

Le petit logement en milieu rural

Auteur : Lallemand, Marine

Promoteur(s) : Teller, Jacques

Faculté : Faculté des Sciences appliquées

Diplôme : Master en ingénieur civil architecte, à finalité spécialisée en ingénierie architecturale et urbaine

Année académique : 2019-2020

URI/URL : <http://hdl.handle.net/2268.2/10140>

Avertissement à l'attention des usagers :

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

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

Travail de fin d'études réalisé en vue de l'obtention du grade de
Master « Ingénieur Civil en Architecture »

Le petit logement en milieu rural

Marine LALLEMAND

Université de Liège
Faculté des Sciences Appliquées
Année académique 2019-2020

Promoteur académique :
Pr. Jacques TELLER



Résumé

L'objectif de ce travail est de faire un état des lieux du logement au Pays de Herve en ciblant principalement les logements de petites tailles. L'apport de ce travail est de venir compléter les informations aujourd'hui à disposition des décideurs et des particuliers de la région. Les ambitions du travail sont de : remettre la thématique du logement dans le Pays de Herve dans son contexte, définir une typologie des petits logements, déterminer la demande en petit logement via des données quantitatives et qualitatives et de confronter les résultats obtenus.

Les données quantitatives ont été produites sous forme de statistiques via les données du cadastre tandis que les données qualitatives relatives aux politiques d'aménagement du territoire et de l'urbanisme ont été générées sur base d'interviews avec les différents pouvoirs publics. Une typologie de petits logements est proposée sur base d'une réflexion et expérience personnelle. Les résultats obtenus montrent que le Pays de Herve manque de petits logements et que la demande est bel et bien présente. Cependant, les communes rurales analysées sont assez réticentes au très petit logement. Cette problématique étant assez récente, elles ont encore du mal à définir le cadre dans lequel de tels logements peuvent s'implanter, que ce soit législatif, social ou paysager. Les difficultés exposées devront pourtant être résolues afin d'implanter plus de petits logements. Les pistes proposées dans la section qui traite des différentes typologies sont de potentielles solutions. Certaines sont peu ou mal exploitées à l'heure actuelle. Le cadre d'application doit être défini afin d'adapter au mieux le logement aux différents milieux ruraux.

Remerciements

Avant toute chose, je tiens à remercier mon promoteur, monsieur Jacques TELLER. Tout d'abord parce qu'il m'a offert la chance de travailler sur un sujet passionnant. Ma région natale me tient particulièrement à cœur et je suis très heureuse d'avoir pu consacrer mes efforts et m'investir sur une thématique qui la concerne. Ensuite, je le remercie pour ses conseils avisés et le temps consacré à l'encadrement de mon travail.

Ensuite, je remercie toutes les autres personnes du corps universitaire qui ont participé à l'accomplissement de ce projet. Je citerai en premier lieu madame Catherine ELSEN, co-promotrice, pour ses conseils au niveau de la méthodologie, qui m'ont été bénéfiques. Je remercie aussi l'ensemble des membres du jury qui participeront à l'évaluation de ce travail dont France GOFFIN qui m'a renseignée sur le GAL Pays de Herve et guidée sur différents points.

Finalement, si ce travail a pu être réalisé, c'est aussi grâce à l'intervention d'un grand nombre de personnes externes. Je souhaite remercier spécialement les échevins qui ont participé aux interviews et qui m'ont partagé leur politique d'aménagement du territoire. Sans oublier toutes les personnes ayant collaboré à l'organisation de ces interviews.

Table des matières

| | |
|--|-----------|
| Résumé..... | 2 |
| Remerciements | 3 |
| Table des matières | 4 |
| État de l'art et objectifs des travaux..... | 6 |
| Introduction..... | 9 |
| Chapitre 1 Le territoire du GAL Pays de Herve..... | 10 |
| Chapitre 2 Contexte actuel..... | 13 |
| 2.1. Démographie..... | 13 |
| 2.2. Vieillesse de la population | 15 |
| 2.3. Evolution des ménages..... | 16 |
| 2.4. Densité de population et consommation résidentielle du territoire | 19 |
| 2.5. Evolution des superficies des logements..... | 22 |
| 2.6. Liens entre type de ménages et superficies des logements | 24 |
| 2.6.1. Type de ménage | 25 |
| 2.6.2. Âge des occupants | 25 |
| 2.6.3. Statut d'occupation | 26 |
| 2.7. Périurbanisation/rurbanisation – migration interne | 27 |
| 2.8. Evolution des prix : fonciers et logements..... | 28 |
| 2.9. Pauvreté et accès au logement | 29 |
| 2.10. Conclusion | 33 |
| Chapitre 3 Définition et typologie du petit logement | 34 |
| 3.1. Qu'est-ce qu'un petit logement ?..... | 34 |
| 3.2. Les différentes typologies du petit logement | 36 |
| 3.2.1. Terrain vierge..... | 38 |
| 3.2.2. Terrain artificialisé | 42 |
| 3.3. Résumé des typologies du petit logement | 46 |
| 3.4. Conclusion | 46 |
| Chapitre 4 Statut actuel du logement au GAL Pays de Herve | 47 |
| 4.1. Provenance, fiabilité et traitement des informations..... | 47 |
| 4.1.1. Provenance des informations | 47 |
| 4.1.2. Traitement dans QGIS..... | 47 |
| 4.1.3. Sélection des données pertinentes pour l'étude | 48 |

| | | |
|----------------------------|--|-----------|
| 4.1.4. | Qualité des données | 50 |
| 4.2. | Nature et taille des logements au Pays de Herve | 51 |
| 4.3. | Conclusion | 57 |
| Chapitre 5 | La politique d'aménagement du territoire et d'urbanisme du Pays de Herve | 58 |
| 5.1. | Provenance des informations | 58 |
| 5.2. | Liste des personnes interviewées | 59 |
| 5.3. | Analyse des interviews | 59 |
| 5.3.1. | Répartition par thème | 59 |
| 5.3.2. | Centre d'intérêt | 60 |
| 5.3.3. | Analyse à l'échelle communale..... | 60 |
| 5.3.4. | Analyse à l'échelle des logements | 63 |
| 5.4. | Conclusion | 69 |
| Chapitre 6 | Discussion | 70 |
| 6.1. | La demande est-elle réelle ? | 70 |
| 6.2. | Où les implanter? | 71 |
| 6.3. | Difficultés actuelles rencontrées ?..... | 71 |
| Conclusion | | 72 |
| Bibliographie | | 73 |
| Annexe I. | Questionnaire de base à la discussion pour les interviews avec les échevins | 75 |

État de l'art et objectifs des travaux

La thématique du logement est un domaine très large et source de nombreuses discussions. Les études et statistiques publiées chaque mois sur le sujet sont nombreuses et variées. Il est possible d'aborder le sujet à différentes échelles, du point de vue de l'analyse du bâti existant ou du point de vue législatif. Une multitude de sujets liés à la thématique du logement existent, que ce soit dans un milieu rural ou urbain.

Les études spécifiques aux logements en zones rurales représentent le plus souvent, une analyse à l'échelle territoriale sur divers sujets comme l'aménagement du territoire, l'impact de l'urbanisation sur les zones agricoles...

L'étude de Claudine Roy réalisée au Québec se concentre sur les conditions d'habitation des ménages québécois vivant en milieu rural. Quatre parties discutent des thèmes suivants : 1, la notion de territoire rural ; 2, l'analyse des conditions d'habitation des ménages des milieux ruraux ; 3, les principaux moyens d'intervention utilisés par la société d'habitation du Québec ; 4, les grandes lignes de la problématique de l'habitation ainsi que les défis à relever pour améliorer la situation du logement dans ces territoires. « Cette étude a permis de mettre en évidence que le milieu rural n'est pas monolithique (...) et qu'il faut envisager des solutions adaptées en matière de logement, c'est-à-dire qui soient modulées en fonction des besoins des populations » (Roy, 2006).

Une seconde étude réalisée par Moir, Rice et Watt qui date de 1997 discute de l'évolution des demandes au niveau du territoire rural et ses ressources en Ecosse. « Une approche plus souple du développement a été encouragée et le défi à l'heure actuelle est de permettre le développement des territoires ruraux tout en protégeant la nature et les paysages. Le développement du logement en milieu rural est approché de différentes manières en fonction de la région écossaise. Les zones les plus reculées étaient plus disposées à accepter une approche flexible au niveau du logement. Néanmoins, de nombreuses autorités maintiennent fermement leur position concernant l'emplacement et la taille des logements dans les campagnes » (Moir, Rice, & Watt, 1997).

D'autres recherches se concentrent sur le développement des villages situés dans les campagnes comme par exemple l'étude d'Olivia Lesagne. Sa recherche identifie ce qu'est un territoire rural et les enjeux auxquels celui-ci peut être confronté. L'étude de deux villages suisses récompensés pour leur développement exemplaire a été réalisée et a permis de faire ressortir plusieurs éléments communs pris en compte par les communes dans leur processus de développement (Lesagne, 2019). Estelle Wauters (2019) s'attarde sur le développement et l'aménagement du territoire en milieu rural. Elle évoque des pistes de réflexions notamment sur l'intégration du nouveau bâti et de la préservation des lieux. « Celles-ci sont réalisées dans le but de permettre d'améliorer le cadre de vie et de sensibiliser le citoyen à son environnement (paysager et bâti) pour retrouver une certaine harmonie mais aussi une cohésion sociale entre nouveaux arrivants et anciens villageois » (Wauters, 2019).

Les territoires ruraux suscitent donc un certain intérêt. Cependant, ces recherches ne concernent pas précisément le petit logement ou se font sur des territoires ruraux de pays en général plus grands que la Belgique. Toutes les campagnes sont différentes et leur distance avec les zones urbaines a un impact sur leur évolution. En Belgique, tout est assez proche comparé à un pays comme le Québec ou, plus proche, la France.

Les petits logements quant à eux, sont habituellement étudiés dans les villes. C'est le cas de l'article de Lau et Wei qui relate des micro appartements à Hong Kong. Ils explorent « les facteurs possibles derrière la croissance des micro-appartements, y compris les tendances démographiques, les problèmes d'accessibilité et les politiques gouvernementales de vente de terrains. De plus, des entretiens ont été réalisés pour enquêter sur le milieu socio-économique et les perceptions de l'espace de vie des habitants. L'analyse de l'évolution des petits logements montrent que ceux de moins de 40 m² ont plus que doublé entre 2012 et 2016. Un des résultats de l'analyse des entretiens est que la moitié des personnes habitant dans un petit logement en est également propriétaire » (Lau & Wei, 2018).

Une autre façon de faire du petit logement est étudiée dans le mémoire d'Adèle Hogge datant de 2018 (Hogge, 2018) qui analyse les tiny houses et étudie leur faisabilité en tant que solutions alternatives à proposer aux habitants.

Il existe au final peu d'études concernant le petit logement en milieu rural. Comme dit précédemment, les principaux travaux sur ce sujet sont analysés le plus souvent dans les centres villes, là où l'espace disponible au sol est plus limité ou sur des territoires plus importants regroupant zones urbaines et zones rurales. C'est le cas du mémoire de Matthieu Larquetoux qui analyse de manière statistique les caractéristiques des petits logements wallons (Larquetoux, 2018). Ces caractéristiques permettent de mettre en évidence des critères qualitatifs et non des critères seulement basés sur la superficie des logements.

Cependant, comme les statistiques belges détaillées dans le chapitre « Contexte actuel » le montrent, il va être de plus en plus nécessaire d'exploiter les plus petits logements dans les communes rurales pour répondre au besoin grandissant en logements.

Le travail de Marion Lemonnier (Lemonnier, 2015) traite d'une thématique bien particulière qui va dans ce sens : la division de logement. La division entraîne une réduction des surfaces habitables et donc crée de plus petits logements. Elle a pu développer des critères architecturaux en concertation avec des maîtres d'ouvrage, un architecte et un conseiller en aménagement du territoire et en urbanisme. Elle tire également de son étude, la volonté des communes d'envisager plus sérieusement la division de logements existants (Lemonnier, 2015).

Bien qu'il y ait eu des études plus larges ou sur des zones géographiques différentes, il n'y a pas, à la connaissance de l'auteur, de travaux qui se sont intéressés spécifiquement aux petits logements dans le Pays de Herve.

L'objectif de ce travail est de faire un état des lieux sur le logement au Pays de Herve en ciblant principalement les logements de petites tailles. L'apport de ce travail est de venir compléter les informations aujourd'hui à disposition des décideurs et des particuliers de la région. Les ambitions du travail sont les suivantes :

- Remettre la thématique du logement au Pays de Herve dans son contexte
- Définir une typologie des petits logements
- Générer des statistiques complémentaires à ce qui existe aujourd'hui sur les tailles et types de logements
- Relayer la politique d'aménagement du territoire et d'urbanisme de la région

Les ambitions initiales comprenaient aussi le point suivant :

- Relayer l'avis et les besoins de la population sur le sujet

Il a cependant dû être abandonné en raison de la pandémie du COVID-19. Cette partie du travail reposait sur des informations qui auraient dû être collectées via des ateliers participatifs avec des habitants et elles n'ont pas pu être réalisées en raison des mesures prises par le gouvernement. Cette analyse supplémentaire est pourtant intéressante pour définir précisément les besoins en petits logements et fait donc partie des recherches à poursuivre dans la suite du travail.

Introduction

Ce travail fait un état des lieux sur le logement au GAL Pays de Herve en ciblant principalement les logements de petite taille.

Le premier chapitre est introductif et permet de donner un rapide aperçu sur le territoire étudié. Il présente sa position géographique et le type de milieu de manière générale.

Dans le second chapitre, le sujet est replanté dans le contexte actuel. Des thèmes tels que la démographie, l'évolution des ménages ou l'évolution des prix sont abordés. Ce chapitre permet de mettre en évidence les tendances en matière de logement et donne une idée sur les évolutions futures et sur les nouveaux besoins.

Le troisième chapitre permet de définir brièvement le petit logement et d'en donner les typologies. La description qui en est faite porte sur le point de vue de la législation belge et le point de vue architectural. Ce chapitre propose aussi une manière de classer les différents types de petits logements et introduit le vocable utilisé tout au long de ce travail.

Le quatrième chapitre présente le statut sur les logements présents à l'heure actuelle sur le territoire et la démarche qui a permis de le réaliser. Des données venant du cadastre sont analysées pour faire le constat. Il présente les statistiques sur ce qui existe aujourd'hui sur les tailles et types de logements.

Le cinquième chapitre a pour objectif de relayer la politique d'aménagement du territoire et d'urbanisme des territoires du GAL Pays de Herve. Pour ce faire, les échevins de l'urbanisme et du logement des huit communes du GAL ont été interviewés en tant que représentant de leur commune. Le chapitre reprend la démarche mise en place pour mener les interviews, les synthèses des discussions et porte des réflexions autour de ces thématiques. Les premières questions posées ont permis de connaître la politique générale de la commune et d'identifier les points importants pour chaque commune. Ensuite, des questions plus précises sur le logement et les petits logements ont été posées afin de connaître la demande et de capter leur point de vue sur le sujet.

Finalement, le sixième et dernier chapitre avant la conclusion propose une vue d'ensemble et confronte les différentes idées amenées tout au long de ce travail. Il discute des perspectives et des difficultés liées à l'accès aux petits logements sur les territoires du GAL.

Chapitre 1

Le territoire du GAL Pays de Herve

Le Pays de Herve est une région de Wallonie située entre Liège et Aix-la-Chapelle dans l'Entre Vesdre et Meuse. Il est à la frontière entre la Belgique, l'Allemagne et les Pays-Bas (Figure 1). Le territoire fait partie des coopérations transfrontalières de « l'Eurégio Meuse-Rhin » et plus précisément du « Parc des Trois Pays » qui ont pour objectif de favoriser des développements territoriaux uniformes dans la région en faisant coopérer les régions des différents pays.

Le territoire du Pays de Herve s'étend sur environ 450 km² et compte une quinzaine de communes. Ces dernières sont principalement de type semi-rural ou rural. Elles sont majoritairement composées de villages et petites villes. Le Pays de Herve est un territoire agricole spécialisé dans l'agro-alimentaire. Il est parfois surnommé le « Poumon vert » de Liège, Maastricht et Aix-la-Chapelle.

Les paysages sont caractéristiques et reconnaissables. Ils proposent des bocages typiques constitués de prés et prairies, entourés la plupart du temps par des haies d'aubépines et sont aussi connus pour leurs nombreux ruisseaux qui, au fil du temps, ont façonné le paysage à présent très vallonné (Figure 3 et Figure 4). L'architecture est elle aussi propre au territoire. De nombreux bâtiments sont classés au petit patrimoine et quatre villages du GAL Pays de Herve sont répertoriés dans les « Plus Beaux Villages de Wallonie » (GAL asbl, 2018).

Le Groupe d'Actions Locales Pays de Herve (GAL) est une asbl créée en 2015 dans le but de définir une Stratégie de Développement Local homogène. La volonté de l'asbl est « d'ancrer le Pays de Herve dans la ruralité d'aujourd'hui et de demain » (GAL asbl, 2018). Leur souhait est de s'inscrire dans le futur en profitant de la richesse du passé du territoire et de son patrimoine. L'asbl est composée de partenaires public et privés et est principalement financée par le programme Européen LEADER (Liaisons Entre Acteurs du Développement Rural). Elle regroupe huit communes du Pays de Herve : Olne, Herve, Aubel, Thimister-Clermont, Limbourg, Pepinster, Plombières et Welkenraedt. Dans ce travail, le terme « territoire du GAL Pays de Herve » est utilisé pour désigner les huit communes sur lesquelles l'asbl réalise des actions.

Le territoire du GAL Pays de Herve couvre une superficie d'environ 250 km² et recense de l'ordre de 70 000 habitants. Il représente de l'ordre de la moitié du Pays de Herve (Figure 2).

« Déjà proposées dans le SDER 1999, des dynamiques de projets de territoires supra-communaux initiées par des acteurs locaux publics et privés se développent. Ces projets qui réunissent plusieurs communes définissent une stratégie de développement généralement basée sur les capacités locales. Ils concernent essentiellement les zones rurales et leurs spécificités. Seize GAL ont été reconnus par la programmation du PWDR 2007-2013 dans le cadre des initiatives communautaires LEADER. Celles-ci ont pour objectif d'inciter et d'aider les habitants des zones rurales à réfléchir et agir dans une perspective à long terme sur le potentiel de leur territoire, en mettant tout particulièrement l'accent sur la coopération. » (Cawoy, Droeven, & Grandjean, 2011)

Il existe en Wallonie vingt GAL. Celle du Pays de Herve, étudiée dans ce mémoire est composée de huit communes rurales ou semi-rurales.



Figure 1: Position géographique du Pays de Herve (extrait du logiciel QGIS)

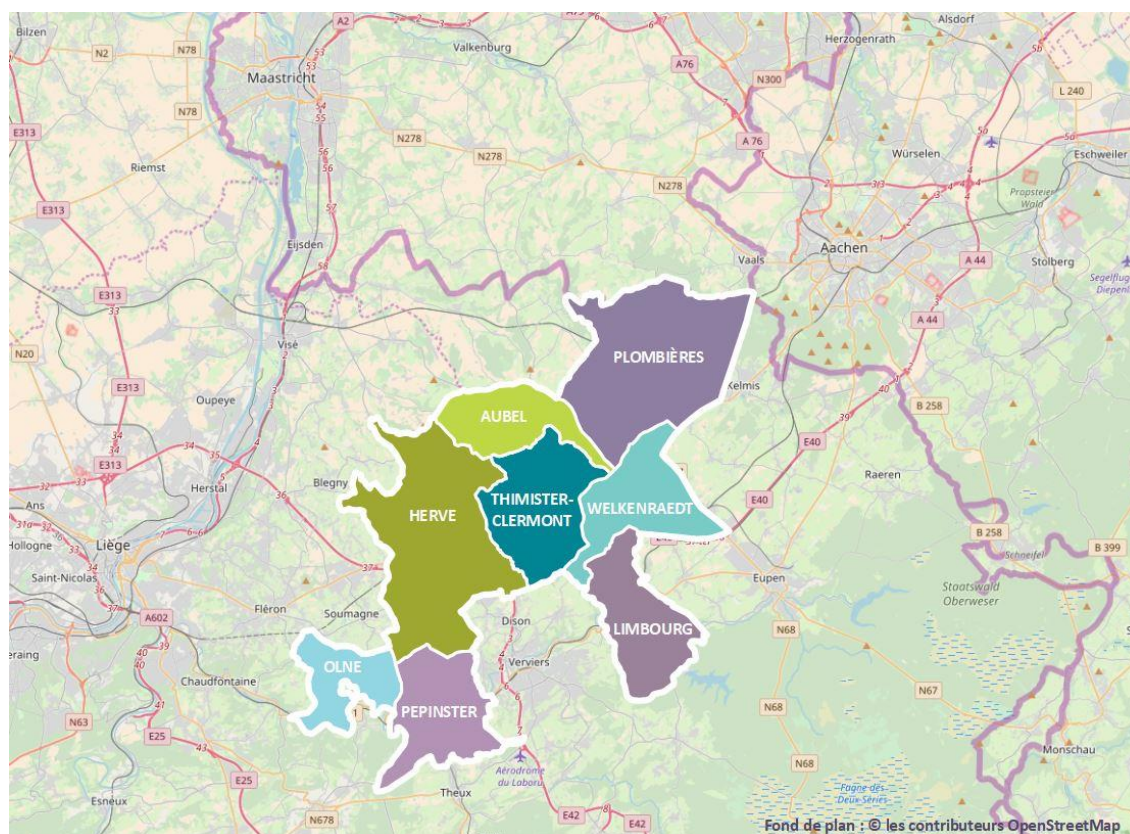


Figure 2: Situation géographique des communes du GAL Pays de Herve (GAL asbl, 2018)



Figure 3: Illustration des paysages typiques du Pays de Herve (1) (Maison du tourisme Pays de Herve, s.d.)



