ville (en %)

Concernant les difficultés générées par la division de logements existants, l'étude de ces trois graphiques en parallèle est intéressante et révèle plusieurs distinctions entre typologies communales :

- la paupérisation de la commune liée à l'arrivée de ménages plus défavorisés est une difficulté connue par l'ensemble des typologies. Il est intéressant de remarquer que plus les revenus de la population sont élevés pour un milieu (voir tableau 13), plus la crainte de cette difficulté est importante.
- la densification non appropriée (et souvent liée à la difficulté de devoir augmenter et déplacer les services) est davantage considérée dans les plus grandes communes/villes, c'est-à-dire dans les milieux périurbains et urbains
- le milieu rural, tout comme le milieu périurbain, accorde presque autant d'importance à ces deux conséquences défavorables qu'aux possibles problèmes d'intimité qui peuvent être générés entre et au sein des habitations. Contrairement aux villes et communes urbaines, les relations entre habitants d'un même bâtiment ou entre voisins est donc ici à considérer et à gérer lors d'une division.

Si les résultats pour les milieux périurbains et ruraux sont finalement assez similaires, nous remarquons tout de même que les communes rurales perçoivent moins fortement les désavantages liés à la division de logements existants (avec une évaluation « très importantes » des difficultés atteignant en cumulé les 51%) que les communes et villes périurbaines (quasiment le double, avec plus de 100% cumulés) qui gèrent de multiples contraintes en mettant ce processus en marche.

Enfin, une comparaison rapide entre les figures 48 et 49 montre que les opportunités sont plus souvent considérées comme importantes, par l'ensemble de l'échantillon, que les difficultés, ce qui est un résultat plutôt satisfaisant pour l'acceptation de la division des logements existants.

- QUELLE GESTION POUR LES COMMUNES RURALES & PERIURBAINES ?

**Davantage de règlements mais moins de ressources pour le milieu périurbain :**

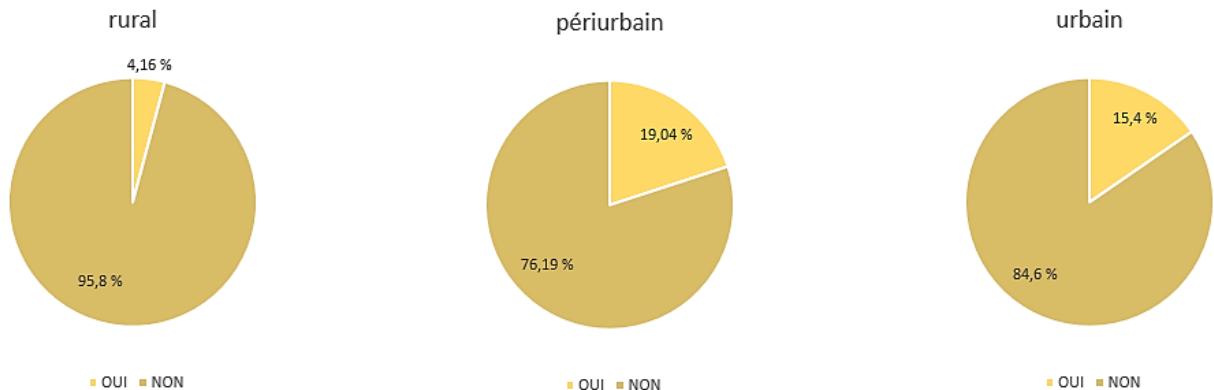


Figure 50 : Gestion de la problématique via un règlement communal d'urbanisme (RCU) selon les typologies communales

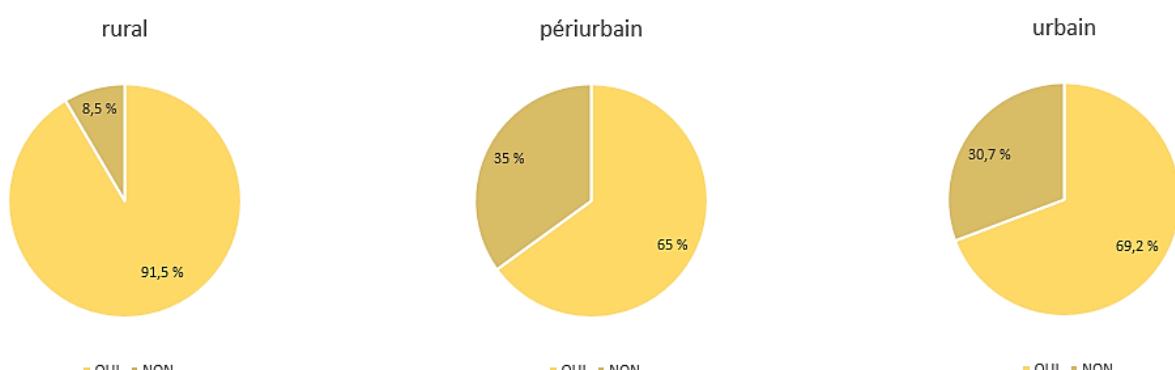


Figure 51 : Auto-évaluation des compétences pour gérer la problématique de division de logements existants, selon chaque milieu

Cette dernière partie permet de voir que la gestion de cette problématique, via des règlements ou des compétences, distingue le milieu rural des deux autres : la problématique n'y est que très rarement visée par des règlements mais semble y être la plus prise en main, avec plus de 90% des interviewés de ce milieu qui estiment que la commune/ville dispose de ressources suffisantes et appropriées.

Ce sont dans les communes périurbaines, à l'inverse, que l'approche de la problématique est la plus complexe (et ce notamment dû à l'absence de personnel qualifié) malgré une part un peu plus importante de règlements existants sur la question.

#### 4.1.3. Conclusion

Il convient tout d'abord de souligner le succès de l'enquête, aussi bien par la quantité de réponses récoltées (30% des communes/villes contactées) que par la qualité des résultats. Ceci prouve l'intérêt réel des communes et villes wallonnes pour cette problématique.

Du côté de la demande des propriétaires (qui correspond aussi à l'offre de nouveaux logements), les résultats concernant les dates d'apparition du phénomène et le nombre de demandes de permis d'urbanisme relatives à la division d'un logement existant ont montré que le processus n'est pas encore très développé (plus d'un tiers des communes et villes wallonnes n'ont reçues qu'entre 0 et 5 demandes de division) en général mais qu'il intéresse aujourd'hui une part importante des ménages ruraux et périurbains. Le besoin des propriétaires de ces deux milieux est surtout financier et on trouve l'explication à ceci aussi bien dans les données chiffrées de l'évolution des ménages (de plus en plus de personnes isolées par exemple) que dans les autres justifications données par les propriétaires : la réduction de la taille des ménages, la demande de logements plus petits et adaptés à une population vieillissante, etc.

Du côté de l'encadrement de ce processus de densification, les communes/villes périurbaines et rurales y voient de nombreuses opportunités. Mais contrairement aux propriétaires, la capacité d'une telle solution à permettre une adaptation des logements aux nouveaux types de ménages (plus précaires, vieillissants et petits) n'est pas forcément l'avantage premier de la division de logements existants perçu par les communes. Les interviewés des milieux périurbains et ruraux voient surtout la division comme une solution pour développer durablement leurs communes, en économisant des terrains encore libres ou en renforçant des centralités existantes et les usages des services actuels. Il est alors logique de voir que ce sont ces mêmes arguments qui reviennent dans les inconvénients cités du processus (les nouveaux logements créés s'adressent à une population moins aisée, ce qui peut donc entraîner la paupérisation de la commune et donc ne favorise pas son développement économique) ou qui peuvent justifier le refus d'une demande de permis d'urbanisme : la densification entraînée par ces divisions n'est pas approprié et ne respecte pas la stratégie de la commune. Dans les communes et villes périurbaines, la gestion des abords et des stationnements des véhicules est également un motif courant de refus (cité par plus de la moitié des interviewés de ce milieu).

En plus de toutes ces approches urbanistiques, sociales ou financières, il est intéressant de voir que la qualité architecturale du logement créé reste tout de même déterminante dans la majorité des cas, au moment du traitement de la demande : les normes de salubrité et les critères de surface de la nouvelle habitation doivent être respectés. L'utilisation du terme « critère », à la place de celui de « norme » pour la surface du nouveau logement a d'ailleurs toute son importance puisque ce sont les communes qui vont fixer ces critères, via un règlement ou non.

L'enquête et ses résultats ont donc permis de confirmer les observations théoriques qui avaient été faites en première partie mais surtout de les préciser en les contextualisant : les milieux

d'études (rural et périurbain) ont leurs spécificités et celles-ci seront prises en compte pour les deux phases suivantes.

Cette première phase d'analyse montre finalement un regard plutôt optimiste sur la problématique de la part des communes et villes wallonnes, malgré une gestion complexe et des difficultés réelles pour le développement de celles-ci, qu'il soit urbanistique ou financier.

Urbanistiquement, l'impact de divisions de logements existants sur la densification d'une commune ou encore la gestion complexe des abords et des stationnements qui est engendrée par cette solution sont autant de points qui nécessitent d'être étudiés dans le but d'une meilleure acceptation des demandes de permis.

Architecturalement, et c'est cet aspect qui est développé dans les phases suivants, plusieurs aspects de la division d'un logement existant retiennent, à peu près de la même façon, l'attention des communes rurales et périurbaines lors de l'accord de permis et méritent une analyse plus poussée, qui permet d'explorer les problématiques suivantes, entre autres : dans quelle mesure la surface du nouveau logement créé après une division est-elle déterminante pour l'acceptation de ce processus ? Les normes de salubrité sont-elles facilement respectables lors de la division d'un bâtiment existant ? Est-ce que la division de logements existants favorise les relations entre les habitants ?

## 4.2. Des divisions aux motivations et aux caractéristiques architecturales diverses

Si ces questions peuvent trouver réponse ou piste de réponse grâce aux résultats de la phase finale, une analyse d'exemples de division de logements est d'abord nécessaire. Les résultats de ces analyses sont présentés ci-dessous.

### 4.2.1. Analyse différenciée des cas

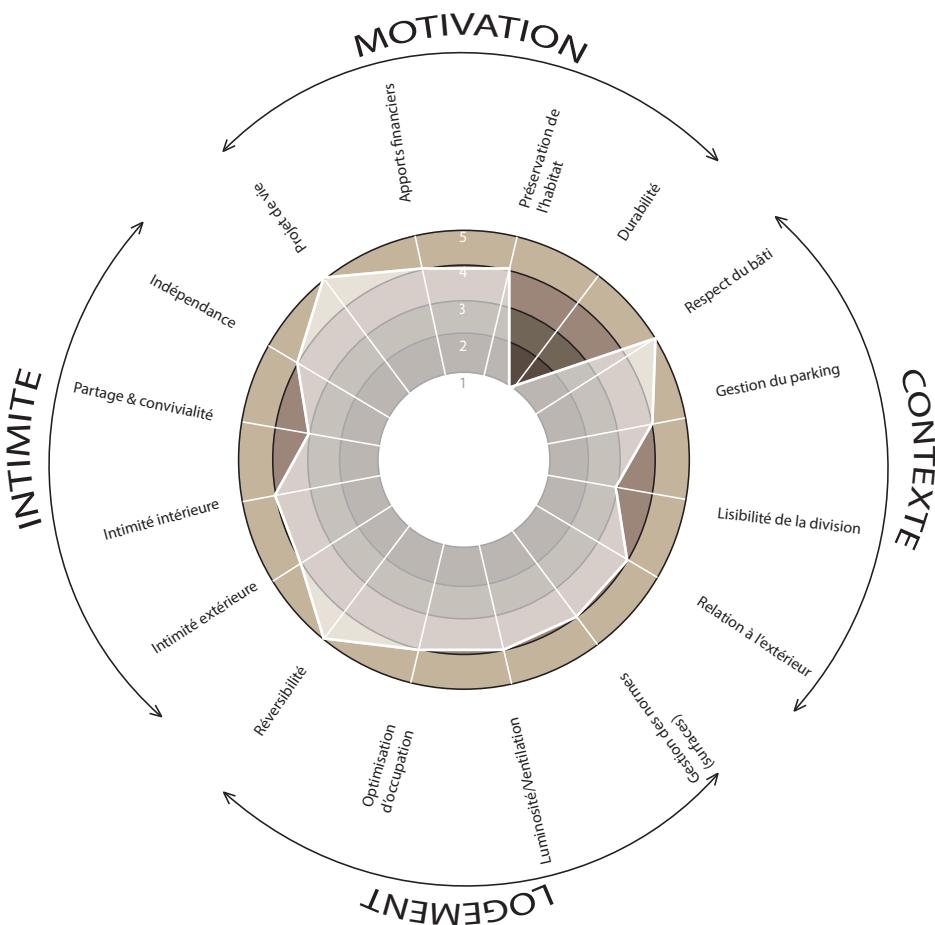
Dans cette première étape d'analyse, seules les « fiches projets » de chaque cas étudié sont présentées ci-dessous. Nous rappelons que les dossiers d'analyse de chaque cas, qui ont permis la réalisation de ces fiches, ainsi que les modalités de remplissage des radars de critères, sont présentés en annexe.

## PROJET A : Vieillissement & Réversibilité

«La maison est **trop grande** pour nous maintenant»

«Nous souhaitons de l'**intimité** tout en ayant des **rapports conviviaux** avec le deuxième ménage»

«La maison a été **bien conçue** au départ et donc tout s'est fait **naturellement**»



Située dans un lotissement, la maison 4 façades a, sur dérogation, reçu un permis d'urbanisme pour division. Le logement est devenu trop grand après le départ des enfants et l'entretien des locaux ou du terrain trop compliqué pour le couple de propriétaires sexagénaire. Cependant, ils expriment l'envie de rester dans ce quartier et ce cadre qu'ils affectionnent. Le but de la division est de proposer une partie de leur logement à un autre ménage, âgé lui aussi si possible. La volonté des propriétaires est en effet de concilier indépendance des logements et convivialité entre les ménages. Dans l'optique d'une revente du bâtiment entier, de faibles modifications ont été privilégiées par le couple.

**PROJET DE VIE :**  
perception de la division comme la solution pour continuer de «vivre chez soi»

**RESPECT DU BÂTI & REVERSIBILITÉ :**  
aménagements prévus très faibles pour atteindre ces 2 objectifs

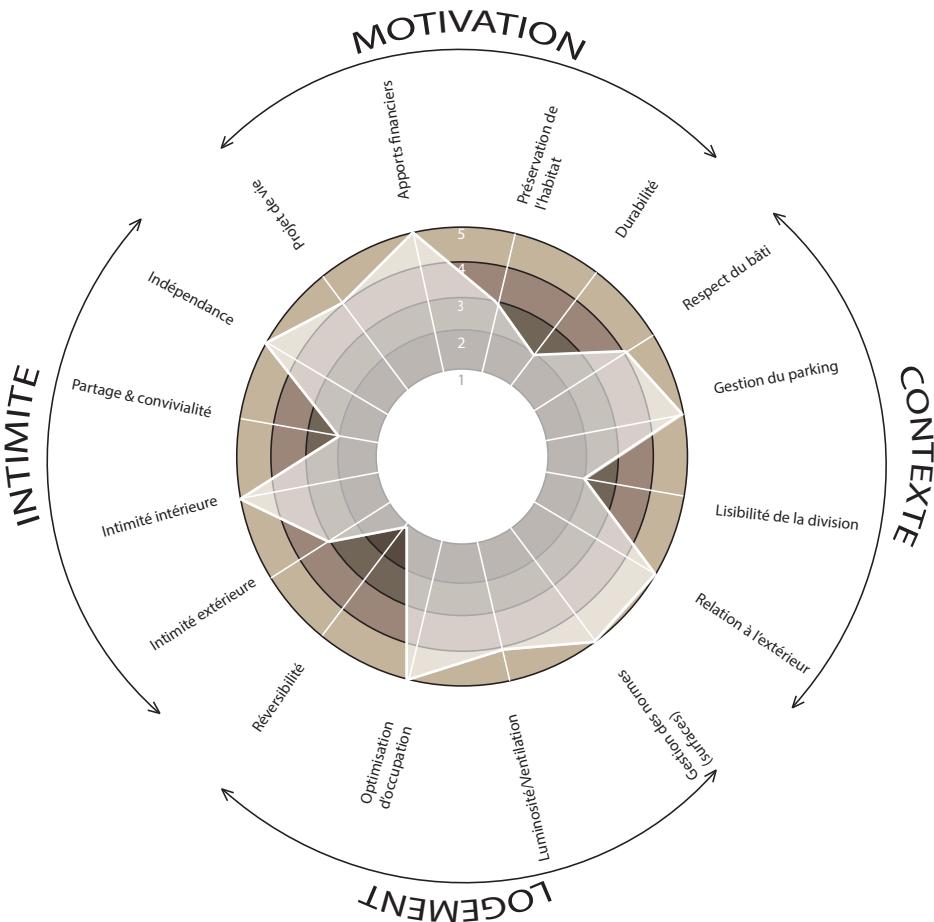
**RELATIONS :**  
conciliation entre indépendance et convivialité des deux ménages

## PROJET B : Création & Investissement

«Le fait de **créer** quelque chose, c'est une réelle satisfaction»

«On fait des maisons plus **petites** mais avec un **espace extérieur**»

«C'était **insalubre** avant, tout a été respecté pour suivre les **normes**, il faut respecter les règles»



La maison a été achetée en 2005 dans le but d'y aménager 2 logements. Au moment de l'achat, celle-ci est complètement insalubre et de nombreuses études (de sol notamment) sont nécessaires avant de commencer les travaux de rénovation. Deux appartements y sont réalisés, avec l'aide d'un architecte, qui accorde de l'importance à la luminosité, ou encore à l'acoustique entre les deux logements. Des annexes sont ajoutées à l'ancienne maison pour disposer de plus d'espace. Un espace extérieur est réservé à chaque logement et le parking à une place primordiale dans l'organisation de ces nouvelles habitations.

**VALORISATION DU BÂTI :**  
ajout d'annexes qui respectent et mettent en valeur le bâti d'origine

**JARDINS & PARCAGE :**  
autant d'intérêt porté à la qualité des espaces extérieurs qu'à celle du logement

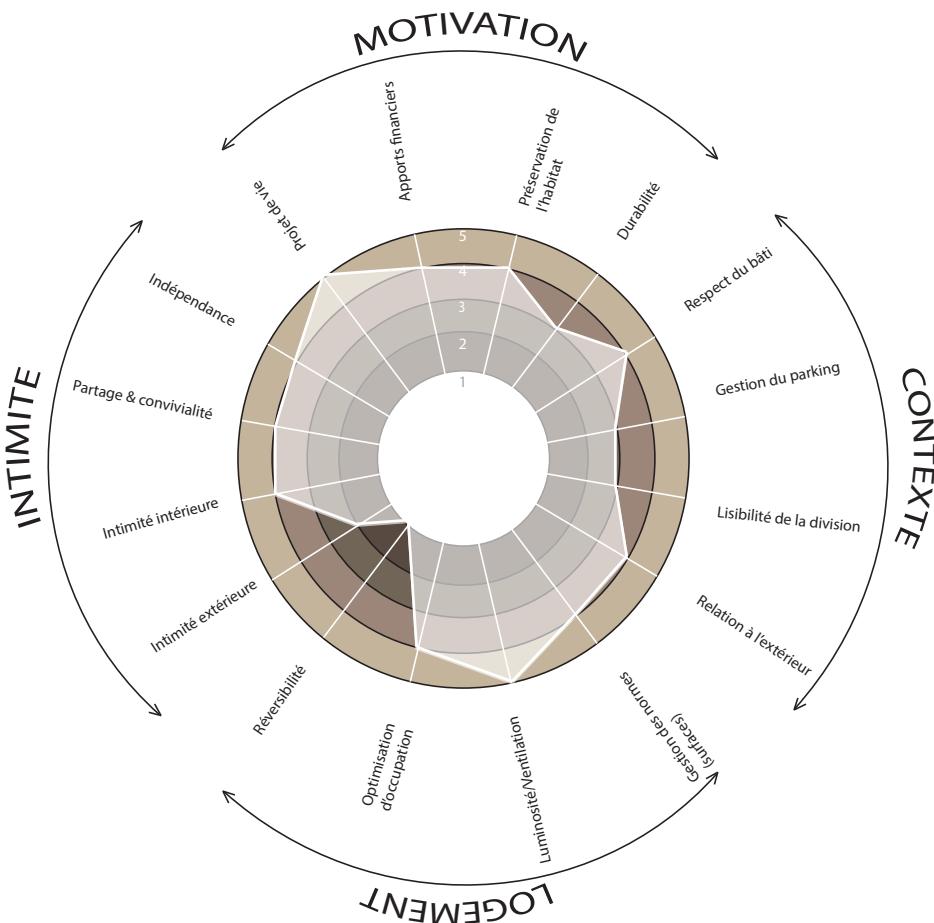
**NORMES :**  
attention particulière aux normes acoustiques pour le confort des deux logements

## PROJET C : Entretien & Participatif

«On ne peut pas acheter un **tel bâtiment** sans rien en faire, il faut l'**entretenir**»

«La division s'inscrirait dans une **dynamique** : jardin commun, ferme pédagogique, ....»

«Il y a eu une bonne réflexion pour l'**acoustique**»



Voulant à la fois reprendre l'exploitation agricole et acheter son premier logement, le couple de propriétaires a décidé de rénover deux des ailes de ce bâtiment ancien, aujourd'hui sans aucun usage, pour en faire de l'habitat. Deux logements supplémentaires viendront être créés et participeront à une dynamique souhaitée par les propriétaires. Souhaitant l'indépendance entre habitat et exploitation, ces derniers envisagent tout de même de profiter de la division du bâtiment pour créer des relations de partage entre les habitants, avec un jardin partagé ou un potager collectif par exemple.

**ENTRETIEN DU BÂTI :**  
nouveaux habitants nécessaires pour maintenir le bâtiment ancien en état

**CONFORT :**  
confort assuré grâce à des surfaces et à une luminosité généreuses

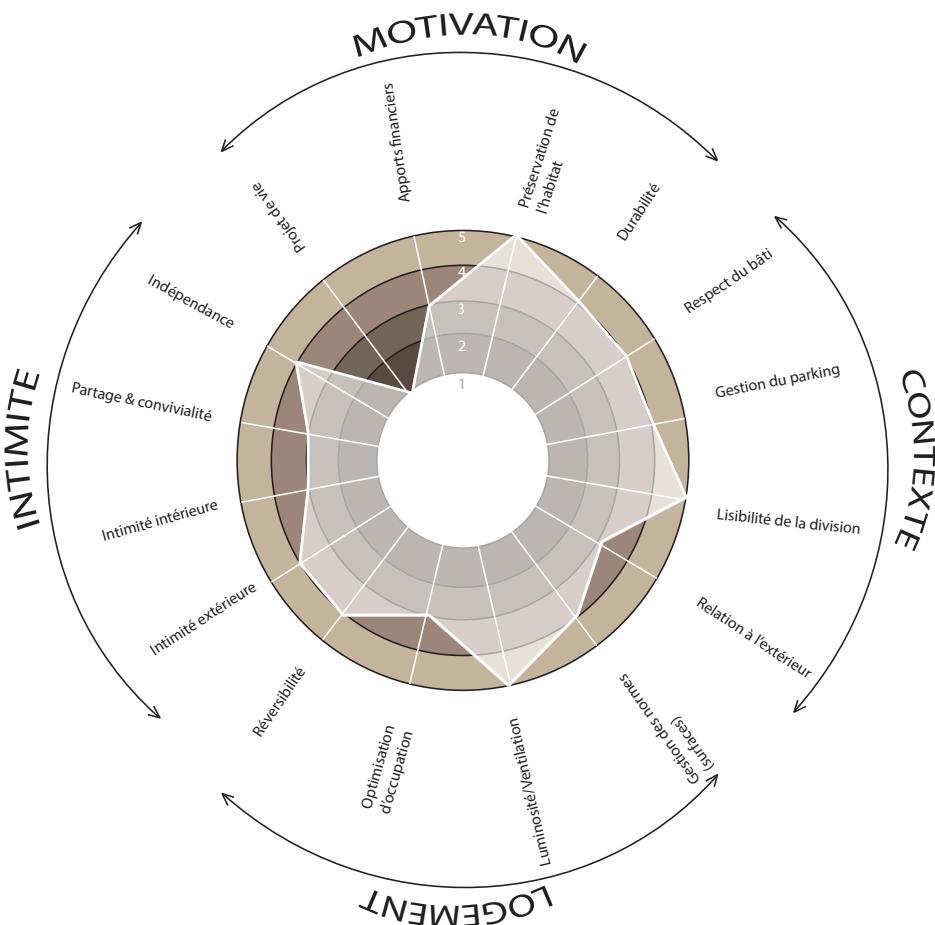
**RELATION :**  
séparation habitat/profession mais volonté de partage et d'activités participatives entre ménages

## PROJET D : Confort & Durabilité

«On ne remplace pas une toiture pour ne rien faire en dessous !»

«La condition était de **respecter l'endroit, le bâtiment**»

«La **simplicité, le confort, l'espace, la luminosité** »



La toiture d'une des ailes du bâtiment étant en très mauvais état, le propriétaire a décidé de rénover urgemment cette partie. La création de deux logements a alors été une conséquence de cette rénovation, pour la rentabiliser notamment. Le propriétaire s'est beaucoup investi dans la division de son bâtiment, aussi bien dans la conception des aménagements, qu'il souhaitait simples, épurés et lumineux, que dans l'installation de techniques innovantes, au service du confort des habitants. Toutes ces interventions ont été faites avec l'idée de respecter le bâti et son environnement.

### PRESERVATION DU BÂTI :

sauver une partie du bâti en la rénovant et en l'occupant, par la suite, a été la motivation principale

### DURABILITE :

division perçue comme une opportunité pour rendre le bâti durable

### CONFORT :

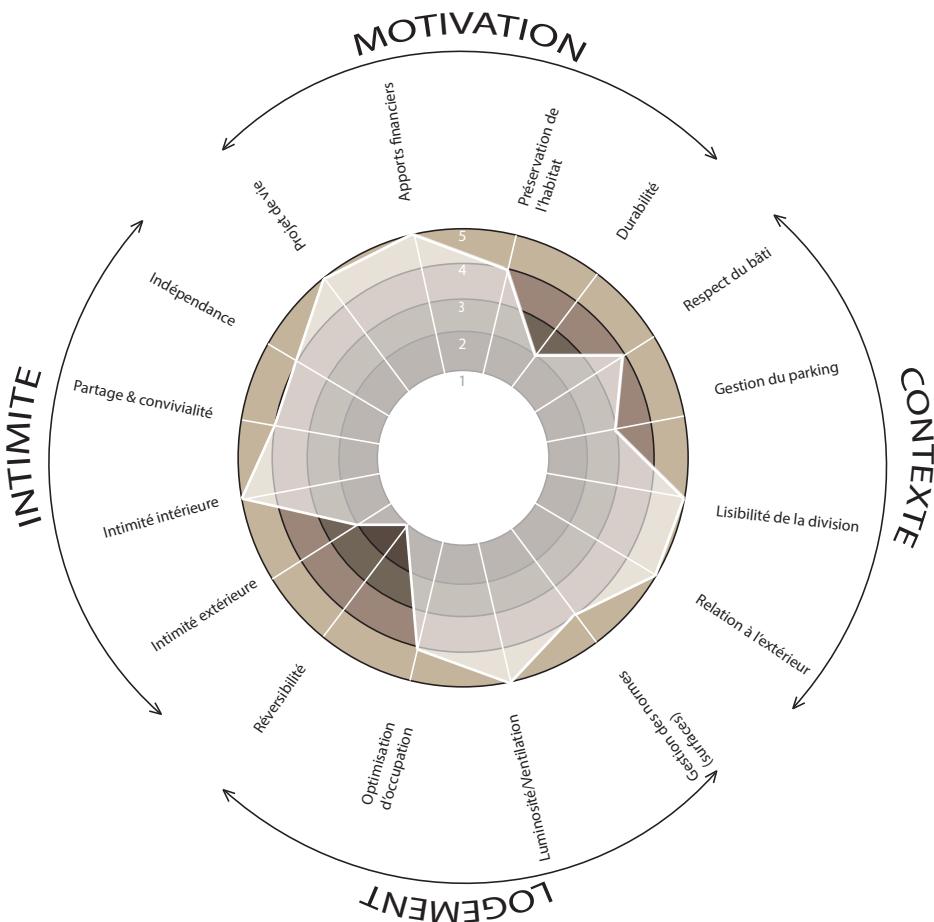
confort assuré aussi bien par l'aménagement que par des techniques innovantes

## PROJET E : Partage & Rentabilité

«J'ai fait cette **division** avec un **projet de partage** qui l'accompagne depuis le début»

«**Tout** a été fait pour privilégier l'arrivée de **lumière naturelle**»

«Toutes les **isolations** ont été refaites **optimalement** »



La division du bâtiment existant, via la création de 3 nouveaux logements, a permis à la propriétaire, âgée et vivant seule, d'allier plusieurs avantages : investir son argent dans sa propre maison et ainsi continuer de vivre dans un cadre qu'elle affectionne, développer un projet de partage important avec les nouveaux habitants et donner une seconde vie à une des ailes en mauvais état. Si les aménagements intérieurs ont été faits pour privilégier l'intimité et l'apport de lumière naturelle, l'espace extérieur est pensé comme un espace de rencontre et de partage. Respecter le bâtiment, inscrit à l'inventaire du patrimoine, ainsi que son environnement et son église classée, a été primordial.

### PARTAGE :

partage avec de nouveaux habitants vu comme l'opportunité principale de la division du bâti

### PRESERVATION DU BÂTI :

sauver une partie du bâti en la rénovant et en l'occupant, par la suite, a été une des motivations

### LUMINOSITE :

conception faite pour maximiser l'apport de lumière, aussi bien dans les pièces de jour que de nuit

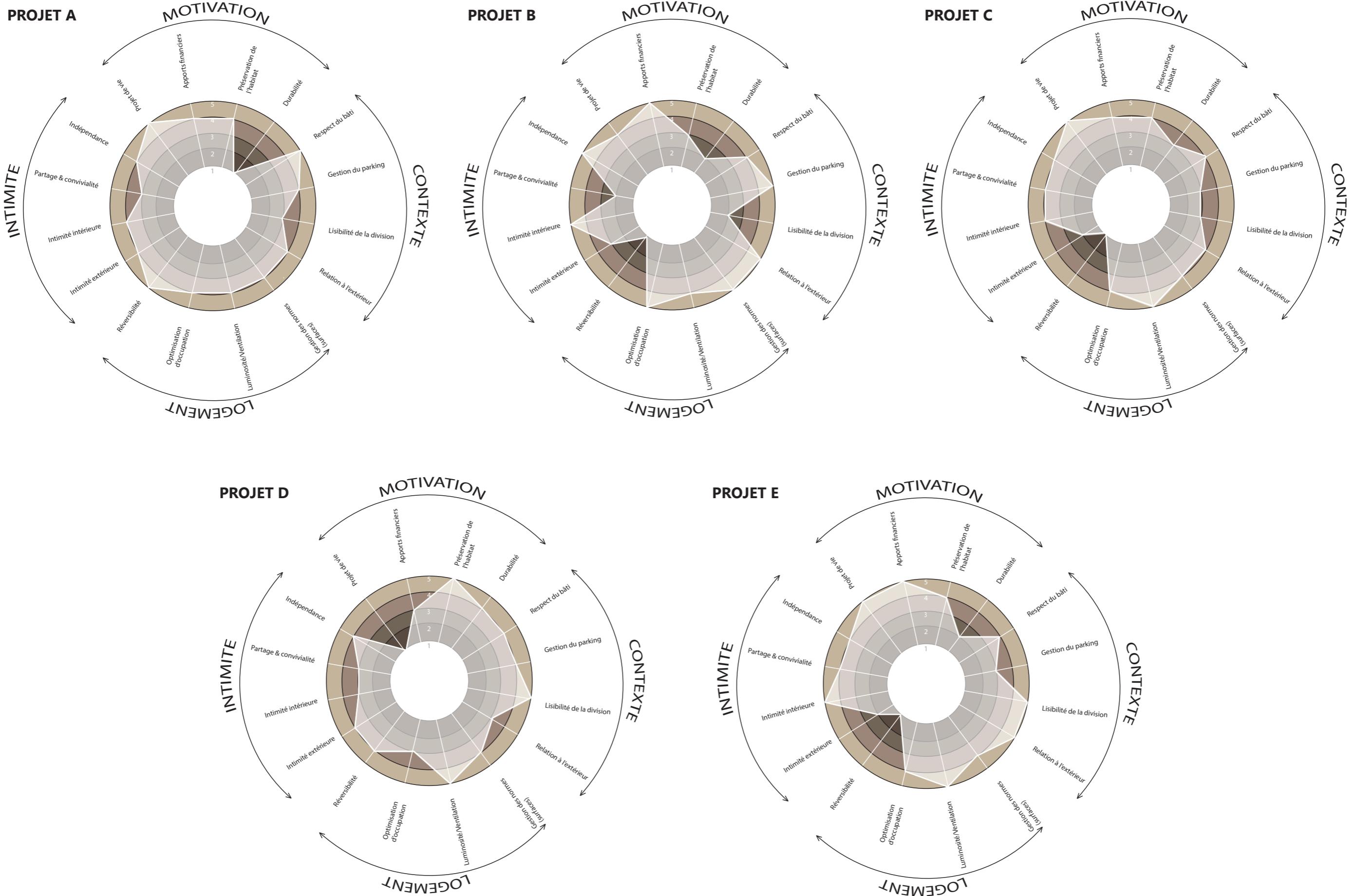


Figure 52 : Radar des critères des 5 projets étudiés en phase 2

- DES CRITÈRES PLUS OU MOINS OPTIMISÉS

Il est intéressant de voir que malgré la diversité des cas rencontrés, aussi bien dans leurs motivations que dans les typologies des bâtiments, beaucoup de similitudes existent quant à l'approche architecturale de la division.