Figure 4: Illustration des paysages typiques du Pays de Herve (2) (Maison du tourisme Pays de Herve, s.d.)

Chapitre 2

Contexte actuel

De nombreux facteurs influencent l'offre et la demande en matière de logement de la population. De manière non exhaustive, nous citerons :

- La démographie, qui influence le nombre total de demandes par rapport à des surfaces disponibles constantes
- L'âge de la population, qui modifie les préférences et les besoins
- Les évolutions des mœurs, des modes de vie et des ménages, qui font naître de nouvelles nécessités
- L'équilibre entre l'attractivité des villes et des campagnes
- Le rapport entre les prix de logement et les revenus

L'objectif de ce chapitre est d'aborder les thèmes principaux ayant un impact sur l'offre et la demande en matière de logement de manière à contextualiser les réflexions sur le petit logement. Il a pour ambition de :

- Mettre en évidence les informations pertinentes qui vont permettre de mieux comprendre les mécanismes qui influencent les tendances en matière de logement
- Faire état de la situation actuelle

Les informations suivantes ciblent principalement la Wallonie avec un point d'attention supplémentaire porté sur les communes concernées par l'étude. Cependant, les données correspondant à l'ensemble de la Belgique seront prises en compte lorsqu'elles sont jugées pertinentes ou lorsque les données de la Wallonie et des communes du GAL ne sont pas disponibles. De plus, certaines informations sont basées sur les données issues du Registre national (RN) par Statbel. Ces dernières sont basées uniquement sur la population officielle de Belgique.

2.1. Démographie

L'évolution de la population dans une région géographique ciblée et pour une période de temps fixée est fournie par la somme du solde naturel et du solde migratoire.

- Le solde naturel représente l'évolution de la population du territoire et est défini comme la différence entre le nombre de naissance et le nombre de décès.
- Le solde migratoire représente les mouvements de population vers et en dehors du territoire. Il est défini comme la différence entre l'immigration (entrée sur le territoire) et l'émigration (sortie du territoire).

Comme le montre la Figure 5, la population belge n'a fait que croître ces vingt dernières années. La croissance annuelle de la population belge en 2019 s'élevait à 5.4‰. Elle est principalement générée par le solde migratoire qui représente 89% du solde total (Statbel, 2020).

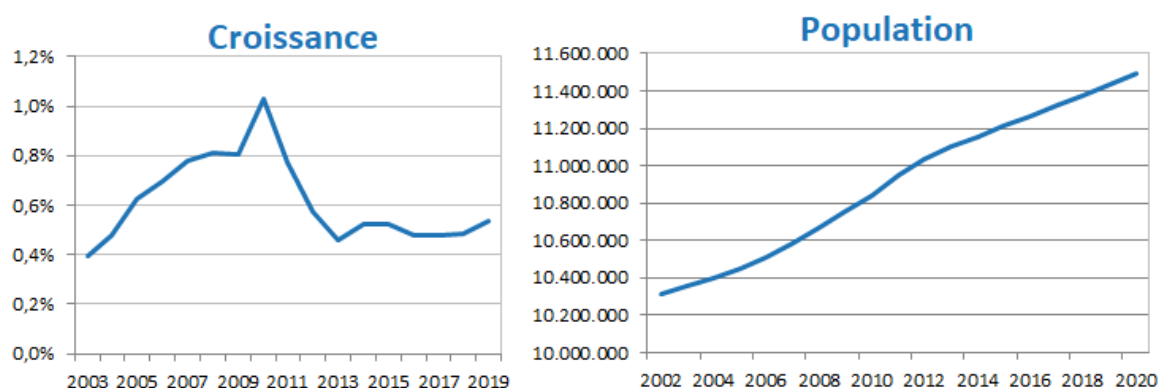


Figure 5: Évolution de la population nationale Belge de 2003 à 2020 (Statbel, 2020)

La tendance en Wallonie est aussi à l'augmentation. Le taux d'accroissement est de 3,1‰ (Statbel, 2020), en augmentation par rapport à l'année précédente. Ce solde total positif est le résultat d'un solde migratoire très important. Le solde naturel étant quant à lui négatif. Il est intéressant de noter que les mouvements migratoires les plus importants sont les mouvements internationaux même si le bilan wallon des mouvements internes (Belgique) est lui aussi positif.

Depuis maintenant dix ans, le taux de fécondité ne cesse de diminuer : il est passé de 1,85 enfant par femme en 2010 à 1,59 en 2018 et continue de diminuer (Statbel, 2020). Cette diminution est en partie contre-balancée par l'évolution globale de l'espérance de vie qui est croissante. En plus d'un solde naturel légèrement négatif, la conséquence principale de ces changements est le vieillissement de la population. Ce sujet est traité au paragraphe suivant.

La région Wallonne est la région belge qui évolue le moins vite. En effet, sur les dix dernières années, la population wallonne s'est accrue de 4,2% tandis que la Flandre, dont l'évolution est la même que celle de la Belgique, a vu sa population augmenter de 6%. Bruxelles-Capitale, quant à elle, mène largement avec une augmentation de 11,8% (Statbel, 2020).

Les perspectives d'évolution de la population wallonne sont qu'elle augmentera de 4,1% d'ici 2034 et de 7,4% d'ici 2071 (Statbel, 2020). Le taux d'accroissement va diminuer dans le futur même si le taux de fécondité devrait légèrement remonter et atteindre 1,71 d'ici 2070. Il est intéressant de noter qu'il resterait donc toujours sous le seuil de remplacement des générations (2.1).

A l'échelle communale, les prévisions d'évolution sont plus dispersées et varient entre -8,9% et +30,9% d'ici 2034 en fonction des communes. Presque 80% des communes wallonnes devraient voir leur population augmenter (Iweps, 2020). Les zones les plus impactées en matière de taux de croissance sont celles situées aux limites des communes touchées par la périurbanisation. Cela sera discuté plus en détails dans la sous-partie « Périurbanisation/rurbanisation – migration interne »

Ce processus d'étalement urbain vers les zones situées autour des agglomérations provoque une propagation de l'urbanisation à travers la Wallonie en générant de plus en plus de quartiers résidentiels loin des centres multifonctionnels où se situent les emplois.

Au niveau du territoire du GAL et comme le montre la Figure 6, les huit communes composant le territoire ont toutes un taux d'accroissement estimé positif allant d'environ 2% pour la commune de Pepinster à 20% pour la commune d'Olné. Il est intéressant de noter que ces deux extrêmes sont enregistrés dans deux communes voisines. Cependant, la première a une partie plus urbaine tandis que la seconde est restée fortement rurale. Cette observation se confirme en analysant les prévisions pour Verviers, une commune majoritairement urbaine, voisine et similaire à Pepinster, qui présente un taux d'accroissement négatif.

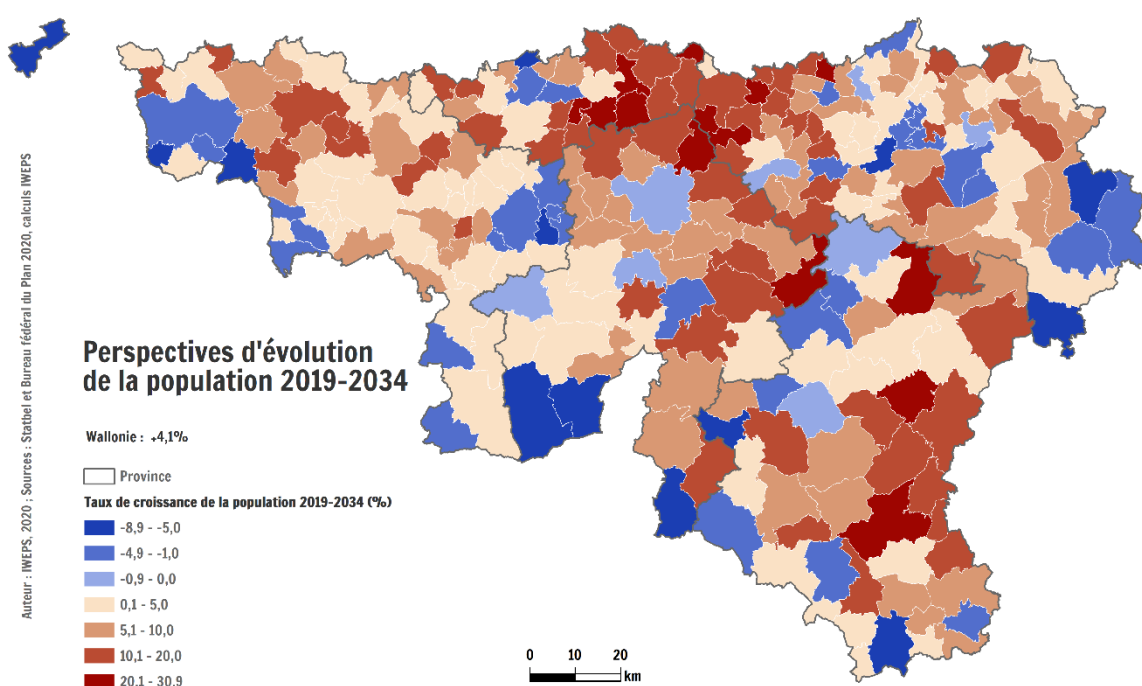


Figure 6: Perspective d'évolution de la population en région Wallonne de 2019 à 2034 (Iweps, 2020)

2.2. Vieillesse de la population

Comme évoqué ci-dessus, l'espérance de vie augmente au fil des années. Elle a atteint 81,8 ans en Belgique et 79,9 ans en Wallonie en 2019. Les perspectives montrent également une continuité de l'accroissement de l'espérance de vie d'ici 2070 pour atteindre 87,9 ans pour les femmes et 86,4 ans pour les hommes à cette date (Statbel, 2020). Suite à cette augmentation du nombre de personnes âgées et également à la diminution du nombre de plus jeunes, l'âge moyen de la population, qui est aujourd'hui de 41,6 ans devrait croître de 4,1 ans à l'horizon 2071.

La part des 65 ans et plus en Wallonie vaut à l'heure actuelle 18,9% de l'ensemble de la population. Elle devrait passer à 23,2% d'ici 2034 et continuer de croître jusqu'à 27,1% d'ici 2071. Parmi cette part de la population se trouve la part des 80 ans et plus qui devrait passer de 5,3% en 2020 à 11,1% en 2071 (Statbel, 2020). Notons que ces données prennent en compte l'impact du COVID-19.

Dans les communes étudiées à l'exception de la commune d'Olné, la part des 65 ans et plus était comprise entre 17% et 25% au 1^{er} janvier 2020 et devrait être comprise entre 22% et 30% en 2034 comme le montre la Figure 7. Olné quant à elle devrait subir une croissance moindre pour se trouver entre 18% et 22% à la même date. Toujours à cette date, les premières communes citées auront, en moyenne, un quart de leur population âgée de plus de 65 ans. Les deux communes qui auront la plus grande part de cette population sont Aubel et Welkenreadt. Au contraire, les villes comme Verviers ou Liège voient leur part de la population de 65 ans et plus augmenter de manière moins importante. Ces constats peuvent être expliqués par le fait que les personnes retraitées recherchent un cadre de vie plus paisible et rural ; ce qui les pousse en dehors des villes tandis que les plus jeunes se rendent vers les zones offrant plus de possibilité d'emplois.

La tendance actuelle devrait donc se renforcer et engendrer une demande toujours plus importante de logements plus petits, comme expliqué dans le paragraphe suivant.

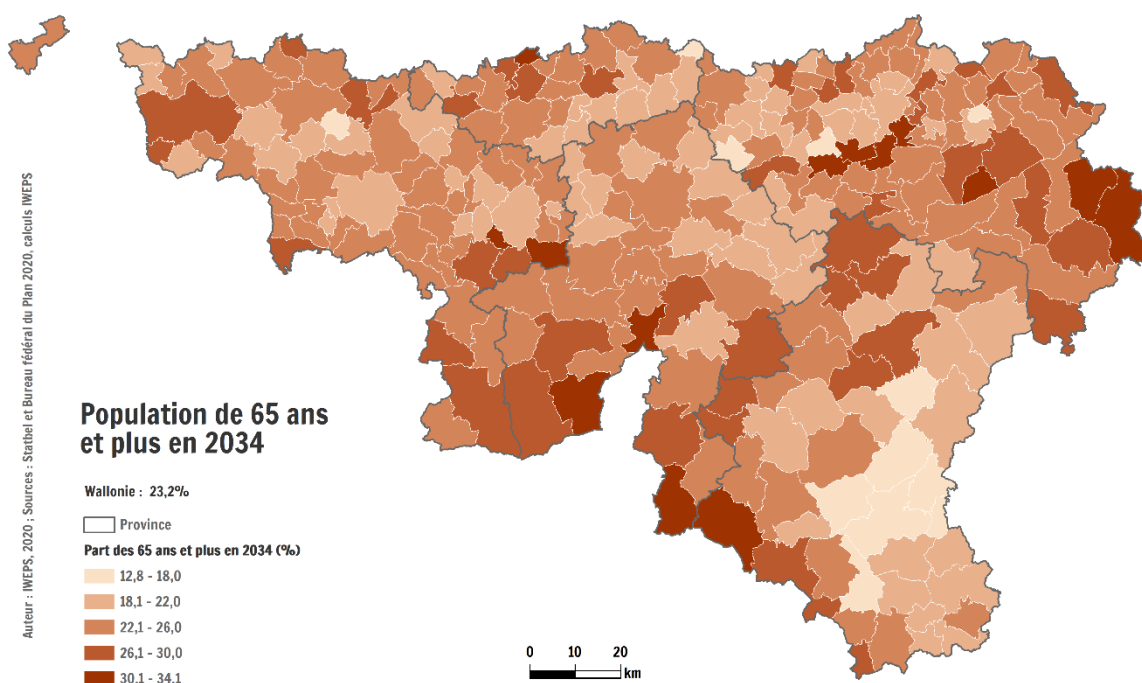


Figure 7: Estimation de la part de la population de 65 ans et plus en 2034 (Iweeps, 2020)

2.3. Evolution des ménages

Depuis les années 1990, le nombre de ménages privés en Wallonie a fortement augmenté. Ceci est dû à l'accroissement des plus petits ménages (1 à 2 personnes) qui se sont développés d'avantage

que ceux composés de 3 personnes ou plus (Figure 8). Le nombre de ménages de personne isolée et ceux de deux personnes ont augmenté respectivement de plus de 25% et 50% (Statbel, 2020). Cela a entraîné une diminution de la taille moyenne des ménages privés en Wallonie qui est de 2,26 personnes en 2020. Plusieurs contributeurs majeurs peuvent expliquer cet accroissement des ménages de 1 ou 2 personnes :

- Le vieillissement de la population évoqué ci-dessus entraîne un nombre plus important de ménages composés de couples qui deviendront des ménages d'une personne après le décès d'un des conjoints.
- En lien avec le taux de fécondité, de plus en plus de couples ne souhaitent pas avoir d'enfant et préfèrent rester à deux.
- L'évolution sociale de la population au sein des familles a engendré de nouveaux types de ménages comme les familles monoparentales ou les personnes vivant seules à la suite, par exemple, d'un divorce.

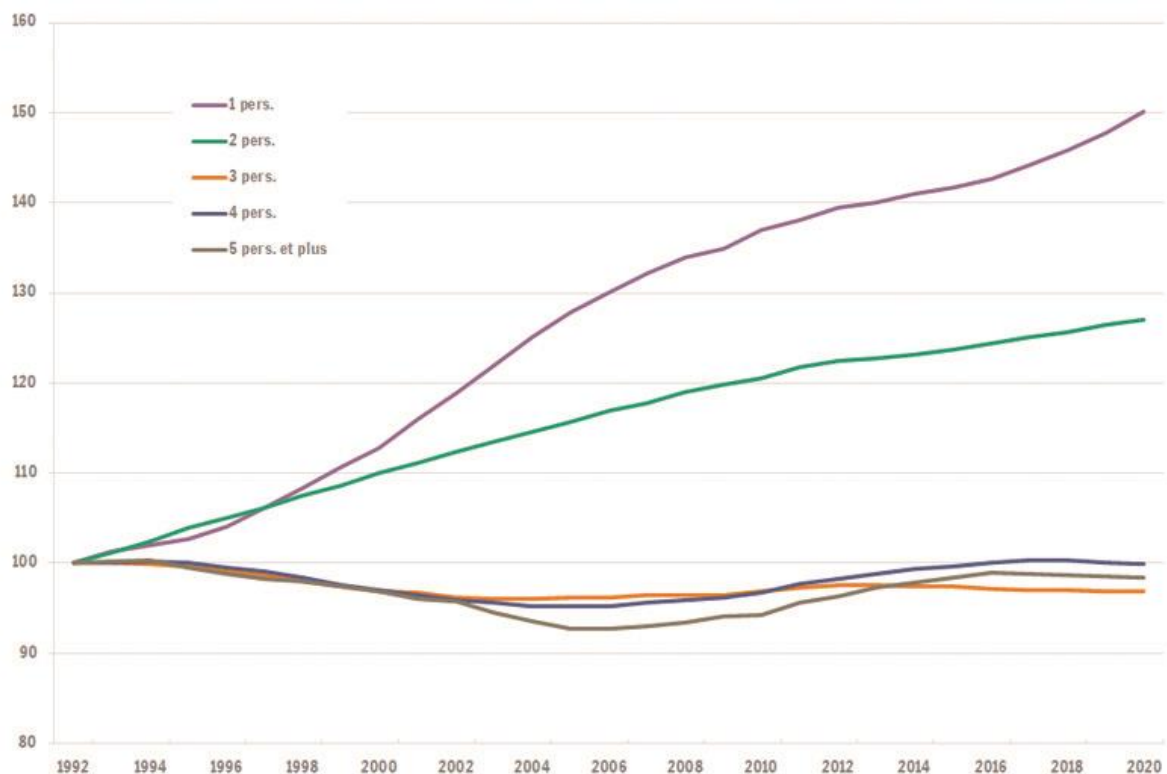


Figure 8: Évolution du nombre de ménages en fonction du nombre de personne de 1992 à 2020 (Statbel, 2020)

La répartition des ménages privés wallons selon le type au 1^{er} janvier 2020 est telle que représentée sur le diagramme de la Figure 9.

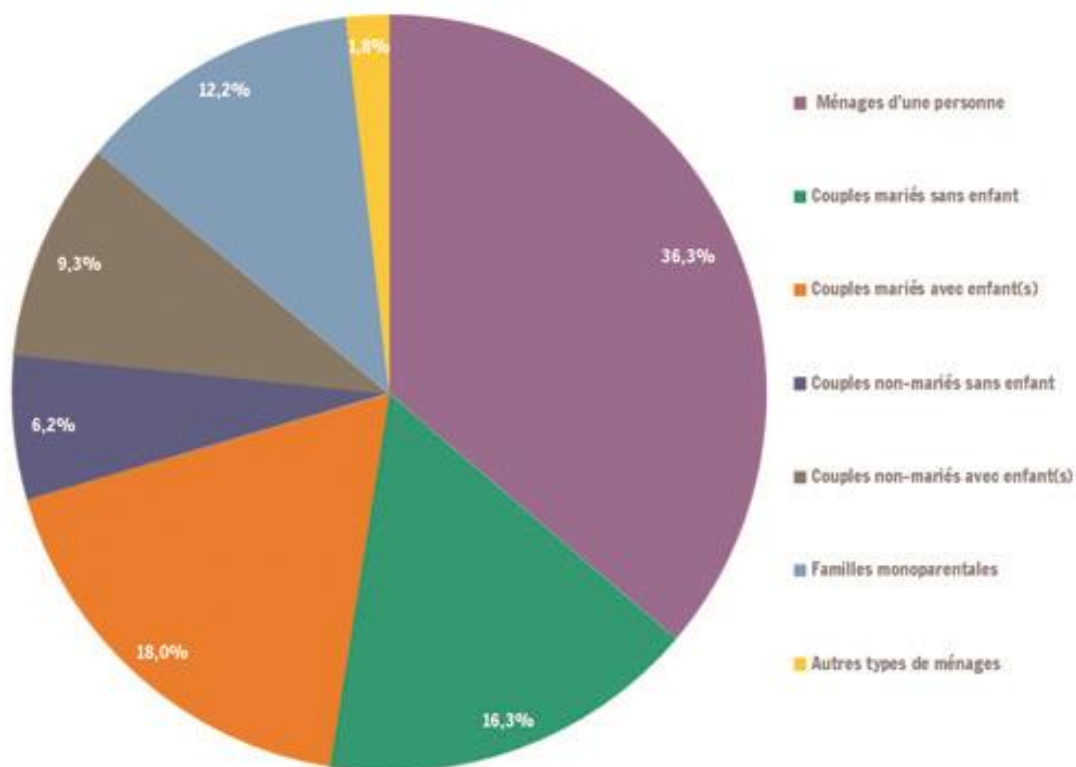


Figure 9: Répartition des ménages privés en Wallonie selon le type (Iweps, 2020)

Les personnes seules représentent plus d'un tiers du nombre de ménages total et l'ensemble des ménages d'une ou deux personnes vaut plus de 70% du nombre total. Les ménages composés de familles monoparentales sont pris en compte dans ce pourcentage. Ces ménages peuvent être occupés temporairement par plus de deux personnes, lors de garde alternée par exemple, mais sont majoritairement habités par une seule personne.

Toujours dans l'ensemble de la Wallonie, les perspectives d'évolution des ménages vont suivre les perspectives d'évolution de la population et le nombre de ménages devrait augmenter de 7,8% d'ici 2034. Les zones les plus impactées étant celles dont le taux d'accroissement de la population sera le plus important. Dans le même sens, les zones ayant des taux d'accroissement de la population faible ou négatif vont voir leur nombre de ménages augmenter de manière plus limitée, voire diminuer. C'est le cas de Liège et de Verviers, villes situées à proximité du Pays de Herve. La taille moyenne des ménages estimée pour 2060 en Wallonie est de 2,1 personnes.

Comme la carte présentée à la Figure 10 le montre, les huit communes composant le territoire étudié ont toutes un taux d'accroissement positif allant d'environ 6% pour la commune de Limbourg à 23% pour la commune d'Olné. Les taux de croissance des ménages sont proportionnellement plus importants que ceux de la croissance de la population, conséquence directe de la réduction de la taille moyenne des ménages. Cela laisse pressentir une augmentation du nombre de plus petits ménages et donc du nombre de plus petits logements d'ici 2034.

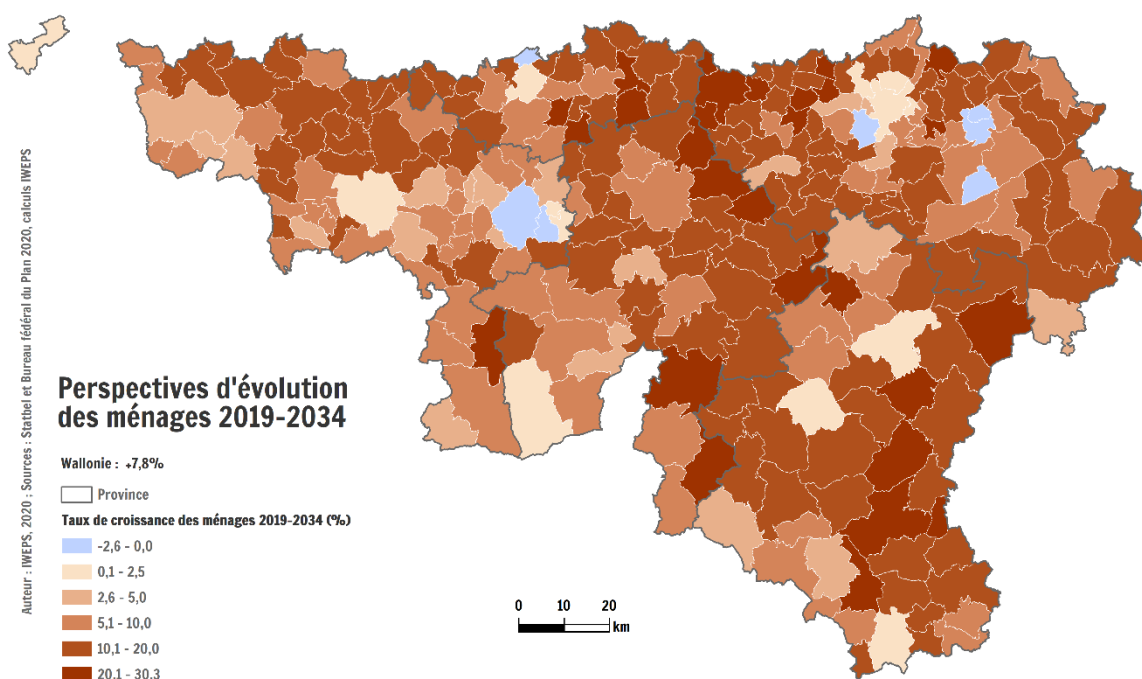


Figure 10: Perspectives d'évolution du nombre de ménages de 2019 à 2034 (Iweeps, 2020)

Ensuite, plus d'un tiers des personnes isolées (13,8% de l'ensemble des ménages privés) sont des ménages habités par des personnes de 65 ans et plus. Le nombre de petits logements devra suivre l'augmentation du nombre de plus petits ménages. Qui plus est étant donné l'âge des occupants de ces plus petits logements, il sera encore plus important de combiner l'économie d'espace avec l'aspect pratique et accessible du logement.

2.4. Densité de population et consommation résidentielle du territoire

L'étude des densités de population et de consommation résidentielle des territoires est intéressante pour comprendre les possibilités de logement qu'il reste à exploiter sur un territoire.

- La densité de population est un indicateur de la capacité d'une région à accueillir des futurs logements
- La superficie résidentielle par habitant permet de convertir les superficies disponibles en nombre de nouveaux habitants que le territoire pourrait accueillir

L'étude combinée de ces deux facteurs permet d'identifier la capacité d'un territoire à accueillir des nouveaux logements. Cette capacité est à analyser en parallèle de la politique d'urbanisme des différentes communes et régions.

La Wallonie est la région la moins dense de Belgique avec une densité de 215,7 hab/km² au 1^{er} janvier 2020 (contre 487,6 hab/km² pour la Flandre et 7500 hab/km² pour Bruxelles-capitale). « La

densité de population des trois régions est cependant chaque année en augmentation (depuis 1997) étant donné que leurs populations ne cessent de croître sur des superficies de territoires relativement stables. » (Iweps, 2020).

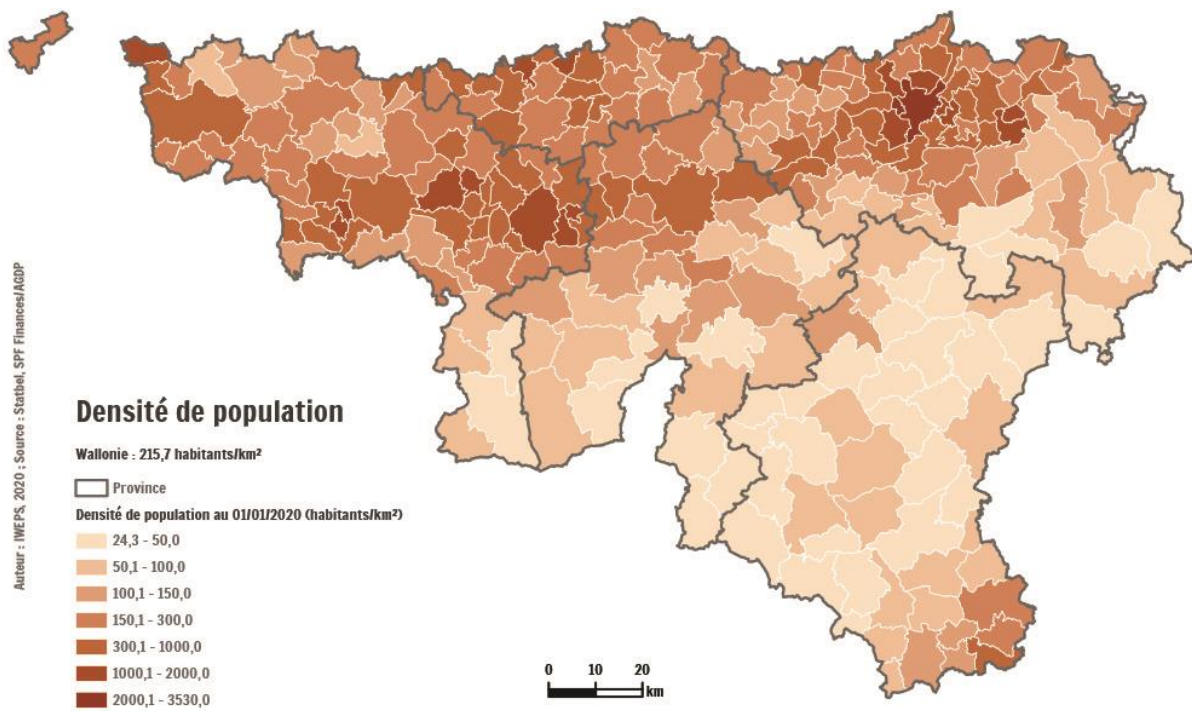


Figure 11: Densité de population des territoires Wallons au 01/01/2020 (Iweps, 2020)

Comme le montre la carte présentée à la Figure 11, la densité de population varie géographiquement au sein de la Wallonie. La population se concentre à l'extrême sud de la province du Luxembourg et surtout le long de la frontière avec la Flandre. C'est d'ailleurs là que se situent les principales villes wallonnes, dont fait partie Liège. Le territoire étudié étant en périphérie de Liège, il se retrouve dans cette dorsale wallonne, en moyenne plus densément peuplée.

La carte présentée à la Figure 12 s'intéresse à l'évolution de la superficie résidentielle par habitant au niveau communal entre 2009 et 2019.

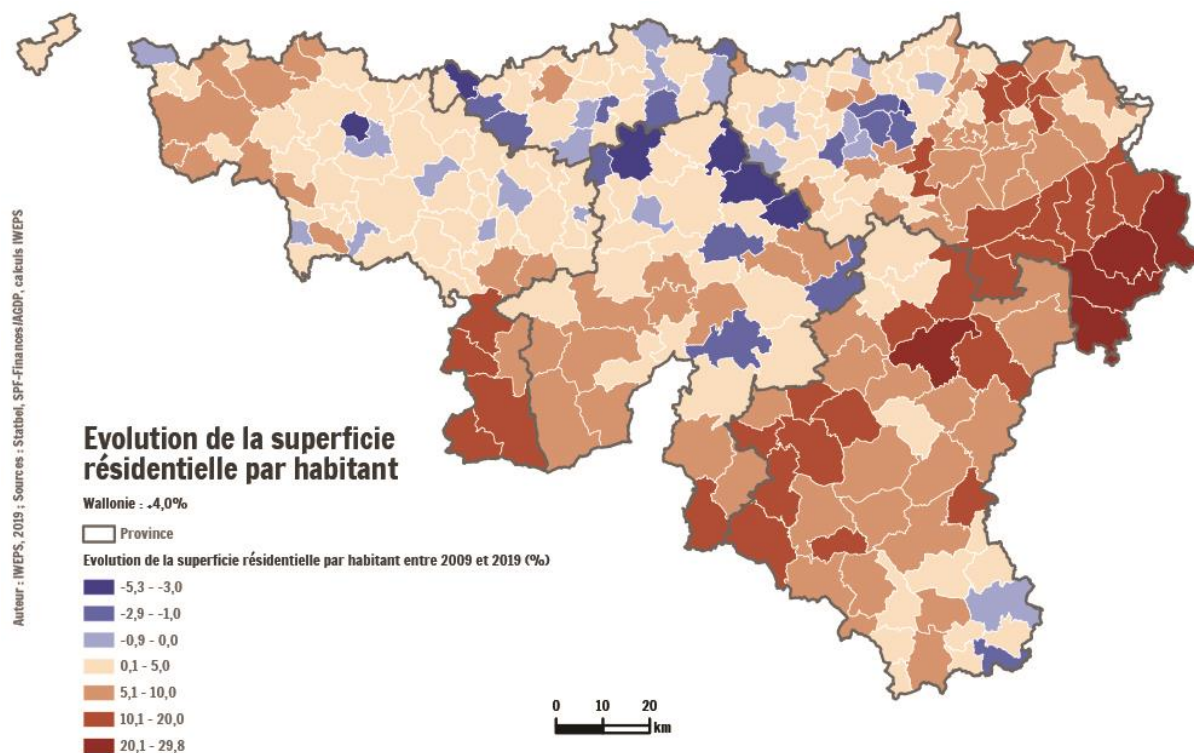


Figure 12: Évolution de la superficie résidentielle par habitant entre 2009 et 2019 (Iweps, 2020)

« En 2019, en Wallonie, chaque habitant consommait en moyenne 300 m² au sol pour son habitat (logement, jardin, cour, garage, etc.) » (Iweps, 2020) alors qu'il consommait 225m² en 1985. Cela signifie que chaque habitant consomme plus d'espace au sol pour son habitat aujourd'hui qu'il y a 35 ans. Ce phénomène s'appelle du « desserrement », opposé de la densification et s'explique par le fait qu'au cours de la même période, l'augmentation de l'espace urbanisé résidentiel a été bien plus importante que l'augmentation de la population. Malgré la densification de certaines communes wallonnes, la grande majorité du territoire wallon a vu sa superficie résidentielle augmenter de 4% de 2009 à 2019. « Cette dernière dynamique peut s'expliquer par différents facteurs : des prix fonciers faibles, de larges disponibilités dans les zones d'habitats aux plans de secteur, une demande pour des parcelles résidentielles de grande superficie, une gestion communale inadaptée par rapport à la problématique et une réduction de la taille des ménages. Cependant, il faut noter que cette croissance de la superficie résidentielle moyenne par habitant est moins forte ces dernières années par rapport aux décennies précédentes. Ceci est notamment lié à des modes de production de l'habitat plus parcimonieux du sol. » (Iweps, 2020). En effet, la taille des parcelles pour des maisons unifamiliales a tendance à se stabiliser, voire à se réduire depuis les années 2000, tout comme l'artificialisation du sol. De plus, les rénovations ou la création d'appartements participent à limiter l'étalement urbain, gros enjeu en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme.

Au niveau des huit communes étudiées, la tendance est plutôt à l'augmentation de la superficie résidentielle entre 5 et 20 % de 2009 à 2019. Cependant, les valeurs en 2019 de celles-ci varient entre 221,2 m²/hab pour Welkenreadt et 464,6 m²/hab pour Olne avec une moyenne de 311,4 m²/hab pour les huit communes. Cette valeur est similaire à celle de la Wallonie (300 m²/hab) mais inférieure à la moyenne de l'ensemble des communes wallonnes qui vaut 389,5 m²/hab.

2.5. Evolution des superficies des logements

Comme vu précédemment, la population et le nombre de ménages ne cessent d'augmenter. Cela engendre une demande en logement toujours plus importante. L'enquête socio-économique de 2001 sur le logement en Belgique montre une nette augmentation du nombre de petits logements (< 55 m²) de 1991 à 2001 en Wallonie passant de 19,8 % à 27,1 % ainsi qu'une diminution des grands logements (> 104 m²) de 26,3 % à 22,3 %. Les chiffres détaillés par région sont fournis à la Figure 13.

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

Tableau IV.24: Logements selon la taille (superficie des pièces d'habitation) par région (abs et %)

Source: INS - RPL 1991 et ESE 2001: Tableaux publiés - Calculs OASeS; / = non publié

Figure 13: Évolution des logements selon la taille par région entre 1991 et 2001 (Vanneste, Thomas, & Goossens, 2001)

L'analyse des données, en ajoutant des catégories par degrés d'urbanisation, est présentée à la Figure 14. Elle nous montre que les petits logements augmentent dans toutes les zones. L'évolution est même inversement proportionnelle au degré d'urbanisation. Ce sont donc les milieux ruraux qui ont enregistré la plus grande augmentation en pourcent du nombre de petits logements. Pour rappel, Le degré d'urbanisation est un indicateur qui permet de classer des territoires en fonction de leur taux d'urbanisation. Celui-ci correspond au rapport entre la population urbaine (= vivant en zone urbaine) et la population totale du territoire analysé.

| | | < 55m ² | 55-84 m ² | 85-104 m ² | < 104 m ² | Total | Nombre moyen pièces de d'habitation |
|--|-------------|--------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|-------|---|
| Agglomérations des grandes villes et villes régionales | 1991 | 26,8% | 33,3% | 18,1% | 21,8% | 100% | 4,8 |
| | 2001 | 31,8% | 28,6% | 20,6% | 19,1% | 100% | |
| | % évolution | +5,0% | -4,7% | +2,4% | -2,7% | | |
| Banlieues | 1991 | 14,7% | 30,5% | 22,0% | 32,8% | 100% | 5,3 |
| | 2001 | 22,1% | 26,4% | 23,5% | 28,0% | 100% | |
| | % évolution | +7,4% | -4,2% | +1,5% | -4,8% | | |
| Zones résidentielles des migrants alternants | 1991 | 16,7% | 32,2% | 22,0% | 29,1% | 100% | 5,2 |
| | 2001 | 26,3% | 26,6% | 22,7% | 24,4% | 100% | |
| | % évolution | +9,6% | -5,6% | +0,7% | -4,7% | | |
| Petites villes en zone rurale (sans région urbaine) | 1991 | 16,8% | 32,6% | 21,6% | 29,0% | 100% | 5,1 |
| | 2001 | 26,9% | 27,0% | 22,5% | 23,6% | 100% | |
| | % évolution | +10,1% | -5,6% | +1,0% | -5,4% | | |
| Zone rurale | 1991 | 14,0% | 30,8% | 23,5% | 31,6% | 100% | 5,3 |
| | 2001 | 24,2% | 26,5% | 23,6% | 25,8% | 100% | |
| | % évolution | +10,2% | -4,4% | 0,0% | -5,8% | | |

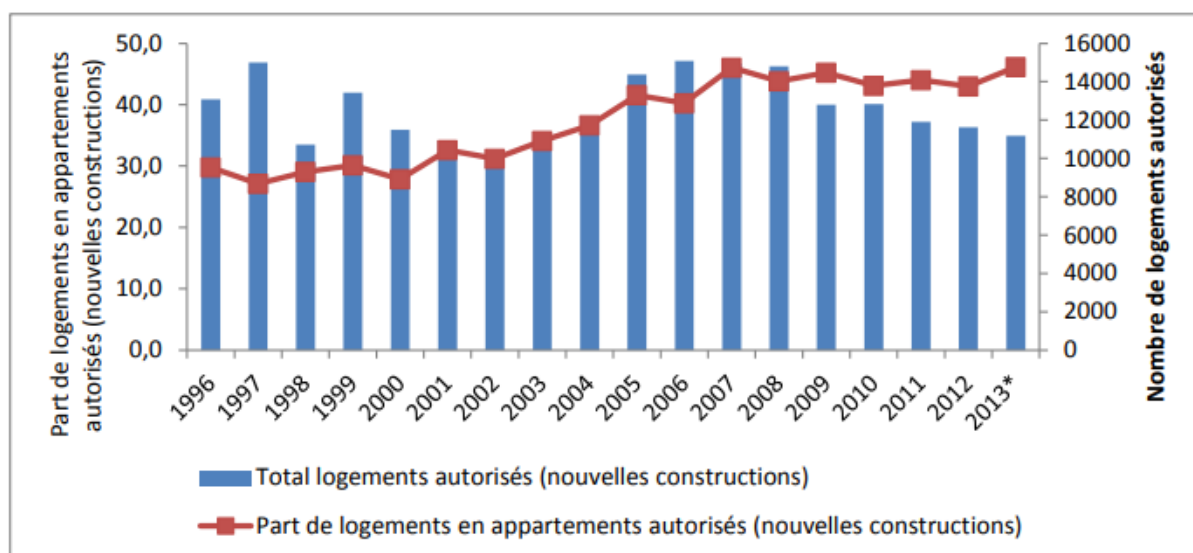
Tableau IV.30: Superficie des pièces d'habitation selon le degré d'urbanisation (en %)

Agglomération + banlieue = région urbaine

Source: INS - RPL 1991 & ESE 2001. Analyse: Géographie KULeuven & UCL

Figure 14: Évolution de la superficie des pièces d'habitation selon le degré d'urbanisation entre 1991 et 2001 (Vanneste, Thomas, & Goossens, 2001)

Dans le cadre de cette étude, aucune enquête continue à celle de 2001 n'a été trouvée pour mesurer l'évolution de la part des différentes superficies après l'année 2001. Néanmoins, comme le graphique de la Figure 15 le montre, la part des appartements parmi les nouvelles constructions a nettement augmenté entre 1996 et 2013 (Iweps, 2020) et « globalement, la moyenne d'appartements par commune a doublé depuis 1996 » (CPDT, 2011). « Bien que, par définition, ni un appartement, ni une maison mitoyenne ne soient nécessairement plus petits, la corrélation avec une petite superficie (< 55 m²) est respectivement de 0,48 et 0,60. » (Vanneste, Thomas, & Goossens, 2001). Ces constats additionnels laissent fortement présager que la tendance observée entre 1991 et 2001 est toujours d'actualité.



*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 15: Évolution de la part d'appartement dans les nouvelles constructions entre 1996 et 2013 (Iweps, 2020)

Les appartements ont donc tendance à être plus petits que les maisons unifamiliales. Cette augmentation du nombre d'appartements et de logements de petite taille peut donc être mise en relation avec la progression du nombre de ménages de petite taille ainsi qu'avec la pression foncière ; ce qui sera vu dans une section suivante (Iweps, 2020).