Les tendances qui sont évoquées ci-dessous proviennent d'une comparaison entre les différents radars de critères (figure ci-dessus) mais aussi de l'analyse comparative de tous les dossiers complets présentés en annexe 11.

### **Les apports financiers liés à la division : loin d'être l'unique motivation des propriétaires**

Si les communes rurales et périurbaines placent l'objectif de rentabilisation du capital immobilier loin devant dans les justifications des propriétaires, nous voyons ici que les apports financiers générés par la division du logement ne sont pas du tout les seules (ou même principales) motivations : la division de logement participe à l'amélioration du niveau de vie mais aussi à l'évolution de celle-ci, en rendant possible l'élaboration de certains projets.

Nous remarquons qu'une justification, qui n'avait pas été proposée à l'évaluation des communes, est également omniprésente pour les propriétaires de cette commune périurbaine : la division du logement est, dans quatre cas sur cinq, fortement liée à la volonté de préserver l'habitat. Cette préservation peut se faire sur le bâtiment, notamment pour les bâtiments anciens ou repris au patrimoine (les cas D, E et F), mais aussi sur la parcelle avec le besoin d'aide pour entretenir le terrain (cas A). Ceci peut avoir des conséquences architecturales, comme nous le détaillons par la suite.

### **Division & rénovation durable : une association rarement envisagée**

Nous voyons que profiter de la division du logement pour apporter un caractère durable (qu'il soit architectural ou social) au bâtiment n'est que peu souvent envisagé ou assez timidement (uniquement du point de vue de l'économie énergétique). Architecturalement, inciter et aider les propriétaires, au moment de la demande de permis d'urbanisme, à réfléchir à quelques techniques innovantes qui seraient appropriées à leur bâtiment pourrait être une solution pour optimiser ce critère. Ceci nécessiterait sans doute l'intervention de personnel spécialisé dans ce domaine.

### **Respecter le bâti, une règle d'or de la division souhaitée par tous les acteurs**

Nous avions vu dans la phase précédente qu'économiser du terrain en valorisant le patrimoine bâti existant était l'une des opportunités les plus importantes selon les communes rurales et périurbaines. Nous pouvons également rappeler que, pour Nandrin, les motifs principaux d'accord de permis sont le respect et la valorisation du caractère du bâti d'origine. La dernière phase permet alors de montrer que l'approche des propriétaires se rapproche de celle des communes : si le bâtiment n'est que très rarement inchangé (dans son volume, dans ses ouvertures, etc.) les modifications de l'enveloppe sont, pour tous les cas étudiés, souvent minimisées ou, si elles sont plus importantes, sont faites dans le but de mettre en valeur le bâti d'origine.

## **Une bonne gestion des abords et des stationnements permise par des parcelles généreuses**

Si la gestion du stationnement des nouveaux véhicules et des abords du bâti inquiète de nombreuses communes périurbaines, cela semble plutôt bien géré au cas par cas.

La grandeur de la parcelle et l'implantation du bâtiment offrent souvent, avant la division, une place généreuse pour le stationnement des véhicules. Les nouveaux véhicules reprenant souvent la place des véhicules des enfants ayant quitté le domicile, l'impact de la division de logements sur le stationnement est minime. Nous remarquons néanmoins que plus le nombre de logements créés augmente (pour les cas C et E), plus des aménagements sont souhaités pour une meilleure organisation et intégration de la zone de partage (car-port envisagé par exemple).

## **Des espaces extérieurs plus ou moins gérés et intimisés selon le type de bâtiment**

Si l'accès à un espace extérieur pour les nouveaux logements est, dans tous les cas, envisagé par le propriétaire, son aménagement final va dépendre du type de bâti. Distinguons alors deux types de gestion :

- bâtiment type « ferme » : la cour centrale ou les terrains annexes appartenant aux propriétaires sont généreux et ces derniers décident alors de les valoriser en permettant aux nouveaux ménages d'y avoir accès. L'espace extérieur est donc le plus souvent commun. Ceci favorise le partage mais l'intimité extérieure est de fait moins bien optimisée.
- maison quatre façades, plus « classique » : l'espace extérieur privatif pour chaque logement est privilégié avec l'aménagement de terrasse quand cela est possible ou bien l'aménagement de zones (plus ou moins séparées selon les attentes du propriétaire) allouées à chaque logement dans un jardin. Les parcelles étant plus « petites » que dans le premier type, le maintien d'une intimité extérieure est en effet davantage souhaité.

Il est enfin intéressant de remarquer que dans la majorité des cas, l'intimité extérieure du propriétaire est maintenue. Si l'espace commun est choisi, c'est uniquement pour les nouveaux ménages ; le propriétaire, lui, aménage les extérieurs de manière à garder une zone qui lui est propre.

## **Partage et indépendance : la recherche d'un juste milieu**

Dans trois cas sur cinq (A, C et E), les propriétaires souhaitent une combinaison juste entre indépendance et partage. Cette volonté trouve souvent réponse en rendant les « intérieurs » des logements les plus indépendants possible mais en favorisant le partage plutôt en extérieur ou pour des locaux secondaires.

Ainsi, les locaux mutualisés intérieurs sont en majorité inexistant ou très peu développés.

Une réflexion sur les entrées de chaque logement est également menée. Comme pour les espaces extérieurs, si le partage d'une entrée est parfois envisagé entre plusieurs nouveaux logements, il ne l'est que rarement entre les « anciens » et nouveaux : les propriétaires veulent garder davantage d'indépendance sur ce point également.

A l'intérieur des logements, l'idée du « chacun chez soi » prime. Quand le critère d'intimité intérieure n'est pas optimisé, c'est en grande partie à cause d'une isolation acoustique qui pourrait être améliorée.

### **Salubrité, surface et luminosité : les propriétaires privilégient le confort des nouveaux ménages**

Dans tous les cas étudiés, les normes de salubrité, de sécurité, de luminosité et de surface ont toutes été respectées, notamment grâce à l'expérience et aux conseils de l'architecte. Mais en plus de leur respect strict, les entretiens ont montré que tous les propriétaires avaient à cœur, et ce dès la conception des aménagements, d'optimiser un de ces aspects, pour un meilleur confort des futurs habitants.

Concernant les surfaces, et nous l'avions déjà évoqué précédemment, les logements créés sont très confortables, avec des espaces de vie généreux. Mais ceci est surtout dû au fait que ce sont de grands bâtiments, à la base, qui sont autorisés à être divisés.

Dans trois cas sur cinq, les propriétaires privilégient l'apport de lumière naturelle dans les logements créés grâce à une bonne orientation, la création de nouvelles baies (en toiture notamment) ou l'agencement des pièces.

Les fiches projets suffisent également à montrer qu'en plus de respecter strictement les normes de salubrité, la qualité des techniques de rénovation utilisées est aussi envisagée, notamment avec la qualité des différentes isolations.

### **La réversibilité des aménagements : pas toujours une nécessité**

Concernant le critère de réversibilité des aménagements, deux catégories sont identifiables :

- les cas pour lesquels la réversibilité n'est pas optimisée ou est parfois même impossible : la première interprétation qui peut être faite ici est la non-nécessité d'une réversibilité (pour les cas E et C) des nouveaux aménagements de la division. En effet, les anciens aménagements peuvent être soit inadaptés aux nouvelles manières d'habiter (les pièces de vies sont doublées et très grandes pour diverses réceptions par exemple), soit inadaptés à l'habitat en lui-même (ancienne étable, par exemple pour les cas C et E). Les nouveaux aménagements doivent alors se détacher des anciens pour valoriser d'autres critères architecturaux.  
Ensuite, l'insalubrité du bâti peut être à l'origine de ce manque de réversibilité. Comme le montre le cas B, des interventions trop lourdes sont parfois obligatoires pour sauver un bâti ancien et insalubre et y aménager plusieurs logements. Le retour à l'état initial est alors impossible.
- les cas pour lesquels la réversibilité est optimisée : nous pouvons remarquer qu'à l'inverse, la réversibilité est davantage souhaitée et envisagée pour des typologies plus « classiques ». Dans le cas A, la volonté d'aménagements réversibles est motivée par la possibilité d'une future revente du logement comme une seule unité : la réversibilité permet ainsi de mieux s'adapter à la demande. Au niveau de l'application de cette

réversibilité, des modifications minimes et une adaptation aux pièces d'origine sont privilégiées.

Pour le cas D, il est intéressant de voir que la réversibilité est rendue possible par des choix d'aménagements : une division horizontale qui se prête bien à la configuration précédente et un aménagement intérieur de type loft (peu de cloisons, de grandes surfaces libres, un escalier démontable, etc.). Néanmoins, la réversibilité n'étant pas souhaitable pour le bâti (comme pour les cas C et E), ces aménagements peuvent tout de même être au service d'une certaine modularité des logements créés, ce qui est un autre avantage pour s'adapter à la demande en logements.

### **Des logements qui s'adaptent aux surfaces disponibles**

Pour la majorité des logements créés, l'occupation<sup>35</sup> n'est pas optimale mais est raisonnable et surtout adaptée aux possibilités du bâti.

L'aménagement type loft permet encore une fois au projet D de se démarquer, cet aménagement favorisant des grandes pièces de jour et n'étant pas forcément adapté à des logements avec plusieurs chambres.

La volonté du propriétaire dans la manière d'aménager les nouveaux logements, dans le style choisi peut donc influencer l'optimisation de l'occupation.

- **INFLUENCE ENTRE CERTAINS CRITÈRES**

En plus de ces analyses réalisées pour chaque critère, il est intéressant de voir, grâce à la comparaison des radars ou avec l'analyse comparative des dossiers, que plusieurs d'entre eux semblent s'influencer :

- **Projet de vie/partage et convivialité** : logiquement, plus la division est accompagnée d'un projet de vie pour les propriétaires, ce qui suppose des relations avec les nouveaux habitants, plus les aménagements, intérieurs ou extérieurs, sont nombreux pour optimiser le critère partage et convivialité.
- **Réversibilité ou respect du bâti/optimisation d'occupation** : même si le rapport  $m^2/occupation/loyer$  est décrit comme raisonnable pour la plupart des cas, il n'est optimal que dans un des cinq projets. En effet, minimiser les interventions pour être le plus réversible possible, pour respecter au maximum le bâti d'origine (notamment en le maintenant inchangé dans son volume) ou pour s'adapter aux surfaces générales existantes, peut parfois aller à l'encontre de l'occupation la plus optimale possible. Dans le cas A par exemple, la volonté de réversibilité a poussé à aménager deux salles de bain pour deux chambres. Plusieurs modifications dans les cloisons auraient peut-être permis d'être plus optimal dans l'utilisation de l'espace (une pièce de rangement/bureau supplémentaire, une autre chambre pour accueillir une famille plus nombreuse, etc.). Nous remarquons également que c'est le seul cas (B) qui a utilisé des annexes qui obtient les logements les plus optimaux en occupation : les annexes s'adaptent alors plus facilement aux surfaces définies, alors que dans les cas où le

---

<sup>35</sup> En considérant le rapport  $m^2/ nombre de chambres/loyer$  comme décrit en annexe 12.

maintien du volume dans son état d'origine est privilégié, ce sont les surfaces qui doivent s'adapter.

- **Aménagements/Profil recherché :** l'analyse des différents dossiers nous amène à penser que les aménagements sont relativement liés aux profils recherchés ou préférés par les propriétaires. Nous trouvons par exemple un aménagement de type loft quand le propriétaire cherche à loger des personnes seules ou des personnes désirant travailler à domicile (cas D) ; un aménagement d'une unité d'habitation plein pied quand des personnes âgées, seules ou en couple, sont souhaitées (cas A) ; ou encore la diversité des logements, plutôt de type maison, pour accueillir une diversité de profils et ne rejeter aucun type de ménage et ainsi profiter à la dynamique d'un projet communautaire (cas C ou E).

Au contraire, l'influence entre l'âge du bâti (bâti ancien, bâti repris à l'inventaire, etc.) et le critère respect du bâti aurait pu sembler évident mais les radars nous montrent que ce critère est respecté quel que soit l'âge du bâti et ses caractéristiques.

- **D'AUTRES CONSIDÉRATIONS IMPORTANTES POUR LES PROPRIÉTAIRES**

D'autres points, lors des entretiens, ont été évoqués par les propriétaires et sont importants à prendre en compte, architecturalement ou en général.

Tout d'abord, la notion d' « étage » a été évoquée de différente manière :

- dans les trois cas où les personnes rencontrées étaient propriétaires et habitantes du bâtiment étudié avant la division (A, D et E), elles ont maintenu ou exprimé le souhait de garder des locaux sur plusieurs étages dans leur logement. Les nouveaux logements ont été créés dans une autre aile ou plutôt au rez-de-chaussée.
- dans deux des bâtiments type « ferme » (C et E), le souhait des propriétaires a été exprimé pour les nouvelles habitations : créer des logements plutôt type « maison » que type « appartement ». L'adaptation au cadre rural et les possibilités laissées par le bâti pour de tels aménagements sont les principales justifications des propriétaires.

Ensuite, deux des cinq propriétaires rencontrés ont mis en place (ou envisagé) une charte, un contrat permettant la meilleure gestion des abords. Pour le cas B par exemple, c'est la gestion du stationnement qui est mise à l'honneur ; pour le cas C, la charte serait importante notamment pour le futur espace extérieur commun.

Enfin, la gestion des réseaux (chauffage, électricité) liée à la division de logements est considérée comme une contrainte non négligeable par la majorité des propriétaires.

#### 4.2.2. Conclusion

Les entretiens, les visites in-situ, les analyses différenciées ou comparatives et leurs interprétations ont donc permis d'établir plusieurs tendances concernant l'approche de la division d'un logement existant par les propriétaires et les conséquences que cela pouvait avoir architecturalement sur le bâtiment d'origine.

C'est grâce à cette nouvelle base solide que les plans tests de division de logements (phase 3), dont la méthodologie de conception a été décrite plus haut, ont pu être réalisés puis soumis à l'évaluation de différents acteurs de la division de logements existants.

### 4.3. Des règlementations plus souples, pour la division de logements existants, peuvent-elles être envisagées ?

De nombreuses questions ont été posées tout au long du travail, que ce soit après les observations théoriques ou après chaque phase d'analyse.

Et c'est grâce à cette dernière phase, qui s'est nourrie des résultats de toutes les autres, que nous allons tenter d'y répondre.

#### 4.3.1. Analyse différenciée des entretiens

Tous les entretiens ont été analysés un par un, pour en faire ressortir les informations les plus importantes.

Les deux tableaux récapitulatifs des propos de chaque acteur, pour chaque bâtiment étudié, sont placés en annexe 16.

Les radars des critères ont également été réalisés pour chaque scénario (rappel : deux scénarios par bâtiment) et pour chaque acteur (rappel : trois acteurs interrogés par bâtiment). Ceux-ci sont présentés ci-dessous, dans l'analyse comparative.

#### 4.3.2. Analyse comparative

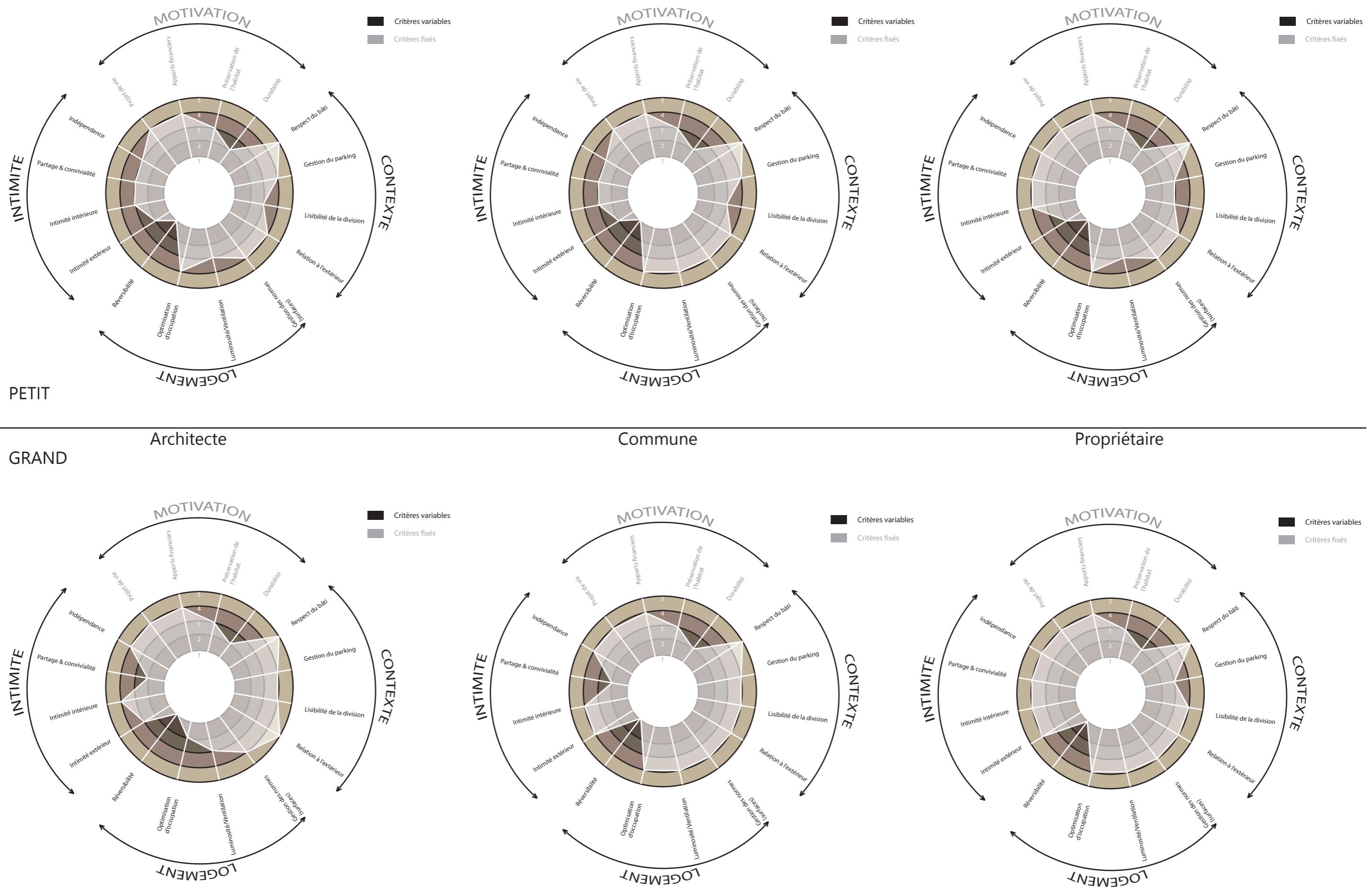


Figure 53 : Radar des critères du bâtiment A' – Type ferme / Phase 4

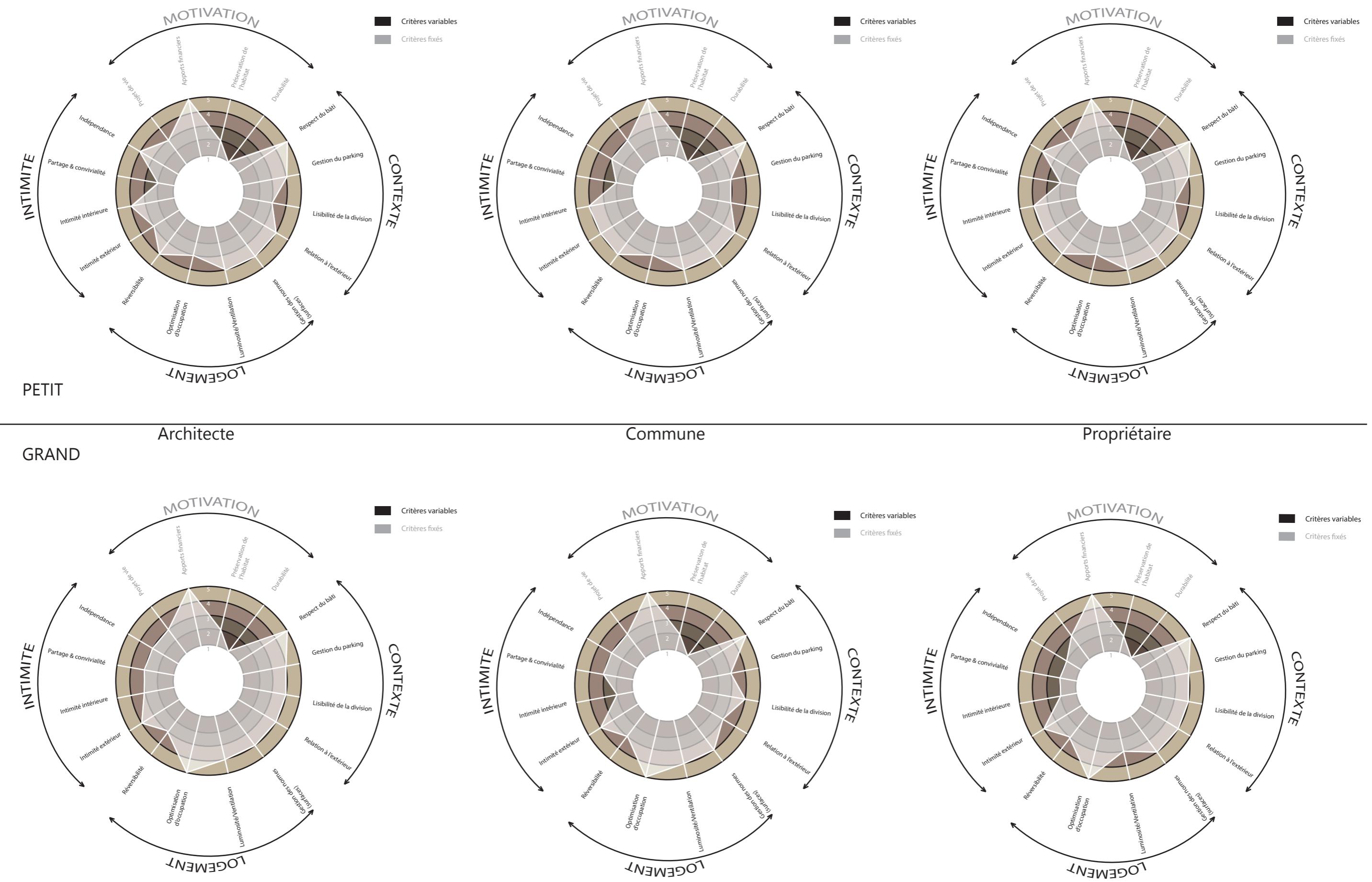


Figure 54 : Radar des critères du bâtiment B' – Type lotissement / Phase 4

Les tendances, analyses ou interprétations qui sont évoquées ci-dessous proviennent de la comparaison de ces radars mais aussi des propos recueillis et résumés dans les tableaux récapitulatifs, ou encore des retranscriptions pour certaines précisions.

- **DES OPINIONS COMMUNES À TOUS LES ACTEURS**

Les acteurs interrogés ont, comme nous l'avons vu au cours des analyses, des besoins, des conditions, ou des expériences tous différents par rapport à la question de la division de logements existants en milieu rural et périurbain. Néanmoins, il est intéressant de remarquer que plusieurs considérations sont communes. Si certaines confirment ou nuancent les résultats de la phase 2, d'autres viennent apporter un nouveau regard sur la manière dont les acteurs acceptent ce processus.

### **Laisser le volume intact pour respecter le bâti**

Nous l'avions vu dans la phase précédente, le respect du bâti est un critère très majoritairement privilégié par les propriétaires et les communes. La dernière phase permet d'aller plus loin et montre que :

- l'ajout de baie n'est, pour tous les acteurs, pas un problème pour le respect du bâti tant que la nouvelle ouverture est correctement intégrée et permet d'améliorer le confort intérieur des occupants. Une nouvelle baie semble d'ailleurs mieux acceptée, par le CATU notamment, si elle ne se trouve pas en façade avant du bâti et qu'elle a donc moins d'impact sur le caractère global du bâtiment.
- laisser le volume inchangé et intervenir le moins possible à l'intérieur de la maison sont les deux points qui permettent, selon les justifications des interviewés, un respect total du bâti ou de l'environnement de celui-ci.

### **Gérer les entrées pour une meilleure lisibilité de la division**

En général, la lisibilité de la division n'est pas primordiale pour les différents acteurs : la répartition des unités d'habitation ne doit pas forcément être tributaire de la volumétrie ou des caractéristiques du bâti tant que le confort est assuré pour chacun.

Néanmoins, tous expriment la nécessité d'une bonne gestion des entrées et c'est d'ailleurs ce point qui est à l'origine d'une différence d'évaluation (voir dans les radars) entre les différents scénarios. Celles-ci doivent être repérables par leurs emplacements ou par un aménagement particulier des abords. Par exemple, pour le bâti A' type ferme, les trois acteurs ont souhaité modifier l'entrée qui avait été aménagée pour la petite division en replaçant la porte d'entrée en façade principale. Le nouveau logement est ainsi davantage mis en valeur.

### **La réversibilité des aménagements : pas toujours une nécessité**

La convergence des opinions de tous les acteurs concernant la réversibilité des aménagements s'exprime nettement dans les radars des critères et confirme les suppositions faites en phase 2 :

- pour un bâti ancien, la réversibilité n'est pas intéressante. Tous s'accordent en effet pour dire que les anciens aménagements ne sont plus adaptés à la nouvelle demande.

La propriétaire parle même d'un nouvel avenir pour ces ailes de ferme, désormais destinées à de l'habitat groupé.

- pour un bâti plus moderne, par contre, tous les acteurs pensent qu'une réversibilité des aménagements peut être un atout. Des interventions légères et en petit nombre sont privilégiées. Une réflexion quant à l'emplacement de la circulation verticale du nouveau logement est également importante selon les interviewés : si un retour en arrière est envisagé, les nouveaux escaliers ne doivent pas agir en doublon avec les escaliers initiaux et doivent pouvoir desservir, avec intérêt, une autre zone du logement initial.

### **Optimisation de l'occupation : entre équilibre et déséquilibre**

Les différents acteurs s'accordent tout d'abord sur l'importance d'équilibrer, pour toutes les unités d'habitation résultantes d'une division, les espaces de jour et les espaces de nuit, pour une meilleure optimisation de l'occupation.

La création du nouveau logement, aussi optimal qu'il soit dans son occupation, ne doit ainsi pas se faire au détriment de l'optimisation du logement des propriétaires, qui doivent garder un nombre suffisant de chambres. Par exemple dans le cas B'-petite division, le déséquilibre occasionné par la division du logement a été la cause d'une évaluation plus sévère (voir les radars), et a été corrigé par l'ensemble des acteurs : si le maintien d'espaces de vie généreux pour les propriétaires est vu comme un avantage, chaque interviewé a réfléchi à différents aménagements, possibles et simples, pour créer une chambre supplémentaire.

Si un équilibre pour chaque logement est donc souhaité, il est intéressant de voir qu'au contraire, un déséquilibre entre ancien et nouveau logement peut être vu comme un atout, notamment par les propriétaires et l'architecte. Ces deux acteurs soulignent en effet, pour les deux bâtiments, l'avantage qu'a la petite division de permettre aux propriétaires de diviser leurs logements tout en gardant une maîtrise importante de leur logement, que ce soit à l'intérieur ou à l'extérieur.

### **Assurer le confort grâce à des surfaces généreuses et à des détails d'aménagement**

Les différents aménagements semblent validés par tous les interviewés, du point de vue normatif. Pour les surfaces, le confort des aménagements est relevé et permis, selon tous les interviewés, par des surfaces généreuses, aussi bien pour les petites que les grandes divisions. Les critères de salubrité ne sont qu'évoqués puisqu'ils n'apparaissent pas sur les présentations.

Il est également intéressant de voir que l'architecte et le CATU relèvent tous deux, et ce dès la première question, l'importance de disposer d'espaces de rangement, notamment dans les petits logements créés. La connaissance du marché, de ce qui peut exister en offre de logements neufs, par ces deux profils explique sans doute cette remarque sur ce point précis.

### **Respecter les normes acoustiques pour une meilleure intimité intérieure, notamment pour les petites divisions**

Au moment de réagir sur l'intimité intérieure des logements après la division, la majorité des acteurs évoquent la qualité des rapports acoustiques entre les logements issus de la division.

Si le respect des normes acoustiques apparaît donc comme primordial pour assurer une bonne intimité intérieure, il n'est pas envisagé avec autant de précision par les différents profils interviewés :

- l'architecte va souvent citer ces problèmes acoustiques dès les premières remarques, et avec beaucoup de précisions, en parlant notamment d'isolation, de bruits de fonctionnement, etc.
- le CATU, lui, ne va faire que pointer ce respect des normes acoustiques, sans entrer dans les détails.
- enfin, un seul des deux propriétaires interrogés va évoquer rapidement ce point essentiel pour l'intimité des ménages. Nous voyons par exemple pour le cas A' - petite division que la propriétaire évalue moins sévèrement l'intimité intérieure, la question des problèmes acoustiques ne rentrant pas en compte pour elle, contrairement aux 2 autres acteurs interviewés pour ce scénario.

Cette observation va dans le sens logique de la qualification de chaque profil dans le domaine de l'architecture.

Dans la majorité des cas, les problèmes acoustiques potentiels sont relevés pour la petite division. En effet, cette petite division étant, dans les deux bâtiments, de type « horizontale-verticale », cela entraîne la gestion de plus de surfaces (planchers et cloisons). Ceci est très visible dans la comparaison des radars petite division/grande division du cas A'. Dans le cas B', ceci ne transparaît pas dans les radars car d'autres facteurs influençant l'intimité intérieure (notamment le hall commun) sont rentrés en compte dans l'évaluation.

### **Des locaux communs ? Pas forcément source de plus de convivialité**

Si les locaux communs peuvent être théoriquement synonymes de convivialité, les entretiens ont nuancé cette affirmation.

Tout d'abord, la difficulté de gestion des locaux mutualisés (avec l'exemple de la buanderie pour le projet B'-petite division) est exprimée par les propriétaires, qui préfèrent allouer cet espace à un seul logement, et l'architecte, qui tente de redéviser l'espace en deux petites parties. Ensuite, le hall commun, qui est proposé pour le même scénario, est lui aussi rejeté par tous les acteurs et peut même être la source d'une moins bonne évaluation de l'intimité intérieure (on le voit nettement dans la comparaison des radars petite division-grande division du cas B'). Nous voyons dans la partie qui suit que chaque acteur justifie ceci de manière différente.

Ainsi, la convivialité à l'extérieur, dans des jardins communs par exemple, semble préférée à la convivialité à l'intérieur du bâtiment.

Ces interprétations pourraient tout de même être nuancées car la mutualisation a été testée et évaluée dans un bâtiment ne permettant pas forcément le développement idéal de locaux communs. Il serait sûrement judicieux, dans une étude ultérieure, d'évaluer, dans différentes configurations, le fonctionnement et l'acceptabilité de ces locaux mutualisés intérieurs.

- DES DIVERGENCES D'OPINIONS ET DES SPECIFICITÉS INTÉRESSANTES

Cette deuxième partie d'analyse met en avant les opinions propres à chaque profil ou encore les spécificités qui peuvent exister, dans la manière de justifier un avis.