En vue de limiter l'étalement urbain, il serait pertinent de continuer à réduire les superficies de logements, comme cela se fait depuis 1991.

2.6. Liens entre type de ménages et superficies des logements

Cette section reprend les principaux résultats de l'étude faite par M. Larquetoux qui a étudié le sujet dans le cadre de son travail de fin d'étude (Larquetoux, 2018). Le vocable du type de logement par superficie habitable est issu de son travail pour cette section. Il sera utilisé dans cette étude et discuté par la suite au regard des résultats obtenus avec le cadastre. Il est présenté à la Figure 16.

| Type de logement | Superficie habitable |
|---------------------|--|
| Très petit logement | Inférieur à 35 m ² |
| Petit logement | Entre 35 m ² et 54 m ² |
| --- | Entre 55 m ² et 84 m ² |
| --- | Entre 85 m ² et 104 m ² |
| Grand logement | Entre 105 m ² et 124 m ² |
| Très grand logement | Supérieur à 125 m ² |

Figure 16: Vocabulaire utilisé par M. Larquetoux dans ses travaux pour classer les logements par superficie (Larquetoux, 2018)

Dans son travail, M. Larquetoux a pris le parti de ne pas considérer les populations très faiblement représentées. Les variables ayant un nombre d'observation inférieures à trente seront hachurées sur les graphiques et ne permettront pas de réaliser une analyse statistique solide.

2.6.1. Type de ménage

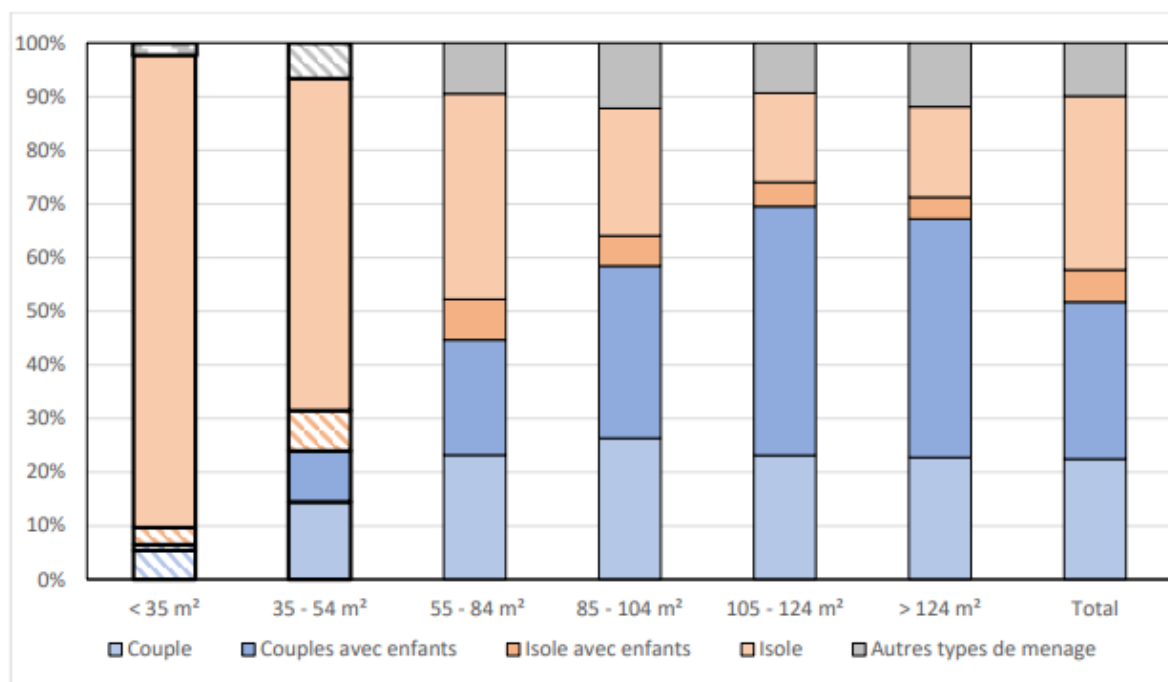


Figure 17: Répartition des types de ménage en fonction de la surface du logement (Larquetoux, 2018)

L'analyse qu'il a fait des données récoltées a permis de déterminer les différents profils des ménages vivant dans des petits logements (< 54 m²). Elle est présentée à la Figure 17. Les résultats montrent que ces ménages sont principalement occupés par des personnes isolées. Dans les petits logements, les familles monoparentales sont presque autant représentées que les couples, qu'ils aient des enfants ou pas. Cependant, ces ménages se retrouvent dans le très petit logement alors qu'ils comptent plus d'une personne dans leur foyer. Cela peut signifier un surpeuplement dans le logement. Le nombre d'observations de certains ménages étant inférieur à trente (zones hachurées), M. Larquetoux n'a pas tiré d'autres conclusions pour les petits logements. De plus, il est important de noter que la part des ménages occupés par des personnes isolées (avec ou sans enfants) représentent 34% du total des ménages interrogés (Larquetoux, 2018).

2.6.2. Âge des occupants

La même analyse est réalisée en fonction de l'âge du chef de ménage. Les résultats sont présentés à la Figure 18 et montrent que les plus jeunes (< 34 ans) se retrouvent dans les plus petits logements. Ils représentent presque un tiers des ménages occupant les petits logements et plus d'un tiers pour les très petits logements alors qu'ils ne forment que 15% de l'ensemble des ménages interrogés. En moyenne, plus le ménage est petit, plus les jeunes (< 34 ans) sont représentés, au contraire des personnes âgées de 35 à 55 ans. Cependant, cette conclusion est à nuancer au vu du nombre d'observations qui, pour certaines tranches d'âge, est inférieur à trente.

Si l'analyse se tourne vers les personnes plus âgées (> 55 ans), on remarque qu'elles se retrouvent moins dans les petits logements comparés aux autres alors qu'il serait peut-être plus pratique pour des personnes plus âgées d'avoir moins de surface à entretenir étant donné que ces ménages sont, à priori, composés d'un couple ou d'une personne isolée. Ceci pourrait être expliqué par le fait qu'après le départ des enfants, les couples ou personnes seules ont du mal à changer de logement pour un plus petit, en quittant la maison de famille qui est à présent, trop grande.

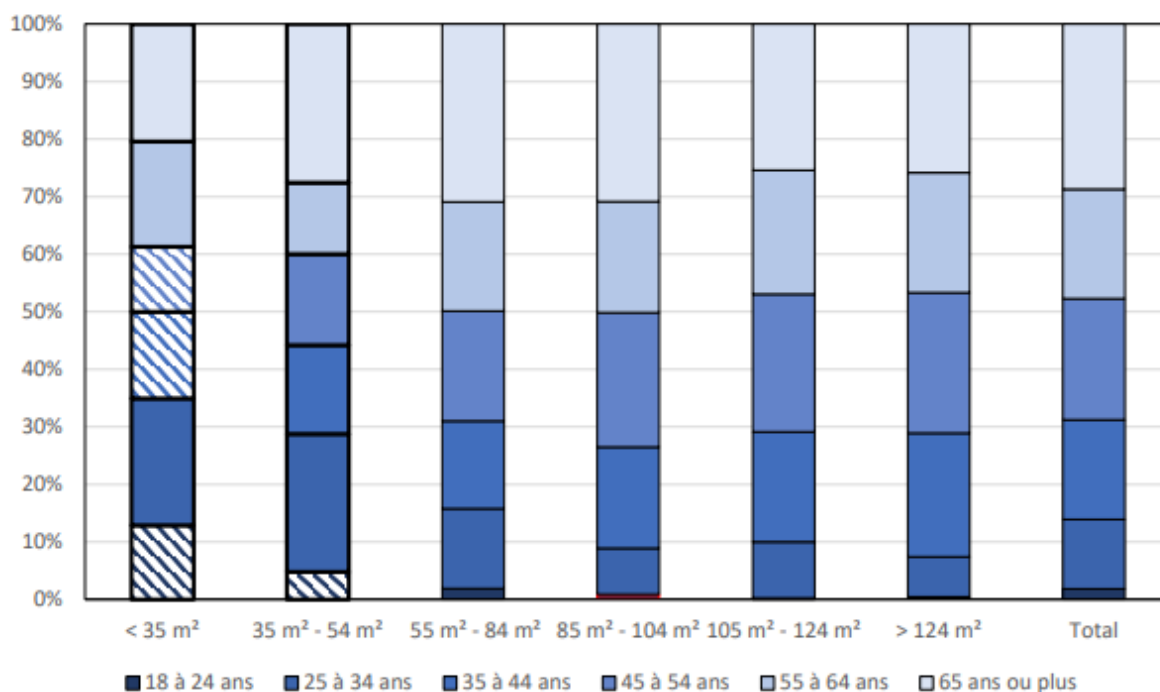


Figure 18: Répartition de l'âge du chef de ménage en fonction de la superficie du logement (Larquetoux, 2018)

2.6.3. Statut d'occupation

L'analyse du statut d'occupation en fonction des surfaces de logement réalisé par M. Larquetoux (Larquetoux, 2018) est présentée à la Figure 19. La conclusion tirée paraît évidente : plus le logement est petit, plus la part de locataire est importante et plus le risque de pauvreté est présent. De plus, la part des locataires publics ou sociaux est plus grande dans les petits logements (< 54 m²). Le risque de pauvreté est étudié plus en détails dans la section « Pauvreté et accès au logement ».

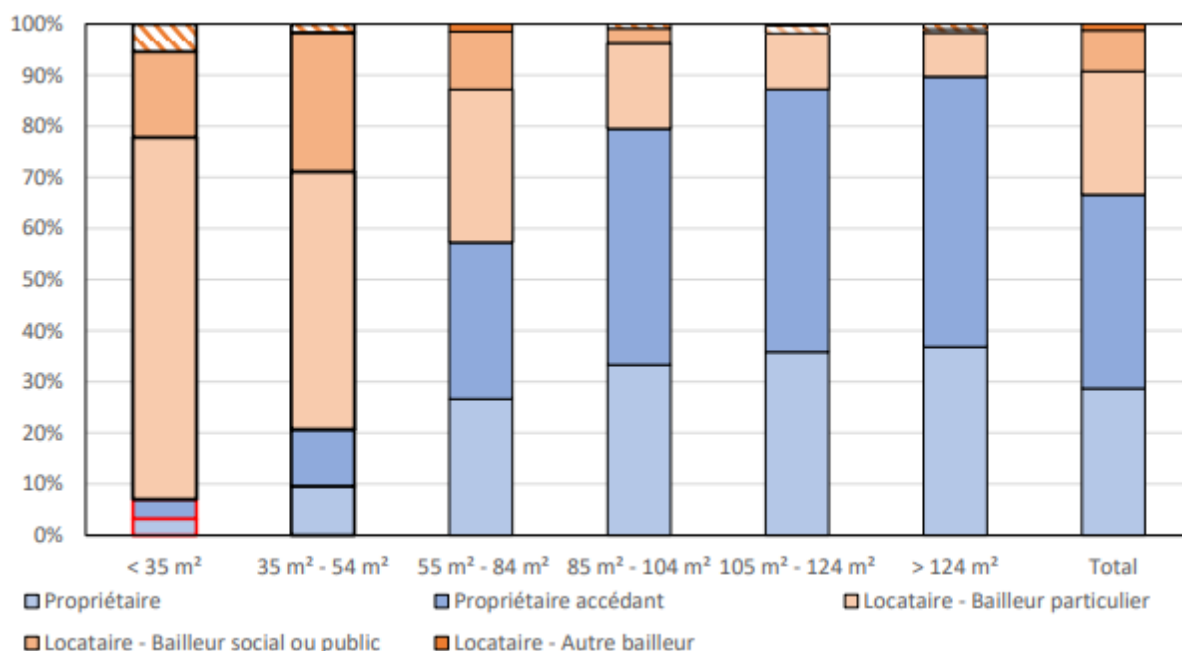


Figure 19: Statut de l'occupation du ménage en fonction de la superficie du logement (Larquetoux, 2018)

Cette conclusion s'oppose à celle de Lau et Wei (Lau & Wei, 2018) qui affirment que 50 % des habitants de petits logements (parmi les personnes interviewées) sont propriétaires. Cette part est bien plus importante et il serait intéressant de déterminer les facteurs qui expliquent cette différence.

Enfin, les ménages isolés étant majoritaires dans les plus petits logements, il est possible d'en conclure que ce sont également les ménages les plus représentés dans la catégorie des locataires.

2.7. Périurbanisation/rurbanisation – migration interne

La périurbanisation est un phénomène social qui a beaucoup suscité l'attention des chercheurs. Ce paragraphe aborde le sujet dans les grandes lignes en se concentrant plus particulièrement sur le territoire étudié.

« Aujourd'hui, en Wallonie, on n'a jamais tant urbanisé. Depuis la fin des années cinquante, au nom de la liberté individuelle et du choix offert d'un lieu et mode de vie, l'aspiration de sortir des villes et de gagner la campagne a poussé à son comble le modèle de l'étalement urbain. La croissance économique et démographique de l'époque, le développement du réseau routier, les prix attractifs du terrain à la campagne et les incitants communaux ont largement contribué à faire du milieu rural un enjeu foncier. Au cours des dernières décennies, le modèle de l'étalement urbain et de la périurbanisation s'est imposé avec une occupation progressive des territoires ruraux. De nombreux signes montrent que des territoires jusqu'ici non urbanisés, particulièrement les terres agricoles, font l'objet de convoitises et spéculations auxquelles les communes sont tentées de répondre : les habitations individuelles fleurissent dans des lotissements, les zones d'activités économiques ou zones commerciales s'installent à la campagne au milieu des champs et le secteur tertiaire quitte la ville pour s'installer en périphérie. Progressivement, la campagne devient multifonctionnelle et l'espace bâti y occupe une place importante. Les villages deviennent résidentiels et les espaces bâtis

débordent des limites historiques, comme en témoignent les lotissements qui s'étalent en rubans le long des routes, lorsqu'ils ne nécessitent pas eux-mêmes une ouverture de voirie. » (Lambert, 2019)

De 2017 à 2019, le pourcentage de la population vivant en région urbaine est passé de 54% à 49,3% (Iweps, 2020). « De 2009 à 2019, les communes de régions urbaines ont gagné 56 279 habitants (+3,2 %) alors que les autres communes wallonnes ont connu une augmentation de 103 864 habitants (+6,0%) » (Iweps, 2020). Il est important de rendre les villes plus attractives pour inciter la population à y rester ou y retourner dans le but de limiter l'urbanisation des campagnes. Cependant, il est important de réfléchir à des solutions pour répondre à la demande en logement dans les campagnes tout en limitant l'impact sur les paysages.

2.8. Evolution des prix : fonciers et logements

« Les prix élevés des logements et des terrains à bâtir contraignent les jeunes ménages à chercher des résidences pour s'installer dans des communes de plus en plus éloignées du pôle d'emploi bruxellois, de Luxembourg-ville ou même de Liège et de Namur. » (Debuisson, Charlier, Juprelle, & Reginster, 2019)

En 2014, le prix moyen du terrain à bâtir vendu en Wallonie s'élevait à 51€/m² alors qu'il était de 18€/m² en 2000. Dans un même temps, le nombre de terrains à bâtir vendu s'est réduit, dû à une diminution du potentiel foncier. En effet, les zones du plan de secteur destinées principalement à l'habitat sont de plus en plus rares même dans les communes plus rurales, suite à la rurbanisation (Iweps, 2020).

« La rencontre entre l'offre et la demande en terrains impacte directement les prix des terrains à bâtir mais aussi de l'immobilier en général. Les territoires où le taux d'offre foncière en zones d'habitat est faible sont généralement ceux où les prix de l'immobilier sont les plus élevés. » (Iweps, 2020).

Il n'existe pas de recensement des prix moyens de terrain à bâtir plus récent que ceux de 2014 mais les prix au m² continuent d'augmenter. Un rapide tour sur un site de vente immobilière et une comparaison avec les valeurs de 2014 permettent de s'en rendre compte.

Au niveau du prix des logements, Statbel fournit le graphique présenté à la Figure 20 qui permet de confirmer une augmentation des prix en Belgique. Depuis 15 ans, le prix de l'immobilier a une tendance globale à la hausse. L'inflation annuelle moyenne sur cette période est de l'ordre de 3-4%. Depuis 2015, l'inflation annuelle croît très légèrement et relativement monotonement. Cette période calme survient après avoir connu une inflation annuelle remarquable de plus de 10% en 2006 suivie de deux revers en 2009 et 2015. Ces deux revers de courte durée sont les seules périodes des 15 dernières années où la valeur de l'immobilier a reculé. Ce recul était cependant très léger : la déflation étant de maximum 1,5%.

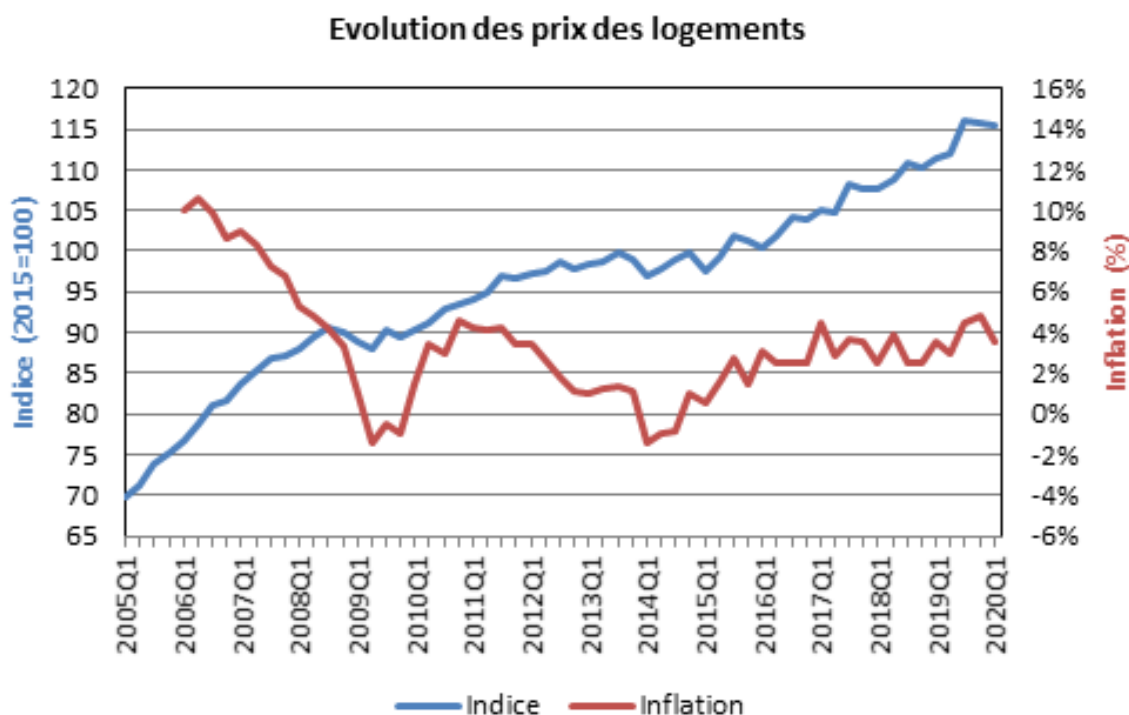


Figure 20: Évolution des prix du logement entre 2005 et 2020 (Statbel, 2020)

Que le logement soit de type maison (2, 3 ou 4 façades) ou de type appartement, les prix ont globalement tendance à augmenter. En région wallonne, la moins chère, l'évolution des prix de 2019 à 2020 a été de +3,4% pour les appartements et maisons 2 ou 3 façades et +5,9% pour les maisons 4 façades. Pour la province de Liège, l'augmentation est supérieure à celle de la Wallonie et représente respectivement +4,3%, +5% et +6,3% (Statbel, 2020).

Statbel met aussi en avant le fait que le nombre de transactions a chuté que ce soit en Wallonie ou plus précisément dans la province de Liège mais ces chiffres ne comptent que pour les deux dernières années. Néanmoins, l'hypothèse d'une offre inférieure à la demande qui engendre une augmentation des prix peut être faite.

2.9. Pauvreté et accès au logement

« En 2017, 21,8 % de la population wallonne vivait dans un ménage dont le revenu net équivalent était inférieur au seuil de pauvreté » (Iweps, 2020). Le pourcentage s'élève à 26,2 % pour le taux de risque de pauvreté ou d'exclusion sociale. « Le taux de risque de pauvreté ou d'exclusion sociale comprend l'ensemble des personnes qui sont en risque de pauvreté, qui sont en situation de privation matérielle sévère et/ou vivent dans un ménage à très faible intensité de travail. Il s'agit donc d'un indicateur composite regroupant l'ensemble de la population touchée par au moins l'une de ces trois dimensions de la pauvreté » (Iweps, 2020). Ce taux wallon est inférieur à celui de Bruxelles mais supérieur à celui en Flandre.

« Selon le type de ménage et sur base des revenus wallons de 2017, 51,6 % de la population vivant dans un ménage monoparental dispose d'un revenu net équivalent inférieur au seuil de pauvreté » (Iweps, 2020). Le graphique présenté à la Figure 21 montre le risque pour les autres types de

ménages. Comme les ménages monoparentaux, les familles nombreuses et les personnes seules de moins de 65 ans sont également des populations à risque.