### **Le hall d'entrée commun : une idée rejetée pour différentes raisons**

Si l'idée d'un hall commun n'est acceptée par aucun des acteurs, il est intéressant de voir que chacun justifie ce choix par rapport à ses expériences, ses connaissances ou son vécu :

- pour l'architecte, celui-ci représente trop de contraintes normatives (intervention des pompiers, accessibilité PMR<sup>36</sup>, portes résistantes au feu, etc.), pour peu d'avantages en retour (pas d'amélioration de la convivialité, perte d'intimité).
- pour les propriétaires, c'est cette perte d'intimité intérieure qui justifie la non-acceptabilité d'un hall commun. La notion du « chacun chez soi » est fortement atteinte avec la gestion d'une entrée commune, selon eux.
- selon la commune, c'est la connaissance du marché du CATU interrogé qui l'aide à justifier ce choix : le hall commun est très rarement privilégié par les demandeurs.

### **La rentabilité : une notion envisagée par peu d'acteurs**

Il convient tout d'abord de préciser qu'à aucun moment dans l'entretien, la notion de rentabilité n'a été évoquée, mais a pu être sous-entendue, notamment dans l'interrogation sur l'optimisation de l'occupation.

Malgré cela, la rentabilité de l'opération est envisagée très rapidement, dès les premières questions, par l'architecte, pour évaluer chaque scénario. L'optimisation du rapport entre l'investissement du propriétaire et le loyer potentiel du logement créé (et donc source de revenus pour le maître d'ouvrage), est en effet primordiale selon cet acteur. Par ailleurs, au moment d'évaluer l'optimisation de l'occupation, seul l'architecte fait rentrer la rentabilité de l'intervention en considération (nous pouvons remarquer cette démarcation dans le radar du cas A' - grande division).

Du côté des propriétaires, nous pouvons tout de même remarquer que celle du cas A' a utilisé cette notion de rentabilité au moment du choix final. Ceci semble logique car la propriétaire de ce bâtiment a déjà eu l'expérience de divisions de logement avec la création de trois unités d'habitation dans une autre aile de son bâtiment.

Ce sont également ces deux acteurs, pour le cas A', qui ont relevé la difficulté de louer un logement avec trois chambres. Pour la propriétaire, c'est une fois de plus son expérience dans le domaine qui explique cette intervention (elle a pu en effet être confrontée à différents cas de figure, en ayant créé, dans la division d'une autre aile de son bâtiment, un logement une chambre, un logement deux chambres et un logement trois chambres). L'architecte, lui, justifie ceci par la difficulté d'adaptation de ce type de logement à la nouvelle demande de la population.

---

<sup>36</sup> PMR : Personne à mobilité réduite

Il est intéressant de voir que la commune n'a pas du tout évoqué cette difficulté, bien que l'acteur interrogé ce soit montré conscient de la demande actuelle à d'autres reprises (concernant notamment les types de ménages concernés, les détails d'aménagement ou le hall commun).

### **L'importance du confort lié à l'apport de lumière naturelle pour les propriétaires**

Cette dernière phase d'étude confirme ce qui a été vu en phase d'analyse 2 concernant l'optimisation du critère de luminosité.

En effet, si l'architecte s'y intéresse encore une fois d'un point de vue plutôt normatif (c'est le seul profil à relever le respect difficile des normes dans le bâti ancien A'), ce sont les propriétaires qui accordent beaucoup d'intérêt au confort qui peut être lié à l'apport de lumière naturelle dans le nouveau logement. L'évaluation peut alors être plus sévère, pour ces acteurs, pour le critère de luminosité. Pour le cas A', par exemple, la propriétaire souhaite inverser les pièces de vie et de nuit du logement de la petite division, pour que les futurs occupants profitent de la bonne exposition du bâtiment. Pour le cas B', le propriétaire relève également, contrairement aux autres acteurs, la moins bonne orientation du logement de la grande division.

### **La gestion du parking : un critère qui intéresse particulièrement la commune**

En analysant les différents radars des critères, il convient également de voir que la gestion du stationnement des nouveaux véhicules intéresse un peu plus spécifiquement la commune, ce qui confirme les tendances évoquées dès les résultats de la phase 1.

Même si la gestion des nouveaux stationnements est considérée comme simple et correcte par tous les acteurs, grâce notamment à la grandeur des parcelles, c'est le CATU qui va, pour les deux cas, analyser un peu plus précisément l'intégration de ces nouveaux parkings en souhaitant un aménagement des abords par exemple.

### **L'aménagement des espaces extérieurs privilégié par l'architecte**

De la même façon, c'est cette fois le profil architecte qui va se distinguer à plusieurs reprises dans l'évaluation des critères concernant les espaces extérieurs et leur intimité.

Si la mise en place d'un espace privatif à disposition des nouveaux ménages est importante pour la commune et l'architecte (pour la commune, une liaison directe à l'extérieur est préférée pour profiter du cadre ; pour l'architecte, il est surtout important de disposer d'indépendance à l'extérieur quand le ménage est composé d'un plus grand nombre de personnes), c'est ce dernier qui va évaluer plus précisément l'aménagement, l'emplacement ou l'orientation des espaces extérieurs alloués à chaque logement.

Les propriétaires, eux, jugent souvent de la même façon les différentes propositions qui sont faites pour le nouveau logement. Dans le cas A' –grande division par exemple, même si la propriétaire reconnaît l'avantage, pour une famille, d'avoir un espace extérieur privatif, elle juge l'espace commun central, générateur de convivialité, aussi optimal.

## **Les types de ménages concernés : une réflexion plus poussée pour les propriétaires et la commune**

Enfin, ce sont les propriétaires et la commune qui ont réfléchi plus en profondeur sur les types de ménages qui pouvaient être intéressés par les types de logements proposés.

Si les réponses « personne seule » pour les petites divisions et « famille » pour les grandes divisions ont été données par tous les acteurs, le CATU a en effet considéré d'autres types de ménages comme les familles monoparentales ou encore les membres de la famille souhaitant disposer d'une partie indépendante dans la maison familiale. Sa connaissance de la demande actuelle est sans doute à l'origine de ces considérations.

Les propriétaires, eux, ont également été plus précis dans leurs réponses en précisant les caractéristiques des potentiels ménages, ou en identifiant les types de ménages à des personnes connues.

- **UNE ANALYSE GÉNÉRALE QUI RÉSUME CES TENDANCES**

Une analyse plus globale<sup>37</sup> des radars des quatre scénarios proposés permet à elle seule de résumer et de confirmer les tendances évoquées dans les deux paragraphes précédents :

- en comparant les évaluations entre les différents acteurs, il est intéressant de voir que, pour le cas A', c'est l'architecte qui est le plus exigeant au moment d'évaluer l'optimisation des critères architecturaux. Ceci s'explique sans doute par la plus grande complexité d'application des normes pour un bâti ancien, repérée et davantage prise en compte par l'architecte à plusieurs reprises (et logiquement, ceci étant son domaine). A l'inverse, pour le cas B', c'est la personne représentant la commune qui peut, pour certaines évaluations, être plus sévère. Le cas B' étant situé en lotissement, nous pouvons supposer que ceci a pu influencer le CATU. En effet, si la division de logements existants est en général assez complexe à gérer pour une commune, elle l'est d'autant plus quand il s'agit d'une division en lotissement, ceci entraînant des dérogations ou des enquêtes publiques entre autres, comme nous l'avions évoqué plus tôt.
- en comparant ensuite les évaluations selon les différents scénarios, nous obtenons les résultats suivants : pour le cas A' (type ferme), c'est la grande division qui semble être la plus optimale (notamment grâce à une meilleure intimité intérieure, avec moins de problèmes acoustiques, et extérieure, avec la proposition d'un espace extérieur privatif) ; pour le cas B' (type lotissement), ce sont les critères de la petite division qui semblent être les mieux optimisés (notamment grâce à une meilleure indépendance due à l'absence de locaux communs).

---

<sup>37</sup> Cette comparaison globale a été réalisée en comptabilisant, pour chaque scénario, le nombre de fois qu'une côte a été obtenue. Des totaux ont ensuite été faits, pour comptabiliser les évaluations par scénario, par bâtiment, et par acteur.

- PETITE DIVISION OU GRANDE DIVISION : LE CHOIX INTÉRESSANT DES DIFFÉRENTS ACTEURS

### **A chaque profil sa justification, ses besoins, ses attentes**

Malgré les résultats présentés ci-dessus, cinq des six choix finaux (voir annexe 16, dernière question) se sont portés sur la petite division. La solution la mieux évaluée, celle qui semble la plus globalement optimale n'est pas forcément la solution choisie par les acteurs.

Les justifications des différents profils pour ces choix peuvent être résumées de la manière suivante :

- **l'architecte** : dans les deux cas, la petite division est choisie car plus rentable pour le propriétaire. L'investissement n'est pas trop important, grâce à des interventions moins nombreuses et moins lourdes, et le loyer potentiel peut aussi bien bénéficier au propriétaire que convenir à la demande actuelle.

- **la commune (le CATU)** : dans les deux cas, le choix final est justifié par une meilleure adaptation du scénario à l'environnement du bâti.

Dans le cas A', c'est l'aspect familial qui est privilégié (et donc la grande division) car le bâtiment se trouve dans un centre villageois, et donc à proximité d'une école et des transports en commun.

Dans le cas B', c'est le bouleversement moindre du schéma classique unifamilial du lotissement qui est choisi : la petite division engendre moins de nouveaux habitants, ce qui est plus acceptable du point de vue des densités recherchées dans ces sous-aires ou du point de vue de l'ambiance générale recherchée par le voisinage.

- **les propriétaires, maîtres d'ouvrage** : dans les deux cas, la petite division est choisie notamment pour la possibilité qu'elle offre aux propriétaires de diviser leur logement tout en gardant une certaine maîtrise de leur habitat, aussi bien à l'intérieur qu'à l'extérieur. La petite division est alors considérée comme une première étape plus raisonnable, correspondant mieux à leurs besoins du moment.

Ceci montre que les différents profils ont logiquement choisi en fonction de leurs intérêts, attentes ou expériences.

### **Un scénario plus optimal que l'autre ?**

Si l'étude des choix, justifications, spécificités des profils a été possible et très enrichissante dans notre compréhension de l'acceptabilité du processus, conclure sur, en général, un scénario (petite ou grande division) plus optimal qu'un autre est impossible.

En effet, seules quelques tendances sont remarquables (davantage de problèmes acoustiques générés par une petite division par exemple) et le nombre de plans et de scénarios étudiés ne suffit pas pour établir des conclusions globales sur l'optimisation architecturale d'une solution ou d'une autre.

De plus, le représentant de la commune appuie ceci en précisant que, malgré une évolution envisageable concernant les petites divisions, maintenir les deux types de solution est essentiel pour garantir la diversité de l'offre.

#### 4.3.3. Bilan de l'étude

*« Dans la commune de Nandrin, c'est plus petit que ce que l'on accepte d'habitude mais après c'est intéressant de voir que l'on pourrait aller vers cela, parce que nous cherchons des solutions »*

*« On exige des surfaces assez hautes pour éviter d'avoir une explosion de logements, mais on se rend bien compte que ceci n'est pas adapté »*

(Interview CATU Nandrin, phase 4, 2015)

La dernière phase, qui s'est nourrie des études et résultats précédents, a permis d'obtenir des éléments de réponse aux interrogations qui étaient les nôtres depuis le début du travail.

Les conclusions tirées ci-dessous montrent aussi que d'autres questions émergent et pourraient être résolues dans des travaux complémentaires.

#### **Les normes de salubrité sont-elles facilement respectables, lors d'une division d'un logement existant ?**

Nous avons vu, que ce soit en phase 2 ou en phase 4, que les critères de salubrité n'étaient pas les plus contraignants ou préoccupants pendant la division d'un logement existant.

Souvent animés par le besoin ou le souhait de préserver leur habitat, les propriétaires sont très souvent volontaires pour user de techniques performantes afin d'assurer le confort des futurs habitants. Les conseils et la collaboration avec un architecte facilitent également ce respect des normes de salubrité.

Il est évident que les bâtis plus anciens (ou même repris à l'inventaire du patrimoine), qui sont nombreux dans les milieux ruraux et périurbains, demandent plus d'attention de la part des architectes ou d'investissements (personnels ou financiers) de la part des propriétaires.

Mais les intérêts d'une telle opération (notamment pour économiser des terres tout en mettant en valeur le patrimoine bâti existant) étant reconnus par tous les acteurs, nous pourrions nous demander si des aides publiques ne pourraient pas être autorisées, quand les interventions de mise aux normes sont plus lourdes. Ceci pourrait également permettre, dans un même temps, d'inciter les propriétaires ou architectes à rénover les bâtiments plus durablement en intégrant des techniques durables de rénovation.

#### **La division d'un logement existant favorise-t-elle la relation entre les habitants ?**

Entre les ménages qui sont amenés à cohabiter dans le même bâtiment, c'est l'indépendance des unités d'habitation qui est privilégiée. Dans tous les cas, l'intimité, le confort et la qualité des aménagements de l' « ancien » logement, notamment lorsqu'il est toujours habité par les propriétaires, ne doivent pas être mis à mal par la division.

La relation entre les habitants est toutefois souvent souhaitée, et elle l'est plus ou moins selon les dynamiques ou projets de vie dans lesquels s'inscrivent les divisions. En effet, nous avons

vu que ceci pouvait aller d'une aide simple à l'entretien du terrain jusqu'à des projets participatifs, de réel partage ou même de communauté.

Par ailleurs, cette convivialité est très majoritairement recherchée dans les espaces extérieurs (souvent généreux dans les espaces ruraux et périurbains) et les acteurs de la division ne privilégient que rarement la mutualisation de locaux en intérieur, ceci portant, selon eux, souvent atteinte à l'indépendance ou à l'intimité.

Nous pourrions alors, dans une recherche complémentaire, étudier plus en profondeur l'acceptabilité de ces locaux communs intérieurs, leur intégration dans différents types de bâti et leur agencement pour favoriser un bon fonctionnement.

### **Quelle est, aujourd'hui, l'acceptabilité de ce processus et comment celle-ci peut-elle évoluer via l'étude de critères architecturaux ?**

Si certains résultats, établis dans les phases d'analyse pratiques, sont venus confirmer les inquiétudes évoquées dans les observations théoriques (la conscience d'une non-adaptation à la demande, les ressources parfois insuffisantes pour gérer une telle problématique, les motifs d'accords de permis qui peuvent être trop exigeants, etc.), les constats sont plutôt optimistes.

Que ce soit via le succès rencontré pour les différentes enquêtes ou entretiens, qui prouvent l'intérêt réel des interviewés, les chiffres qui démontrent l'augmentation des demandes de permis d'urbanisme, ou via l'expression d'une volonté d'évolution de la part des communes (voir citations ci-dessus), nous pouvons penser que la division de logements existants est une problématique acceptée et envisagée, dans sa globalité, par les acteurs des milieux ruraux et périurbains.

En précisant les études grâce à des caractérisations architecturales de la division, nous nous sommes néanmoins rendu compte des spécificités qui pouvaient exister, dans cette acceptabilité de la division de logements existants, selon les différents acteurs. L'architecte va davantage s'intéresser à la faisabilité de l'opération, que ce soit dans l'application des normes ou dans la recherche d'une meilleure rentabilité, pour le propriétaire ou pour le futur habitant. La commune, elle, va se concentrer sur le contexte de la division du logement, va chercher à adapter au mieux le nouveau logement créé à l'environnement dans lequel il se trouve. Enfin, les propriétaires vont accepter la division de leur logement quand l'intimité des ménages et le confort des habitations sont privilégiés. Finalement, chaque profil suit la catégorie<sup>38</sup> de critères qui le concerne le plus.

C'est sans doute dans la complémentarité de ces opinions et intérêts que la problématique de la division de logements va pouvoir évoluer, correspondre davantage aux politiques des communes, et mieux s'adapter aux besoins de la population, aussi bien du côté de l'offre (en considérant les attentes des propriétaires), que de la demande.

---

<sup>38</sup> Les catégories de critères sont celles utilisées pour regrouper les critères architecturaux par thème. Elles sont visibles dans les radars des critères (figure 27).

### **Les règlementations concernant la division de logements existants peuvent-elles devenir plus souples ? Mieux adaptées aux nouveaux besoins de la population ?**

C'est pour répondre à cette dernière interrogation que nous avions soumis à l'évaluation des acteurs deux scénarios faisant varier la surface du logement créé. En effet, nous avions préalablement vu que les règlementations concernant les surfaces minimales (pour pouvoir créer un nouveau logement) étaient souvent trop exigeantes et que les règlementations communales pouvaient ainsi freiner l'évolution et l'adaptation du processus de division de logements existants.

La succession des analyses a alors été, entre autre, pensée avec précision pour tenter de répondre à cette question, essentielle pour le développement futur de la problématique dans les milieux ruraux et périurbains.

Si les interprétations des entretiens de la phase 4 n'avaient pas pour objectif de conclure sur un scénario plus acceptable qu'un autre, le but était bien de rendre la petite division plus acceptable qu'elle ne l'est aujourd'hui.

Les résultats ont démontré que, pour tous les acteurs, cette solution possède de nombreux et divers avantages : c'est une solution rentable, qui répond à une nouvelle demande, qui correspond aux attentes des propriétaires et peut, par exemple dans un lotissement, faciliter l'intégration dans un environnement. Grâce à ces considérations et approches plus architecturales, la commune interrogée, et la citation en début de conclusion le résume bien, reconnaît alors que la création de plus petits logements pourrait être davantage envisagée.

Ainsi, considérer architecturalement la problématique et envisager la complémentarité des intérêts et attentes de chacun fait sans doute partie des clés de l'évolution des règlementations concernant la division de logements existants en milieu rural et périurbain.

## Conclusion générale

A travers l'analyse de l'approche actuelle de la problématique de la division de logements existants dans les milieux ruraux et périurbains, c'est une nouvelle manière d'habiter qui a été observée. Mais c'est également une façon de s'adapter, quantitativement et qualitativement, aux nouveaux besoins d'une société qui évolue tout en répondant aux attentes des communes et villes wallonnes qui a été analysée.

Les apports de ce travail de fin d'études sont à la fois méthodologiques et théoriques.

D'un point de vue méthodologique, les différentes phases d'analyse ont été définies dans l'objectif de préciser petit à petit l'étude, en se nourrissant des critères qui ont été mis en avant dans le cadre de notre état de l'art. De plus, le protocole expérimental qui a été construit a permis de considérer des informations concrètes, grâce à des contacts multiples et divers avec plusieurs acteurs de ce processus, dont un architecte, des maîtres d'ouvrage et un conseiller en aménagement du territoire et en urbanisme. Dans un premier temps, la mise en ligne d'un questionnaire destiné à toutes les communes et villes wallonnes a permis de récolter, rapidement et en quantité, les premières données qui ont précisé notre contexte d'étude. Dans un second temps, les définitions des critères architecturaux ont été développées grâce à la rencontre de maîtres d'ouvrage dont la demande de permis d'urbanisme pour une division a été acceptée. Enfin, la conception de plans-scénarios de divisions et l'évaluation de ceux-ci par les différents acteurs de la problématique a rendu la caractérisation architecturale et la comparaison entre les points de vue de plusieurs profils possible. Dans toutes les phases d'analyse, l'utilisation de grilles d'entretien, de critères architecturaux détaillés, de grilles d'évaluation ou de radars de critères a permis de maintenir une cohérence d'étude globale.

D'un point de vue théorique, la première phase a permis de voir que la problématique de division de logements existants est, aujourd'hui, sérieusement envisagée par les communes périurbaines et rurales. Si plusieurs résultats ont montré une approche optimiste sur le sujet et une volonté réelle de faire évoluer ce type de démarche, d'autres ont mis en avant les difficultés de gestion et les interrogations quant à l'optimisation, aussi bien pour la commune elle-même que pour les usagers, de la division d'un logement existant. Dans la deuxième phase, les bâtiments étudiés et les propriétaires rencontrés ont permis de caractériser architecturalement la problématique et de nous interroger sur l'application ou l'amélioration de ces critères de manière plus générale. Enfin, les deux dernières phases ont mis en avant, grâce à l'établissement de plans-scénarios de divisions, les convergences ou divergences d'approche de plusieurs profils dans le but de nous interroger sur la manière d'optimiser et de faire évoluer la division de logements existants vers une meilleure adaptation à la demande des nouveaux types de ménages.

Dans ce travail, certaines limites sont néanmoins remarquables. Tout d'abord, nous avons observé à plusieurs reprises que certains résultats obtenus n'étaient que des tendances, le nombre de cas analysés ou de personnes rencontrées étant limité, notamment dans les deuxième et quatrième phases d'analyse. De plus, il aurait été intéressant de recueillir l'avis de deux autres profils, représentant le voisinage et la demande (par exemple des agences

immobilières). Ceci aurait permis de compléter les analyses de certains critères, notamment concernant l'intimité ou l'intégration d'un nouveau ménage dans un quartier donné ou concernant l'optimisation de l'occupation (avec l'avis d'experts sur les rapports m<sup>2</sup>/loyers potentiels par exemple). Mais nous nous sommes rapidement rendu compte que, les approches de ces deux profils n'ayant pas du tout été abordées au cours du travail, des entretiens similaires à ceux effectivement réalisés pour les architectes, communes ou propriétaires n'auraient pas été judicieux pour atteindre les objectifs souhaités.

C'est pourquoi, il serait sans doute très intéressant de poursuivre la méthodologie qui a été établie et de préciser les résultats en :

- étudiant tout d'abord un plus grand nombre de logements déjà divisés ou en interrogeant davantage de personnes d'un même profil pour valider les tendances présentées ;
- analysant l'acceptabilité de la division de logements voisins par la population de quartiers ruraux ou périurbains. Quel impact la division d'un logement existant peut-elle avoir sur les logements voisins ? Dans quelle mesure la division peut-elle (re)dynamiser un quartier et profiter aux ménages voisins ?
- étudiant la problématique du côté de la demande en logements afin de faire correspondre au mieux l'offre à la demande ;
- s'interrogeant sur la capacité d'une commune à inciter sa population à diviser les logements existants. En effet, si les propriétaires rencontrés dans le cadre de ce mémoire étaient tous concernés de près ou de loin par la problématique, il serait très intéressant de voir comment la division de logements pourrait devenir une solution connue et envisagée par tous les propriétaires ;
- se demandant comment ces résultats (notamment sur l'évolution des critères de surface) peuvent être intégrés dans un Règlement Communal d'Urbanisme.

Enfin, ce sont les propos d'un des propriétaires dont le logement est en cours de division qui nous a fait penser à une toute autre approche de la question. En évoquant la facilité de la division permise par la bonne conception, à la base, du logement, nous pouvons nous demander dans quelle mesure les nouvelles constructions pourraient, elles aussi, participer à l'optimisation de la division de logements existants en assurant une bonne qualité de vie accessible à tous.

Ce sont donc autant d'interrogations qui pourraient trouver des pistes de réponses grâce à des études complémentaires, en adoptant un point de vue plus urbanistique et environnemental.

## Bibliographie

- Administration du logement - Région Wallonne. (2007). *Vivre en Wallonie*. Publication de Région Wallonne.
- Belgian Federal Government. (2014, Octobre 17). *La pauvreté et le bien être en Belgique - 2013*. Récupéré sur statbel.fgov.be:  
[http://statbel.fgov.be/fr/modules/pressrelease/statistiques/marche\\_du\\_travail\\_et\\_conditions\\_de\\_vie/la\\_pauvrete\\_et\\_le\\_bien-etre\\_en\\_belgique\\_2013.jsp](http://statbel.fgov.be/fr/modules/pressrelease/statistiques/marche_du_travail_et_conditions_de_vie/la_pauvrete_et_le_bien-etre_en_belgique_2013.jsp)
- Bernard , N., Debuigne, B., Mignolet, D., Myncke, R., Thys , P., Van Ruymbeke, M., & Vandekerckhove, B. (2006). *Habitat Solidaire - Etude sur les possibilités de reconnaissance de l'habitat groupé pour les personnes en précarité sociale*. Bruxelles: Julien Van Geertsom Président du SPP Intégration sociale.
- Bernard, N. (2012, Août). (In)suffisamment souples et évolutives, les normes wallonnes de salubrité ? *Les échos du logement n°2 - Crise du logement. D'alternatives en perspectives*, pp. 3-6.
- Blanchet, A., & Gotman, A. (2007). *L'enquête et ses méthodes - L'entretien*. Paris: Armand Colin.
- Bonvalet, C., & Merlin, P. (1988). Transformation de la famille et habitat. Dans C. Bonvalet, & P. Merlin, *Population (French Edition) - 43e année - No 4/5* (pp. 881-892). Publication de Institut National d'Etudes Démographiques.
- Bourguignon, M., Eggerickx, T., & Sanderson, J.-P. (2014, Octobre). IWEPS n° 17-Vieillissement démographique, offre et demande de services en Wallonie. *Working paper de l'IWEPS*.
- CAPRU. (2010, Avril). *Communes wallonnes en chiffres*. Récupéré sur CAP Ruralité: <http://www.gembloux.ulg.ac.be/eg/capru/communes-wallonnes-en-chiffres?view=all>
- Carlier, P., Fontaine, S., & Monnier, B. (2007, Décembre). La qualité de l'habitat wallon. *Les échos du logement n° 4*, pp. 1-15.
- Centre interfédéral pour l'égalité des chances. (2014). *Baromètre de la diversité - Logement*. Bruxelles: Publication de Centre interfédéral pour l'égalité des chances.
- Charlier, J., & Reginster, I. (2014, Novembre). IWEPS n°18-Estimation des processus de reconstruction de la ville sur la ville en Wallonie - Quels apports de la statistique "permis de bâtir" ? *Working paper de l'IWEPS*.
- Choay, F., & Merlin, P. (1988). *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*. Paris: PUF.
- Commune de Nandrin. (2011). Règlement communal d'urbanisme de Nandrin.
- CPDT. (2011). *Diagnostic territorial de la Wallonie*. Namur: Service Public de la Wallonie.
- Desgrandchamps, G., Ferrand, M., Léger, J.-M., Le Roy, B., & Le Roy, M. (2010). Lotir les lotissements - Conditions architecturales, urbanistiques et sociologiques de la densification douce de l'habitat individuel. Dans Bendimérard, S. (Ed), *Habitat pluriel : densité, urbanité, intimité* (pp. 117-138). Paris: PUCA, coll.

- Devars, J.-P., Fordin, I., Malki, M., & Tanguy, A. (2013, Septembre 06). *Une solution pour le maintien des personnes âgées à domicile*. Récupéré sur Bimby: <http://bimby.fr/content/solution-maintien-personnes-%C3%A2g%C3%A9es-domicile>
- Franco, A. (2010). *Rapport de la mission "Vivre chez soi"*. Publication de Ministère du Travail, de la solidarité et de la fonction publique - RF.
- Goossens, L., Thomas, I., & Vanneste, D. (2007). *Le logement en Belgique*. Buxelles: Niko Demeester, SPF Economie, P.M.E, Classes moyennes et Energie.
- IWEPS. (2014, Juillet 28). *Indice de vieillissement de la population - Iweps*. Récupéré sur Iweps: <http://www.iweps.be/indice-de-vieillissement-de-la-population>
- Jungers, Q., Leclercq, A., Neri, P., Radoux, J., & Waldner, F. (2014). *Vers un plan de secteur durable*. Service public de la Wallonie.
- Laforest, J., & Rainville, M. (2008). *Guide d'organisation d'entretiens semi-dirigés avec des informateurs clés*. Québec: Institut national de santé publique du Québec.
- Lannoy, F., & Lipszyc, B. (2000). Le vieillissement en Belgique : données démographiques et implications économiques. Dans P. Pestieau, L. Gevers, V. Ginsburgh, E. Schokkaert, & B. Cantillon, *Réflexions sur l'avenir de nos retraites. Efficacité, équité et faisabilité politique de la protection sociale des personnes âgées* (pp. 11-36). Leuven: Garant.
- Le Foll, B., & Miet, D. (2011, Décembre 23). *Le projet Bimby en quelques mots*. Récupéré sur Bimby: <http://bimby.fr/2011/01/le-projet-de-recherche-bimby-en-quelques-mots>
- Portail environnement de la Wallonie . (s.d.). *Le phénomène NIMBY*. Récupéré sur Environnement Wallonie : [http://environnement.wallonie.be/cgi/dgrne/nimby/nimby/pheno\\_nimby.asp](http://environnement.wallonie.be/cgi/dgrne/nimby/nimby/pheno_nimby.asp)
- Région Wallonne. (2007). *Arrêté du Gouvernement wallon déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1er, 19° à 22° bis, du Code wallon du Logement*.
- Rittweger, F. (2012). Atelier 3 : Subdivision du parc bâti existant et densité : jusqu'où aller ? *CPDT Formation* (pp. 1-5). Charleroi: CPDT.
- Saint Luc, F. (2013). *La recherche action : une recherche à visée formatrice et transformatrice*. Récupéré sur Icem pédagogie: [http://www.icem-pedagogie-freinet.org/sites/default/files/la\\_recherche-action.pdf](http://www.icem-pedagogie-freinet.org/sites/default/files/la_recherche-action.pdf)
- Service de lutte contre la pauvreté la précarité et l'exclusion sociale . (2005). *Le droit à un logement pour tous - 10 ans après le rapport général sur la pauvreté*. Publication de Centre pour l'égalité des chances et la lutte contre le racisme.
- Union des Villes et Communes de Wallonie asbl. (2003, Décembre). *Pouvoir de police complémentaire au code wallon du logement*. Récupéré sur Union des villes et communes de wallonie: <http://www.uvcw.be/impressions/toPdf.cfm?urlToPdf=/articles/0,0,0,0,640.htm>

Van de Weijer, M. (2014). *Reconfiguration, replacement or removal ?* Doctoral dissertation, KU Leuven, Hasselt University.

Ville de Liège. (MAJ 2012, Juillet 26). Règlement de police relatif aux normes de sécurité et de salubrité applicables aux immeubles susceptibles d'accueillir des logements individuels et/ou collectifs. *Règlements communaux*. Liège.

## Webographie

Belgian Federal Government. (2014, Octobre 17). *La pauvreté et le bien être en Belgique 2013*. En ligne :

[http://statbel.fgov.be/fr/modules/pressrelease/statistiques/marche\\_du\\_travail\\_et\\_conditions\\_de\\_vie/la\\_pauvrete\\_et\\_le\\_bien-etre\\_en\\_belgique\\_2013.jsp](http://statbel.fgov.be/fr/modules/pressrelease/statistiques/marche_du_travail_et_conditions_de_vie/la_pauvrete_et_le_bien-etre_en_belgique_2013.jsp)

CAP Ruralité. (2010, Avril). *Communes wallonnes en chiffres*. En ligne :

<http://www.gembloux.ulg.ac.be/eg/capru/communes-wallonnes-en-chiffres?view=all>

Devars, J.-P., Fordin, I., Malki, M., & Tanguy, A. (2013, Septembre 06). *Une solution pour le maintien des personnes âgées à domicile*. Récupéré sur le site de Bimby : <http://bimby.fr/content/solution-maintien-personnes-%C3%A2g%C3%A9es-domicile>

Google Maps. En ligne : <https://maps.google.com/>. Consulté le 2 Mars 2015

IWEPS. (2014, Juillet 28). *Indice de vieillissement de la population - Iweps*. En ligne :

<http://www.iweps.be/indice-de-vieillissement-de-la-population>

Le Foll, B., & Miet, D. (2011, Décembre 23). *Le projet Bimby en quelques mots*. Récupéré sur le site de Bimby: <http://bimby.fr/2011/01/le-projet-de-recherche-bimby-en-quelques-mots>

Portail environnement de la Wallonie . (s.d.). *Le phénomène NIMBY*. En ligne :

[http://environnement.wallonie.be/cgi/dgrne/nimby/nimby/pheno\\_nimby.asp](http://environnement.wallonie.be/cgi/dgrne/nimby/nimby/pheno_nimby.asp)

## Interviews

Monsieur Xavier Callebaut, Conseiller en Aménagement du Territoire et en Urbanisme (CATU). Rencontré le 06 mars 2015 et le 07 mai 2015.

Monsieur John Wery, Architecte. Rencontré le 07 mai 2015.