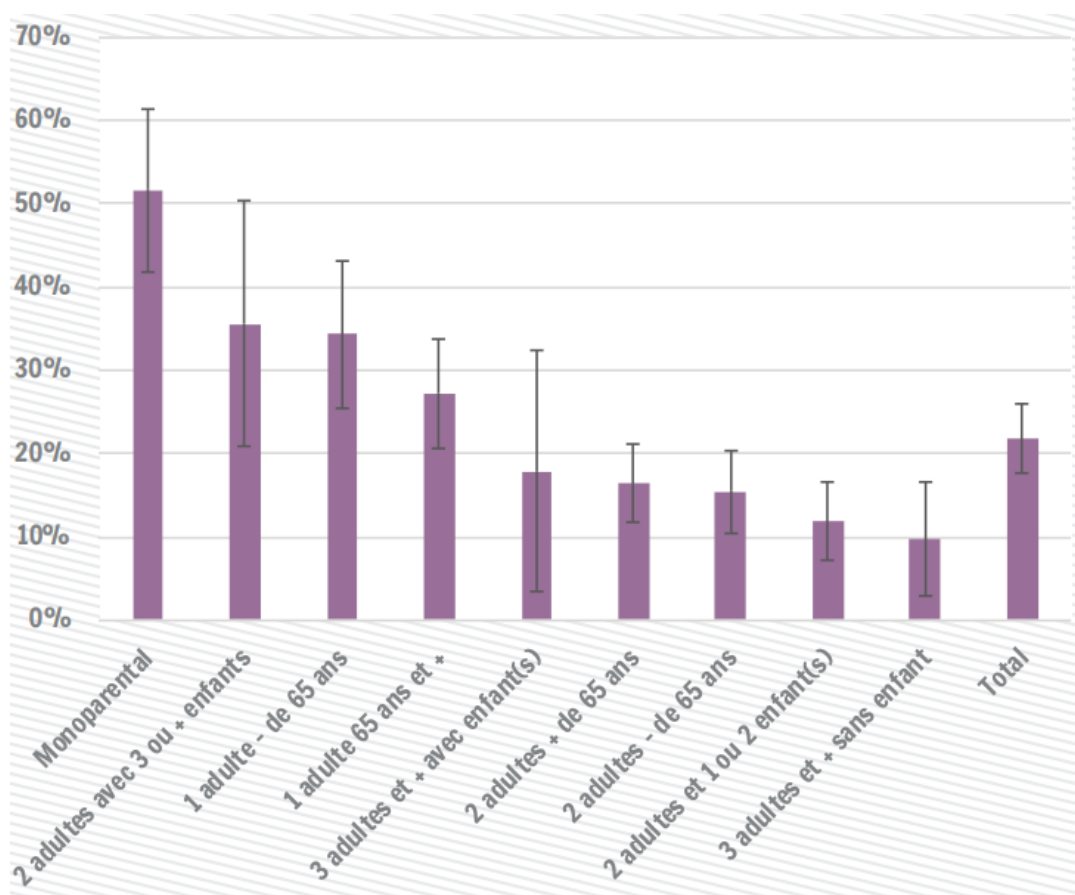


Figure 21: Proportion des ménages par type ayant un revenu net équivalent inférieur au seuil de pauvreté (Iweps, 2020)

Un autre angle de vue est celui du taux de pauvreté par rapport au statut du logement. Il est présenté à la Figure 22. En Wallonie, le taux de pauvreté selon le statut du logement vaut 44,7% pour les locataires. Cela signifie que 44,7% des locataires au prix du marché ont un revenu net équivalent inférieur au seuil de pauvreté. Cette part atteint plus de 50% pour les locataires à loyer réduit. Il est donc plus fréquent de retrouver des ménages fragilisés dans des locations.

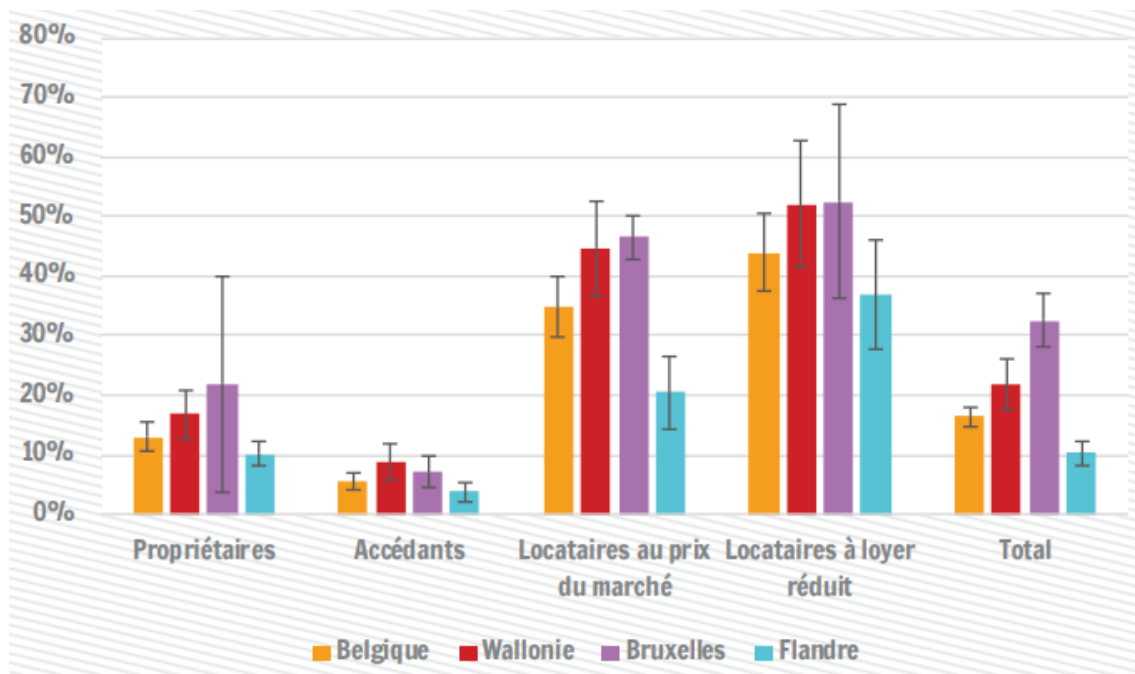


Figure 22: Taux de pauvreté selon le statut du logement (Iweps, 2020)

Un autre chiffre parlant est celui de l'évolution du prix de location. Il est fourni à la Figure 23. « En 2018, le loyer mensuel moyen versé par les ménages locataires wallons était de 504 € » (Iweps, 2020). Cette moyenne reprend les loyers du marché privé et des logements sociaux. L'analyse de l'évolution des loyers montre qu'en treize ans, le loyer mensuel a augmenté de presque 150 €. La part du revenu net consacré au loyer par les ménages locataires augmente légèrement. « En 2018, la moitié des ménages locataires consacrait plus de 26 % de leurs revenus à leur loyer, un quart en consacrait plus de 37 % et un quart en consacrait moins de 20 % » alors qu'en 2005, ces valeurs étaient respectivement de 24%, 32% et 16% (Iweps, 2020).

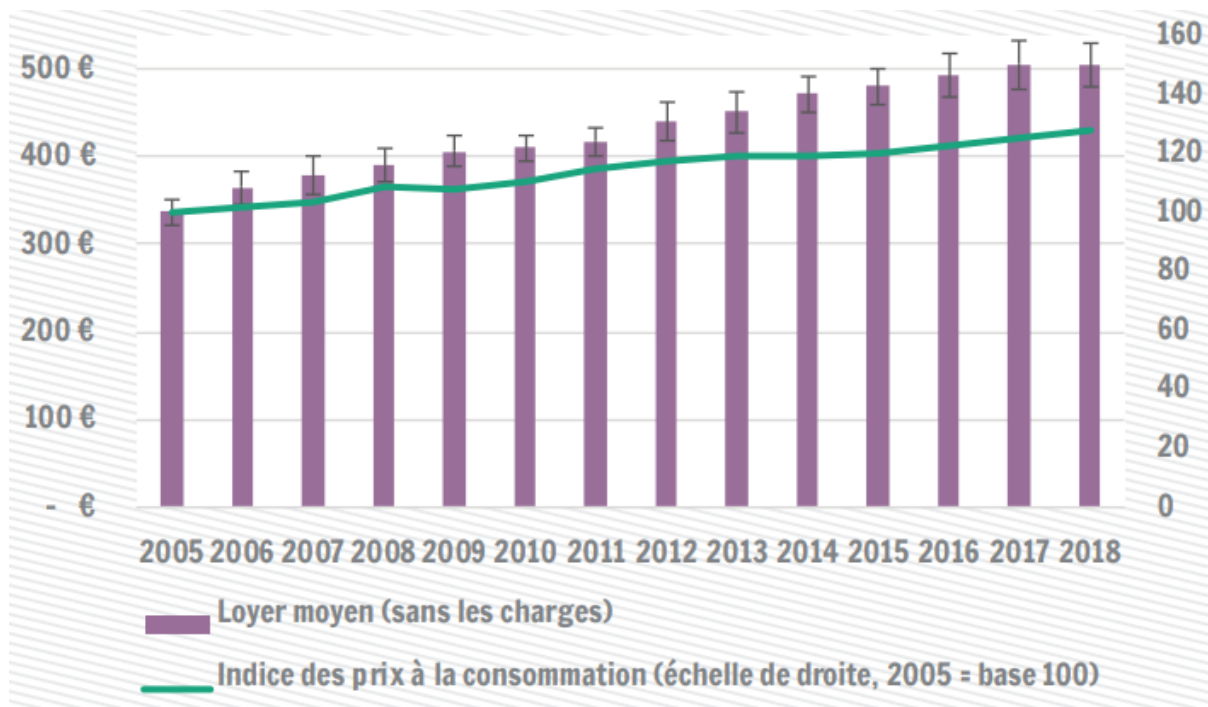


Figure 23: Évolution du prix des loyers (du marché privé et des logements sociaux) entre 2005 et 2018 (Iweps, 2020)

Le graphique de la Figure 24 reprend le revenu net médian par déclaration à travers la Wallonie pour l'année 2017. « Le revenu médian par déclaration, c'est-à-dire le revenu qui est au milieu de l'ensemble des déclarations de la commune, est un indicateur du niveau de richesse de la population habitant la commune » (Iweps, 2020). Les communes avec des revenus plus faibles sont principalement situées le long de la frontière française ainsi que dans les villes comme Liège, Verviers ou Charleroi. La valeur médiane pour l'ensemble des communes est de 24 525€. Au niveau des communes étudiées, la moitié se trouve légèrement en dessous de cette valeur et l'autre moitié au-dessus avec la valeur la plus importante pour Olne (30 076€). Comparé à l'ensemble de la Wallonie, le Pays de Herve a des revenus dans la moyenne wallonne.

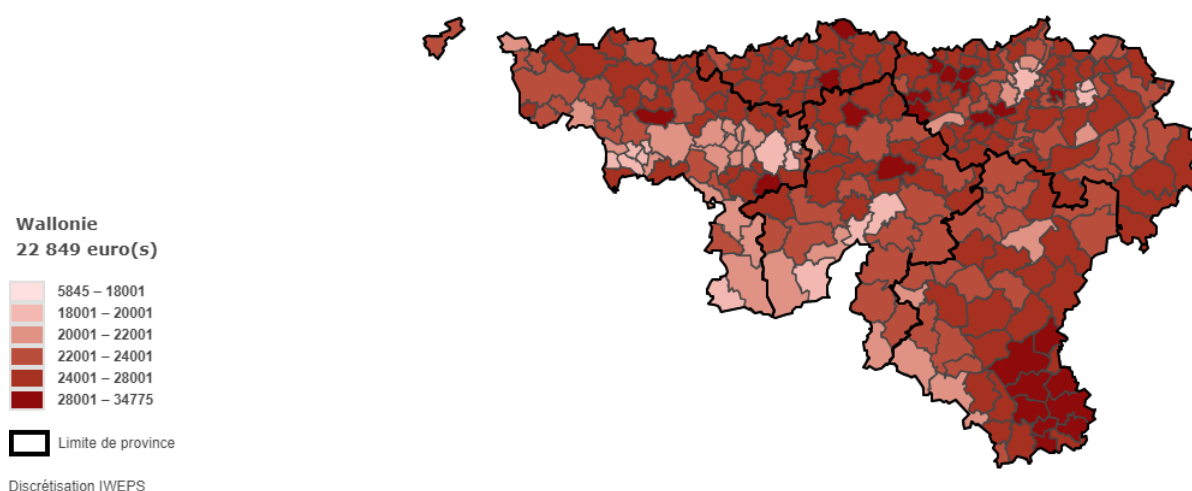


Figure 24: Revenu médian par déclaration (euro(s)) (Statbel, 2020)

En 2016, 22,8 % des dépenses de consommation finale des ménages wallons étaient destinés au logement, à l'eau, au gaz (et autres). Cette catégorie représente la plus grosse part des dépenses

(Iweps, 2020). Enfin, le type de ménage impacte également le statut d'occupation du logement. Dans la continuité du taux de risque de pauvreté, les familles monoparentales ont tendance à être locataires tandis que les familles de type « classique » composées de deux adultes et deux enfants ont plus les moyens d'être propriétaires (Lemonnier, 2015). En effet, ils ont en général deux salaires et cela facilite l'accès à la propriété.

2.10. Conclusion

Il y a trois points importants à mettre en avant pour comprendre les tendances en matière de logement :

- Les ménages sont de plus en plus petits et de plus en plus nombreux
- Les ménages ont des moyens de plus en plus limités par rapport au prix du logement
- Il y a un phénomène de périurbanisation/rurbanisation

Plusieurs facteurs expliquent le premier constat. Tout d'abord, la population est en croissante évolution, principalement à cause des migrations internes. Ensuite, l'augmentation de l'espérance de vie entraîne une augmentation de l'âge moyen et indirectement une augmentation du nombre de personnes isolées. Cela est dû au fait que lorsque l'un des deux conjoints décède, son partenaire se retrouve seul. Finalement, le nombre de divorces est en augmentation et chacun d'eux mène à des ménages recomposés ou plus petits. Le second constat est quant à lui lié à l'augmentation beaucoup plus rapide des prix fonciers et ceux de logement que celle des salaires et du pouvoir d'achat. Finalement, le troisième est simplement une tendance qui est observée depuis plusieurs années. La population quitte la ville pour des territoires plus paisibles et calmes notamment les personnes plus âgées qui recherchent de la tranquillité pour leur retraite. La demande en plus petits logements augmente donc également dans les campagnes.

Les trois points qui ont été soulevés laissent présager une augmentation significative des besoins en petits logements à moyen et long terme tant dans les villes que dans les campagnes. C'est d'ailleurs dans les campagnes qu'il est le plus important d'en prendre conscience et que la problématique est nouvelle. La problématique du petit logement est bien connue des villes et devraient maintenant préoccuper aussi les campagnes.

Chapitre 3

Définition et typologie du petit logement

Ce chapitre permet de définir brièvement le petit logement du point de vue de la législation belge ainsi que du point de vue architectural. La première partie concerne les règles de salubrité d'un logement à respecter en Belgique et la seconde, les différentes typologies envisageables pour un petit logement. En plus de proposer une manière de classer les différents types de petits logements, ce chapitre introduit le vocable utilisé tout au long de ce travail.

3.1. Qu'est-ce qu'un petit logement ?

Le Code wallon de l'Habitation durable (logement et habitat) définit le petit logement (individuel) comme étant « un logement individuel dont la superficie habitable ne dépasse pas 28 m² » (Art. 1^{er}, 5°).

Pour comprendre cette définition, il est important de comprendre ce que représente la superficie habitable.

Art.1 du Code wallon de l'Habitation durable (logement et habitat) (Région Wallone, 1998) :

22° superficie habitable: la superficie utile des pièces d'habitation;

20° pièce d'habitation: toute pièce, partie de pièce ou espace intérieur autre que les halls d'entrée, les dégagements, les locaux sanitaires, les débarras, les caves, les greniers non aménagés, les annexes non habitables, les garages, les locaux à usage professionnel et les locaux qui présentent une des caractéristiques suivantes:

- a. une superficie utile inférieure à une limite fixée par le Gouvernement;
- b. une dimension horizontale constamment inférieure à une limite fixée par le Gouvernement;
- c. un plancher situé en sous-sol, dans les limites fixées par le Gouvernement;
- d. une absence totale d'éclairage naturel;

21° locaux sanitaires: les W.C., salles de bains et salles d'eau;

Art. 2 de l'arrêté du Gouvernement wallon déterminant les critères minimaux de salubrité (Gouvernement Wallon, 2007) :

8° la superficie utile du logement est la superficie mesurée entre les parois intérieures du logement à l'exclusion des caves, greniers non aménagés, annexes non habitables, garages, locaux à usage professionnel ainsi que les locaux qui ne communiquent pas par l'intérieur avec le logement. Les murs et cloisons intérieurs au logement et les emprises d'escaliers ne sont pas déduits.

Cette superficie est réduite via des coefficients de hauteur et d'éclairage dans le cas où les plafonds sont trop bas et l'éclairage naturel insuffisant.

Afin d'assurer un logement décent, des critères de salubrité ont été définis par le gouvernement. Ils concernent les points suivants (Région Wallone, 1998) :

1° la stabilité;

2° l'étanchéité;

3° les installations électriques et de gaz;

4° la ventilation;

5° l'éclairage naturel;

6° l'équipement sanitaire et l'installation de chauffage;

7° la structure et la dimension du logement, notamment en fonction de la composition du ménage occupant;

8° la circulation au niveau des sols et des escaliers.

Le critère concernant les dimensions du logement est particulièrement intéressant dans le cadre de cette étude. Les autres critères ne seront pas développés.

Via ce critère, la surface habitable minimale en fonction du nombre d'habitants est définie par le Code wallon. Dans le cas d'un ménage isolé, elle est limitée à 15 m² dans un logement existant et à 24 m² pour un logement neuf. De plus, elle doit comprendre une pièce d'au minimum 10 m². La Table 1 reprend les différentes surfaces pour un nombre d'habitants différent.

| Nombre d'occupants | 1 | 2 | 3 | +1 |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Superficie minimale habitable en m ² | 15 m ² | 28 m ² | 33 m ² | +5 m ² |
| Surface minimale habitable d'au moins une pièce d'habitation en m ² | 10 m ² | 15 m ² | 15 m ² | - |

Table 1: Normes de superficie habitable (Gouvernement Wallon, 2007)

Dans le cas d'un logement bénéficiant d'une aide de la Région, des critères minimaux de salubrité supplémentaires sont à respecter. Ceux concernant la superficie minimale utilisable liée au nombre d'occupants et de chambres sont repris dans la Table 2.

| Nombre d'occupants | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | +1 |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| Nombre de chambres nécessaire | | | | | | | |
| 0 ou 1 | 32 m ² | 38 m ² | | | | | |
| 2 | | 44 m ² | 50 m ² | 56 m ² | 62 m ² | | |
| 3 | | | 56 m ² | 62 m ² | 68 m ² | 74 m ² | |
| 4 | | | | 68 m ² | 74 m ² | 80 m ² | |
| 5 | | | | | 80 m ² | 86 m ² | +6 m ² |
| +1 | | | | | | +6 m ² | |
| Superficie utilisable des pièces de jour | 16 m ² | 20 m ² | 24 m ² | 28 m ² | 32 m ² | 36 m ² | + 4 m ² |

Table 2: Superficie minimale utilisable du logement et des pièces de jour en fonction du nombre d'occupants et de chambres en cas d'aides de la Région (Gouvernement Wallon, 2007)

Au-delà de six occupants ou de cinq chambres, les valeurs sont majorées de 6,00 m² par personne supplémentaire et de 6,00 m² par chambre supplémentaire pour les surfaces minimales utilisables du logement et majorées de 4 m² pour les surfaces minimales utilisables des pièces de jour.

« La superficie utilisable (d'une pièce) est la superficie mesurée entre les parois intérieures des pièces d'habitation multipliée par un coefficient de hauteur calculé conformément aux critères fixés par le Gouvernement » (Région Wallone, 1998).

Ensuite, il n'existe pas de différence entre le bâti neuf ou ancien pour l'application des critères minimaux de salubrité aux « logements à créer ». Les divisions de logement doivent donc respecter ces critères même s'il existe une certaine flexibilité (Larquetoux, 2018).

Comme vu dans le chapitre « Contexte actuel », la taille des ménages se réduit et entraîne une demande en logements de une à deux chambres plus importante. Les surfaces retenues parmi les tableaux précédents sont donc celles correspondant à cette demande.

3.2. Les différentes typologies du petit logement

Le but de cette partie est de lister les différentes typologies de petits logements. En d'autres termes : sous quelle forme est-il possible de trouver ou de créer un petit logement ? Le graphe illustré à la Figure 25 a servi d'inspiration pour classer les diverses typologies. La partie *logements existants inoccupés* est mise de côté car l'objectif ici est de déterminer les différentes façons de développer du petit logement et sous quelle forme.