## Table des illustrations

- FIGURES :

Figure 1 : Projection démographique - évolution de la population prévue de 2010 à 2040 (en nombre d'habitants) cité par (CPDT, 2011).....	8
Figure 2 : Rapport entre le prix moyen de l'immobilier et le revenu moyen par habitant (2004-2008) (CPDT, 2011).....	11
Figure 3 : Comparaison entre l'évolution des prix moyens des terrains et des maisons d'habitation ordinaires par rapport au revenu moyen par habitant (CPDT, 2011).....	11
Figure 4 : Transition démographique et processus de vieillissement adapté au cas de la Belgique (cité par (Bourguignon, Eggerickx, & Sanderson, 2014) .....	13
Figure 5 : Evolution et projection du nombre de ménages par type en Wallonie entre 2000 et 2040 (BFP, 2014), cité par (Jungers, Leclercq, Neri, Radoux, & Waldner, 2014) .....	15
Figure 6 : Part du coût du logement dans le revenu disponible du ménage par type de ménage (%) Cité par (Centre interfédéral pour l'égalité des chances, 2014) .....	16
Figure 7 : Part des terrains non bâties en zones d'habitat et dans les ZACC en 2008 Cité par (CPDT, 2011) .....	18
Figure 8 : Estimation du nombre de logements inoccupés en 2010 (SPW-DGO4) Cité par (Jungers, Leclercq, Neri, Radoux, & Waldner, 2014) .....	19
Figure 9 : Production annuelle de logements en Wallonie entre 2001 et 2012 (SPF Economie) Cité par (Jungers, Leclercq, Neri, Radoux, & Waldner, 2014) .....	20
Figure 10 : Production annuelle de logements par type de bâtiment en Wallonie (SPF Economie) Cité par (Jungers, Leclercq, Neri, Radoux, & Waldner, 2014) .....	21
Figure 11 : Production de logements via les demandes de permis d'urbanisme entre 2009 et 2012 en Wallonie (SPW-DGO4). Cité par (Jungers, Leclercq, Neri, Radoux, & Waldner, 2014) .....	22
Figure 12 : Distribution de la population par statut d'occupation du logement et par groupe de revenu (en %) Cité par (Centre interfédéral pour l'égalité des chances, 2014) .....	23
Figure 13 : Répartition de la population par tranches d'âge selon le statut d'occupation du logement (en %) Cité par (Jungers, Leclercq, Neri, Radoux, & Waldner, 2014) .....	23
Figure 14 : Distribution de la population par statut d'occupation du logement et par type de ménage (en %) Cité par (Jungers, Leclercq, Neri, Radoux, & Waldner, 2014) .....	24
Figure 15 : Taux de surpeuplement par type de ménage (population totale en %) Cité par (Centre interfédéral pour l'égalité des chances, 2014) .....	28
Figure 16 : Possibilité de logements pour les nouveaux ménages Cité par (Charlier & Reginster, 2014) .....	30
Figure 17 : Exemple des différentes stratégies de densification (Van de Weijer, 2014) .....	31
Figure 18 : Evolution de la part de logements autorisés en rénovation par rapport au total des logements autorisés (1996-2013). Cité par (Charlier & Reginster, 2014). .....	32
Figure 19 : Part de logements autorisés en rénovation entre 2003 et 2012 Cité par (Charlier & Reginster, 2014) .....	33
Figure 20 : Méthode globale en entonnoir.....	37
Figure 21 : Schéma d'explication des phases du protocole d'intervention.....	39
Figure 22 : Extrait du questionnaire en ligne .....	42

Figure 23 : Zoom Figure 19 : Part de logements autorisés en rénovation entre 2003 et 2012, pour la province de Liège.....	48
Figure 24 : Illustration du bâti se trouvant le long de la route du Condroz : un bâti hétérogène Source : Google Maps.....	50
Figure 25 : Illustration de la typologie majoritaire en cœur de village .....	50
Figure 26 : Illustration de la typologie majoritaire des extensions villageoises Source : Google Maps.....	51
Figure 27 : Radar des critères.....	57
Figure 28 : Illustration des scénarios envisagés pour un bâtiment .....	62
Figure 29 : Travail par zones réalisées pour chaque scénario de l'éventail .....	63
Figure 30 : Exemple d'une proposition de division pour un bâtiment.....	65
Figure 31 : Radar des critères variables/fixes .....	70
Figure 32 : Pourcentage de réponses attribuées à chaque proposition concernant le contexte temporel de la problématique.....	74
Figure 33 : Nombre de demandes de permis reçues en 2014 (en pourcentage), pour une division de logements.....	74
Figure 34 : % de permis accordés par rapport aux demandes déposées, en 2014.....	75
Figure 35 : Raisons évoquées par les communes/villes, en %, comme justification d'un accord de permis de division de logement .....	76
Figure 36 : Raisons évoquées par les communes/villes, en %, comme justification d'un refus de permis de division de logement .....	76
Figure 37 : Fréquence (en %) des justifications données par les propriétaires pour diviser leurs logements, entendues par les communes/villes .....	78
Figure 38 : Evaluation des opportunités générées par la division de logements existants selon la commune/ville (en %) .....	79
Figure 39 : Evaluation des difficultés générées par la division de logements existants selon la commune/ville .....	80
Figure 40 : Gestion de la problématique via un règlement communal d'urbanisme (RCU) .....	81
Figure 41 : Auto-évaluation des compétences pour gérer la problématique de division de logements existants.....	81
Figure 42 : Pourcentage de réponses, par typologie communale, attribuées à chaque proposition concernant le contexte temporel de la problématique.....	83
Figure 43 : Nombre de demandes de permis reçues en 2014 (en pourcentage) pour une division de logements, par typologie communale .....	84
Figure 44 : Raisons évoquées, par typologie communale et en %, comme justification d'un accord de permis de division de logement .....	85
Figure 45 : Raisons évoquées, par typologie communale et en %, comme justification d'un refus de permis de division de logement .....	85
Figure 46 : Typologie majoritaire des cas divisés, selon les milieux .....	86
Figure 47 : Fréquence (en %) des justifications données par les propriétaires pour diviser leurs logements, entendues par les différents types de communes/villes .....	87
Figure 48 : Evaluation des opportunités générées par la division de logements existants selon chaque type de commune/ville (en %).....	88

Figure 49 : Evaluation des difficultés générées par la division de logements existants selon chaque type de commune/ville (en %).....	89
Figure 50 : Gestion de la problématique via un règlement communal d'urbanisme (RCU) selon les typologies communales .....	90
Figure 51 : Auto-évaluation des compétences pour gérer la problématique de division de logements existants, selon chaque milieu .....	90
Figure 52 : Radar des critères des 5 projets étudiés en phase 2 .....	99
Figure 53 : Radars des critères du bâtiment A ' -type ferme / Phase 4.....	107
Figure 54 : Radar des critères du bâtiment B' - Type lotissement / Phase 4 .....	108

- TABLEAUX :

Tableau 1 : Evolution du taux de risque de pauvreté basé sur l'enquête EU-SILC (2008-2013) (Belgian Federal Government, 2014).....	9
Tableau 2 : Indice de vieillissement de la population belge par région - Source direction générale statistique – Statistics Belgium (IWEPS, 2014) .....	13
Tableau 3 : Indice de salubrité des logements wallons (Carlier, Fontaine, & Monnier, 2007) .27	27
Tableau 4 : Qualité du logement selon le type d'occupation (Carlier, Fontaine, & Monnier, 2007).....	27
Tableau 5 : Indice de qualité du logement des familles monoparentales (Carlier, Fontaine, & Monnier, 2007) .....	28
Tableau 6 : Données démo-socio-économiques de la commune de Nandrin .....	49
Tableau 7 : Identification des cas étudiés en phase 2 .....	53
Tableau 8 : Extrait de la grille d'entretien de l'entretien semi-dirigé Phase 2 .....	54
Tableau 9 : Extrait de la grille d'évaluation des critères .....	58
Tableau 10 : Identification des bâtiments d'étude en phase 3 .....	61
Tableau 11 : Extrait de la grille d'entretien de l'entretien semi-dirigé Phase 4.....	67
Tableau 12 : Types de réponses obtenues (en%) pour les questions relatives aux nombres de permis de divisions accordés et refusés .....	75
Tableau 13 : Données démo-éco-sociologiques de l'échantillon, par typologies communales .....	83

## Annexes

Annexe 1 : Questionnaire / Phase 1 .....	128
Annexe 2 : Tableur « Aide pour l'analyse des résultats du questionnaire-Phase 1 ».....	135
Annexe 3 : Tableur « Données complémentaires communes et villes wallonnes ».....	135
Annexe 4 : Carte RCU Nandrin « Délimitation des aires et sous-aires différencierées ».....	136
Annexe 5 : Carte RCU Nandrin « Principaux éléments à prendre en compte lors de la mise en œuvre du règlement : patrimoine bâti .....	137
Annexe 6 : Fiches typologies du bâti – Nandrin.....	138
Annexe 7 : Réponses Questionnaire phase 1 – Nandrin.....	141
Annexe 8 : Extraits Règlement Communal Urbanisme Nandrin (pp 33-37).....	145
Annexe 9 : Calcul surfaces minimales.....	146
Annexe 10 : Grille d'entretien / Phase 2.....	147
Annexe 11 : Dossiers d'analyse des cas étudiés / Phase 2.....	150
Annexe 12 : Description détaillée des critères du radar des critères / Phase 2,3,4.....	176
Annexe 13 : Grille d'évaluation critères /Phase 2,4.....	177
Annexe 14 : Plans tests réalisés / Phase 3.....	183
Annexe 15 : Grille d'entretien / Phase 4.....	186
Annexe 16 : Dossiers d'analyse entretiens / Phase 4.....	188

## **Annexe 1 : Questionnaire / Phase 1**

### **Division de logements existants en milieu rural et périurbain**

Dans le cadre de mon travail de fin d'études du cursus Ingénieur-Architecte à l'Université de Liège, je m'intéresse à la division de logements existants en milieu rural et périurbain.

L'objectif de ce questionnaire est d'établir une première cartographie des sollicitations auxquelles sont confrontées les communes en matière de division de logements existants. Cette enquête nous permettra par ailleurs d'avoir un premier aperçu des types de réponses qui sont apportées à ces demandes.

Merci de me consacrer un peu de votre temps pour répondre à cette enquête, que nous avons conçue de manière aussi synthétique que possible.

Nous nous engageons à n'utiliser les réponses à cette enquête que dans le cadre de ce mémoire et à préserver l'anonymat des répondants dans le cadre du traitement ultérieur des données.

**Q1 | Des demandes de permis d'urbanisme ont-elles été introduites pour des demandes de division de logements existants ?**

- OUI
- NON

**Si oui, depuis combien de temps ?**

- Moins d'1 an
- Depuis 2 à 5 ans
- Depuis 5 à 10 ans
- Depuis plus de 10 ans
- Je ne sais pas

**En 2014, combien de demandes de permis d'urbanisme pour la division de logements existants avez-vous reçues ?**

**Q2 | La commune/ville a-t-elle déjà approuvé des demandes de permis d'urbanisme pour la division de logements existants ?**

- OUI
- NON

**Si oui, veuillez indiquer le nombre de demandes de permis d'urbanisme relatives à la division de logements existants déjà autorisées par la commune/ville ?**

Si oui, veuillez indiquer la ou les raisons pour lesquelles la commune/ville approuve ces divisions :

Q3 | La commune/ville a-t-elle déjà refusé des demandes de permis d'urbanisme pour la division de logements existants ?

- OUI
- NON

Si oui, veuillez indiquer le nombre de demandes de permis d'urbanisme relatives à la division de logements existants refusées par la commune/ville ?

Si oui, veuillez indiquer la ou les raisons pour lesquelles la commune/ville peut refuser des divisions :

Q4 | Quels sont les cas majoritairement concernés par les demandes de permis d'urbanisme relatives à la division de logements existants ?

- Maison 4 façades
- Maison mitoyenne

Q5 | Quel est, majoritairement, le nombre d'étage des cas concernés par les demandes de permis d'urbanisme relatives à la division de logements existants ?

- Maison de plein pied
- 1 étage
- 2 étages ou plus

Q6 | Les demandes de permis d'urbanisme relatives à la division de logements existants concernent-elles majoritairement des logements situés en :

- Coeur de village
- Extension villageoise en ruban
- Lotissements
- Logements sociaux
- Opérations groupées
- Bâti isolé (ferme, etc...)

**Q7 |** Évaluez les justifications possibles des propriétaires pour une demande de permis d'urbanisme relative à une division de logement existant :

*Veuillez choisir un chiffre dans cette échelle d'évaluation et pour chaque proposition, des justifications les moins fréquentes [1] aux plus fréquentes [5].*

	1	2	3	4	5
Demande de logements plus petits et/ou plus adaptés pour des personnes plus âgées	<input type="radio"/>				
Objectif de rentabilisation du capital immobilier	<input type="radio"/>				
Réduction de la taille du ménage (famille monoparentale suite à un divorce, décès, etc.)	<input type="radio"/>				
Augmentation de la taille du ménage avec l'accueil d'un parent, le retour d'un enfant, etc.	<input type="radio"/>				
Autre (veuillez préciser)	<input type="text"/>				

**Q8 |** Les propriétaires faisant ces demandes de permis d'urbanisme pour la division de leurs logements visent-ils majoritairement :

- La vente de la partie subdivisée
- La location de la partie subdivisée
- Je ne sais pas

**Q9 |** Les futurs locataires/acheteurs recherchés par les propriétaires des logements concernés sont majoritairement :

- Des personnes étrangères au ménage
- Des personnes connues du ménage (famille, ami, voisinage, etc.)
- Je ne sais pas

**Q7 | Évaluez les justifications possibles des propriétaires pour une demande de permis d'urbanisme relative à une division de logement existant :**

*Veuillez choisir un chiffre dans cette échelle d'évaluation et pour chaque proposition, des justifications les moins fréquentes [1] aux plus fréquentes [5].*

	1	2	3	4	5
Demande de logements plus petits et/ou plus adaptés pour des personnes plus âgées	<input type="radio"/>				
Objectif de rentabilisation du capital immobilier	<input type="radio"/>				
Réduction de la taille du ménage (famille monoparentale suite à un divorce, décès, etc.)	<input type="radio"/>				
Augmentation de la taille du ménage avec l'accueil d'un parent, le retour d'un enfant, etc.	<input type="radio"/>				
Autre (veuillez préciser)	<input type="text"/>				

**Q8 | Les propriétaires faisant ces demandes de permis d'urbanisme pour la division de leurs logements visent-ils majoritairement :**

- La vente de la partie subdivisée
- La location de la partie subdivisée
- Je ne sais pas

**Q9 | Les futurs locataires/acheteurs recherchés par les propriétaires des logements concernés sont majoritairement :**

- Des personnes étrangères au ménage
- Des personnes connues du ménage (famille, ami, voisinage, etc.)
- Je ne sais pas

**Q10 | Evaluez les possibles difficultés soulevées par la division d'un logement existant :**

*Veuillez choisir un chiffre dans cette échelle d'évaluation et pour chaque proposition, des difficultés les moins importantes [1] aux plus importantes [5].*

	1	2	3	4	5
Problèmes d'intimité entre et au sein des habitations	<input type="radio"/>				
Augmentation des besoins en services (crèches, espaces publics, espaces verts, etc.) de la commune/ville	<input type="radio"/>				
Augmentation des valeurs immobilières susceptibles d'impacter les jeunes ménages qui souhaitent acquérir une habitation non divisée de la commune/ville	<input type="radio"/>				
Paupérisation de la commune/ville liée à l'arrivée de ménages plus défavorisés	<input type="radio"/>				
Densification de quartiers non stratégiques pour la commune/ville (mauvaise localisation de la demande)	<input type="radio"/>				

Autre (veuillez préciser)

**Q11 | Evaluatez les opportunités générées par la division d'un logement existant :**

*Veuillez choisir un chiffre dans cette échelle d'évaluation et pour chaque proposition, des opportunités les moins importantes [1] aux plus importantes [5].*

	1	2	3	4	5
Economie d'espace et de terrain liée à la valorisation du patrimoine bâti existant	<input type="radio"/>				
Développement de formules de logement favorisant la mixité sociale et générationnelle	<input type="radio"/>				
Développement d'une offre immobilière adaptée à de nouveaux types de ménages, à des ménages plus âgés ou à des ménages avec moins de revenus	<input type="radio"/>				
Régulation et encadrement public d'un processus qui, sans cela, se ferait de manière spontanée	<input type="radio"/>				
Dans le cas d'une localisation adéquate, renforcement de la polarité des centres existants et usage accru des services actuels (transports en commun, commerces, etc.)	<input type="radio"/>				

Autre (veuillez préciser)

**Q12 | La division de logements existants est-elle visée par le règlement communal d'urbanisme de la commune ?**

- OUI
- NON

Si oui, comment cette question est-elle abordée dans le cadre du règlement ?

Si non, pour quelle(s) raison(s) ?

Q13 | Considérez-vous que la commune/ville dispose des ressources adéquates pour traiter les demandes de permis d'urbanisme relatives à la division de logements existants ?

- OUI
- NON

Si oui, pour quelle(s) raisons(s) ?

Si non, pour quelle(s) raisons(s) ?

Merci de compléter les informations suivantes afin de contextualiser les réponses indiquées ci-dessus :

Q14 | Nom de la commune/ville :

Q15 | Veuillez préciser votre statut :

- CATU
- Secrétaire communal
- Autre fonctionnaire communal
- Autre (veuillez préciser)

Q16 | Accepteriez-vous que nous vous recontacterons par la suite ?

- OUI
- NON

Si oui, veuillez indiquer ci-dessous vos noms, prénoms et coordonnées :

**Annexe 2 : Tableur « Aide pour l'analyse des résultats du questionnaire-Phase 1 »**

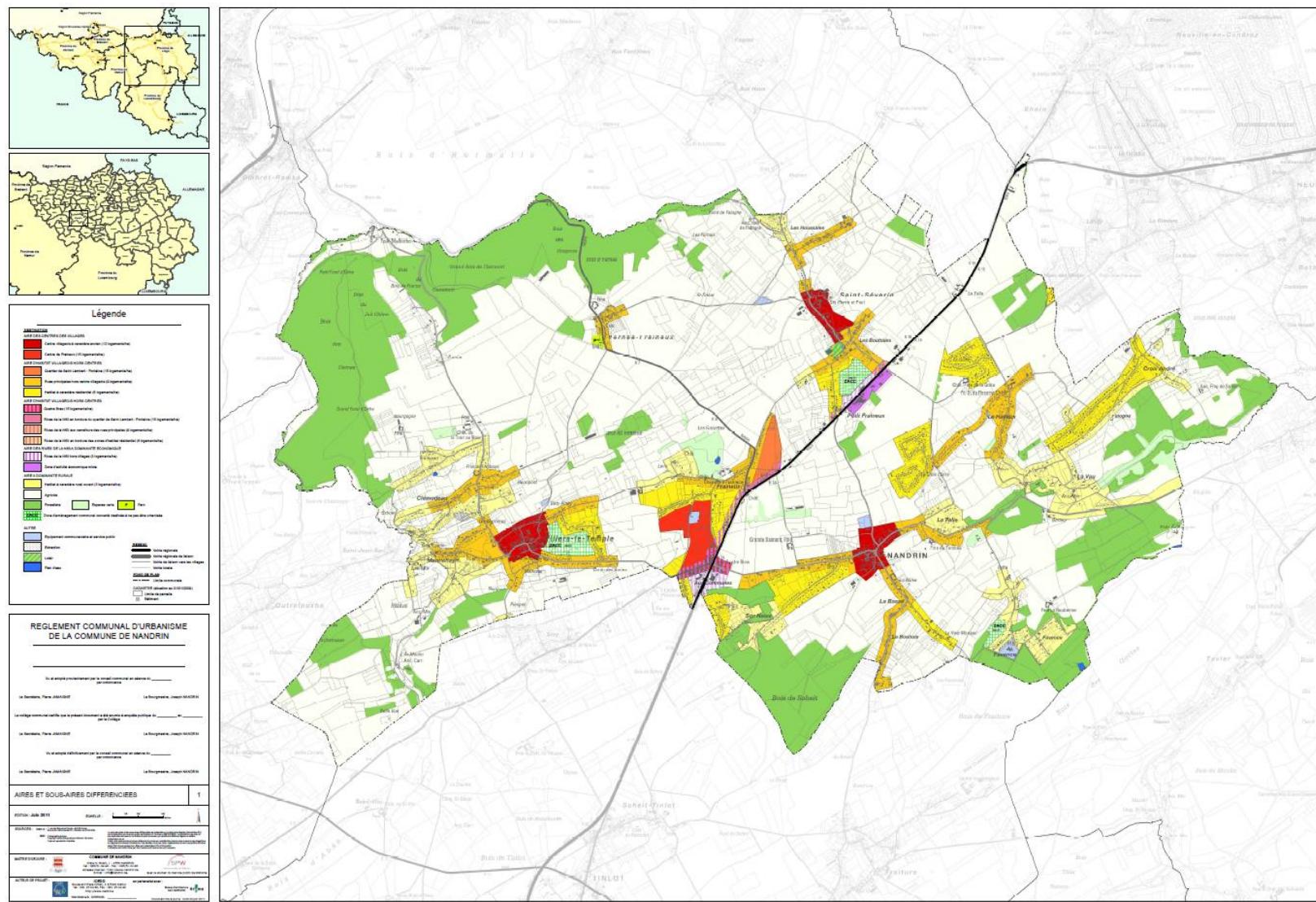
A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	TYPOLOGIE COMMUNES	Q1	Des demandes d'Q1b	Q1c	Q2	Q2b	Q2c	Q3
2 Réponses reçues								
3								
4 Aiseau-presles	5 OUI	Depuis plus de 10 ans	7 OUI	Plusieurs	- qualité, possibilité statio	OUI		
5 Ath	6 OUI	Depuis 5 à 10 ans	12 OUI	62	Surfaces suffisantes,	OUI		
6 Aubel	6 OUI	Depuis plus de 10 ans	15 OUI	11 sur les 15	volumétries importantes	OUI		
7 Awans	3			demandedes reçues en 2014	permettant la création de			
8 Bassenge	3 OUI	Depuis 5 à 10 ans	10/15/2015	OUI	logements spacieux et			
9 Bastogne	6 OUI	Depuis 2 à 5 ans	15 OUI	15	confortables - situation			
10 Bertrix	3 OUI	Depuis 5 à 10 ans	je n'ai pas de nombre	OUI	répondent à une demande	OUI		
11 Bièvre	6 OUI	Je ne sais pas	9 OUI	7 pour l'année 20	difficile à			
12 Bullange	1 OUI	Depuis 5 à 10 ans	2 OUI	2	réalisation d'une situati	OUI		
13 Ciney	6 OUI	Depuis 5 à 10 ans	3 OUI	au moins 24	besoins en logements ; rét	OUI		
14 Couvin	5 OUI	Depuis plus de 10 ans	OUI	24	2 augmenter le nombre de	NON		
15 Crisnée	2 OUI	Depuis 5 à 10 ans	4 OUI	toutes les demand	pour créer des nouveaux	OUI		
16 Dison	5 OUI	Depuis plus de 10 ans	16 OUI	+/ - 65	réhabilitation de vieilles	NON		
17 Doische	6 OUI	Depuis plus de 10 ans	2 OUI	47 (depuis 1990)	le choix de créer des logen	OUI		
18 Ecaussinnes	5 OUI	Depuis 5 à 10 ans	10 OUI	20	Pas de raison de refuser, si	NON		
19 Enghien	6 OUI	Depuis 2 à 5 ans	10 OUI	9	du à la demande croissante	OUI		
20 Engis	5 OUI	Depuis 5 à 10 ans	6 OUI	SITUATION DU FAIT ACC	l'approbation se fait au cas	OUI		
21 Erezee	6 OUI	Depuis 5 à 10 ans	1 division mais au to'	OUI	8 logements de qualité	OUI		
22 Fauvilliers	6 OUI	Depuis 2 à 5 ans	je vous envoie un	il faut contenter l'électeur!	OUI			
23 Flobecq	6 OUI	Depuis 2 à 5 ans	0 OUI	NON	NON			
24 Fosses-la-ville	3 OUI	Depuis plus de 10 ans	0 OUI	10	Besoins de logements, su	OUI		
25 Froidchapelle	6 OUI	Depuis 2 à 5 ans	4 OUI	10	OUI			
26 Gembloux	3 OUI	Depuis plus de 10 ans	30 OUI	La commune accepte la cr	Respect de la charte urba	OUI		
					si le projet est conforme à	OUI		

Ce tableau reprend les réponses au questionnaire de chaque répondant. En plus des graphiques donnés directement par le logiciel SurveyMonkey, ceci a permis de créer d'exploiter d'autres réponses ou de les mettre en forme différemment.

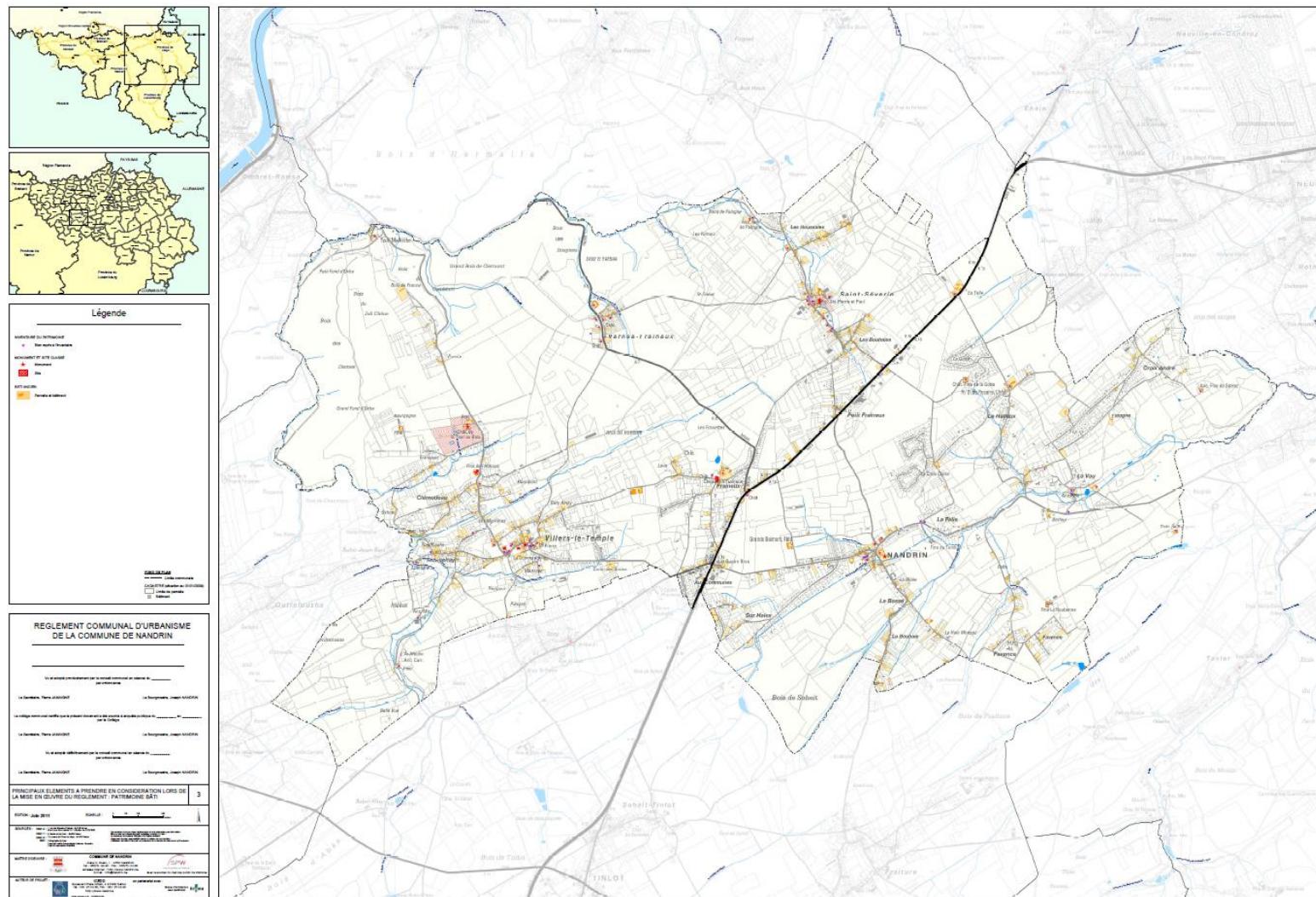
**Annexe 3 : Tableur « Données complémentaires communes et villes wallonnes »**

A	R	S	T	U	V	W	X	Y	Z	AA
1										Structure des ménages (2006/2009)
2 Réponses reçues	Femmes habitant seules									Ménage privé de 2 pers
3		2009			total isolés 2005	2006				2009
4 Aiseau-presles	0,167579909	737	0,167576171		1276	1409	0,321689498		1410	0,320600273
5 Ath	0,177540014	2145	0,180707666	1,050955414	3843	3619	0,31480515		3821	0,32190396
6 Aubel	0,175361408	304	0,185365854	1,089605735	509	443	0,278441232		467	0,284756098
7 Awans	0,151656014	577	0,163734393	1,105363985	1010	1089	0,316385822		1133	0,321509648
8 Bassenge	0,149882904	566	0,158233156	1,10546875	1088	1125	0,329332553		1160	0,324294101
9 Bastogne	0,162523191	926	0,160596601	1,057077626	1751	1460	0,270781985		1612	0,279569892
10 Bertrix	0,166214995	567	0,165161666	1,027173913	1075	982	0,295694068		1074	0,312845907
11 Bièvre	0,160444797	202	0,154198473	1	413	366	0,29070691		395	0,301526718
12 Bullange	0,155980861	334	0,155060353	1,024539877	615	598	0,286124402		637	0,295728877
13 Ciney	0,195082758	1338	0,203529054	1,10214168	2319	1834	0,294713161		1983	0,301642835
14 Couvin	0,184170728	1120	0,185768784	1,02189781	2220	1859	0,312384473		1906	0,316138663
15 Crisnée	0,152077807	185	0,15625	1,075581395	331	340	0,300618921		353	0,298141892
16 Dison	0,182414698	1096	0,178851175	0,985611511	2313	1621	0,265912073		1624	0,265013055
17 Doische	0,172995781	218	0,180463576	1,063414634	398	378	0,318987342		381	0,315397351
18 Ecaussinnes	0,168118045	660	0,155111633	0,949640288	1206	1348	0,326706439		1406	0,330434783
19 Enghien	0,168902439	859	0,166054514	1,033694344	1528	1601	0,325406504		1667	0,322250145
20 Engis	0,156237049	413	0,166666667	1,095490716	777	833	0,345213427		818	0,330104923
21 Erezee	0,151666667	201	0,158267717	1,104395604	407	391	0,325833333		418	0,329133858
22 Fauvilliers	0,135501355	97	0,12125	0,97	188	185	0,250677507		223	0,27875
23 Flobecq	0,150341686	210	0,156599553	1,060606061	392	428	0,324981017		427	0,31841909
24 Fosses-la-ville	0,124428917	523	0,134481872	1,129589633	1152	1136	0,305294276		1159	0,298020057
25 Froidchapelle	0,158136483	283	0,178887484	1,174273859	567	460	0,30183727		488	0,308470291
26 Gembloux	0,153201475	1506	0,158911048	1,098468271	2985	2704	0,302156666		2937	0,30908199
27 Gesves	0,126843658	328	0,130677291	1,089700997	659	706	0,297513696		715	0,284860558
28 grace-hollogne	0,15902965	331	0,170092497	1,122033898	593	551	0,29703504		574	0,294964029
29 Hensies	0,147913562	477	0,170539864	1,20151135	836	869	0,323770492		894	0,319628173
30 Herbeumont	0,200920245	118	0,181259601	0,900763359	224	183	0,280674847		203	0,311827957
31	0,200914768	227	0,205621122	1,060607608	676	617	0,300733209		602	0,300733209

## **Annexe 4 : Carte RCU Nandrin « Délimitation des aires et sous-aires différencierées »**



**Annexe 5 : Carte RCU Nandrin « Principaux éléments à prendre en compte lors de la mise en œuvre du règlement : patrimoine bâti »**