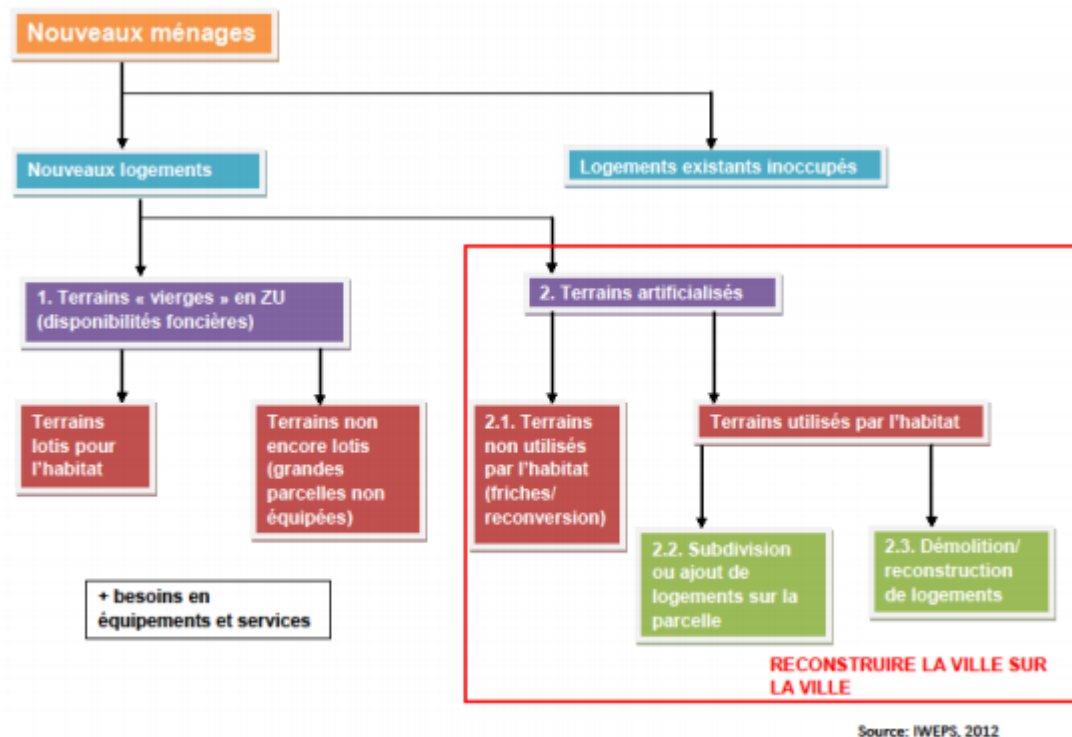


Figure 25: Typologie de logement pour des nouveaux ménages proposée par IWEPS (Iweps, 2020)

Les caractéristiques des typologies vont permettre de différencier les différents petits logements existants ou pas sur le territoire du GAL et de discuter de leur pertinence dans une zone rurale. Dans un premier temps, il est possible de distinguer deux bases pour créer du petit logement : le terrain vierge et le terrain artificialisé. Ceux-ci permettent d’y aménager diverses typologies de petits logements. Les sous-sections suivantes exposent brièvement ces différentes solutions. La partie légale de ces différentes solutions n’est pas analysée. Seules quelques explications et des exemples sont présentés afin de mieux visualiser chaque typologie.

L’aspect législatif de chaque typologie n’est pas abordé dans cette étude afin d’envisager toutes les possibilités de petits logements. Il serait toutefois intéressant de l’approfondir dans une autre recherche, afin de cadrer la faisabilité des solutions peu fréquentes, principalement les tiny houses qui suscitent un gros débat à l’heure actuelle.

Les différentes typologies sont présentées sur le graphe schématique de la Figure 26. C’est un choix de les présenter de la sorte mais il est possible d’imaginer d’autres façons de les classer. De plus, la liste de typologies ne se veut pas et n’est pas exhaustive même si la présentation graphique par catégorie laisse penser le contraire.

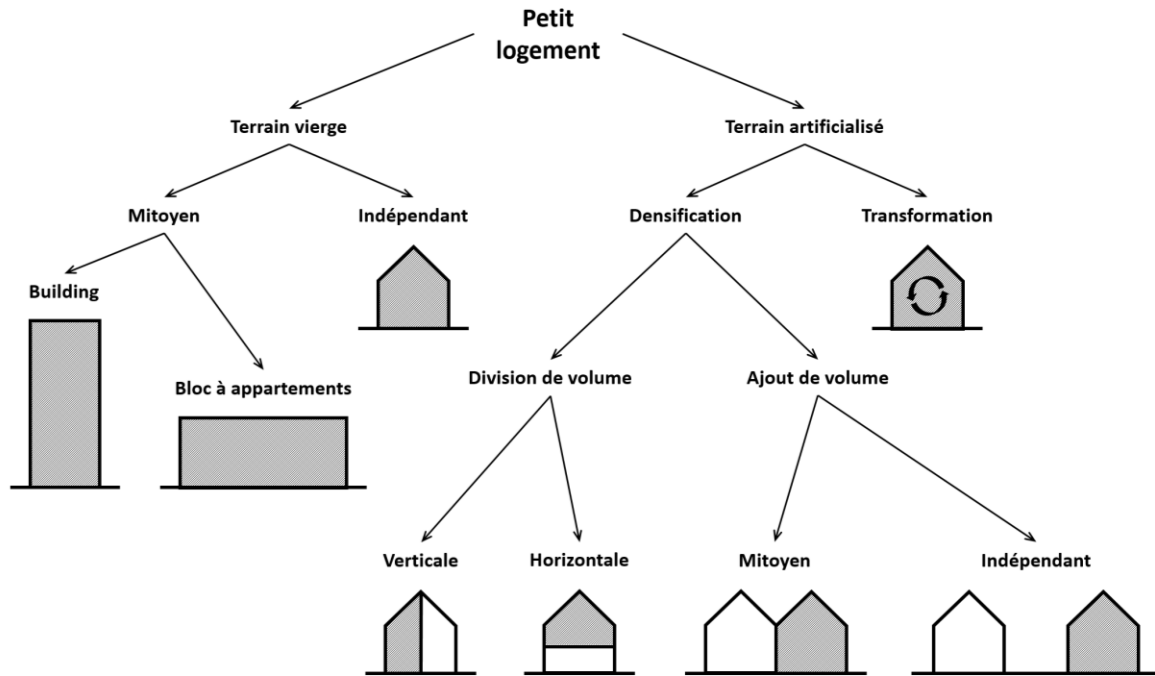


Figure 26: Typologie pour les petits logements

3.2.1.Terrain vierge

Un terrain vierge en zone urbanisable est un terrain non bâti qui représente une disponibilité foncière à exploiter. En fonction de la superficie disponible, les typologies suivantes peuvent être construites.

Remarque : Les buildings et immeubles à appartements sont dissociés par leurs dimensions car celles-ci jouent un rôle très important dans l'acceptabilité d'un tel bâtiment dans une zone plutôt rurale comme celles étudiées dans ce mémoire.

Un building

Cette dénomination représente dans ce travail, la création d'un bâtiment comprenant plus de 5 étages d'appartements et dont l'allure est plutôt élancée. Cette typologie est en général collective et associée au territoire urbain où la surface au sol est limitée. Elle possède une entrée commune à tous les habitants.

Art. 1^{er} du Code wallon de l'Habitation durable (logement et habitat) (Région Wallonne, 1998):

« 6° logement collectif : le logement dont au moins une pièce d'habitation ou un local sanitaire est utilisé par plusieurs ménages.

20° pièce d'habitation : toute pièce, partie de pièce ou espace intérieur autre que les halls d'entrée, les dégagements, les locaux sanitaires, les débarras, les caves, les greniers non aménagés, les annexes non habitables, les garages, les locaux à usage professionnel et les locaux qui présentent une des caractéristiques suivantes :

- a. une superficie utile inférieure à une limite fixée par le Gouvernement;

- b. une dimension horizontale constamment inférieure à une limite fixée par le Gouvernement;
- c. un plancher situé en sous-sol, dans les limites fixées par le Gouvernement;
- d. une absence totale d'éclairage naturel;

21° locaux sanitaires : les W.C., salles de bains et salles d'eau;»

Un exemple du type « Building » est repris sur la Figure 27, la tour Kennedy (à gauche) et la tour Atlas (à droite) situées à Liège dont les photographies sont reprises du site d'Emporis.



Figure 27: Illustration du type "Building" - Tour Kennedy (à gauche) et Tour Atlas (à droite) (Emporis)

Un immeuble à appartements (ou bloc d'appartements)

Cette typologie diffère de la précédente au niveau des proportions. En effet, celle-ci est plus limitée en hauteur avec un maximum de cinq étages. En général, elle est également collective mais pour les plus limités en nombre d'étages, peut devenir individuelle à l'aide de coursives extérieures qui desservent chaque logement indépendamment des autres (plus rare).

Hors mis des appartements traditionnels, il est possible de trouver sous cette typologie, des structures d'hébergement et de soins comme les résidences services ou des maisons de repos par exemple.

« Une résidence-services permet aux personnes âgées de vivre de manière indépendante tout en bénéficiant des aides nécessaires. Les personnes de plus de 65 ans, qui sont encore capables de mener une vie indépendante, ne se voient ainsi pas obligées d'aller en maison de repos. Les

résidences-services sont aménagées sur mesure pour les personnes âgées. Des équipements collectifs sont mis à leur disposition (aide à la préparation des repas, à l'entretien ...). Des soins à domicile sont également disponibles. » (Service public fédéral belge, s.d.)

Les maisons de repos sont des lieux où les personnes âgées qui ne peuvent plus vivre seules à la maison résident en permanence.

Quelques exemples du type « Immeubles à appartements » sont repris sur les Figure 28, Figure 29 et Figure 30. Ils tirés du site de T. PALM qui réalise un grand nombre de ce type d'immobilier (T. PALM, s.d.).



Figure 28: Illustration du type "Immeuble à appartements" – Projet immobilier à HAMME-MILLE (T. PALM, s.d.)



Figure 29: Illustration du type "Immeuble à appartements" - THOREMBAIS-SAINT-TROND (à gauche) et VISÉ (à droite) (T. PALM, s.d.)



Figure 30: Illustration du type "Immeuble à appartements" – PEPINSTER (à gauche) et Résidence service de FAYENBOIS (à droite) (T. PALM, s.d.) (Clairière de Fayenbois, s.d.)

Un bâtiment indépendant

Dans ce cas, le terme « indépendant » signifie « sans mitoyenneté ». Ce type de logement reprend toute habitation avec une surface limitée, que ce soit une cabane, un bungalow, un chalet ou une yourte. Quelle que soit sa forme ou sa nature, tant qu'il est possible d'y vivre décemment.

A l'heure actuelle, le principe des petits logements indépendants qui se développe le plus est celui des tiny houses, avec « tiny » qui signifie « minuscule » et « house » qui signifie « maison ». Elles peuvent être fixes ou mobiles. Ces dernières sont plus souvent associées aux caravanes ou camping-cars qui sont plutôt des logements de vacances ou de loisirs et font partie de l'habitat permanent. Le gouvernement wallon a notamment mis en place un plan d'action contre ce type de logement (Plan HP). Le but de cette étude n'est pas de faire marche arrière mais plutôt de proposer des solutions pour avancer. La discussion se concentrera sur les tiny houses dotées de fondations solides. La version fixe de ces petites maisons pourrait permettre de répondre à la demande en plus petits logements dans un cadre rural. Accepter ou pas de les déplacer est un autre débat qui ne sera pas abordé dans cette recherche.

Les tiny houses, originaires des États-Unis, sont généralement réalisées en bois. Tout le confort d'une maison s'y retrouve condensé dans une vingtaine de mètre carré. Tous les équipements nécessaires pour vivre sont présents. Le volume extérieur ainsi que l'espace intérieur peut être modulé en fonction des goûts du propriétaire, de même pour les ouvertures qui sont en général assez grandes et permettent de se plonger dans l'environnement extérieur (Hogge, 2018). En plus d'être économe en énergie, son prix limité est également un réel avantage étant donné les prix du logement actuels.

Un avantage d'une tiny house est qu'elle est démontable. Ce critère n'est pas nécessaire pour faire partie des bâtiments indépendants définis dans cette partie. De plus, ce type de logement peut être placé sur un terrain vierge mais comme cela sera montré dans la partie *Terrain artificialisé*, il est envisageable également de l'installer sur un terrain déjà urbanisé.

Quelques exemples du type « Tiny House » sont repris sur les Figure 31 et Figure 32. Ils sont tirés du site du constructeur « *Tiny House Belgium* » (Tiny House Belgium, 2020).



Figure 31: Illustration du type "Tiny House" (1) (Tiny House Belgium, 2020)



Figure 32: Illustration du type "Tiny House" (2) (Tiny House Belgium, 2020)

3.2.2. Terrain artificialisé

Utiliser un terrain déjà artificialisé est une façon de limiter l'usage extensif du sol (Charlier & Reginster, 2018). Un terrain artificialisé est un terrain déjà bâti, que ce soit pour l'habitat ou pas. Dans le premier cas, il est possible de subdiviser ou d'ajouter un logement ou de démolir et reconstruire ce qui, dans la classification réalisée, revient à construire sur un terrain vierge. Dans le second, c'est une friche avec un petit bâtiment non dédié à l'habitat. Il faut alors penser à une transformation du bâti en petit logement. De même que pour une démolition/reconstruction, le cas d'une friche non bâtie revient à construire sur un terrain vierge.

Une densification du terrain

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).

Le principe ici est donc d'augmenter ce rapport, ce qui va permettre une gestion plus parcimonieuse du sol. Pour ce faire, il existe deux types de densification compatible avec les petits logements :

- Par ajout
- Par division

Densification par ajout

Ce type correspond à l'ajout d'un petit logement sur une parcelle déjà urbanisée. Il peut être mitoyen ou indépendant. Cette solution permet d'augmenter l'offre en petit logement tout en limitant l'étalement urbain, étant donné que la parcelle qui accueille ce nouveau logement est déjà urbanisée. Comme énoncé précédemment, l'aspect législatif est laissé de côté pour envisager toutes les possibilités.

Deux cas d'ajout peuvent être rencontrés :

1. Il n'y a pas de division du terrain : le propriétaire du logement initial est également le propriétaire du second logement et ne fait que louer son bien.
2. Il y a division du terrain : l'habitant du nouveau logement est également propriétaire.

Ensuite, il est envisageable d'ajouter un volume complètement indépendant du bâti existant ou de venir construire un volume dans le prolongement du bâtiment déjà présent sur le terrain. Au niveau de la précision des différentes solutions reprises dans le graphe synthétique, la subdivision s'arrête là. Néanmoins, il est possible d'envisager une mitoyenneté horizontale (plus classique) avec un volume ajouté contre un des murs extérieurs de l'habitat existant ou une mitoyenneté verticale avec l'ajout d'un logement en toiture.

Cette solution n'est évidemment pas envisageable partout et nécessite de définir un cadre cohérent afin de respecter l'intimité de chaque logement.

La Figure 33 reprend deux exemples d'un ajout de logement :

- Le premier au-dessus d'un garage mais qui pourrait être un bungalow ou toute autre habitation
- Le second l'ajout d'un logement dit « d'appoint » sur un terrain déjà urbanisé



Figure 33: Illustration de la « Densification par ajout » - (Garaga) (Architecte et Bois)

Densification par division

Elle consiste à réduire la superficie d'un logement pour en créer un autre dans un même bâtiment. Il est possible de diviser horizontalement et verticalement. Dans le premier cas, la partie mitoyenne est le plancher tandis que dans la seconde, les habitations partagent un mur. En fonction de la superficie de base, il est possible de créer plus d'un logement supplémentaire, tout en respectant le code du logement. Cette catégorie prend en compte les divisions avec une séparation des entrées mais également les divisions avec un accès commun qui dessert l'ensemble des logements.

L'habitat kangourou, ou habitat intergénérationnel peut se présenter sous la forme d'une division. Le principe est de permettre à une personne plus âgée de vivre dans le même bâtiment qu'une (sa) famille tout en ayant son espace privé. Cela permet de mélanger des jeunes ménages qui recherchent un loyer plus bas que les prix du marché, avec des personnes plus âgées qui voudraient rester plus longtemps chez elles. Malgré ces avantages, la philosophie du projet ne doit pas être mise de côté. « Les éléments essentiels de cette philosophie kangourou sont : une cohabitation bienveillante, un respect et des échanges mutuels ainsi qu'une démarche volontaire des parties allant dans ce sens. » (CPCP, 2013).

La Figure 34 reprend un exemple de densification par division. Elle représente les plans et façades d'une proposition de division tirée du TFE de Marion Lemonnier (Lemonnier, 2015).



Figure 34: Illustration de la « Densification par division » – Plans et façades d'une proposition de division (Lemonnier, 2015)

Une transformation

Proche de la rénovation, la transformation permet de modifier la fonction principale en logement. Elle permet de continuer à exploiter le bâtiment ou partie de bâtiment quand la fonction première n'est plus utile. Dans un grand bâtiment, elle est associée à la division qui est nécessaire pour créer

plusieurs logements mais elle peut également être utilisée dans un volume déjà restreint (garage, château d'eau, tour...). Cependant, ceux-ci sont plus rares et ont parfois tendance à être associés au tourisme.

La Figure 35 illustre un exemple de transformation. Elle est issue du site Airbnb et est l'exemple d'une ancienne tour transformée en logement (Airbnb, s.d.).



Figure 35: Illustration du type "Transformation" - Ancienne tour transformée en logement (Airbnb, s.d.)

3.3. Résumé des typologies du petit logement

Créer du petit logement autrement qu'en construisant des blocs d'appartements est donc possible. Le schéma présenté au départ de cette section et repris à la Figure 26 reprend les différentes typologies détaillées précédemment. Il est représenté sous forme d'une arborescence. Celle-ci s'arrête à un certain degré de précision qui, pour chaque type schématisé, pourrait encore être subdivisé. Cependant, il a été jugé inutile d'aller plus loin dans le cadre de cette étude.

3.4. Conclusion

Il existe de très nombreuses façons de réaliser des petits logements. Après avoir défini le petit logement, rappelé la législation et repris brièvement les règles de salubrité en matière de superficie, le chapitre propose une manière de classer les petits logements en séparant au départ les solutions appropriées aux terrains vierges et artificialisés. La typologie propose six grandes familles de petits logements : les buildings, les blocs à appartements, les bâtiments indépendants, les divisions de volume, les ajouts de volume et les transformations. Ces grandes familles sont présentées et illustrées. Le chapitre introduit un vocabulaire qui sera utilisé tout au long de ce travail.

Chapitre 4

Statut actuel du logement au GAL Pays de Herve

Le contexte actuel laisse présager une demande relativement forte pour des petits logements dans le GAL Pays de Herve. L'objectif de ce chapitre est d'établir un statut sur les logements présents aujourd'hui sur le territoire. Il a pour but de générer des statistiques complémentaires à ce qui existe aujourd'hui sur les tailles et types de logements.

La première partie du chapitre traite de la provenance et de la fiabilité des informations. Les hypothèses prises y sont détaillées. La seconde présente et discute les résultats de manière à afficher le statut.

4.1. Provenance, fiabilité et traitement des informations

4.1.1. Provenance des informations

Les données quantitatives utilisées pour établir le statut actuel sur la présence des petits logements sur le territoire étudié sont extraites du cadastre. Ce dernier est exploité sous forme de fichier de type shapefile. Les données ont été traitées via le logiciel QGIS pour l'export puis manipulées dans des tableaux Excel.

Le cadastre est un outil fourni par l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale qui est l'une des six administrations générales du Service Public Fédéral Finances. Deux points importants sont à noter :

- La mise à jour du cadastre n'est pas réalisée au niveau des communes. L'hypothèse d'un cadastre réalisé uniformément dans toutes les communes est faite.
- Le cadastre utilisé dans cette étude date de 2017. Les légères différences qui apparaissent très probablement avec les chiffres qui seraient obtenus avec les données postérieures sont jugées négligeables.

4.1.2. Traitement dans QGIS

Dans leur forme brute, les données du cadastre des huit communes sont réunies sur un seul et même fichier (format .shx) sans délimitation par commune. La première étape réalisée a été d'intégrer les limites administratives de chaque commune afin d'exporter leurs informations vers Excel séparément. Lors de cette étape, il est apparu que certaines entités présentes dans le cadastre et positionnées en bordure des frontières externes des huit communes étaient en dehors des frontières administratives communales. Elles ont été retirées avant l'export sous Excel et ne feront pas partie des entités étudiées. Une vérification basée sur la numérotation des identités a permis de vérifier la pertinence de ce choix.

4.1.3.Sélection des données pertinentes pour l'étude

Chaque élément du cadastre possède diverses informations. Dans le cadre de cette étude, seules les données suivantes sont analysées :

- La nature du bien
- La description qui donne une précision supplémentaire sur la nature du bien et permet de regrouper des natures similaires
- Le nombre d'unité d'habitation
- La surface utile

Qui plus est, certaines remarques importantes doivent être faites pour expliciter la manière dont les données ont été exploitées et regroupées:

- Dans l'ensemble du cadastre étudié, il existe 55 natures de bâtiment distinctes. De manière à simplifier les discussions, le nombre de natures différentes a été réduit. Pour ce faire, les natures du même acabit ont été regroupées sous un seul terme, aussi générique que possible.
 - Il existe 44 natures qui n'ont pas exclusivement la fonction de logement : *STATION SERVICE, BOULANGERIE, RESTAURANT*, etc. Elles ont été regroupées sous le terme « *Autres* ».
 - Les *entités privées, buildings, studios et appartements* ont été regroupés sous le terme « *Appartements* »
 - Les *pavillons et maisons* ont été regroupés dans la catégorie « *Maisons* »
 - Les *habitations de vacances, homes de vacances et hôtels* ont été regroupés dans la catégorie « *Habitations de vacances* ». Ces derniers correspondent à des gîtes, des chambres d'hôte, campings...