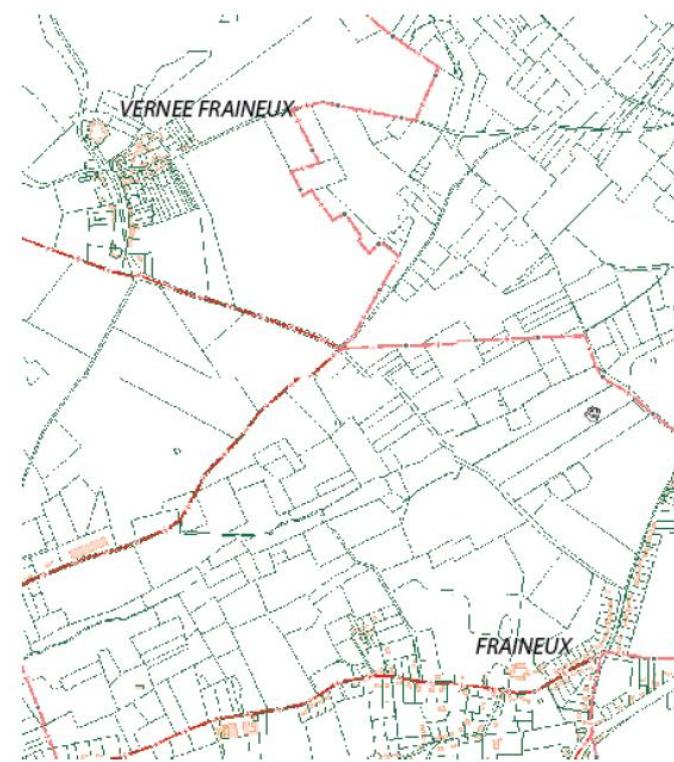


**Annexe 6 : Fiches typologies du bâti – Nandrín**

FRAINEUX



VERNEE FRAINEUX



LE HALLEUX



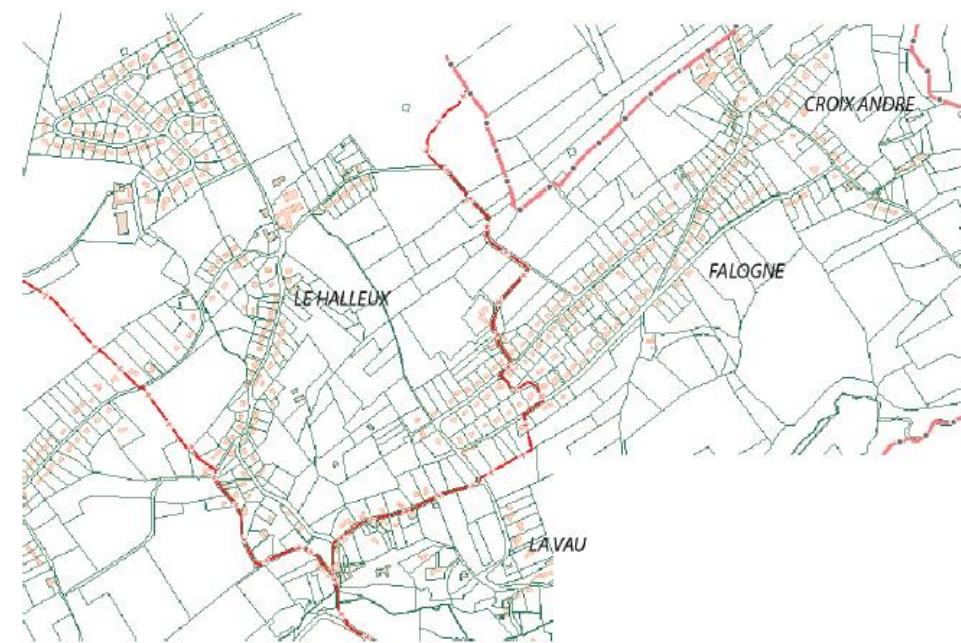
LA VAU



FALOGNE



CROIX ANDRE



LES HOUSSAIES



LES BOUHAIES

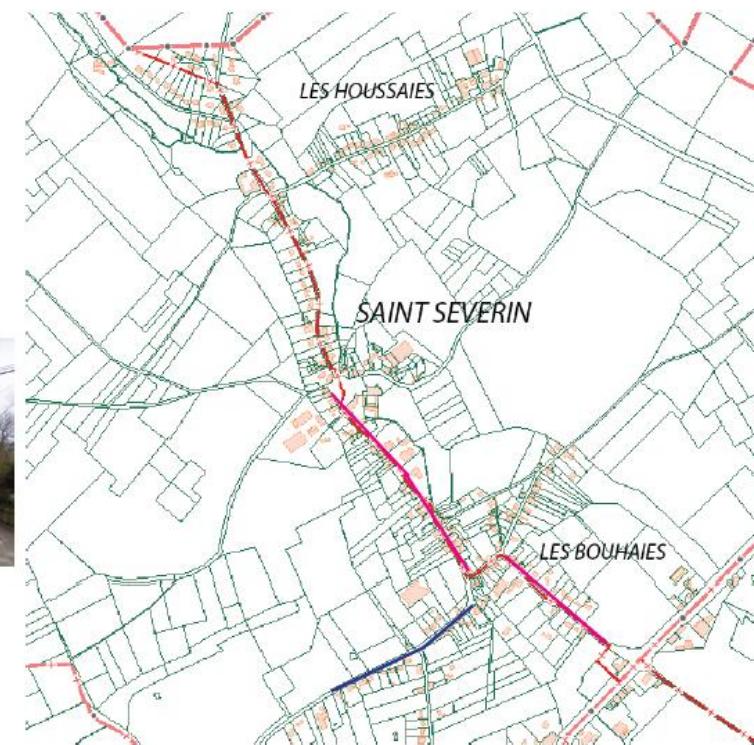
Rue du petit fraineux



Rue d'Engihoul



SAINT SEVERIN



**Annexe 7 : Réponses Questionnaire phase 1 - Nandrin**

Division de logements existants en milieu rural et périurbain

#70



**COMPLETE**

**Collector:** Web Link 1 (Web Link)  
**Started:** Thursday, April 02, 2015 10:53:37 AM  
**Last Modified:** Thursday, April 02, 2015 2:26:32 PM  
**Time Spent:** 03:32:54  
**IP Address:** 213.181.47.85

PAGE 1

**Q1: Q1 | Des demandes de permis d'urbanisme ont-elles été introduites pour des demandes de division de logements existants ?** OUI

**Q2: Si oui, depuis combien de temps ?** Depuis 2 à 5 ans

**Q3: En 2014, combien de demandes de permis d'urbanisme pour la division de logements existants avez-vous reçues ?** 5

**Q4: Q2 | La commune/ville a-t-elle déjà approuvé des demandes de permis d'urbanisme pour la division de logements existants ?** OUI

**Q5: Si oui, veuillez indiquer le nombre de demandes de permis d'urbanisme relatives à la division de logements existants déjà autorisées par la commune/ville ?** 16

**Q6: Si oui, veuillez indiquer la ou les raisons pour lesquelles la commune/ville approuve ces divisions :**

- volume inchangé et respect du caractère des immeubles;
- en adéquation avec le plan d'ancrage communal;
- améliore le bâtiment.

**Q7: Q3 | La commune/ville a-t-elle déjà refusé des demandes de permis d'urbanisme pour la division de logements existants ?** OUI

**Q8: Si oui, veuillez indiquer le nombre de demandes de permis d'urbanisme relatives à la division de logements existants refusées par la commune/ville ?** 5

Division de logements existants en milieu rural et périurbain

**Q9: Si oui, veuillez indiquer la ou les raisons pour lesquelles la commune/ville peut refuser des divisions :**

- densité de logements trop importante;
- critères de salubrité - surpeuplement.

**Q10: Q4 | Quels sont les cas majoritairement concernés par les demandes de permis d'urbanisme relatives à la division de logements existants ?**

Maison 4 façades

**Q11: Q5 | Quel est, majoritairement, le nombre d'étage des cas concernés par les demandes de permis d'urbanisme relatives à la division de logements existants ?**

1 étage

**Q12: Q6 | Les demandes de permis d'urbanisme relatives à la division de logements existants concernent-elles majoritairement des logements situés en :**

Coeur de village

**Q13: Q7 | Evaluez les justifications possibles des propriétaires pour une demande de permis d'urbanisme relative à une division de logement existant :Veuillez choisir un chiffre dans cette échelle d'évaluation et pour chaque proposition, des justifications les moins fréquentes [1] aux plus fréquentes [5].**

Demande de logements plus petits et/ou plus adaptés pour des personnes plus âgées 3

Objectif de rentabilisation du capital immobilier 5

Réduction de la taille du ménage (famille monoparentale suite à un divorce, décès, etc.) 2

Augmentation de la taille du ménage avec l'accueil d'un parent, le retour d'un enfant, etc. 1

Autre (veuillez préciser) ATTENTION Pour la question 6, il n'y a pas de mouvements majoritaires claires. Des logements en extension villageoise en ruban, lotissements et logements sociaux sont aussi concernés.

**Q14: Q8 | Les propriétaires faisant ces demandes de permis d'urbanisme pour la division de leurs logements visent-ils majoritairement :**

La location de la partie subdivisée

**Q15: Q9 | Les futurs locataires/acheteurs recherchés par les propriétaires des logements concernés sont majoritairement :**

Des personnes étrangères au ménage

Division de logements existants en milieu rural et périurbain

**Q16: Q10 | Evaluez les possibles difficultés soulevées par la division d'un logement existant : Veuillez choisir un chiffre dans cette échelle d'évaluation et pour chaque proposition, des difficultés les moins importantes [1] aux plus importantes [5].**

Problèmes d'intimité entre et au sein des habitations	1
Augmentation des besoins en services (crèches, espaces publics, espaces verts, etc.) de la commune/ville	3
Augmentation des valeurs immobilières susceptibles d'impacter les jeunes ménages qui souhaitent acquérir une habitation non divisée de la commune/ville	1
Paupérisation de la commune/ville liée à l'arrivée de ménages plus défavorisés	1
Densification de quartiers non stratégiques pour la commune/ville (mauvaise localisation de la demande)	5

**Q17: Q11 | Evaluez les opportunités générées par la division d'un logement existant : Veuillez choisir un chiffre dans cette échelle d'évaluation et pour chaque proposition, des opportunités les moins importantes [1] aux plus importantes [5].**

Economie d'espace et de terrain liée à la valorisation du patrimoine bâti existant	3
Développement de formules de logement favorisant la mixité sociale et générationnelle	2
Développement d'une offre immobilière adaptée à de nouveaux types de ménages, à des ménages plus âgés ou à des ménages avec moins de revenus	3
Régulation et encadrement public d'un processus qui, sans cela, se ferait de manière spontanée	3
Dans le cas d'une localisation adéquate, renforcement de la polarité des centres existants et usage accru des services actuels (transports en commun, commerces, etc.)	5

**Q18: Q12 | La division de logements existants est-elle visée par le règlement communal d'urbanisme de la commune ?**

NON

**Q19: Si oui, comment cette question est-elle abordée dans le cadre du règlement ?**

*Respondent skipped this question*

**Q20: Si non, pour quelle(s) raison(s) ?**

Pas de RCU. D'ailleurs, je ne suis pas certain qu'un RCU puisse évoquer des problématiques de division de logement.

Division de logements existants en milieu rural et périurbain

**Q21: Q13 | Considérez-vous que la commune/ville dispose des ressources adéquates pour traiter les demandes de permis d'urbanisme relatives à la division de logements existants ?** NON

**Q22: Si oui, pour quelle(s) raisons(s) ?** *Respondent skipped this question*

**Q23: Si non, pour quelle(s) raisons(s) ?**

la densité de logements est une problématique très sensible au niveau de la population et des politiques dans une commune rurale.

Sorte d'effet NIMBY. Je suis installé à la campagne mais il est hors de question que le champ à côté accueille une autre habitation.

**Q24: Q14 | Nom de la commune/ville :**

Commune de Nandrin

**Q25: Q15 | Veuillez préciser votre statut :** CATU

**Q26: Q16 | Accepteriez-vous que nous vous recontacterons par la suite ?** OUI

## **Annexe 8 : Extraits Règlement Communal Urbanisme Nandrin (pp 33-37)**

### **Indice de construction (IC)**

L'indice de construction est lié à la surface des constructions existantes sur une parcelle, au nombre de niveaux recommandés dans la sous-aire concernée et, pour des constructions importantes, à la superficie de la parcelle.

L'IC est obtenu en multipliant la surface au sol des bâtiments existants par le nombre maximal de niveaux autorisés pour les nouvelles constructions dans la sous-aire concernée. La surface obtenue est alors divisée par une surface brute de 250 m<sup>2</sup>. Le résultat est arrondi à l'unité la plus proche (ou à zéro pour un résultat inférieur à 0,5).

Pour calculer l'IC en zone urbanisable, il est tenu compte uniquement :

- des bâtiments ou parties de bâtiments dont la construction a été dûment autorisé(e)s au moins 10 ans avant la demande de création de nouveaux logements ;
- des constructions comportant 3 parois au moins et qui peuvent être utilisées dans l e cadre du projet.

Pour calculer l'IC en zone non urbanisable, il est tenu compte uniquement des bâtiments ou parties de bâtiments situées sur la parcelle telle que définie ci-avant et répondant aux mêmes caractéristiques. Il n'est pas tenu compte des constructions de type industriel (hangars, ateliers, poulailleurs, granges, étables, ...).

### **1.3.3. Prescriptions relatives à la création de nouveaux logements sur une parcelle existante**

#### **Mode de calcul**

Le nombre total de logements autorisables sur une parcelle existante est égal à son IP ou à son IC. L'indice le plus favorable au demandeur est pris en compte.

#### **Précisions ou exceptions**

##### **IC égal à zéro**

Lorsque l'IP ou l'IC est égal à zéro, le Collège communal peut refuser toute construction ou création de logement. Toutefois, le Collège communal peut autoriser la construction ou la création d'un unique logement s'il estime que ce dernier peut s'insérer harmonieusement dans le cadre urbanistique et paysager existant et ne contrevient pas fondamentalement aux options générales et particulières définies dans le présent règlement.

##### **IC supérieur à deux**

Lorsque l'IC est supérieur à 2, le nombre de logements autorisables est limité de façon à ce que la densité de logements sur la parcelle ne soit pas supérieure au double de la densité de référence de la sous-aire concernée.

Nombre maximal de niveaux autorisés	Superficie minimale au sol des constructions existantes	
	Pour 2 logements (IC = 2)	Pour 3 logements* (IC = 3)
3	125 m <sup>2</sup>	209 m <sup>2</sup>
2	188 m <sup>2</sup>	313 m <sup>2</sup>

### Applications de l'indice de construction

#### Annexe 9 : Calcul surfaces minimales

Nous nous sommes basés sur l'annexe précédente pour établir ce calcul.

Pour pouvoir créer une deuxième unité d'habitation dans un logement, c'est-à-dire avoir deux logements dans une construction existante, l'IC doit être supérieur à 1,5.

Or,  $IC = (\text{surface au sol du bâtiment} \times \text{nb d'étages autorisés dans la sous-aire})/250$

Ainsi, pour pouvoir créer une deuxième unité d'habitation :

$(\text{surface au sol du bâtiment} \times \text{nb d'étages autorisés dans la sous-aire}) = 375\text{m}^2$

**Annexe 10 : Grille d'entretien / Phase 2**

Question générale	Sous-questions / relances
<b>Thème 1 : Approche générale / urbanistique</b>	
<i>Les débuts du projet</i>	
1. Pouvez-vous me parler de l'origine du projet en général ?	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Quand avez-vous introduit la demande de permis d'urbanisme ?</li> <li>• Quand le permis a-t-il été délivré ?</li> </ul>
2. Comment s'est déroulée cette période administrative ?	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Comment avez-vous ressenti les réactions de la commune vis-à-vis de votre projet ? (réticences, soutien...)</li> <li>• Comment exprime-t-elle ce soutien ? <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un plus pour faire face à la demande</li> <li>- Permet de densifier</li> <li>- Valorise le patrimoine</li> </ul> </li> <li>• Comment exprime-t-elle des réticences ? <ul style="list-style-type: none"> <li>- Surface du logement</li> <li>- Parking</li> </ul> </li> </ul>
<i>Les motivations</i>	
3. Qu'est ce qui a motivé cette volonté de diviser son logement ?	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Y-a-t-il eu des éléments déclencheurs ?</li> <li>• Quels étaient vos besoins, vos attentes ?</li> </ul>
4. Quelles étaient vos conditions ?	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Type de divisions</li> <li>- Intimité,</li> <li>- Profil des arrivants</li> </ul>
5. Quelles étaient vos réticences ?	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Intimité</li> <li>- Relation avec le voisin</li> <li>- Démarche administrative, durée de travaux ...</li> </ul>
<i>Les caractéristiques du logement divisé</i>	
6. Avez-vous loué la partie subdivisée ?	
7. Quel est le profil des habitants de la partie divisée ?	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Personne connue du ménage</li> <li>- Personne étrangère au ménage</li> </ul>
<i>Retour d'expérience</i>	
8. Etes-vous satisfait de cette expérience ?	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Déroulement du projet / travaux ?</li> <li>- Apports/ changements personnels ?</li> <li>- Relation avec les habitants ?</li> </ul>

9. Avez-vous des regrets ? des insatisfactions ?	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Déroulement du projet / travaux ?</li> <li>- Apports / changements personnels ?</li> <li>- Relation avec les habitants ?</li> </ul>
<b>Thème 2 : Approche architecturale</b>	
<i>Les débuts du projet</i>	
10. Avez-vous eu recours à un architecte pour réaliser les transformations dans le logement ?	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Avez-vous réalisé les plans en collaboration ?</li> <li>• Si oui, comment ?</li> <li>• Avez-vous connaissances des procédures utilisées pour réaliser les plans (règlements généraux, de la commune, etc.) ?</li> </ul>
<i>Les motivations</i>	
11. Quelles étaient, au départ, vos exigences architecturales ?	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Division H/V</li> <li>- Nombre et organisation des locaux</li> <li>- Surface</li> <li>- Intimité</li> </ul>
12. Que vouliez-vous privilégier dans ce logement ?	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Intimité entre les 2 logements</li> <li>- Bonnes surfaces</li> <li>- Souci du détail (salubrité)</li> <li>- Confort (qualité des pièces de vies, pièces supplémentaires ...)</li> <li>- Accès à l'extérieur</li> <li>- Luminosité / orientation</li> </ul>
<i>Les caractéristiques du logement divisé ?</i>	
13. Quelles sont les caractéristiques typologiques principales du nouveau logement ?	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Division H/V</li> <li>- Nombre de pièces</li> <li>- Organisation des pièces</li> <li>- Circulations</li> <li>- Accès extérieur</li> <li>• Le résultat est-il donc cohérent avec le projet ?</li> </ul>
14. Avez-vous eu des attentions particulières quant à l'aménagement du nouveau logement ?	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Respect de surfaces (générale et des différents locaux)</li> <li>- Eclairage naturel</li> <li>- Circulations</li> <li>- Equipements sanitaires</li> <li>- Elec / gaz / chauffage</li> <li>- Ventilation / étanchéité</li> </ul>

15. Avez-vous eu des attentions particulières quant à la relation architecturale entre les 2 logements ?	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vis-à-vis, rapport visuel</li> <li>- Descente des eaux</li> <li>- Isolation acoustique</li> <li>- Superposition de locaux</li> <li>- Entrées des différents logements</li> </ul>
<i>Les conséquences sur le logement existant</i>	
16. Dans votre logement, de quel(s) espace(s) vous êtes-vous séparé ?	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Avez-vous réalisé des aménagements dans votre propre logement pour palier à ce manque ?</li> <li>• Si oui, lesquels ?</li> </ul>
17. Dans votre logement, quels espaces n'étaient absolument pas modifiables ?	
18. Avez-vous mutualisé des locaux ?	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si oui, lesquels ? Cette mutualisation se déroule-t-elle comme prévu ?</li> <li>• Si non, pourriez-vous envisager de mutualiser certains locaux ?</li> </ul>
19. Comment avez-vous géré la question du stationnement des nouveaux véhicules ?	
20. Y-a-t-il eu d'autres conséquences sur les abords du logement ?	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Jardin</li> <li>- Entrées dans la parcelle</li> </ul>
<i>Retour d'expérience</i>	
21. Etes-vous satisfait de cet aménagement ?	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si non, quels sont, selon vous les erreurs principales ? les causes de ces erreurs ?</li> <li>• Si oui, pensez-vous à quelques détails qui pourraient encore améliorer ce projet ?</li> </ul>
<i>Informations supplémentaires</i>	
22. Avez-vous des plans de la maison que je pourrai regarder ? étudier ? récupérer ?	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Avant les transformations ?</li> <li>• Après les transformations ?</li> <li>• Si non, est-il possible que je fasse un relevé rapide des dimensions des logements ?</li> </ul>
23. J'aimerais, après la grosse partie de mon étude, réaliser peut être un autre rendez-vous pour que vous évaluiez mes ébauches de plan. Pensez-vous que ceci pourrait être possible ?	

### **Annexe 11 : Dossiers d'analyse des cas étudiés / Phase 2**

- PROJET A :

#### **Photographies :**

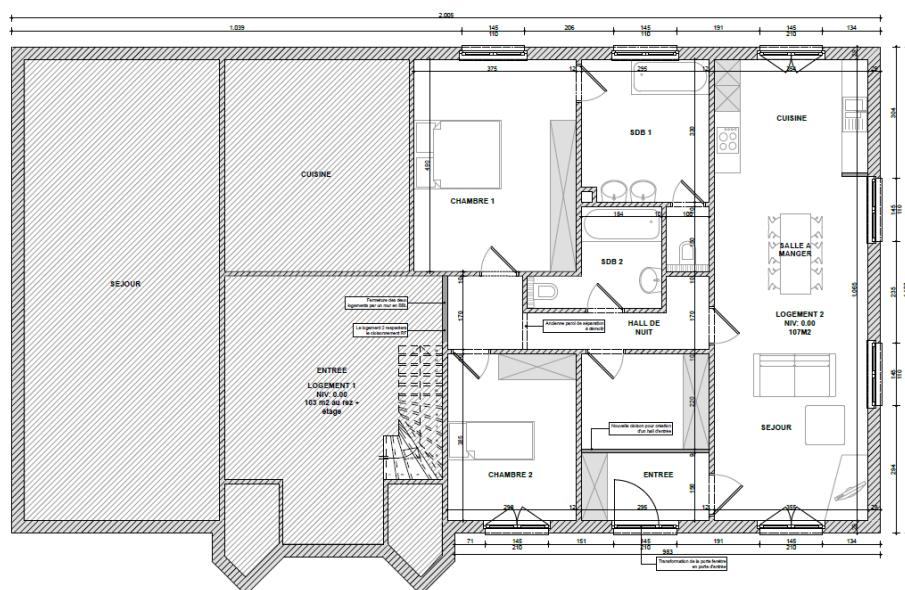


#### **Tableau « projet » :**

Caractéristiques du bâti	
Type	4 façades
Situation	Lotissement
Caractéristiques des maîtres d'ouvrage	
Personnes interrogées	Couple – 60 ans
Propriétaire du bâtiment avant la division	Oui
Vivent dans le bâtiment avant la division	Oui
Restent dans le bâtiment après la division	Oui
Contexte du projet	
Relation avec la commune /projet	-Beaucoup d'argumentation nécessaire pour la dérogation -Demande de RDV avec le maire sans réponse
Motivation principale	-Vieillissement des propriétaires -Maison trop grande -Besoin d'aide financière -Difficultés d'entretien du terrain
Condition principale	-2 logements bien indépendants (entrée, locaux, etc.)
Réticence principale	Aucune

Profil des habitants recherché	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Tout le monde accepté</li> <li>-Préférence pour couple âgé ou personne seule âgée</li> </ul>
Type d'occupation du/des nouveaux logements	-Location
Etapes envisagées dans l'appropriation des divisions	<p>2 étapes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Maîtres d'ouvrage sont propriétaires de la totalité et louent l'appartement créé</li> <li>-Echange des habitations : maîtres d'ouvrage sont propriétaires et occupent l'appartement créé et loue ou vende la grande partie « de base ».</li> </ul>
Approche archi	
Recours à un architecte	Oui
Relation avec l'architecte	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Il y a eu de nombreux échanges, mais les grands changements sont les idées de l'architecte</li> <li>-C'est l'architecte qui a réalisé toutes les démarches</li> </ul>
Exigences architecturales générales	-Adaptation au gabarit et à surfaces générales existantes
Chose à privilégier dans les logements	-Rien de spécial, la maison a été bien conçue au départ donc ça s'est fait naturellement.
Attention particulière pour chaque logement	-Créer des espaces de rangements ou de transition (pièce d'entrée) pour le nouveau logement
Attention particulière pour la relation entre les logements	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Ajout d'une cloison RF entre les 2 logements</li> <li>-Tout changement doit être réversible au niveau de la séparation</li> <li>-L'isolation acoustique a été pensée mais non réalisée. Le plancher sera isolé si nécessaire.</li> </ul>

**Plans :**



PLAN LOGEMENT 2

**Tableau « aménagements » :**

Les logements	
Type de division	Verticale & Horizontale
Nombre de logement avant transformation	1
Nombre de logement après transformation	2
Nombre de chambres Logement 1 (origine)	4
Nombre de chambres Logement 2 (créé)	2
Les relations entre les logements	
Vis-à-vis	-Oui : horizontalement/ entre les 2 espaces extérieurs
Mutualisation de locaux	-Non
Gestion des entrées	-Totalement indépendantes
Entrée sur la parcelle	-Commune pour accès au parking
Les abords	
Accès extérieur pour ancien logement	Oui : grand jardin à l'arrière de la parcelle
Accès extérieur pour nouveaux logements	Oui prévu : aménagement d'une terrasse + petit morceau de jardin
Nombre de places de parking par logement	-2 par logement
Emplacement du parking	A l'avant de la parcelle

**Grille d'observation lumière et surfaces :**

**Log 1 : nouveau** // Log 2 : ancien (ne disposant pas des plans précis du logement d'origine, celui-ci est rempli avec beaucoup moins de précision)

Fonctions		Nombre	Surface	Luminosité
Local entrée	<b>Log 1</b>	<b>1</b>	<b>4,7</b>	++
	Log 2	1	grand	++
Salon	<b>Log 1</b>	<b>1</b>	<b>14,5</b>	++
	Log 2	1	grand	++
Salle à manger	<b>Log 1</b>	<b>1</b>	<b>10,5</b>	+
	Log 2	1		++
Cuisine	<b>Log 1</b>	<b>1</b>	<b>9,8</b>	++
	Log 2	1		++
Rangement/buanderie/cellier	<b>Log 1</b>	<b>1</b>	<b>6,5</b>	--
	Log 2	caves	grand	--
Circulations	<b>Log 1</b>	<b>1 horiz.</b>	<b>7</b>	--
	Log 2	1 vert. + 1 horiz		-
Chambres	<b>Log 1</b>	<b>2</b>	<b>11,5 et 18,4</b>	+ et ++
	Log 2	4		++
Salles de bain	<b>Log 1</b>	<b>2</b>	<b>5,2 9,7</b>	++ et --
	Log 2			
WC	<b>Log 1</b>	<b>2</b>	<b>1 Ds SDB 1,5</b>	--
	Log 2			

Pièce(s) supplémentaire(s)	<b>Log 1</b>	<b>0</b>		
	Log 2	Chambre ami, dressing ou bureau		+
<b>SOUS TOTAL (m<sup>2</sup>net/brut)</b>	Log 1	<b>100 m<sup>2</sup> net /125m<sup>2</sup> brut</b>		
	Log 2	Environ 195m <sup>2</sup> net/220m <sup>2</sup> brut		
Jardin	Log 1	1		
	Log 2	1		
Terrasse	Log 1	1	?	
	Log 2	1	?	
Parking	Log 1	2	25	
	Log 2	2	25	
<b>TOTAL (m<sup>2</sup> brut)<sup>39</sup></b>	<b>Log 1</b>	<b>150 m<sup>2</sup> brut</b>		
	Log 2	270 m <sup>2</sup>		
Ventilation		Ok		
Chauffage		Ok. Chauffage central		
Installations électriques/chauffage		Ok		

### Situation géographique et intégration :



D'un point de vue urbanistique, le logement se trouve dans une zone d'habitat à caractère résidentiel (densité de 6 logements/hectares) et plus particulièrement dans un lotissement. Un calcul<sup>40</sup> grossier de la surface du lotissement mène à un total de 16 hectares pour 67 logements soit la possibilité de créer encore environ 30 logements. Se trouvant dans un lotissement, une dérogation pour diviser le logement a été nécessaire.

<sup>39</sup> Dans le total final, les surfaces allouées aux terrasses et aux stationnements sont comptabilisées dans les m<sup>2</sup>brut pour correspondre à un calcul plus global pouvant être celui de certaines communes. Les jardins sont en supplément.

<sup>40</sup> Grâce au calcul de surface réalisable sur le site du géoportail de la Wallonie WalOnMap. Ces calculs sont approximatifs et n'aboutissent qu'à des suppositions



Laisser le volume et les façades intacts rend la division totalement sans impact visuel dans le quartier. Le problème de l'intégration du bâti ne se pose donc pas : la maison reste une maison 4 façades, comme les autres bâtiments de ce lotissement.

L'arrivée de plus de voitures pourrait être la seule gêne occasionnée par cette division puisque le parking se trouve sur l'avant de la parcelle. Néanmoins, les voitures du nouveau ménage remplacent, la majorité du temps, les voitures des enfants des propriétaires. L'impact sur la voirie n'existerait donc que lors de visites mais la photographie ci-dessus nous montre que les aménagements communaux le permettent. On pourrait imaginer, pour palier à ceci, profiter de l'aménagement qui est déjà réalisé dans le jardin arrière pour parquer certains de ces véhicules.