Finalement, les diverses natures gardées sont les suivantes :

- *Appartement*
 - *Building*
 - *Château*
 - *Entité privée*
 - *Ferme*
 - *Maison*
 - *Maison de commerce*
 - *Pavillon*
 - *Studio*
- Les bâtiments repris sous la catégorie « *Autres* » ne sont pas pris en compte du tout dans l'étude de manière à ne pas biaiser les données. Il a été vérifié, pour un échantillon représentatif, à l'aide de Google Street que la surface utile reprise dans le cadastre comprend la somme de la partie dédiée au logement et de celle dédiée à l'autre fonction. Sachant qu'aucune donnée ne permet de déterminer la répartition de la surface entre les

deux fonctions et que ces 44 natures de bâtiments ne représentent ensemble que 1,10% de l'ensemble des entités, le choix qui est fait est le plus simple et n'est pas pénalisant.

- Les logements de vacances, qui reprennent les gîtes, chambres d'hôtes, campings, etc. sont des cas spéciaux. La plus grande part de ce type d'habitation est principalement située dans la commune de Plombières à la frontière néerlandaise sous forme de campings et sites de vacances. Pour la plupart, ils proposent des locations de bungalows ou autres solutions similaires. Pour cette étude et de manière à se focaliser uniquement sur les logements habités à l'année ou en tout cas jugés fixes au sens d'une domiciliation, il a été décidé de ne pas les prendre en compte du tout dans l'étude. À titre informatif, presque 20% des très petits logements sont des « Habitations de vacances ». Si l'analyse se focalise seulement sur ce type d'habitation, 90% d'entre elles ont une superficie située entre 0 et 100 m². Cette information permet d'affirmer que les logements touristiques font partie majoritairement des petits logements.
- Le type « Ferme » a été conservé malgré qu'aucune indication ne précise la part de la surface qui est allouée au logement et à l'exploitation. Ce choix se base sur l'hypothèse qu'une majorité des fermes sont aujourd'hui rénovées et qu'elles ont perdu leur fonction initiale d'exploitation agricole. Cette hypothèse permet de considérer que la majeure partie des fermes ont comme seule fonction celle d'habitation. Cette hypothèse semble réaliste au vu des constats suivants :
 - Le cadastre recense 1065 fermes sur le territoire du GAL. Cependant, le CAP ruralité annonce à travers le territoire du GAL, 354 exploitations agricoles en 2017 (année du cadastre) et 331 en 2019 (Ruralité, s.d.). Cela indique qu'environ 70% des bâtiments recensés dans le cadastre sous la catégorie *ferme* n'auraient pas ou plus leur fonction d'exploitation.
 - Plusieurs entités de type *ferme* ont été recherchées sur Google Street View afin d'analyser leur statut de logement. Les résultats confirment l'estimation qu'environ 70% des bâtiments recensés sous le type ferme dans le cadastre ont aujourd'hui uniquement une fonction d'habitation.
- Le type « Maison de commerce » a été conservé parce qu'il existe toujours au minimum un logement inclus dans la surface utile. De plus, la partie commerciale est en général située seulement au rez-de-chaussée et représente une part moins importante que le logement situé la plupart du temps aux étages. Ensuite, certains rez-de-chaussée ne sont en réalité pas commerciaux mais ont été transformés en logement. Enfin, la part des maisons de commerce n'est que de 2,6% parmi l'ensemble des fonctions conservées et ce type de logement est très peu représenté dans les petits logements. Cette approximation n'a donc très peu d'impact sur l'analyse réalisée.

- Certains identifiants possèdent plusieurs unités d'habitation pour un nombre de mètres carrés commun. Etant donné le manque d'information pour déterminer la part de mètre carré qu'aura chacun des logements, l'hypothèse de logements équivalents est faite. Le nombre de mètres carrés a donc été divisé par le nombre de logements et l'entité copiée autant de fois qu'il y a d'unité de logement dans cette même entité. Par exemple, un logement de 800 m² comprenant 8 unités d'habitation, correspond à 8 logements de 100 m².

4.1.4. Qualité des données

Deux observations ont renforcé le besoin naturel de vérifier la qualité des données sur lesquelles se base l'étude :

- Des données hors normes et ponctuelles au niveau des surfaces ont été décelées.
- L'analyse des données pour des habitations connues a montré que le nombre d'unités de logements n'était pas toujours correct. En effet, certains bâtiments indiquent ne contenir qu'une unité d'habitation sauf qu'en réalité, ils en contiennent plusieurs. Ce problème sera évoqué dans l'analyse des interviews des différentes communes.

Bien qu'il soit impossible de vérifier l'entièreté des données, il est important de s'assurer que ces erreurs potentielles n'auront pas d'impact sur les conclusions de l'étude et de pouvoir discuter les résultats qui seront obtenus.

À cette fin, des vérifications supplémentaires de deux types ont été réalisées pour filtrer les données fortement erronées et pour mesurer la qualité des données extraites du cadastre. Ces manipulations supplémentaires permettent d' :

- Exclure les données qui viendraient perturber de manière significative l'analyse
- Obtenir une sorte d'indice de confiance par rapport aux données conservées pour l'analyse.

Les vérifications opérées sont les suivantes :

- Les entités ont été triées par ordre croissant de surface utile de manière à analyser les valeurs extrêmes (maximum et minimum). Les valeurs extrêmes suspectes ont été soumises à une vérification via Google Street View et à une comparaison avec les surfaces d'emprise des bâtiments issues du cadastre du bâti. Certaines erreurs, à priori d'encodage ont été soulevées et les données associées ont été exclues de l'analyse.
 - Trois logements de type *maison* ont une superficie utile répertoriée à plus de 10 000 m² qui n'est ni en accord avec Google Street ni avec le cadastre du bâti. Elles ont été exclues.
 - Certains logements ont une superficie de 20 m² ou moins. La vérification n'a pas été possible pour toutes les entités étant donné que certaines étaient enclavées entre des autres bâtiments mais il semblerait que ce soit des annexes ou simplement des erreurs d'encodage. Ces valeurs extrêmes seront donc écartées des données analysées. Certains logements ont une valeur nulle. Ils ont été exclus sans autre analyse.
 - Certains appartements ont des superficies importantes. 88 ont une superficie plus grande que 200 m² (3% du nombre total d'appartement), ce qui paraît grand pour un appartement. Une vérification a donc été réalisée. Il semblerait que des logements

ayant subi une division aient été enregistrés sous la dénomination d'*appartements*, même pour l'habitation principale qui reste une maison. Ces logements n'ont pas été supprimés de la liste étant donné que la caractéristique la plus intéressante est la surface du logement qui elle, ne varie pas. Cette anomalie n'a donc pas de répercussion sur l'analyse des surfaces. Cependant, il est important de l'évoquer car elle impacte la répartition des types de logements. Il faut donc prendre en compte qu'une part des appartements correspond en réalité à des maisons.

- Une vérification sur un petit échantillon aléatoire de l'ensemble des données a été réalisée pour déterminer le pourcentage d'erreur. Cette vérification a été faite à l'aide de Google Street View en se basant sur le nombre de boîte aux lettres ou sonnettes observées. Au vu de l'hypothèse faite précédemment qui postule que la qualité des données du cadastre est équivalente dans chaque commune, toutes les communes ont été traitées ensemble. Sur un échantillon aléatoire de quarante entités, deux références étaient incorrectes. Cela représente un taux de 5% d'erreur.
- Cette vérification permet de donner une première idée de la justesse des données qui rencontre les besoins de l'étude. Cependant, si un chiffre plus précis était nécessaire, il faudrait cependant mener une étude plus approfondie pour l'obtenir:
 - La version du cadastre date de 2017 et les images de Google Street View ont parfois plus de 10 ans.
 - Le nombre de logements encodé est généralement inférieur au nombre de logements réel. De plus, ces erreurs se retrouvent généralement dans des logements avec de plus grandes superficies qui ont certainement été divisés pour créer de nouveaux logements mais dont l'information n'a pas été modifiée dans le cadastre.

Il serait alors intéressant de comparer la dernière mise à jour du cadastre avec du travail sur le terrain. Ce dernier serait plus fiable que Google Street View et permettrait de voir si ce type de problème persiste.

4.2. Nature et taille des logements au Pays de Herve

Avant d'analyser la taille des différents logements présents au pays de Herve, il est intéressant de s'intéresser à leur nature. La répartition entre les différents types de logements présents parmi l'ensemble des unités d'habitation est présentée sur la Figure 36. Pour rappel, les 44 natures de bâtiments qui ne sont pas exclusivement dédiées à la fonction de logement sont reprises sous la dénomination « Autres ».

L'hypothèse d'un nombre plus important de logements de type maison est confirmée par la répartition des logements en fonction de leur type. Le cadastre comptabilise plus de 23.700 logements de type maison sur un total de 28.456, ce qui représente une part de 82,4%. Toujours comme attendu, les appartements sont quant à eux faiblement représentés avec 8,8% des parts.

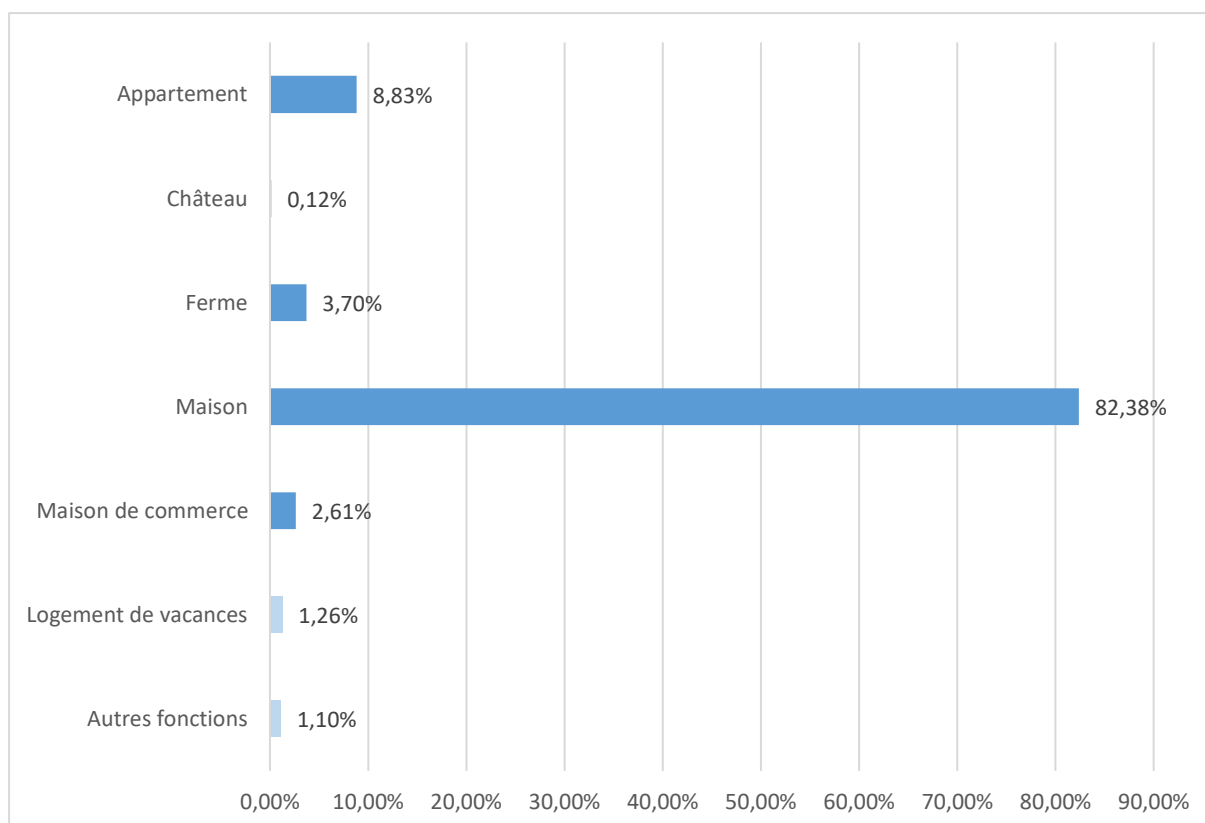


Figure 36: Parts des différents types de logements parmi l'ensemble des unités d'habitation

Une fois l'analyse des types de logement réalisée, il convient de s'intéresser à la taille des différents logements. Pour se faire, ils sont classés en fonction de leur superficie. Dans un premier temps, la répartition exposée par M. Larquetoux (Larquetoux, 2018), construite sur six catégories distinctes, est utilisée. Les bornes des catégories sont ensuite discutées et adaptées de manière à obtenir une répartition qui convient mieux à l'analyse d'un territoire rural.

Avant d'exploiter la classification utilisée par M. Larquetoux, il est important de vérifier la nature des données utilisées dans son étude. La superficie qu'il exploite est la superficie habitable des logements, qui ne correspond pas exactement à la superficie utile. Les définitions vues précédemment dans le chapitre « Définition et typologie du petit logement », le confirment. Elles indiquent que la différence entre la superficie habitable et la superficie utile est que dans le premier cas, les locaux sanitaires ne sont pas pris en compte. Comparer la répartition des données telles quelles n'est donc pas correct.

Afin de pouvoir comparer la distribution obtenue pour l'ensemble de la Wallonie et la distribution obtenue pour le territoire du GAL Pays de Herve, il est nécessaire d'avoir des superficies qui peuvent être comparées. Sachant que le seul but de cette comparaison est de montrer que la répartition utilisée pour des logements provenant de la Wallonie (territoires urbains et ruraux) n'est pas adéquate pour analyser des territoires ruraux, il est possible de faire l'hypothèse suivante : la surface des locaux sanitaires représente 10% de la surface utile. Cette hypothèse n'est pas vérifiée mais semble cohérente sachant qu'un plus petit logement aura un espace dédié aux sanitaires plus restreint qu'un grand logement avec peut-être plusieurs salles de bain ou WC. De cette hypothèse, les surfaces utiles du cadastre sont multipliées par 0,9 afin d'avoir une valeur approximative des

surfaces habitables. Il est maintenant possible d'exploiter les bornes définies par M. Larquetoux (Larquetoux, 2018).

La répartition obtenue pour le pays de Herve en utilisant ces bornes est présentée sur la Figure 37.

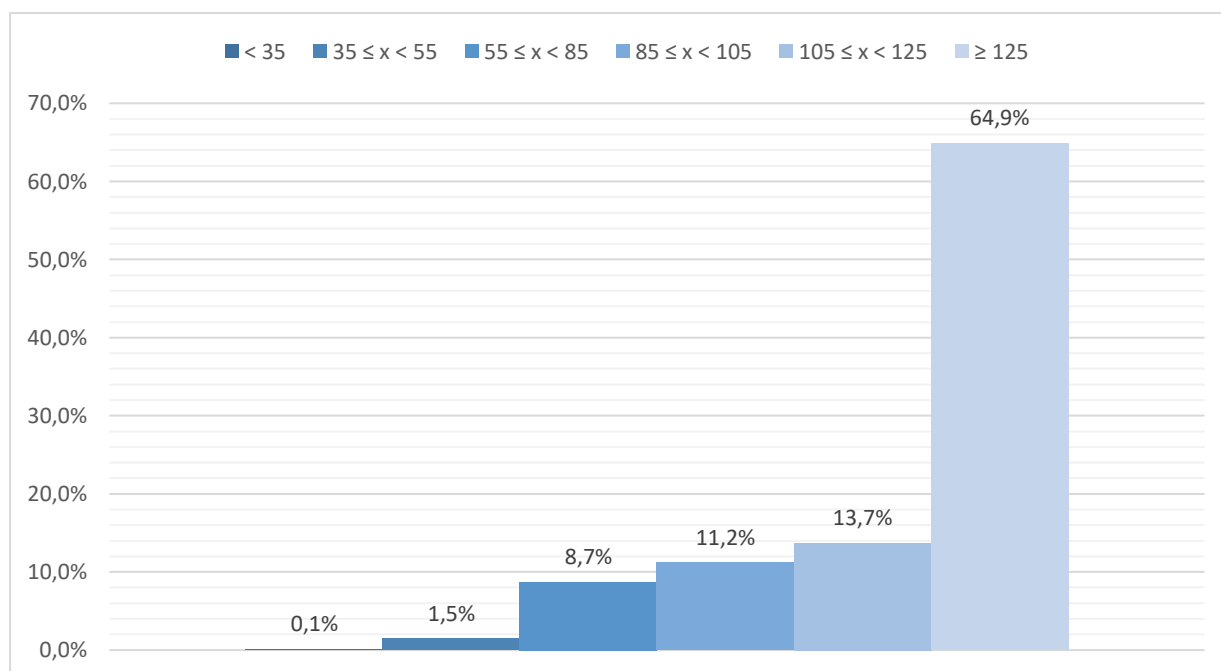


Figure 37: Répartition par superficie des logements du GAL (1)

Les résultats sont clairs et tranchés : le territoire du GAL Pays de Herve contient majoritairement des très grands logements. Ceci s'explique par le caractère rural du territoire qui favorise les maisons unifamiliales quatre façades dû à un espace foncier plus important. À titre illustratif, le taux d'offre foncière potentielle en zones d'habitat au plan de secteur de Liège vaut 14,8% et celui du territoire du GAL vaut 32,8% (moyenne des 8 communes), ce qui représente plus du double (Statbel, 2020).

Les nouveaux logements ont donc tendance à être plus grands en zone rurale. À titre de comparaison, il est intéressant de mettre en parallèle cette distribution et celle obtenue par M. Larquetoux (Larquetoux, 2018). Son étude se base sur l'ensemble de la Wallonie et recense des logements de zones urbaines et rurales. La distribution qu'il a obtenue est complètement différente et est présentée sur la Figure 38.

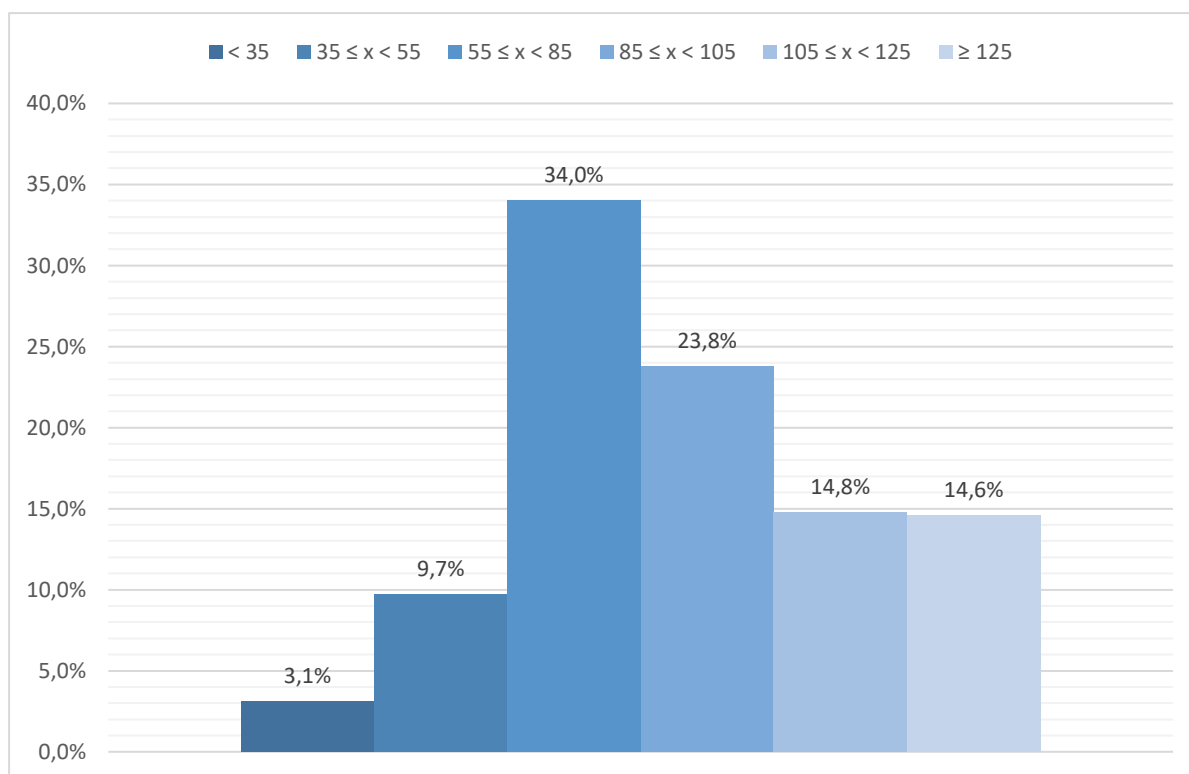


Figure 38: Répartition par superficie des logements en Wallonie (Larquetoux, 2018)

Même si des tendances peuvent déjà être observées avec les catégories utilisées, celles-ci ne sont peut-être pas les plus adéquates pour notre étude. En effet, pour un territoire comme la Wallonie où les campagnes sont contrebalancées par les villes, la distribution finale (Figure 38) est parlante. Elle permet de visualiser la moyenne des logements et d'identifier la tranche la plus représentée. Utiliser la même découpe pour un territoire rural a permis de réaliser les comparaisons sur une même base et de confirmer que les logements sont en général plus grands. Par contre, étant donné que 65% des logements se retrouvent dans la catégorie $>125m^2$, les résultats n'apportent pas beaucoup d'informations supplémentaires. Un petit logement en ville ne sera en généralement pas similaire à un petit logement à la campagne. Pour la suite de notre étude, il est donc plus intéressant de créer une nouvelle répartition adaptée à un territoire rural. Elle permettra entre autres de comparer ce qui est comparable, c'est-à-dire des territoires ruraux entre eux. Cela permettra de déterminer quelle commune a le plus de petits logements et leurs types. Il sera alors intéressant de se demander comment ils arrivent à intégrer ces petits logements sans devoir créer des buildings à appartements et sans détruire les paysages. Bien entendu, créer des petits logements en ville paraît plus simple qu'en créer en campagne mais comme cela a été vu dans la première partie de ce mémoire, le besoin est présent et va vers une augmentation aussi bien en milieu rural qu'urbain. Le challenge des milieux ruraux étant l'importance de conserver ses campagnes sans les transformer en de nouvelles petites villes.