- PROJET B :

**Photographies :**

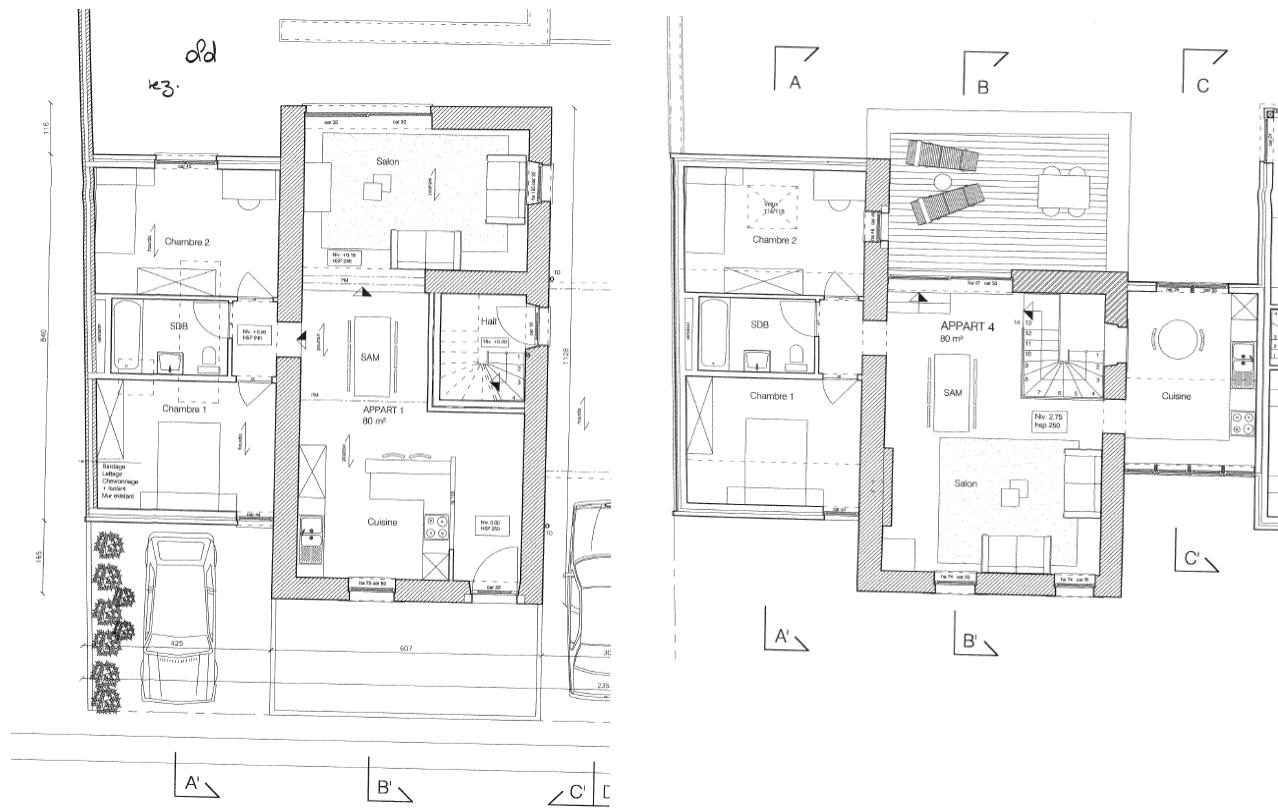


**Tableau « projet » :**

Caractéristiques du bâti	
Type	4 façades
Situation	-Bordure de rue -Proximité de la route du Condroz
Caractéristiques des maîtres d'ouvrage	
Personnes interrogées	Femme – 50 ans

Propriétaire du bâtiment avant la division	Oui
Vivent dans le bâtiment avant la division	Non
Restent dans le bâtiment après la division	Oui, à mi-temps (logement de fonction)
Contexte du projet	
Relation avec la commune /projet	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Bonnes relations</li> <li>-Déplacement en personne pour accélérer les choses.</li> <li>-Aide considérable de l'architecte</li> </ul>
Motivation principale	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Réception d'un héritage</li> <li>-Volonté de se lancer dans l'immobilier.</li> </ul>
Condition principale	Accès de chaque logement à l'extérieur
Réticence principale	Aucune
Profil des habitants recherché	Personnes calmes et respectueuses
Type d'occupation du/des nouveaux logements	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Les 2 en location</li> </ul>
Etapes envisagées dans l'appropriation des divisions	<p>1 étape : celle actuelle          (2 appartements divisés, chacun en location : 1 occupé à mi-temps par la maître d'ouvrage comme un logement de fonction, 1 par un ménage locataire)</p>
Approche archi	
Recours à un architecte	Oui
Relation avec l'architecte	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Tout a été créé en collaboration sauf les finitions</li> <li>-Importance d'un architecte qui peut porter le projet</li> </ul>
Exigences architecturales générales	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Adaptation au gabarit et à surfaces générales existantes</li> </ul>
Chose à privilégier dans les logements	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Bonne fonctionnalité</li> </ul>
Attention particulière pour chaque logement	<ul style="list-style-type: none"> <li>-De la part de l'architecte : luminosité</li> <li>-De la part de la propriétaire : détails et finitions (matériaux par exemple)</li> <li>-De la part des 2 : chauffage, électricité et adaptation stricte à toutes les normes</li> </ul>
Attention particulière pour la relation entre les logements	<ul style="list-style-type: none"> <li>-De la part de l'architecte : Attention forte à l'isolation acoustique du plancher</li> </ul>
Retour d'expérience global	
Satisfaction / Relation avec les voisins	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Entente très cordiale, aucun souci.</li> <li>-Mais attention à ne pas créer de conflit.</li> <li>-Contrat de base bien détaillé.</li> </ul>
Satisfaction / Projet global réalisé	Pleine
Regrets / améliorations souhaitées	<p>Améliorations souhaitées pour des futurs projets :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Détails d'aménagement (WC séparé)</li> <li>- Mutualisation de locaux pour libérer de l'espace et soutenir la convivialité</li> </ul>

**Plans :**



Plan du Rez

**Tableau « aménagements » :**

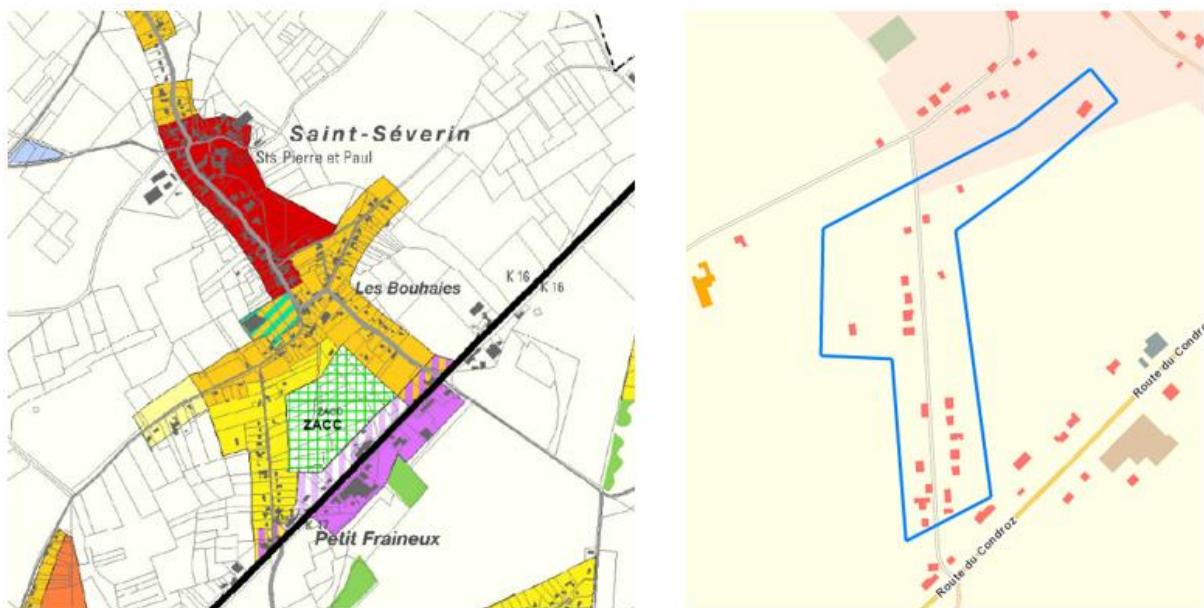
Les logements	
Type de division	Horizontale
Nombre de logement avant transformation	1 (insalubre donc inhabité avant la transformation)
Nombre de logement après transformation	2 appartements
Nombre de chambres Logement 1	2
Nombre de chambres Logement 2	2
Les relations entre les logements	
Vis-à-vis	-Oui : verticalement / entre les 2 espaces extérieurs
Mutualisation de locaux	-Non
Gestion des entrées	-Totalement indépendantes -Eloignées pour plus d'intimité
Entrée sur la parcelle	-Commune pour accès au parking
Les abords	
Accès extérieur pour ancien logement	--
Accès extérieur pour nouveaux logements	-Logement 1 : Oui (terrasse) -Logement 2 : Oui (jardin)
Nombre de places de parking par logement	-3 par logement
Emplacement du parking	-A l'arrière de la parcelle pour la majorité -A rue pour 2 voitures

**Grille d'observations lumière et surfaces :**

Log 1 : nouveau RDC// Log 2 : nouveau etage

<b>Fonctions</b>		<b>Nombre</b>	<b>Surface</b>	<b>Luminosité</b>
Local entrée	Log 1	0		
	Log 2	1	5	--
Salon	Log 1	1	15	++
	Log 2	1	16	+
Salle à manger	Log 1	1	11	+
	Log 2	1	11	++
Cuisine	Log 1	1	16	+
	Log 2	1	12	++
Rangement/buanderie/cellier	Log 1	0		--
	Log 2	0		--
Circulations	Log 1	1 horiz.	1,5	--
	Log 2	1 vert. + 1 horiz	9 dt entrée	-
Chambres	Log 1	2	11,7 et 13	+ et +
	Log 2	2	11,7 et 13	+ et +
Salles de bain	Log 1	1	4,5	--
	Log 2	1	4,5	--
WC	Log 1	1	1 ds SDB	--
	Log 2	1	1 ds SDB	--
Pièce(s) supplémentaire(s)	Log 1	0		
	Log 2	0		
<b>SOUS TOTAL (m<sup>2</sup>net/brut)</b>	Log 1		80m <sup>2</sup> net /100m <sup>2</sup> brut	
	Log 2		73m <sup>2</sup> net/100m <sup>2</sup> brut	
Jardin	Log 1	1	Env 20	
	Log 2	0		
Terrasse	Log 1	1	Env 15	
	Log 2	1	15	
Parking	Log 1	2	37,5	
	Log 2	2	37,5	
<b>TOTAL (m<sup>2</sup> brut)</b>	Log 1		150m <sup>2</sup> brut	
	Log 2		150m <sup>2</sup> brut	
Ventilation		Ok		
Chauffage		Ok		
Installations électriques/chauffage		Ok		

### Situation géographique et intégration :



D'un point de vue urbanistique, le logement se trouve dans une zone d'habitat à caractère résidentiel (densité de 6 logements/hectares). Un calcul<sup>41</sup> grossier de la surface du lotissement mène à un total de 7 hectares pour 25 logements soit la possibilité de créer encore environ 15 logements.



La photographie ci-dessus nous montre la très bonne intégration de l'ensemble de la réalisation avec les bâtiments voisins. Ceci est notamment du à l'importance qui a été donnée à l'ancienne maison. En effet, si de nombreuses annexes ont été ajoutées à ce volume de base, elles ont toujours été ajoutées avec un léger retrait par rapport au front bâti de la rue. Ceci permet ainsi à la rue de maintenir son caractère originel.

On remarque également que les annexes mais aussi les constructions qui ont accompagné le projet de division respectent chaque fois la typologie des maisons voisines : utilisation de la

<sup>41</sup> Grâce au calcul de surface réalisable sur le site du géoportail de la Wallonie WalOnMap. Ces calculs sont approximatifs et n'aboutissent qu'à des suppositions.

brique comme revêtement, toiture à double pans, faites des annexes ou constructions parallèles à la rue, gabarit général (surface au sol et hauteur du bâtiment), etc.

- PROJET C :

**Photographies :**

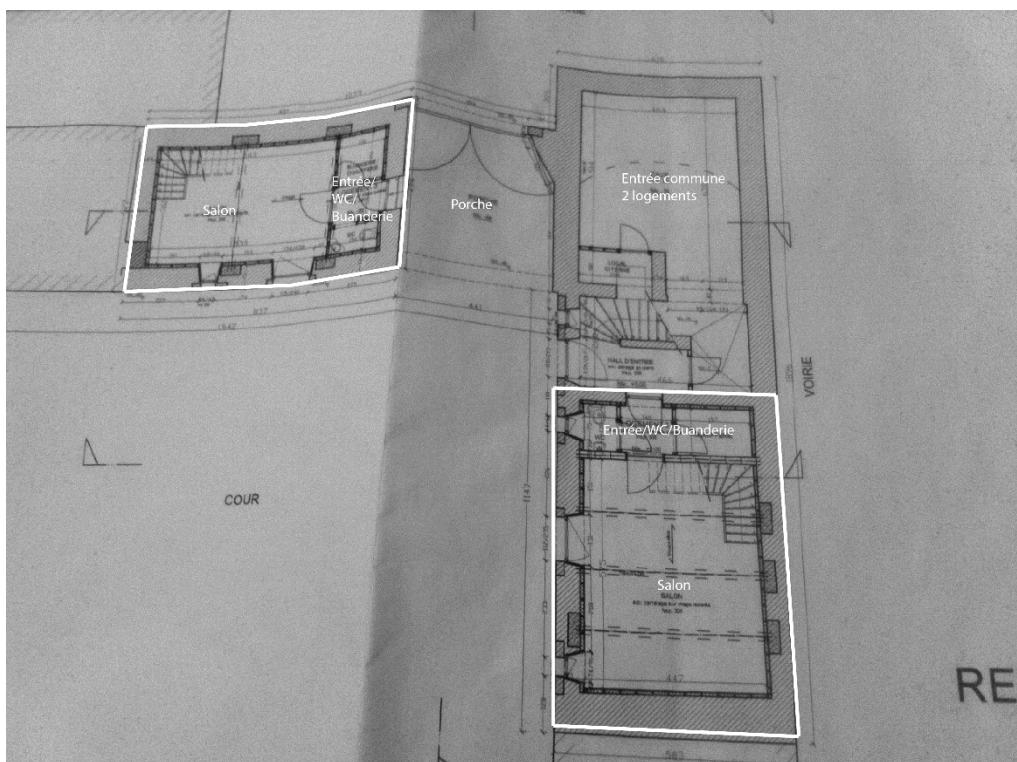


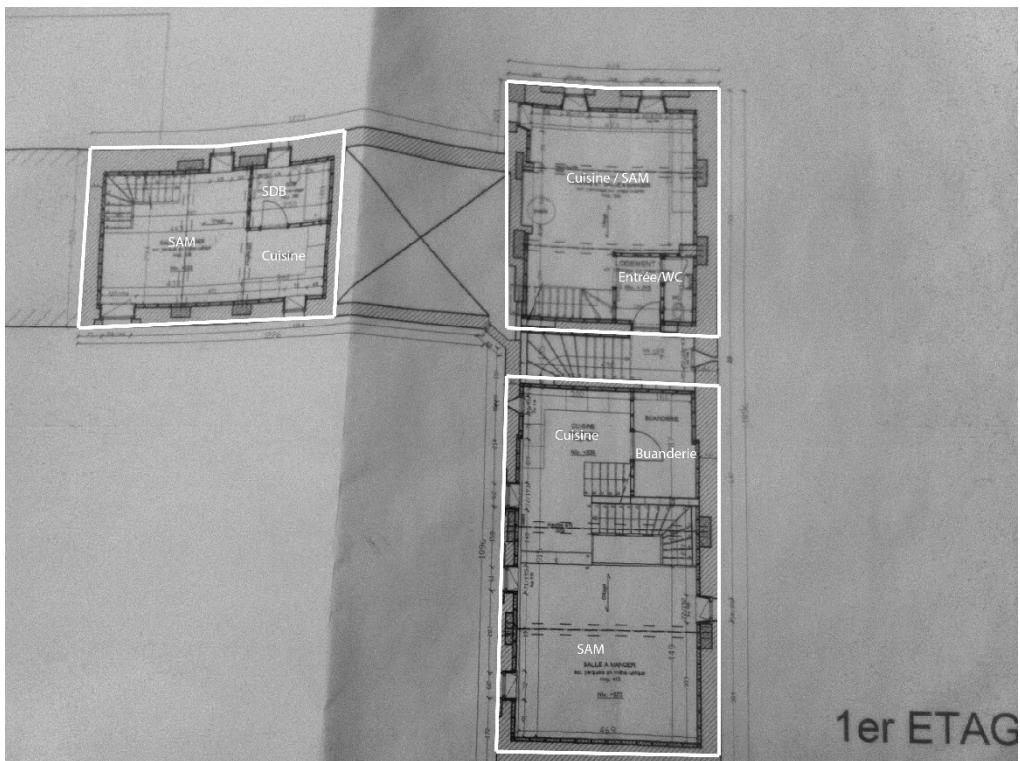
**Tableau « projet » :**

Caractéristiques du bâti	
Type	4 façades - Ferme
Situation	-Bordure de rue -Petit carrefour
Caractéristiques des maîtres d'ouvrage/propriétaires	
Personnes interrogées	Jeune couple – 30 ans
Propriétaire du bâtiment avant la division	Non (parents propriétaires)
Vivent dans le bâtiment avant la division	Oui
Restent dans le bâtiment après la division	Oui (1 des logements)
Contexte du projet	
Relation avec la commune /projet	-Démarches assez rapides -Architecte expert en rénovation qui a beaucoup aidé -Beaucoup de questions sur le parking par la commune
Motivation principale	-Reprise future de l'exploitation -Achat d'un premier logement pour le couple mais impossible de tout entretenir seuls -Vision de la division comme une dynamique : jardin/portager commun, ferme pédagogique...
Condition principale	Logement des propriétaires sur plusieurs étages : plutôt division verticale
Réticence principale	Limite logements /exploitation : gestion des entrées
Profil des habitants recherché	Personnes ouvertes (par rapport à la ferme)
Type d'occupation du/des nouveaux logements	-1 occupé par les propriétaires -2 autres : location
Etapes envisagées dans l'appropriation des divisions	2 étapes : -celle-ci-dessus

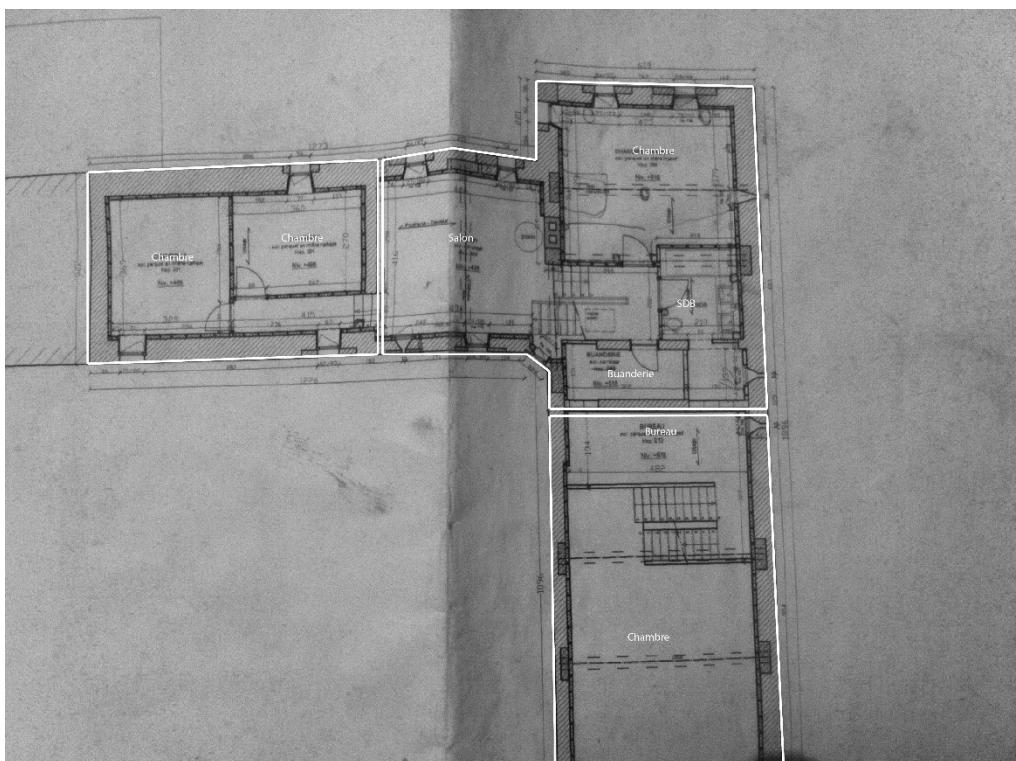
	-propriétaires reprennent logement familial dans corps de ferme et louent les 3 nouveaux logements
Approche archi	
Recours à un architecte	Oui
Relation avec l'architecte	-Beaucoup d'échanges sur le logement des propriétaires -Quelques débats pour l'entrée commune par voûte -Moins d'échanges pour les 2 autres mais totale confiance
Exigences architecturales générales	-Division verticale pour avoir logements type « maisons »
Chose à privilégier dans les logements	-Luminosité pour le logement des propriétaires -Bonne fonctionnalité pour les 2 autres
Attention particulière pour chaque logement	-Isolation plancher/grenier : bonne attention sécurité incendie de la part de l'architecte -Nouvelles circulations verticales dans chaque logement
Attention particulière pour la relation entre les logements	-De la part de l'architecte : -Isolation acoustique pour toutes les cloisons
Retour d'expérience global	X

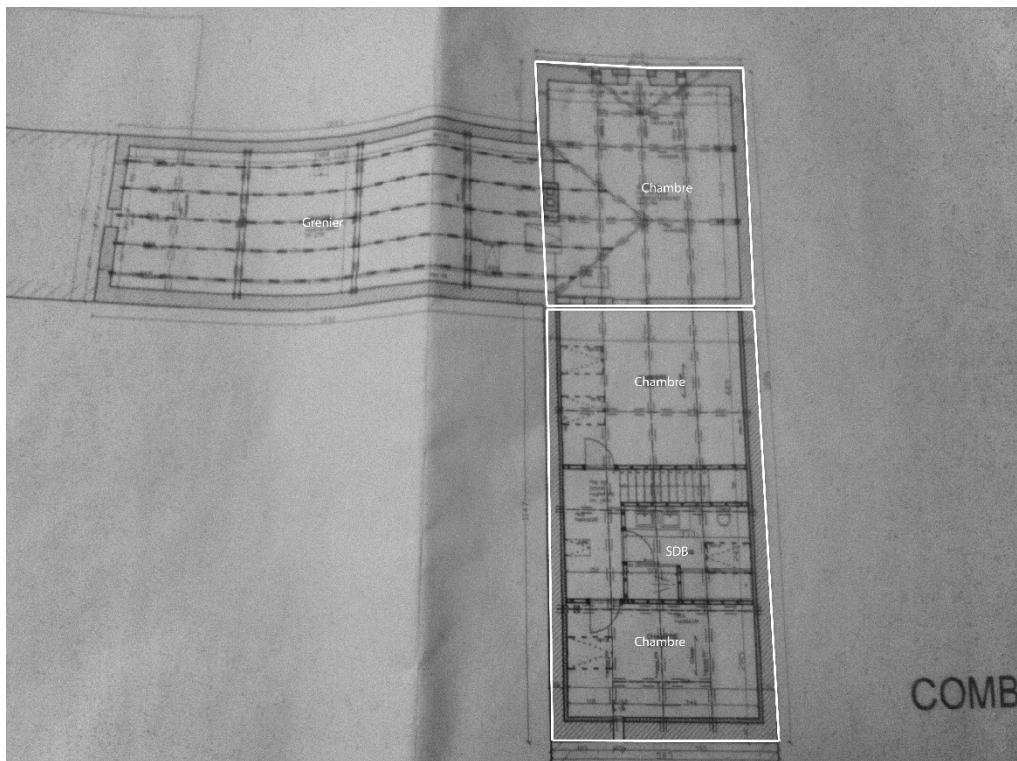
### Plans :





1er ETAG





**Tableau « aménagements » :**

Les logements	
Type de division	Verticale
Nombre de logement avant transformation	Ds tout bâtiment : 1 (corps de ferme) Ds aile projet : 0 (étables)
Nombre de logement après transformation	Ds tout bâtiment : 4 Ds aile projet : 3 nouveaux
Nombre de chambres Logement 1	2 pour projet final (récupération des 2 chambres du logement des propriétaires)
Nombre de chambres Logement 2 (proprio)	3 pour projet final (2 nouvelles chambres grenier pour pouvoir donner 2 chambres au nouveau petit logement, aménagé dans un 2 <sup>nd</sup> temps)
Nombre de chambres Logement 3	3 pour projet final
Les relations entre les logements	
Vis-à-vis	Non
Mutualisation de locaux	Oui : -entrée commune (petite cave) pour Log 2 et Log 3 -Jardin commun pour les 3
Gestion des entrées	-A l'extérieur de la cour -entrée commune en façade avant pour Log 2 et Log 3
Entrée sur la parcelle	-Commune pour accès au parking
Les abords	
Accès extérieur pour ancien logement	Toute ferme possède la cour centrale. Après division, celle-ci réservée au corps de ferme et à l'exploitation
Accès extérieur pour nouveaux logements	-Jardin (+ potager) commun prévu et aménagé dans pré en face

Nombre de places de parking par logement	-2 par logement mais 8 demandées par la commune
Emplacement du parking	-A l'avant du bâtiment pour ne pas rentrer dans la cour -Prévision de faire un car port en réaménagement hangar à l'entrée pour 6 voitures

**Grille d'observations lumière et surfaces :**

Log 1 : nouveau petit// Log 2 : nouveau propriétaires // Log 3 : nouveau

<b>Fonctions</b>		<b>Nombre</b>	<b>Surface</b>	<b>Luminosité</b>
Local entrée	Log 1	1		
	Log 2	1		
	Log 3	1		
Salon	Log 1	1		
	Log 2	1		
	Log 3	1		
Salle à manger	Log 1	1		
	Log 2	1		
	Log 3	1		
Cuisine	Log 1	1		
	Log 2	1		
	Log 3	1		
Rangement/buanderie/cellier	Log 1	1		
	Log 2	1		
	Log 3	1		
Circulations	Log 1	1 vert.		
	Log 2	1 vert.		
	Log 3	1 vert.		
Chambres	Log 1	2		
	Log 2	3		
	Log 3	3		
Salles de bain	Log 1	1		
	Log 2	1		
	Log 3	1		
WC	Log 1	2		
	Log 2	2		
	Log 3	2		
Pièce(s) supplémentaire(s)	Log 1	0		
	Log 2	0		
	Log 3	1 bureau		
<b>Sous Total (m<sup>2</sup> net/brut)</b>	Log 1		130 m <sup>2</sup> brut	
	Log 2		135 m <sup>2</sup> brut	
	Log 3		210 m <sup>2</sup> brut	
Jardin	Log 1	1		
	Log 2	commun		
	Log 3			
Terrasse	Log 1	0		

	Log 2	0		
	Log 3	0		
Parking	Log 1	2	25	
	Log 2	2	25	
	Log 3	2	25	
	<b>TOTAL (m<sup>2</sup> brut)</b>	Log 1	155 m <sup>2</sup> brut	
	Log 2	160 m <sup>2</sup> brut		
	Log 3	235 m <sup>2</sup> brut		
Ventilation		Ok		
Chauffage		Ok		
Installations électriques/chauffage		Ok		

La grille ci-dessous n'a pu être rempli sur place car les futurs logements sont en travaux ou inaccessibles. Seules les informations principales concernant les nombres de locaux et les surfaces totales approximatives seront donc reprises ci-dessous, sur base des plans plus ou moins lisibles.

### **Situation géographique et intégration :**

D'un point de vue urbanistique, le logement se trouve dans rue principale hors centre villageois (densité de 9 logements/hectares). Un calcul<sup>42</sup> grossier de la surface du lotissement mène à un total de 17 hectares pour 50 logements environ, soit la possibilité de créer encore environ 100 logements.



<sup>42</sup> Grâce au calcul de surface réalisable sur le site du géoportail de la Wallonie WalOnMap. Ces calculs sont approximatifs et n'aboutissent qu'à des suppositions



En intervenant sur un bâtiment ancien repris à l'inventaire du patrimoine, les attentions quant à l'intégration du bâti après la division ont été nombreuses. Laisser le volume intact garantie cette intégration. Des interventions sur les baies vont permettre de valoriser la façade avant. Ainsi, tous les aménagements sont faits dans le respect du bâti d'origine.

Le nombre de nouvelles personnes et de nouveaux véhicules est conséquent. Néanmoins, ce changement peut permettre, dans une zone « rue principale », de dynamiser considérablement le quartier. Ce dynamisme sera accentué par l'envie des propriétaires de créer un jardin ou un potager commun dans le pré en face de la parcelle ainsi qu'une ferme pédagogique, pouvant profiter en priorité aux nouveaux habitants mais aussi aux voisins.

Concernant les véhicules, une solution d'aménagement d'un car-port dans le hangar d'entrée va permettre une meilleure intégration et ainsi de réduire les gênes occasionnées par ces nouvelles voitures.

- PROJET D :

**Photographies :**

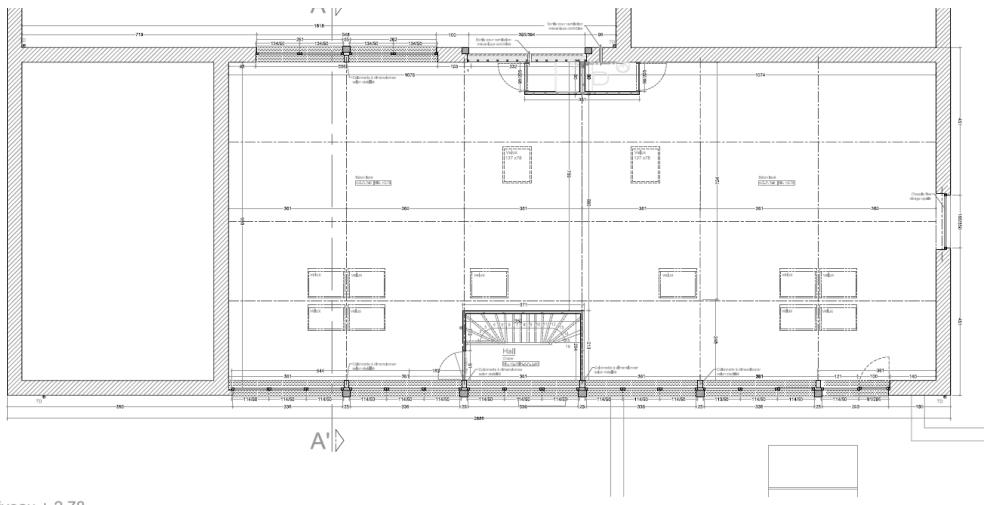


**Tableau « projet » :**

Caractéristiques du bâti	
Type	4 façades - Ferme
Situation	-Zone agricole -Bout de chemin
Caractéristiques des maîtres d'ouvrage/propriétaires	
Personnes interrogées	Homme – 60 ans
Propriétaire du bâtiment avant la division	Oui
Vivent dans le bâtiment avant la division	Oui (dans autre aile que aile du projet)
Restent dans le bâtiment après la division	Oui (dans autre aile que aile du projet)
Contexte du projet	
Relation avec la commune /projet	-Réalisation d'une enquête publique -Accord obtenu assez rapidement pour 1 seul logement censé occuper toute la surface des nouveaux aménagements. Mais surface a été divisée en 2 : 1 partie est donc correctement occupée mais nécessité d'obtenir nouveau permis pour faire de la deuxième partie un logement : démarches (enquête publique, etc.) à recommencer
Motivation principale	-Rénovation urgente de la toiture de l'aile projet et division venue de la logique d'aménager et d'occuper ce qu'il y a en dessous
Condition principale	Pas forcément condition mais préférence pour logement type loft pour simplicité, confort et profil d'habitant recherché
Réticence principale	Limite logements /exploitation : gestion des entrées
Profil des habitants recherché	Préférence, via l'aménagement, pour personne seule ou jeune couple : intimité de la ferme en général + pas trop d'habitants car micro-station limitée
Type d'occupation du/des nouveaux logements	Location
Etapes envisagées dans l'appropriation des divisions	-Pour le moment 1 seule moitié occupée -Démarches entamées pour pouvoir louer la deuxième
Approche archi	
Recours à un architecte	Non
Relation avec l'architecte	-Tout dessiné lui-même grâce à formation d'ingénieur
Exigences architecturales générales	-Garder le RDC (une partie pour entreprise, une partie pour stockage) : division horizontale -Aménagement intérieur type loft -Qualité technique pour maximiser confort (isolation, chauffage par le sol, etc.)
Chose à privilégier dans les logements	Simplicité, luminosité, grand espace : type loft
Attention particulière pour chaque logement	-Ventilation VMC, récupération de chaleur

	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Création de bandeau de petites baies + velux : éclairage zénithale</li> <li>-Chauffage par le sol</li> <li>-Nouvelle isolation par l'intérieur</li> <li>-Raccordement à la micro-station sans souci</li> </ul>
Attention particulière pour la relation entre les logements	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Pas à l'heure actuelle car aménagements envisagés pour 1 logement au départ donc possible intervention quand la deuxième partie sera habitée pour isolation acoustique</li> </ul>
Retour d'expérience global	X
Satisfaction / Relation avec les voisins	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Entente très cordiale, aucun souci.</li> <li>-Peu d'interactions entre propriétaire et locataire</li> </ul>
Satisfaction / Projet global réalisé	Pleine
Regrets / améliorations souhaitées	<ul style="list-style-type: none"> <li>-difficultés d'entretien des panneaux solaires</li> <li>-Regret de ne pas avoir introduit demande pour 2 logements dès le départ...</li> </ul>

## Plans :



## Tableau « aménagements » :

Les logements	
Type de division	Horizontale
Nombre de logement avant transformation	Ds tout bâtiment : 2 (autres ailes) Ds aile projet : 0 (étables)
Nombre de logement après transformation	Ds tout bâtiment : 4 Ds aile projet : 2 (en comptant la deuxième moitié qui sera prochainement habitée)
Nombre de chambres Logement 1	1
Nombre de chambres Logement 2	1
Les relations entre les logements	
Vis-à-vis	Non
Mutualisation de locaux	Oui : -entrée commune
Gestion des entrées	-A l'extérieur de la cour principale -Maintien d'une entrée d'origine

	-Entrée commune puis distribution verticale
Entrée sur la parcelle	-Commune pour accès au parking -Pas de passage dans la cour réservée au propriétaire
Les abords	
Accès extérieur pour ancien logement	Propriétaire : accès extérieur dans la cour centrale
Accès extérieur pour nouveaux logements	-Pour celui occupé : terrasse aménagée très confortable -Pour le deuxième : aucun prévu mais possible d'aménager un jardin entre le bâtiment et l'entreprise
Nombre de places de parking par logement	-14 places disponibles avant division : aucun aménagement en plus
Emplacement du parking	-Proche entrée nouveaux logements -Propriétaire a son parking côté cour // nouveaux logements dans parking principal, entrée de la parcelle, avec entreprise

#### Grille d'observations lumière et surfaces :

Log 1 : nouveau occupé// Log 2 : nouveau non occupé

Ici, la grille n'a pas eu d'intérêt : l'aménagement type loft offre en effet 2 uniques grandes pièces, dont 1 en mezzanine. Nous retiendrons les points suivants, concernant les locaux, leur surface et leur luminosité : (les locaux sont séparés par des cloisons légères, qui ne montent pas jusqu'à la toiture)

-**1 seul espace chambre** prévu en mezzanine par logement (mezzanine 30m<sup>2</sup>)

-1 espace cuisine aménagé par logement

-Buanderie aménageable pour chaque logement (arrivée d'eau prévue)

-1 petit escalier type échelle pour atteindre chaque mezzanine

- L'espace « pièce de vie » principal ainsi que la mezzanine sont très lumineux, grâce à un éclairage zénithale généreux.

L'espace sous chaque mezzanine (réservé aux espaces cuisine, buanderie, etc.) est très peu lumineux.

-> **SOUS-TOTAL par logement : 100m<sup>2</sup> net (dont 30m<sup>2</sup> mezz) // 120 m<sup>2</sup> brut**

-1 terrasse prévue pour le logement 1 (environ 30m<sup>2</sup>) rien pour le moment pour le logement 2

-2 places / logement (25m<sup>2</sup>) prévues

-> **TOTAL : log 1 – 175 m<sup>2</sup> brut / log 2 – 145 m<sup>2</sup> brut**

### Situation géographique et intégration :

D'un point de vue urbanistique, le logement se trouve dans zone agricole. Des enquêtes publiques sont donc nécessaires pour pouvoir créer un nouveau logement.



De par l'emplacement de la ferme, en bout de chemin, le respect total du bâti (aucun changement sur le volume, création de baies en bandeau ou velux n'impactant donc pas les façades), le parking déjà prévu pour un nombre conséquent de véhicules (entreprise dans une autre aile de la ferme), et le profil « petit ménage » recherché, on peut dire que la division du bâti existant n'a que très peu d'impact sur le quartier environnant.

Les choix architecturaux faits pour la rénovation de l'aile et la création des deux logements ont été faits pour que le caractère du bâti soit respecté et que celui-ci s'intègre toujours au maximum dans son paysage rural.

- PROJET E :

### Photographies :



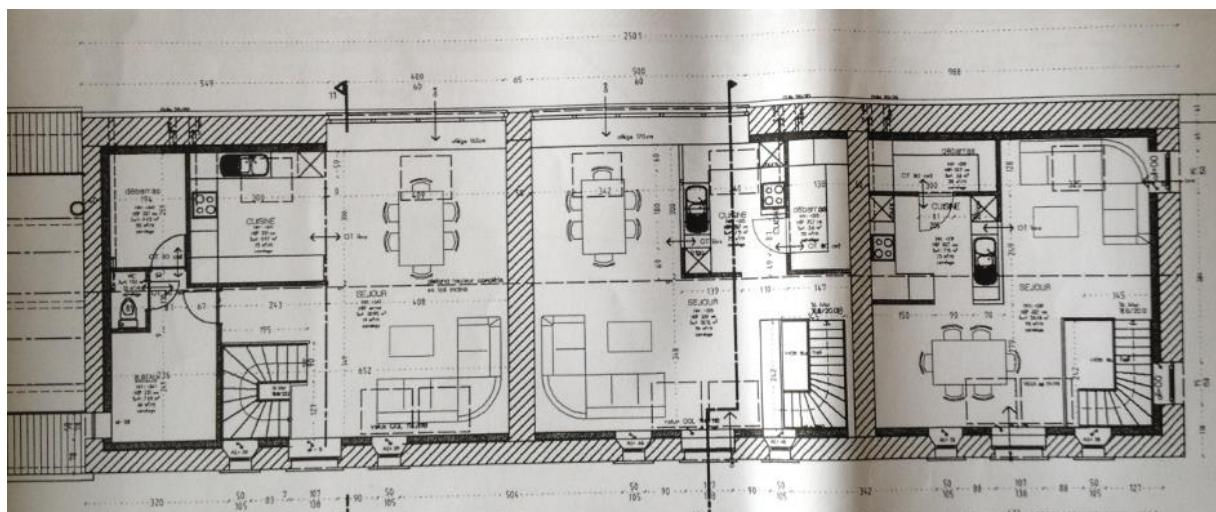
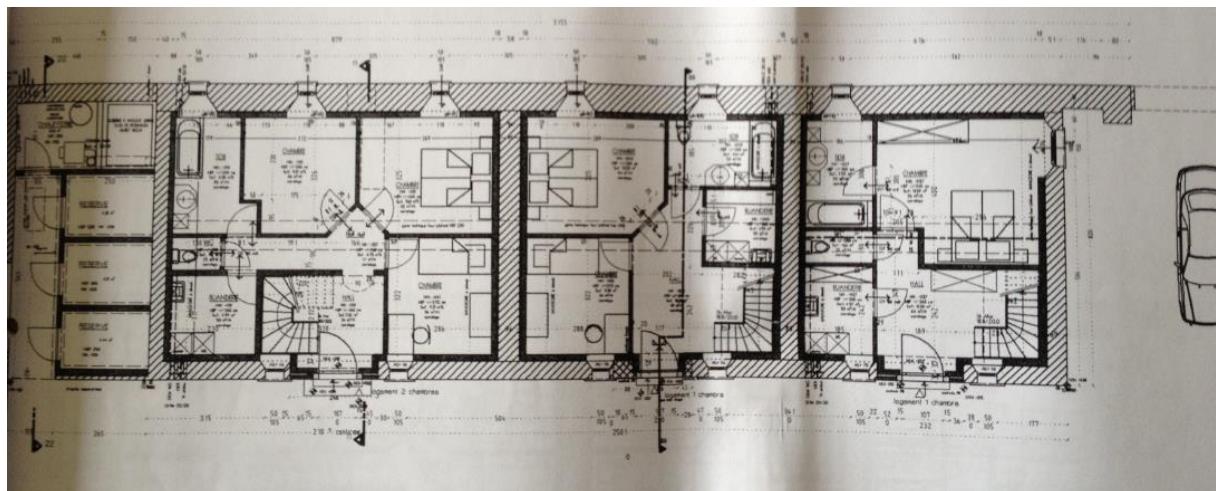
### Tableau « projet » :

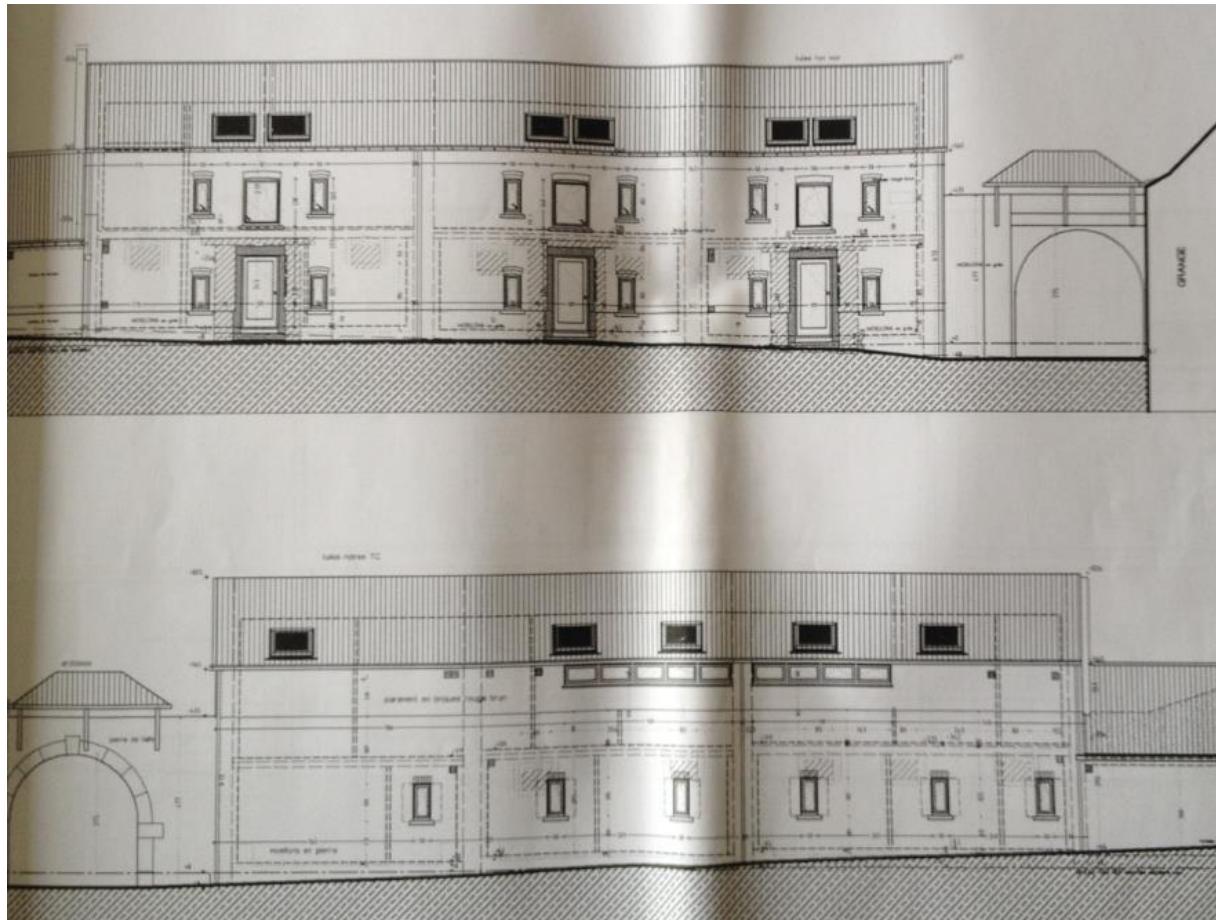
Caractéristiques du bâti	
Type	4 façades - Ferme
Situation	-Centre village à caractère ancien -Voisin direct d'une église et d'un site classé
Caractéristiques des maîtres d'ouvrage/propriétaires	
Personnes interrogées	Femme-60 ans

Propriétaire du bâtiment avant la division	Oui
Vivent dans le bâtiment avant la division	Oui (dans autre aile que aile du projet)
Restent dans le bâtiment après la division	Oui (dans autre aile que aile du projet)
Contexte du projet	
Relation avec la commune /projet	<ul style="list-style-type: none"> <li>-9 mois de stand-by pour refaire les plans : aménagements ne respectaient pas assez le caractère d'origine</li> <li>-Ressenti d'une certaine réticence (obligation d'insister plusieurs fois)</li> </ul>
Motivation principale	<ul style="list-style-type: none"> <li>Elément déclencheur : décès du mari</li> <li>-Investissement financier</li> <li>-Préservation du bâti dans son intégralité : rénovation complète d'une aile et donc habitations qui ont suivies pour l'occuper</li> <li>-Besoin de compagnie + projet de partage religieux</li> </ul>
Condition principale	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Sur le profil recherché : les habitants sont volontaires pour participer au projet chrétien</li> <li>-S'adapter au bâti d'origine : 3 étables = 3 maisons</li> </ul>
Réticence principale	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Pas d'animaux dans les maisons</li> </ul>
Profil des habitants recherché	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Aucun en particulier (jeunes, familles, personnes seules, etc.) mais doit vouloir intégrer le projet chrétien</li> </ul>
Type d'occupation du/des nouveaux logements	Location
Etapes envisagées dans l'appropriation des divisions	Celle actuelle uniquement
Approche archi	
Recours à un architecte	Oui
Relation avec l'architecte	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Très présent lors du suivi des travaux</li> <li>-Aménagements en accord mais pas forcément de collaboration</li> </ul>
Exigences architecturales générales	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Par la structure même du bâti : 3 logements</li> <li>-Organisation avec pièces de vie à l'étage pour plus de luminosité</li> </ul>
Chose à privilégier dans les logements	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Le plus de lumière possible dans les pièces de vie : aménagement de l'étage type loft</li> </ul>
Attention particulière pour chaque logement	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Petites attentions pour pouvoir s'adapter au profil personnes âgées : 1 WC à chaque étage, douches dans les SDB</li> <li>-1 pièce de buanderie pour chaque logement</li> <li>-Travail des baies pour meilleure diffusion de la lumière</li> <li>-Finitions intérieures simples</li> <li>-Consolidation des planchers</li> <li>-Gros travail sur l'isolation (murs et vitrages)</li> <li>-Création de 3 cheminées</li> </ul>

	-Sécurité contrôlée
Attention particulière pour la relation entre les logements	-Crainte pour la relation entre 2 logements car volonté de laisser un mur de brique d'origine (mise en valeur du bâti) entre 2 logements.
Retour d'expérience global	
Satisfaction / Relation avec les voisins	- Tout tourne autour du partage
Satisfaction / Projet global réalisé	-Quelques difficultés mais beaucoup de bonheur -Beaucoup d'investissement nécessaire pour faire fonctionner
Regrets / améliorations souhaitées	

**Plans :**





**Tableau « aménagements » :**

Les logements	
Type de division	Verticale
Nombre de logement avant transformation	Ds tout bâtiment : 1 (autre aile) Ds aile projet : 0 (étables)
Nombre de logement après transformation	Ds tout bâtiment : 4 Ds aile projet : 3
Nombre de chambres Logement 1	1
Nombre de chambres Logement 2	2
Nombre de chambres Logement 3	3
Les relations entre les logements	
Vis-à-vis	Non
Mutualisation de locaux	Oui : -local vélo/compteurs/matériel extérieur
Gestion des entrées	-Indépendantes
Entrée sur la parcelle	-Commune, par le porche principale, pour accès au parking dans cours centrale, avec nouveaux logements et propriétaire
Les abords	
Accès extérieur pour ancien logement	Propriétaire : accès extérieur dans la cour centrale + jardin privatif plus intimisé
Accès extérieur pour nouveaux logements	-Pas d'accès extérieurs privatifs

	-Cour centrale commune comme jardin pour les nouveaux logements. Entretenue par la propriétaire dans ce but
Nombre de places de parking par logement	-2 par logements (et autres places disponibles)
Emplacement du parking	-Devant chaque entrée, dans la cour centrale -D'autres endroits, dans la cour, encore disponibles quand visiteurs

**Grille d'observations lumière et surfaces :**

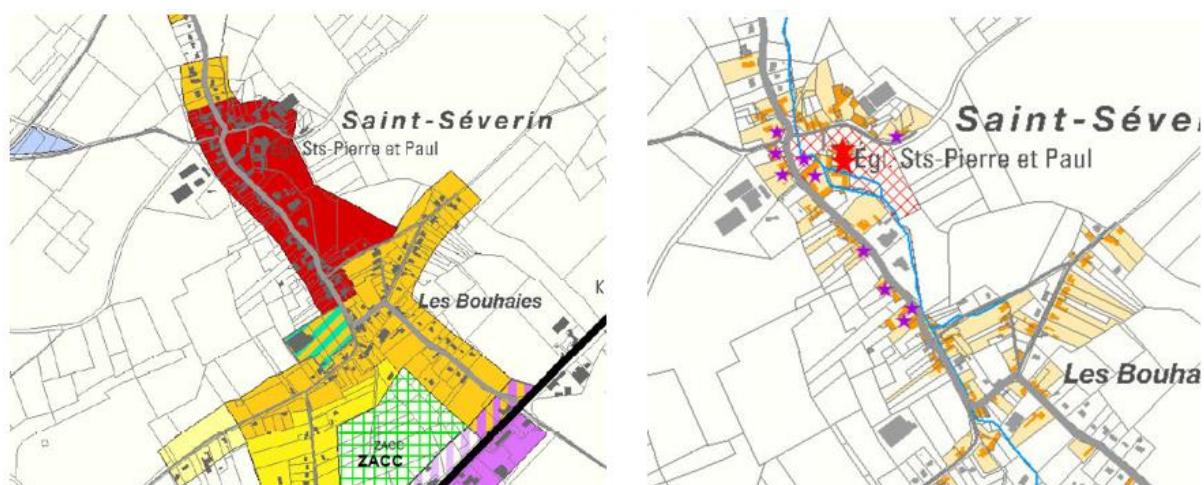
Log 1 : nouveau petit // Log 2 : nouveau moyen // Log 3 : nouveau grand

1 seul logement a pu être visité (le grand) et nous avons donc basé l'évaluation de la luminosité de tous les logements (aménagement similaire) sur cette visite). Toutes les surfaces respectent amplement les normes. Seules les surfaces des chambres et des pièces de vie sont intéressantes et donc indiquées ci-dessous (pour le reste se référer aux plans)

Fonctions		Nombre	Surface	Luminosité
Local entrée	Log 1	1		
	Log 2	1		
	Log 3	1		
Salon	Log 1	1	12,2	
	Log 2	1	11	
	Log 3	1	13,2	
Salle à manger	Log 1	1	8,6	
	Log 2	1	11	
	Log 3	1	13,2	
Cuisine	Log 1	1	7,7	
	Log 2	1	7,5	
	Log 3	1	9	
Rangement/buanderie/cellier	Log 1	1		
	Log 2	1		
	Log 3	1		
Circulations	Log 1	1 vert.		
	Log 2	1 vert.		
	Log 3	1 vert.		
Chambres	Log 1	1	18	
	Log 2	2	11,4 et 9,2	
	Log 3	3	11,4 / 10 et 9,2	
Salles de bain	Log 1	1		
	Log 2	1		
	Log 3	1		
WC	Log 1	1		
	Log 2	1		
	Log 3	2		
Pièce(s) supplémentaire(s)	Log 1	1 : débarras		

	Log 2	1 : débarras		
	Log 3	2 : débarras/b ureau	Bureau 6	
<b>SOUS TOTAL (m<sup>2</sup>net/brut)</b>	Log 1	120 m <sup>2</sup> brut		
	Log 2	138 m <sup>2</sup> brut		
	Log 3	165 m <sup>2</sup> brut		
Jardin	Log 1	1 commun		
	Log 2			
	Log 3			
Terrasse	Log 1	0		
	Log 2	0		
	Log 3	0		
Parking	Log 1	2	25	
	Log 2	2	25	
	Log 3	2	25	
<b>TOTAL (m<sup>2</sup> brut)</b>	Log 1	145 m <sup>2</sup> brut		
	Log 2	163 m <sup>2</sup> brut		
	Log 3	190 m <sup>2</sup> brut		
Ventilation		Ok		
Chauffage		Ok		
Installations électriques/chauffage		Ok		

D'un point de vue urbanistique, le logement se trouve dans centre villageois à caractère ancien (densité de 12 logements/hectares). Un calcul<sup>43</sup> grossier de la surface du lotissement mène à un total de 9 hectares pour 55 logements environ soit la possibilité de créer encore environ 45 logements.



<sup>43</sup> Grâce au calcul de surface réalisable sur le site du géoportail de la Wallonie WalOnMap. Ces calculs sont approximatifs et n'aboutissent qu'à des suppositions

En intervenant sur un bâtiment ancien repris à l'inventaire du patrimoine, et en étant entouré d'un site et d'une église classés, les attentions quant à l'intégration du bâti après la division ont été nombreuses. Laisser le volume intact garantie cette intégration. Le travail sur les baies a été repensé (après un premier essai, avec des baies trop grandes, ayant mené à un refus de permis) pour reprendre des éléments de l'ancienne façade (pierre bleu) et respecter les ouvertures d'origines. Ainsi, tous les aménagements sont faits dans le respect du bâti d'origine.

L'impact des véhicules est nul sur la voirie : la gestion des stationnements n'est faite qu'à l'intérieur de la cour centrale. La place disponible permet de ne pas avoir de gênes entre les différents habitants. Tous les aménagements extérieurs sont faits pour mettre en valeur la vue et la proximité avec l'église classée.

### **Annexe 12 : Description détaillée des critères du radar des critères / Phase 2,3,4 :**

#### **Thème Motivation :**

- Projet de vie : le propriétaire a divisé son logement pour une des raisons suivantes (ceci est une liste exhaustive) : besoin d'une aide pour l'entretien du bâti ou du terrain, volonté de développer un habitat participatif/collectif, volonté et/ou besoin d'accueillir un membre de sa famille dans le logement, désir de créer grâce à l'architecture, de se lancer dans l'immobilier, etc.
- Apports financiers : le propriétaire a divisé son logement pour rentabiliser son capital immobilier
- Préservation de l'habitat : la division du logement est une suite logique de la volonté du propriétaire de préserver son habitat (et/ou sa parcelle en général) et de rénover ou d'entretenir une partie de celui-ci (par exemple avec la rénovation d'une aile de ferme inoccupée qui peut, ensuite, être occupée par un ou plusieurs logements).
- Durabilité : le logement a été divisé dans un souci de durabilité, pour le bâtiment (profiter de la rénovation pour installer des techniques innovantes/performantes environnementalement : panneaux solaires, chauffage par le sol, etc.), pour le quartier ou pour la société.

#### **Thème Contexte :**

- Respect du bâti : la division a été réalisée en respectant le bâti d'origine (interventions dans la toiture, nouvelles baies, nouvelle entrée, etc.)
- Gestion du parking : le stationnement des nouveaux véhicules est correctement géré (par rapport aux propriétaires, aux voisins, à la voirie, etc.)
- Lisibilité de la division : les deux logements, après la subdivision sont identifiables (par les entrées, par la gestion des abords, par les volumes, par les baies, etc.)
- Relation à l'extérieur : l'espace extérieur privatif est adapté au nouveau logement créé (accès à une terrasse, un jardin, un espace extérieur commun, etc.)

#### **Thème Logement :**

- Gestion des normes (surfaces) : une attention particulière a été portée sur le respect des normes relatives à l'organisation des locaux dans le nouveau logement (attention particulière aux surfaces des locaux) ou entre les logements : acoustique, sécurité, etc.
- Luminosité/ventilation : les normes de salubrité concernant l'apport naturelle de lumière (grâce à des baies) ou la présence de ventilation, sont respectées dans chaque pièce.
- Optimisation d'occupation : le rapport  $m^2/$ nombre d'occupants possibles (souvent lié au nombre de chambres)/loyer est optimisé pour chaque logement résultant de la division, du point de vue du confort des occupants.  
Remarque : ceci n'est pas évalué en fonction des occupants actuels mais bien en fonction des occupants possibles (base des plans).
- Réversibilité : les aménagements réalisés lors de la division du logement sont réversibles (retour en arrière).

**Thème Intimité :**

- Intimité extérieure : l'intimité extérieure des ménages est assurée après la division du bâtiment original (vis-à-vis entre les espaces privatifs attribués à chaque ménage, entre l'espace privatif du nouveau logement et le propriétaire ou le voisinage, lors de l'entrée dans son logement, etc.)
- Intimité intérieure : l'intimité intérieure de chaque logement (créé et ancien) est respectée après la subdivision : gêne acoustique, vis-à-vis entre locaux de différents logements, aménagement de pièces communes, etc.
- Partage & convivialité : l'aménagement du nouveau logement favorise le partage et la convivialité entre les différents ménages grâce à, par exemple, la mutualisation de certains locaux techniques, des espaces extérieurs communs, l'aménagement des entrées, etc.
- Indépendance : l'aménagement du nouveau logement favorise l'indépendance des ménages.

**Annexe 13 : Grille d'évaluation critères /Phase 2,4**

**Thème Motivation :**

- Projet de vie :

1	La division est totalement étrangère à une de ces motivations
2	Le propriétaire est conscient d'un de ces avantages liés à la division mais ceux-ci n'ont pas été une motivation.
3	Le propriétaire est conscient d'un de ces avantages liés à la division mais ceux-ci n'ont pas été une motivation importante
4	Une des raisons citées a été très motivante pour diviser le logement mais n'est pas décrite comme la raison principale
5	Une des raisons citées a été l'unique élément déclencheur et motivation pour diviser le logement OU est la motivation principale

- Apports financiers :

1	La division est totalement étrangère à cette motivation
2	Le propriétaire est conscient de cet avantage lié à la division mais celui-ci n'a pas été une motivation.
3	Le propriétaire est conscient de cet avantage lié à la division mais celui-ci n'a pas été une motivation importante
4	Les apports financiers générés par la division ont été très motivants pour diviser le logement mais ne sont pas décrits comme la raison principale
5	Les apports financiers générés par la division ont été l'unique élément déclencheur et motivation pour diviser le logement OU est la motivation principale

- Préservation de l'habitat :

1	La division est totalement étrangère à cette motivation
2	Le propriétaire est conscient de cet avantage lié à la division mais celui-ci n'a pas été une motivation.
3	Le propriétaire est conscient de cet avantage lié à la division mais celui-ci n'a pas été une motivation importante
4	La préservation d'une partie de l'habitat, générée par la division, a été très motivante pour diviser le logement mais n'est pas décrite comme la raison principale
5	La préservation d'une partie de l'habitat a été l'élément déclencheur et la création d'une nouvelle unité d'habitation a été une suite logique à la rénovation.

- Durabilité :

1	La division est totalement étrangère à cette motivation
2	Le propriétaire est conscient de cet avantage lié à la division mais celui-ci n'a pas du tout été une motivation pour diviser le logement // La durabilité n'est envisagée que via la préservation de l'habitat et donc des techniques de rénovation « classiques » qui sont générées : isolation, remplacement des baies, etc.
3	Le propriétaire est conscient de cet avantage lié à la division mais celui-ci n'a pas été une motivation importante pour diviser le logement // Le projet de division a été l'occasion d'installer une technique innovante et/ou performante apportant un caractère durable au logement (réflexion importante pour le propriétaire quant à la meilleure isolation possible par exemple)
4	Les avantages apportant un caractère durable au bâti d'origine, générés par la division ou liés aux travaux d'aménagement ont été très motivants pour diviser le logement mais ne sont pas décrits comme la raison principale // Le projet de division a été l'occasion d'installer plusieurs techniques innovantes et/ou performantes apportant un fort caractère durable au logement
5	Les avantages apportant un caractère durable au bâti d'origine, générés par la division ou liés aux travaux d'aménagement ont été décrits comme la motivation principale

**Thème Contexte :**

- Respect du bâti :

1	Les aménagements liés à la division sont totalement irrespectueux du bâti d'origine (tout ce qui caractérise le bâti d'origine a été modifié)
2	Les aménagements liés à la division ne respectent pas plusieurs caractéristiques du bâti d'origine (baies, matériaux, volume, etc.)
3	Certains aménagements liés à la division ne respectent pas le bâti d'origine mais le caractère global de celui-ci est préservé

4	Les aménagements liés à la division respectent le bâti d'origine : si des modifications sont apportées (annexes nécessaires, baies supplémentaires, etc.), ceci est fait dans le but de valoriser le bâti d'origine
5	Les aménagements liés à la division respectent totalement le bâti d'origine, celui-ci étant quasiment inchangé (dans son volume, ses baies, sa structure porteuse)

- Gestion du parking :

1	Le stationnement des véhicules de la nouvelle habitation n'est pas du tout pris en compte
2	Le stationnement des nouveaux véhicules est pris en compte mais est très mal géré : pas assez de places, conflits entre les habitants du bâti ou avec les voisins, gêne de la voirie, etc.
3	Le stationnement des nouveaux véhicules a été bien géré mais entraîne quelques gênes occasionnelles (intimité par rapport aux logements, attribution des places, etc). Ceci pourrait être amélioré (délimitation, végétation pour gêne visuelle, charte, etc.)
4	Le stationnement des nouveaux véhicules a été bien géré et n'entraîne pas de gênes
5	Le stationnement des nouveaux véhicules a été pensé avec beaucoup de détails, pour atteindre la meilleure qualité et gestion possible (charte d'utilisation, places réservées, emplacement ne gênant pas les habitations, etc.)

- Lisibilité de la division :

1	La répartition des différentes unités d'habitation (entrées, répartition des baies, volumes, espaces communs) n'est pas du tout lisible et entraîne la confusion des utilisateurs ou des visiteurs // La lisibilité n'est pas du tout importante
2	La répartition des différentes unités d'habitation (entrées, répartition des baies, volumes, espaces communs) n'est pas assez lisible et peut entraîner la confusion des utilisateurs ou des visiteurs
3	La répartition des différentes unités d'habitation (entrées, répartition des baies, volumes, espaces communs) est moyennement lisible mais peut être amélioré par quelques détails (traitement des abords par exemple)
4	La répartition des différentes unités d'habitation (entrées, répartition des baies, volumes, espaces communs) est lisible, parfois notamment grâce à quelques détails et aménagements supplémentaires (traitement des abords, végétalisation, etc.)
5	La répartition des différentes unités d'habitation (entrées, répartition des baies, volumes, espaces communs) est parfaitement lisible, sans aucun aménagement supplémentaire

- Relation à l'extérieur :

1	Les espaces extérieurs (privatifs ou communs) alloués aux nouveaux logements sont inexistant
2	Les espaces extérieurs alloués (privatifs ou communs) aux nouveaux logements sont inexistant mais le type de logement créé n'en nécessitait pas forcément (location type appartement)
3	L'accès à un espace extérieur (privatif et/ou commun) est permis et est de qualité moyenne (exposition, emplacement de qualité moyenne). // Déséquilibre entre les logements (un a accès à un espace extérieur de qualité, un autre n'a pas d'accès)
4	L'accès à un espace extérieur (privatif et/ou commun) est permis et est de qualité (cadre, exposition, capacité d'appropriation et/ou partage, etc)
5	L'accès à un espace extérieur (privatif ou commun) a été privilégié et pensé avec précision pendant la conception des aménagements pour atteindre la meilleure qualité possible : a été une des conditions lors de la conception

**Thème Logement :**

- Gestion des normes (surfaces) :

1	Aucune norme n'est respectée
2	Plusieurs normes ne sont pas respectées // Les normes sont respectées difficilement (interventions multiples et/ou complexes nécessaires)
3	Les normes sont respectées en général mais une d'entre elles n'est pas respectée // Une norme est respectée tout juste mais une intervention serait disproportionnée
4	Toutes les normes sont facilement respectées
5	Une attention particulière a été portée au respect de toutes les normes lors de la conception et l'aménagement a été fait en fonction de ceci, pour offrir un confort et une sécurité aux habitants

- Luminosité/ventilation :

1	Plusieurs pièces de vie du nouveau logement n'ont pas du tout accès à la lumière naturelle // Plusieurs pièces techniques du nouveau logement ne sont pas ventilées
2	Plusieurs pièces de vie du nouveau logement n'ont pas suffisamment accès à la lumière naturelle (rapport surface baie/surface plancher n'est pas respecté)
3	Une ou quelques pièces de vie du nouveau logement n'ont pas suffisamment accès à la lumière naturelle (rapport surface baie/surface plancher n'est légèrement pas respecté mais des transformations pour palier à ce léger écart sont trop lourdes et disproportionnées (notamment sur bâti ancien)) // Toutes les pièces de vie ont accès à la lumière naturelle correctement mais le confort n'est pas optimal (orientation, choix des ouvertures, etc.)
4	Toutes les pièces de vie ont accès à la lumière naturelle correctement, dans le respect des normes et le confort est assuré
5	Toutes les pièces de vie ont accès à la lumière naturelle, dans le respect des normes. Plus que pour respecter les normes, l'accès à la lumière naturelle a été l'un des points

	importants lors de la conception, dans le souci d'apporter le meilleur confort aux habitants (orientation, choix des ouvertures, etc.)
--	--

- Optimisation d'occupation :

1	Les aménagements liés à la division ne permettent pas du tout l'optimisation d'occupation des logements résultants : surpeuplement OU tous les logements sont trop grands par rapport au nombre d'occupants possibles (nombre de chambres beaucoup trop faible pour le reste de l'aménagement)
2	Certains logements ont été mieux optimisés que d'autres (par exemple le nouveau au détriment de celui d'origine) et on ne peut y remédier que par des modifications lourdes. // Le rapport $m^2/nombre\ d'occupants\ possibles/loyer$ n'est pas optimisé mais n'est pas problématique pour le confort des habitants
3	Certains logements ont été mieux optimisés que d'autres (par exemple le nouveau au détriment de celui d'origine) mais des aménagements légers sont possibles pour y remédier (changement d'un bureau en chambre par exemple) // Le rapport $m^2/nombre\ d'occupants\ possibles/loyer$ n'est pas optimisé mais ceci a été fait pour une occupation particulière (type loft, accueil de logements d'artistes, etc)
4	Le rapport $m^2/nombre\ d'occupants\ possibles/loyer$ potentiel de tous les logements n'est pas optimal mais est très raisonnable et adapté aux possibilités du bâti d'origine
5	Le rapport $m^2/nombre\ d'occupants\ possibles/loyer$ potentiel est optimal pour tous les logements

- Réversibilité :

1	La division rend la réversibilité des aménagements impossible (modifications trop importantes, trop lourdes, ajout de circulations verticales non judicieuses) // La division ne permet pas la réversibilité des aménagements MAIS cette réversibilité n'est pas considérée comme judicieuse pour le bâti d'origine (exemple bâti ancien type ferme, dont les aménagements ne sont plus adaptés aux ménages modernes)
2	La réversibilité des aménagements est possible mais nécessite de nombreuses interventions importantes
3	La réversibilité des aménagements est possible mais nécessite quelques interventions importantes
4	La réversibilité des aménagements est possible et simple
5	La division a été réalisée dans le but de permettre une réversibilité très simple des aménagements (réversibilité comme un des concepts lors de la conception)

**Thème Intimité :**

- Intimité extérieure :

1	L'intimité extérieure des ménages n'est pas du tout souhaitée // n'est pas du tout assurée avec plusieurs points mal gérés et pouvant provoquer des gênes : vis-à-vis important entre les espaces privatifs, aucune indépendance, partage de l'espace non géré etc.
2	L'intimité extérieure des ménages n'est pas souhaitée //n'est pas assurée avec un (ou quelques) point mal géré et pouvant provoquer des gênes // L'intimité extérieure est préservée pour le propriétaire mais n'est pas souhaitée/mal gérée pour les nouveaux logements
3	L'intimité extérieure n'est pas assurée mais des aménagements permettent l'amélioration de celle-ci (délimitation par du mobilier, du végétal, garde-corps opaque etc) // L'intimité extérieure est préservée pour le propriétaire mais moins bien assurée pour les nouveaux logements
4	L'intimité extérieure est bien assurée pour tous les logements
5	L'intimité extérieure est parfaitement assurée pour tous les logements et les aménagements ont été faits dans ce but

- Intimité intérieure :

1	L'intimité intérieure des ménages n'est pas du tout assurée : plusieurs gênes peuvent être ressenties : vis-à-vis important entre certaines pièces, gêne acoustique, aucune indépendance, mauvaise gestion de pièces communes, etc.
2	L'intimité intérieure des ménages n'est pas assurée : une (ou quelques) gênes peuvent être ressenties. Si des aménagements sont possibles pour améliorer ceux-ci, ils sont lourds.
3	L'intimité intérieure n'est pas assurée pour certains points mais des aménagements permettent l'amélioration de celle-ci (écran végétal, installation de mobilier, isolation du plancher, etc.)
4	L'intimité intérieure est assurée pour tous les points
5	L'intimité intérieure est parfaitement assurée et les aménagements ont été faits dans ce but

- Partage & convivialité :

1	Plusieurs aménagements ne favorisent pas du tout le partage et la convivialité des ménages : aucun croisement des ménages possibles sur la parcelle, aucune mutualisation de locaux, aucun espace commun
2	Les aménagements ne favorisent pas le partage et la convivialité des ménages : aucun espace commun officiel OU espaces communs existants mais pouvant occasionner des gênes pour les habitants

3	Certains aménagements favorisent le partage et la convivialité : présence de quelques locaux communs permettant la rencontre des ménages, possibilité de se retrouver en extérieur, etc.
4	Plusieurs aménagements favorisent le partage et la convivialité des ménages : espaces communs nombreux et généreux, et aménagements permettant ceci
5	Plusieurs aménagements ont été réalisés dans le but de favoriser le partage et la convivialité des ménages (un des concepts lors de la conception) et la division générale a été faite en fonction de ceci

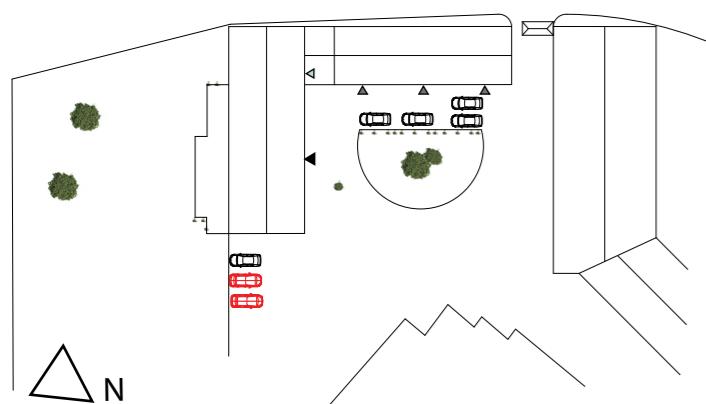
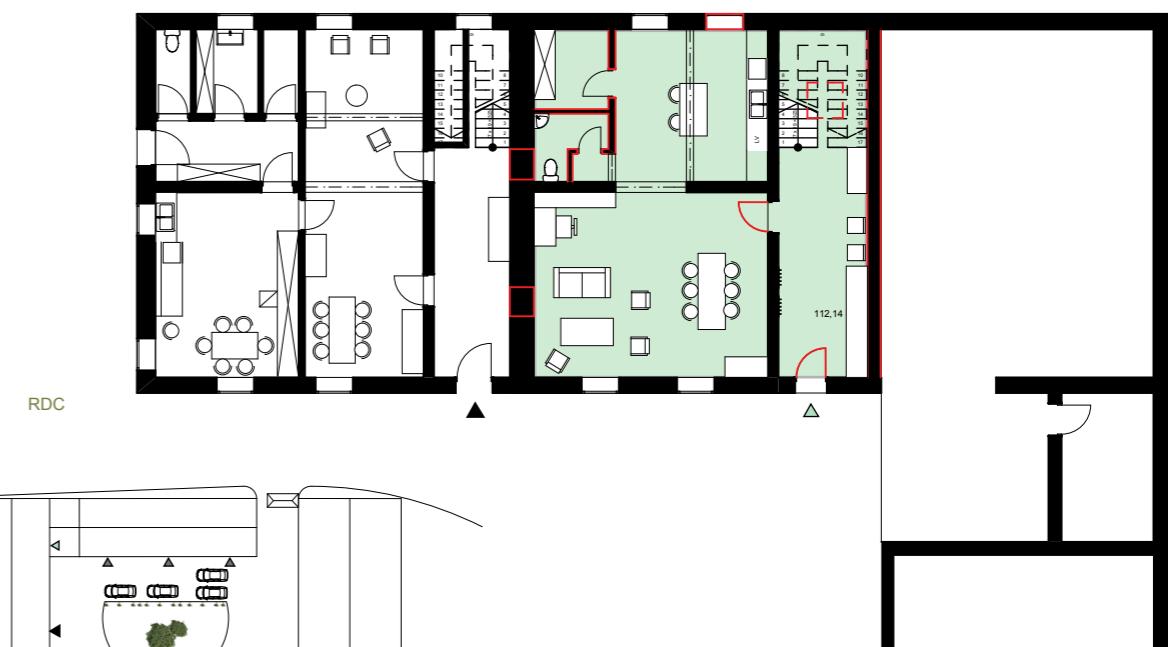
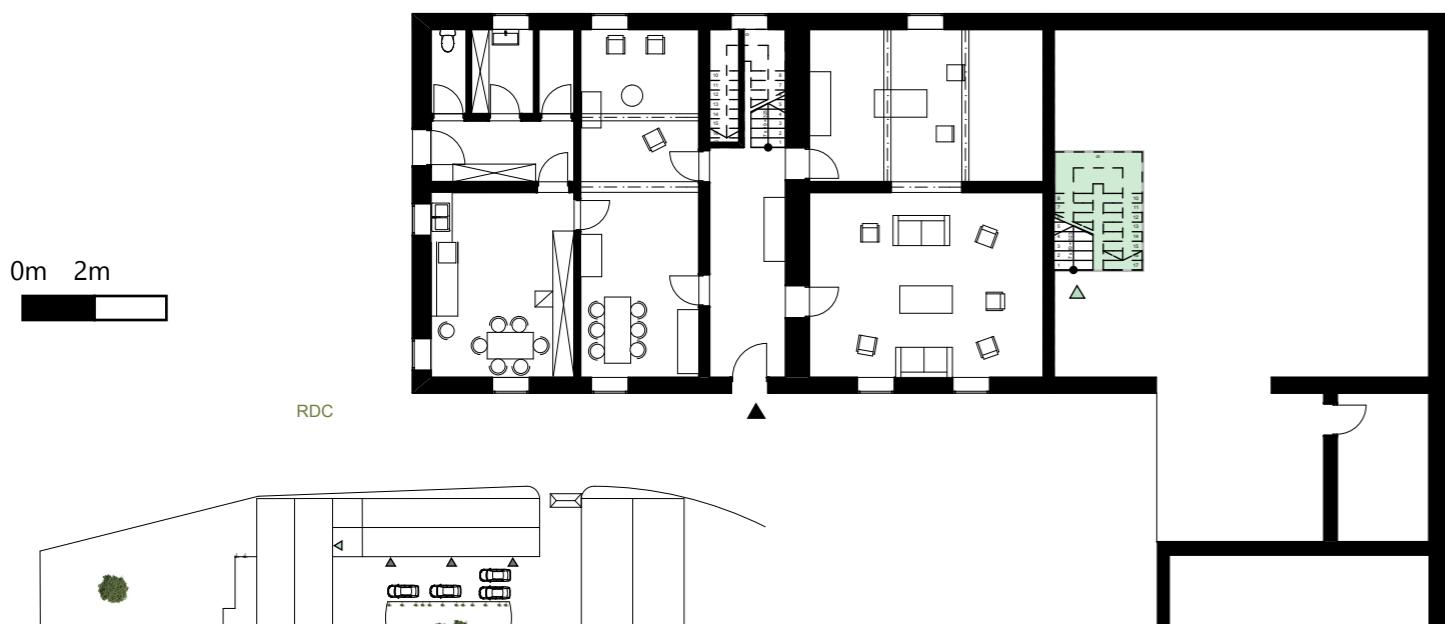
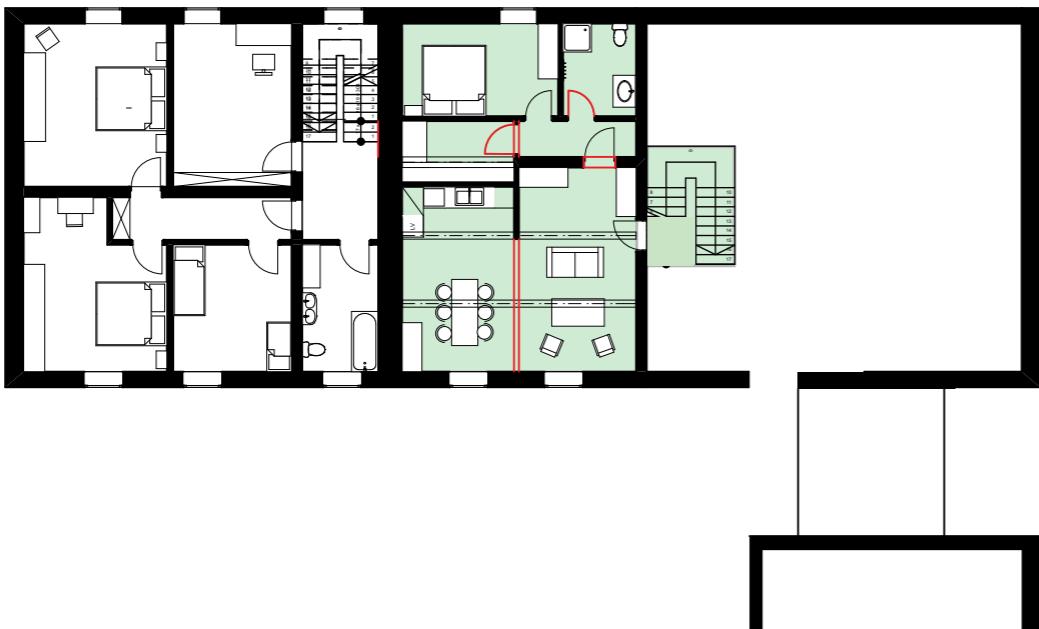
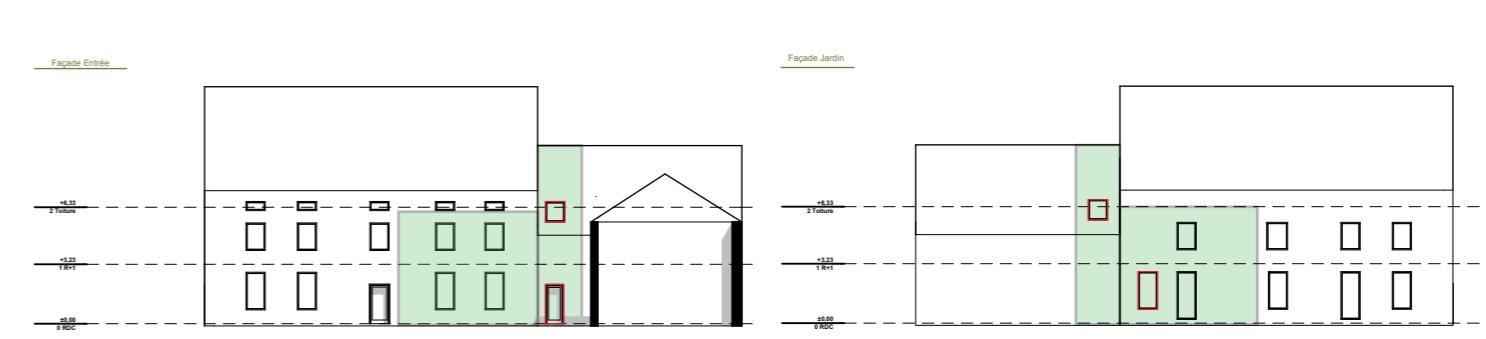
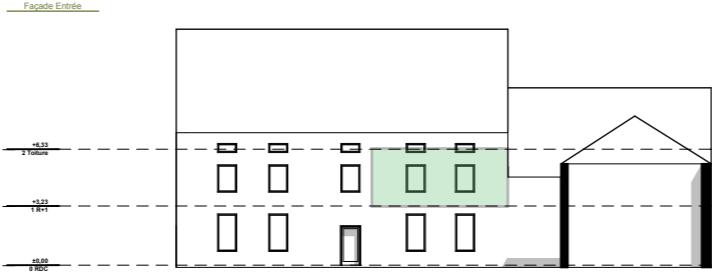
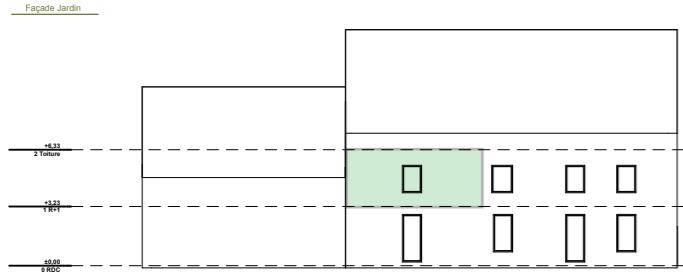
- Indépendance :

1	Plusieurs aménagements ne favorisent pas du tout l'indépendance des ménages : rencontres obligatoires aux entrées des logements, locaux mutualisés très nombreux et/inappropriés, espace extérieur uniquement commun, etc.
2	Certains aménagements ne favorisent pas l'indépendance des ménages
3	L'indépendance des ménages est assurée sans aménagement particulier
4	L'indépendance des ménages est privilégiée grâce à plusieurs aménagements : bonne gestion des entrées, aménagements des abords des logements, pas d'espaces communs OU peu d'espaces communs, espace extérieur privatif, etc.
5	Tous les aménagements (intérieurs et extérieurs) ont été réalisés dans le but de favoriser l'indépendance des ménages (une des conditions lors de la conception) et la division générale a été faite en fonction de ceci

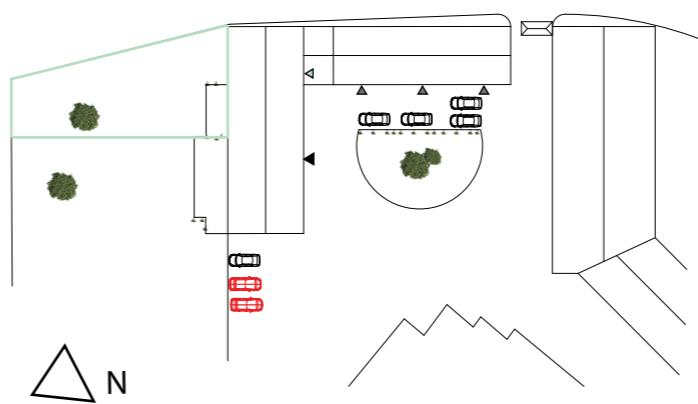
**Annexe 14 : Plans tests réalisés en phase 3**

# CAS A'

Université de Liège – Faculté des Sciences Appliquées – Année 2014/2015



Surface Brute avant division : 390 m<sup>2</sup> (+volume ext+grenier)  
 Surface brute après division : - Ancien logement : 300m<sup>2</sup> (3 ch)  
 - Nouveau logement : **81 m<sup>2</sup> (1 ch)**



Surface Brute avant division : 390 m<sup>2</sup> (+volume ext+grenier)  
 Surface brute après division : - Ancien logement : 240 m<sup>2</sup> (3 ch)  
 - Nouveau logement : **200 m<sup>2</sup> (3 ch)**

# CAS B'

Université de Liège – Faculté des Sciences Appliquées – Année 2014/2015



**Annexe 15 : Grille d'entretien / Phase 4**

1-Quels sont, selon vous, les avantages et les inconvénients de chaque proposition ?		-Plans, façades, implantations -Justifier
Avantages petit	Avantages grand	
Inconvénients petit		
Inconvénients grand		
2-Approche critères		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Logement/architecture</li> </ul>		
2a- Pouvez-vous qualifiez chaque plan du point de vue de la gestion des normes, en particulier de la gestion des surfaces et de l'apport de lumière naturelle ? (Basé sur le code wallon du logement)		
Petit	Grand	
2b-Les aménagements favorisent-ils une réversibilité ?		
Petit	Grand	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Logement / intimité</li> </ul>		
2c-Comment, selon vous, est gérée l'intimité intérieur/extérieur de chaque plan ?		
Petit	Grand	
2d-Pour chaque solution, pensez-vous que les aménagements favorisent la convivialité, le partage ET/OU l'indépendance de chaque logement ?		
Petit	Grand	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Contexte</li> </ul>		
2e-Diriez-vous que les 2 propositions de division respectent le bâti d'origine ? Si oui, pourquoi ? Si non, pourquoi ?		
Petit	Grand	
2f-La lisibilité de la division (en plan, en volume, en façade) est-elle importante pour vous ? Si oui, pourquoi ? Si non, pourquoi ?		

Comment qualifiez-vous la lisibilité de chaque plan ?	
Petit	Grand
2g- Pouvez-vous qualifier chaque plan du point de vue de la gestion des accès extérieur de chaque logement, en particulier du nouveau logement créé ?	
Petit	Grand
2h- La gestion du stationnement des véhicules, dans chaque proposition, vous semble-t-elle judicieuse ? Si oui, pourquoi ? Si non, pourquoi ?	
Petit	Grand
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Société/environnement</li> </ul>	
2i- Selon vous, quelle proposition optimise le mieux l'occupation de l'espace (rapport m <sup>2</sup> /nombre d'occupants (chambres)/loyer) ? Justifier la réponse	
2j- Que pensez-vous, pour chaque solution, de la combinaison des types de logements ? (Lequel favorise une mixité des ménages ?)	
2k- Pourriez-vous définir à quelle type de ménage est adaptée chaque combinaison ? Pouvez-vous justifier ? (nb de chambres / motivation / pièces en plus / accès ext)	
Petit	Grand
3-Choix	
3l- A chaud, pourriez-vous choisir la solution qui selon vous, serait la plus adaptée au bâtiment ? Et résumer les principales raisons ?	
Petit	Grand
AUTRE :	

### Annexe 16 : Dossiers d'analyse entretiens – Phase 4

- Entretiens cas A'

Orange = Architecte / Vert = Commune / Bleu = propriétaire

1-Quels sont, selon vous, les avantages et les inconvénients de chaque proposition ?		-Plans, façades, implantations -Justifier		
Avantages petit	Avantages grand			
<ul style="list-style-type: none"> <li>-Adaptation personnes isolées</li> <li>-Rangement</li> <li>-Espace maintenu pour la propriétaire</li> <li>-Rentabilité</li> <li>-Rangement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Acoustique, absence de bruits de fonctionnement</li> </ul>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>-Garder les espaces du RDC pour propriétaire</li> <li>-Mieux pour plusieurs étages</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Plus travaillé</li> <li>-Confort</li> </ul>			
Inconvénients petit	Inconvénients grand			
<ul style="list-style-type: none"> <li>-Escalier extérieur pas assez travaillé</li> <li>-Problèmes de superposition : acoustique refaire isolation du plancher + RF</li> <li>-WC séparé</li> <li>-Manque espace technique : aménager à l'entrée</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Espaces de vie pour le propriétaire : à retravailler avec le hall</li> <li>-Hall trop grand, pas assez rentable</li> <li>-Echange buanderie/cuisine</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Se loue beaucoup moins bien</li> <li>-Investissement plus lourd = problèmes de rentabilité</li> </ul>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>-Lisibilité de l'entrée</li> <li>-Retravailler l'escalier</li> </ul>				
-Travail de l'escalier d'entrée trop brut	-Dur de louer un logement 3 chambres			
2-Approche critères				
<ul style="list-style-type: none"> <li>Logement/architecture</li> </ul>				
2a-Gestion des normes, en particulier de la gestion des surfaces et de l'apport de lumière naturelle (Basé sur le code wallon du logement)				
Petit	Grand			
<ul style="list-style-type: none"> <li>-Juste au niveau de la luminosité mais OK, ne justifie pas interventions</li> <li>-Beaucoup confort pour les 2</li> <li>-Répondent bien à demandes différencierées</li> </ul>				
-Surface TB	Meilleure orientation : plus de confort pour les pièces de vie -Surface TB			
2b-Réversibilité des aménagements				
Petit	Grand			

<p>-Réversibilité pas primordiale</p> <p>-Pas judicieuse pour ce type de bâti</p> <p>-Pas d'intérêt de revendre la maison entière. Type de bâti se destine à l'habitat groupé</p>	
<p>• Logement / intimité</p>	
2c-Intimité intérieure / intimité extérieure	
Petit	Grand
-Attention à l'acoustique	-Moins d'intimité extérieure pour propriétaire
-Plus d'intimité extérieure pour propriétaire	
-Acoustique à gérer mais pas un problème	-Extérieur : aménagements pour protéger les vues
-Extérieur aucun souci	
-Idéal escalier à l'extérieur	-Idéal escalier à l'extérieur
-Extérieur dans cour centrale : comme maintenant pas de souci	-Jardin extérieur : pas de souci, avantage pour entretien
<p>2d-Convivialité VS Indépendance</p>	
Petit	Grand
-Fonctionne plus avec les autres locataires	-Avantage : indépendant quand il le souhaite
-Convivialité	-Indépendance
<p>-Dépend des locataires</p> <p>• Contexte</p>	
<p>2e-Respect du bâti d'origine</p>	
Petit	Grand
-Respect total	-Respect total
	-Aucun souci pour ajout d'une baie si respect du rythme
-Respect total	
-Respect total	
<p>2f-Lisibilité de la division</p>	
Petit	Grand
-Perception reste global	
-Mieux de distinguer les 2 entrées en façade principale	
-Mieux aménager l'entrée ici pour que ce soit plus lisible	
<p>2g- Gestion des accès extérieur de chaque logement</p>	
Petit	Grand
-Aménager et ajouter local technique	-Espace trop grand : y aménager les WC, un vestiaire, pour rentabiliser

-Aménager plus et ajouter une buanderie -Beaucoup mieux qu'une entrée commune	-Beaucoup mieux qu'une entrée commune
2h- La gestion du stationnement des véhicules	
Petit	Grand
Aucun souci	
Aucun souci	
-Aménager une nouvelle zone pour le nouveau logement	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Société/environnement</li> </ul>	
2i- Optimisation de l'occupation de l'espace (rapport m <sup>2</sup> /nombre d'occupants (chambres)/loyer) ? Justifier la réponse	
Petit	Grand
-Plus optimal	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Rentabilité difficile</li> <li>-Travaux par le propriétaire lui-même pourrait faire baisser loyer</li> <li>-Loyer élevé : difficile à louer</li> </ul>
-Deux biens optimisés selon les types de ménages visés	
-Deux biens optimisés selon les types de ménages visés	
2j- Combinaison des types de logements (mixité)	
Petit	Grand
-Actuel : plus équilibré	-Actuel : plus déséquilibré
-Plus de mixité	-Parfait équilibre
-RDC maintenu pour la propriétaire est un espace perdu	-Pas de mixité
-Plus déséquilibré	-Plus équilibrée
-Permet plus d'étapes	
-Plus de mélange entre les ménages	
2k- Type de ménage concerné	
Petit	Grand
-Personne isolée ou jeune couple	-Famille avec au moins 2 enfants
-Bonne solution pour les jeunes même si temporaire	-Famille
-personnes isolées ou couples	-Famille monoparentale
3-Choix	
Petit	Grand
-Purement rentabilité	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Privilège de l'aspect famille : contexte centre village = proximité des bus / école primaire</li> </ul>

	<b>-Adapté à plusieurs profils</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>-Moins de frais</li> <li>-Plus de demande, donc plus facile de louer</li> <li>= plus rentable</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>-Plus adapté à la situation actuelle, étape qui correspond bien</li> </ul>	

- Entretiens cas B'

<p>1-Quels sont, selon vous, les avantages et les inconvénients de chaque proposition ?</p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>-Plans, façades, implantations</li> <li>-Justifier</li> </ul>
<p>Avantages petit</p>	<p>Avantages grand</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>-Entrée séparée : intimité maintenue pour propriétaire</li> <li>-Rangement</li> <li>-Luminosité</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Confort</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>-Rangement</li> <li>-Réversibilité</li> <li>- Adapté à personne seule</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Pas de problème acoustique</li> <li>-Plus grand, plus accepté par la commune</li> <li>-Accès à un jardin privé</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>-Plus indépendant</li> <li>-Exposition, luminosité</li> </ul> <p>-Type d'occupation intéressant avec possibilité pour un membre de la famille</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Plus proportionné</li> </ul>	
<p>Inconvénients petit</p>	<p>Inconvénients grand</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>-Aménagement salon</li> <li>-Beaucoup plus d'attention acoustique : plancher + salon</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Entrée commune beaucoup de contraintes : porte RF, accessibilité PMR, secours, sécurité incendie, consultation pompiers</li> <li>-Rentabilité (plus de surcoût financier)</li> <li>-Local buanderie mutualisé : séparer en 2 ou laisser au propriétaire et en faire plus grande dans nouveau logement</li> <li>-Pas assez de rangement</li> <li>-Manque d'intimité intérieure (vis-à-vis baies) : facile à gérer</li> <li>-Difficulté gestion terrasse principale</li> </ul>	

-Lisibilité de l'entrée -Retravailler l'escalier	-Zone de partage pas bien gérée - Manque d'intimité intérieure (vis-à-vis baies séjours) : intervention lourde
-Disproportionné entre les 2 logements	-Manque d'intimité intérieure (vis-à-vis baies séjours)
2-Approche critères	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Logement/architecture</li> </ul>	
2a-Gestion des normes, en particulier de la gestion des surfaces et de l'apport de lumière naturelle (Basé sur le code wallon du logement)	
Petit	Grand
<p>-Les 2 sont bien pour luminosité et des surfaces</p>	
<p>-Les 2 sont confortables dans les surfaces et dans la luminosité</p>	
-Plus confortable au niveau de l'exposition  -Flexible dans les aménagements	-Plus sombre -Pas assez de rangements au niveau de la cuisine  -Flexible dans les aménagements
2b-Réversibilité des aménagements	
Petit	Grand
-Moins de souci pour retour en arrière	-Intervention plus lourde avec inversion de la baie du salon donc moins bien pour retour en arrière
-Escalier mieux réparti	-Nouvel escalier : double emploi
-Plus réversible, moins de changements -Escalier gêne moins	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Logement / intimité</li> </ul>	
2c-Intimité intérieure / intimité extérieure	
Petit	Grand
-Attention à l'acoustique	-Plus efficace en termes d'intimité extérieure -Intimité intérieure à régler avec vis-à-vis dans le salon
-Attention à l'acoustique -Extérieur pas de souci	- Intimité intérieure à régler avec vis-à-vis dans le salon -Extérieur pas de souci
-Avantage de l'entrée séparée, gestion plus simple et plus d'intimité -Attention à l'acoustique	-Entrée commune pas bien : déplacer l'entrée du nouveau logement sur le côté
2d-Convivialité VS Indépendance	
Petit	Grand
-Plus Indépendant	-Convivial avec hall commun
-Indépendant	-Indépendant

	-Attention hall commun : pas privilégié par les demandeurs
-Plus indépendant	-Terrasse centrale pas bien gérée
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Contexte</li> </ul>	
2e-Respect du bâti d'origine	
Petit	Grand
-Respect total	
-Respect total	-Nouvelle baie : complexe ? mais ok intégration car en partie arrière
-Respect total	
2f-Lisibilité de la division	
Petit	Grand
-Penser aux abords pour mieux repérer les entrées	
-Lisibilité pas importante	
2g- Gestion des accès extérieur de chaque logement	
Petit	Grand
-Travailler les abords	-Contraintes à gérer pour l'entrée commune
-Ambiguïté pour les entrées : travailler les abords	-Ouvertures en général : moins de vues sur paysage
-Entrée sur le côté moyen : remettre sur le devant ?	-Entrée commune non : aller sur le côté pour être plus chacun chez soi
2h- La gestion du stationnement des véhicules	
Petit	Grand
Aucun changement : pas d'impact	
Mieux de masquer les stationnements : travail des abords	
Rien à dire	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Société/environnement</li> </ul>	
2i- Optimisation de l'occupation de l'espace (rapport m <sup>2</sup> /nombre d'occupants (chambres)/loyer) ?	
Justifier la réponse	
Petit	Grand
-Reste bien confortable pour un petit logement	-Plus optimal dans l'équilibre des 2 logements : propriétaire peut garder 3 chambres
-Permet au propriétaire de garder plus	
-Pas assez optimal pour ancien logement : réaménager une chambre	
	-Plus optimal, plus équilibré

-Ancien logement pas assez optimisé avec RDC (pièces de vie) trop grand	-Plus optimisé avec les 2 logements -Plus équilibré
2j- Combinaison des types de logements (mixité)	
Petit	Grand
-Plus de mixité	-Plus équilibré
CHOIX POLITIQUE ENTRE LES 2	-Plus équilibré
-Plus de mixité	
2k- Type de ménage concerné	
Petit	Grand
-Personne isolée ou jeune couple	-Petite famille
-Personne isolée	-Petite famille
-Couple	
-Retour du jeune de la famille	
-Couple	-Famille avec des jeunes enfants
-Personne seule	
-Jeune de la famille	
3-Choix	
Petit	Grand
-Moins de dérangement pour le propriétaire	
-Moins coûteux à terme	
-Pas de Hall commun	
-Pas trop d'augmentation du nombre d'habitant dans un lotissement classique	
-Adapté à différents profils	
-Maitrise espace de vie et extérieur	

Depuis plusieurs années, le déséquilibre entre l'offre et la demande en logements, en région wallonne, augmente considérablement. Du côté de la demande, c'est une société en constante évolution qui peine à trouver des logements qui lui sont adaptés. Du côté de l'offre, ce sont les schémas classiques qui sont bouleversés, pour tenter de suivre cette évolution.

C'est dans ce contexte et dans le cadre de ce mémoire de fin d'études que nous choisissons de nous concentrer sur une des solutions développées pour répondre à cette problématique : la densification des milieux ruraux et périurbains, et plus spécifiquement la division de logements existants. Grâce à une approche architecturale, l'étude s'interroge alors sur la manière dont les différents acteurs acceptent ce processus et l'aptitude qu'ont les règlementations, parfois trop exigeantes, à évoluer.

Pour répondre à ces interrogations, plusieurs phases d'analyses s'enchaînent. Dans un premier temps, la mise en ligne d'un questionnaire destiné à toutes les communes et villes wallonnes permet de récolter, rapidement et en quantité, les premières données qui précisent notre contexte d'étude. Dans un second temps, les définitions des critères architecturaux sont développées grâce à la rencontre de maîtres d'ouvrage dont la demande de permis d'urbanisme pour une division a été acceptée. Enfin, la conception de plans-scénarios de divisions et l'évaluation de ceux-ci par les différents acteurs de la problématique rendent la caractérisation architecturale et la comparaison entre les points de vue de plusieurs profils possible.

Les résultats des analyses mettent en avant une approche optimiste de la problématique par les différents acteurs et une volonté réelle de faire évoluer ce type de démarche, d'assouplir les règlementations dans le souci d'une meilleure adaptation, aussi bien quantitative que qualitative, à la demande en logements.

L'évaluation des scénarios tests et la confrontation de plusieurs points de vue montrent aussi que c'est sans doute dans la complémentarité et la mise en commun des opinions et intérêts que la problématique de la division de logements existants va pouvoir évoluer, correspondre davantage aux politiques des communes, et mieux s'adapter aux besoins de la population, aussi bien du côté de l'offre (en considérant les attentes des propriétaires), que de la demande.