En se basant sur la moyenne de la taille de l'ensemble des logements du GAL qui vaut $175 m^2$, une nouvelle répartition a été créée. Cette nouvelle répartition est basée sur la surface utile des logements. Elle est présentée sur la Figure 39. Cette nouvelle distribution fournit comme attendu plus d'informations que la précédente. Par exemple, elle permet d'affirmer que presque 60% des logements ont une superficie entre 100 et 200 m^2 avec une proportion similaire entre la tranche 100

- 150 m² et 150 – 200 m². De plus, la part des grands logements (> 200m²) vaut plus du double des petits logements (< 100m²).

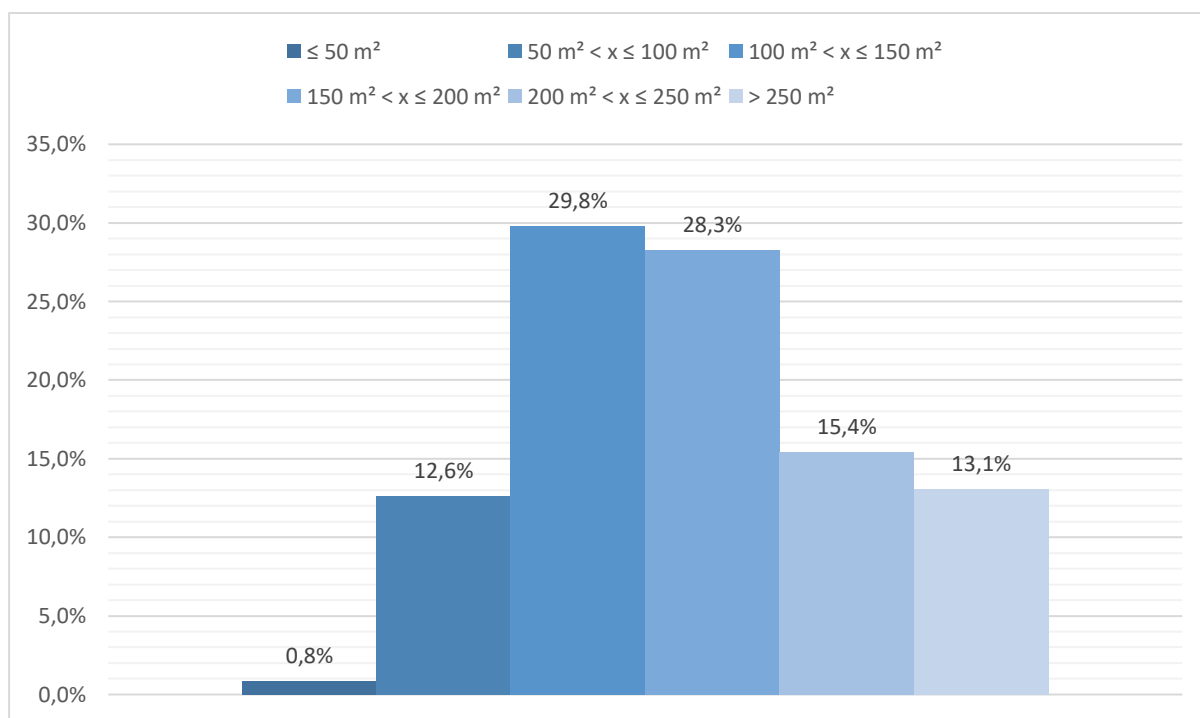


Figure 39: Répartition par superficie des logements du GAL (2)

La proportion de petits logements est très limitée. Seuls 0,8% des logements ont une superficie inférieure à 50 m² et seuls 12,6% ont une superficie comprise entre 50 et 100 m².

Pour mieux caractériser les logements sur les territoires du GAL, il convient maintenant de s'intéresser à la répartition des types des logements en fonction de la superficie et à la distribution des différentes tailles de logement par commune. Les informations sont reprises respectivement sur les Figure 40 et Figure 41.

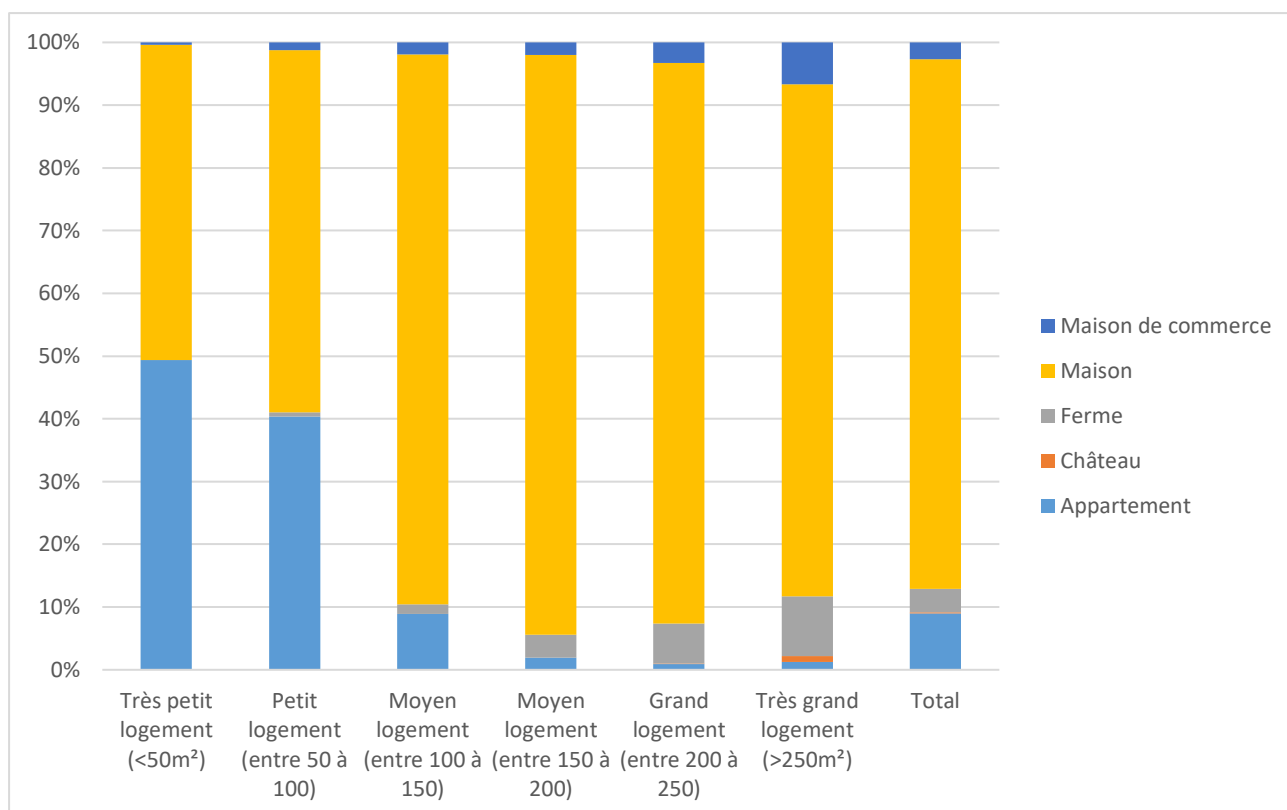


Figure 40: Répartition des types de logement en fonction de la superficie pour le GAL

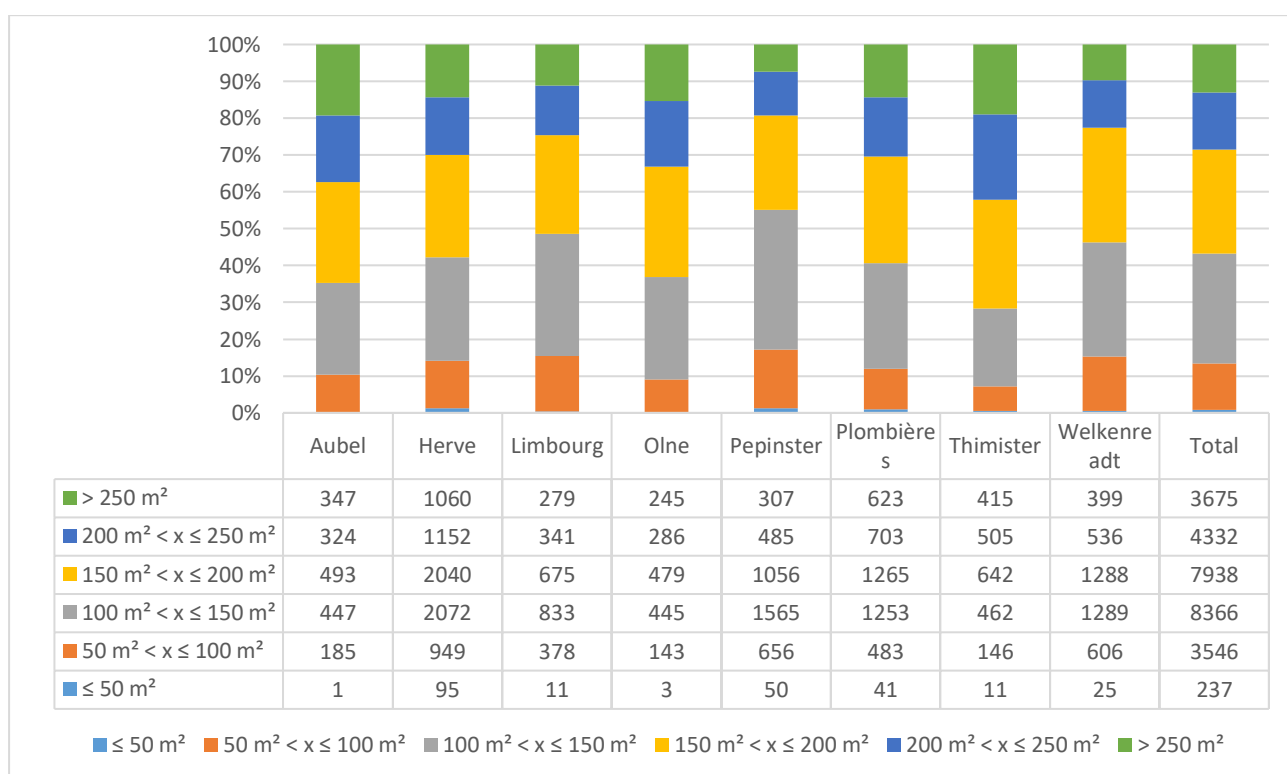


Figure 41: Distribution des différentes tailles de logement par commune du GAL

La première information qui est très visible est que dans chaque catégorie de superficie, la majorité des logements sont de type *maison*. Si l'analyse se concentre sur les petits logements (< 50 m²), les

parts des types *Appartement* et *Maison* sont assez similaires (28% et 29%). Lorsqu'on passe à la catégorie suivante qui correspond à une surface utile comprise entre 50 et 100 m², la part des appartements diminue de presque 10%. Les trois autres types ne sont presque pas représentés dans ces deux catégories (moins de 2%).

Après avoir analysé la répartition par type, il est intéressant d'analyser la répartition par commune. Les différentes communes présentent des tendances similaires. Le nombre de petits logements (< 100 m²) est assez limité dans toutes les communes et principalement à Thimister et Olne où leur part est inférieure à 10%. Au contraire, les communes qui possèdent le plus de petits logements mais toujours dans une faible proportion, sont Pepinster, Limbourg et Welkenreadt. La proportion des logements inférieurs à 100 m² ne dépasse jamais les 18%. D'une manière générale, Aubel, Olne et Thimister présentent des logements globalement plus grands que les autres communes de la région. Pepinster est à l'autre extrême.

Une étude qui serait intéressante à envisager mais qui ne saura être faite dans ce mémoire, serait de comparer les données cadastrales de différents GAL à travers la Wallonie afin de déterminer quels facteurs au niveau territorial peuvent impacter le nombre de petits logements. Peut-être même comparer des communes rurales et semi-rurales appartenant à un GAL avec des communes du même type mais ne faisant pas partie d'un tel groupe.

4.3. Conclusion

Les statistiques liées aux superficies des logements ont pu être obtenues via l'analyse du cadastre. Des points d'attention ont été soulevés concernant la pertinence et la justesse des informations qu'il fournit. La rapide vérification mise en place permet de donner une première idée de la justesse des données et met en évidence la présence de l'ordre de 5% de données erronées dans le cadastre. Il est estimé que ces erreurs ont un impact négligeable sur l'étude en cours mais montre qu'une analyse plus détaillée devrait être réalisée si des données plus précises étaient nécessaires.

Les répartitions par tailles de logement ont été adaptées au territoire rural. Le chapitre suivant permet de valider cette nouvelle distribution. En effet, il sera vu que les communes acceptent des petits logements de minimum 80 m² ce qui correspond à la nouvelle catégorie nommée *petits logements*. Une catégorie reprenant les *très petits logements* (< 50 m²) est tout de même gardée étant donné qu'il en existe sur le territoire du GAL Pays de Herve.

Les statistiques présentées montrent que très peu de petits ou très petits logements sont présents sur les communes du territoire. La proportion des logements de moins de 100 m² qui est déjà une grande surface comparée aux valeurs minimales de salubrité, ne dépasse jamais les 18%. Les communes d'Olne et de Thimister sont celles qui en présentent le moins et n'atteignent même pas les 10%. Pepinster, Limbourg et Welkenreadt tirent la moyenne vers le haut.

Chapitre 5

La politique d'aménagement du territoire et d'urbanisme du Pays de Herve

Pour compléter l'état des lieux sur le logement au GAL Pays de Herve et après avoir contextualisé et réalisé le statut actuel, l'objectif de ce chapitre est de relayer la politique d'aménagement du territoire et d'urbanisme de la région. La première partie est consacrée à l'explication de la démarche menée pour obtenir les informations. Des interviews des échevins de l'urbanisme et du logement ont été réalisées. La seconde reprend les synthèses des discussions et porte des réflexions autour des thématiques abordées.

5.1. Provenance des informations

Le point de vue des huit communes a été relevé par l'intermédiaire des échevins de l'urbanisme et/ou du logement en réalisant des entretiens individuels avec chacun d'entre eux. Les données relatives à la commune de Herve sont basées sur deux interviews distinctes mais elles sont analysées comme une seule. Ces interviews ont été construites autour d'un questionnaire commun fourni dans l'Annexe « Questionnaire de base à la discussion pour les interviews avec les échevins » et dont les questions ont servi de base à la discussion. Ce questionnaire a été construit de manière à collecter à la fois des informations globales au niveau de l'aménagement du territoire ainsi que des renseignements sur des points plus précis, comme les logements actuels, la demande actuelle, les logements sociaux... Grâce au questionnaire, les discussions sont globalement structurées, à l'exception de la première question qui se voulait volontairement très ouverte. Plusieurs thèmes ont été abordés au travers des discussions. Ils étaient en grande partie identifiés dès le départ et faisaient l'objet de questions spécifiques mais certains ont cependant été ajoutés par la suite en fonction des réponses des interviewés. Les questions posées se focalisent sur les logements, les demandes de logements, les aménagements mis en place et le point de vue des communes. Les sujets évoqués au travers du questionnaire correspondent en général à ceux mis sur la table par les échevins dans la discussion autour de la première question mais de manière parfois plus précise. D'autres points intéressants émergent également suite à la discussion.

Ces interviews, d'une durée moyenne d'environ trente minutes, ont été enregistrées et retranscrites avant d'être analysées. Les informations ont été réorganisées par thèmes afin de permettre de confronter facilement les avis des différentes communes.

Ces données restent des avis subjectifs sur certains points et il est donc important de nuancer les informations obtenues.

5.2. Liste des personnes interviewées

Les personnes suivantes ont été interviewées pour représenter leur commune:

- Commune d’Olne :
 - Sandrine BRICK-DONNEAU – Échevine en charge de l’urbanisme et du logement
- Commune de Herve :
 - Bernard ALLELYN – Échevin en charge de l’urbanisme
 - Eric JEROME – Président du CPAS
- Commune de Thimister :
 - Lambert DEMONCEAU – Échevin en charge de l’urbanisme et Bourgmestre
- Commune d’Aubel :
 - Francis GERON - Échevin en charge de l’urbanisme et du logement
- Commune de Limbourg :
 - Alain SCHILS - Échevin en charge de l’urbanisme
- Commune de Plombières :
 - Joseph AUSTEN - Échevin en charge de l’urbanisme et du logement et en charge de la gestion du patrimoine
- Commune de Pepinster :
 - Nathalie LEVEQUE - Échevine de l’urbanisme et du logement
- Commune de Welkenraedt :
 - Joseph SMITS – Échevin en charge de l’aménagement du territoire et de la mobilité

5.3. Analyse des interviews

5.3.1. Répartition par thème

Deux catégories d’informations sont extraites, les discussions à l’échelle de la commune et celles concernant les logements. Ces deux thèmes principaux vont ensuite être subdivisés en sous-thèmes en fonction des sujets discutés. Les thèmes et sous-thèmes sont les suivants :

- À l’échelle communale
 - La protection/conservation du patrimoine (logement et paysage)
 - L’aménagement du territoire
 - Gestion de l’étalement urbain
 - Attractivité de la commune
- À l’échelle des logements
 - Logements et petits logements
 - La division de logement
 - Avis sur les tiny houses
 - Logements sociaux
 - Logements inoccupés
 - Point sur les jeunes

5.3.2.Centre d'intérêt

Même si le questionnaire était prévu pour organiser les discussions et aborder les différents thèmes de manière méthodique, la première question était volontairement ouverte et très générale. Elle aborde d'une manière générale la politique en matière de logement et d'aménagement du territoire. L'objectif de cette question était de capter les priorités et les centres d'intérêt les plus forts des différents échevins. Face à une question de ce type, les échevins vont naturellement commencer par citer les sujets qui sont au centre de leur préoccupation.

Lors de la première question, presque tous les représentants des communes ont commencé par parler de thèmes différents. Ceci peut laisser penser que chaque commune n'a pas le même « problème principal ». Cependant, en reprenant l'ensemble des thèmes abordés dans la première question et donc sans se limiter au premier thème, il s'avère qu'il y a assez bien de redondance. Certains échevins abordent jusqu'à huit thématiques différentes tandis que d'autres se sont concentrées sur deux principales, ce qui engendre une répétition de thèmes.

Les thèmes les plus évoqués sont : *l'aménagement du territoire* et *les logements et petits logements*. Les échevins se sont surtout attardés sur les projets prévus ainsi que les demandes des promoteurs et les problèmes liés à la législation (ex : plan de secteur).

À l'inverse, deux thèmes ont été peu évoqués lors de cette première question :

- Celui de « la conservation/protection du patrimoine » qui n'a été mis en avant qu'une seule fois
- Celui des « logements sociaux », discuté deux fois dont une fois par l'échevin des logements qui est la personne chargée des logements sociaux dans sa commune.

Finalement, il est important de mentionner le fait que le thème de la conservation et de la protection du patrimoine, que ce soit le bâti ou le paysage, reste important même si une seule commune évoque en premier le sujet. En effet, cinq communes évoquent ce sujet par la suite dans les discussions concernant d'autres thématiques.

5.3.3.Analyse à l'échelle communale

La protection et la conservation du patrimoine (logement et paysage)

Lors des interviews, aucune question spécifique sur la conservation et la protection du patrimoine, qu'elle soit relative aux logements ou au paysage n'a été posée. Cependant, cinq des huit communes ont tout de même évoqué ce sujet. Les termes suivants ont été repris pour transmettre leur pensée : « garder ce caractère rural (...) et de qualité », « garder au mieux les espaces et ce côté ruralité », « rester dans un cadre bâti qui correspond à l'existant », « conserver le bâti olnois traditionnel », « préserver les villages », « intégration paysagère », « en adéquation avec le paysage ». Il semble clair et logique que des petits logements de type immeuble à appartements ne soient pas des logements adéquats sur ce territoire, même dans les centres plus urbains comme par exemple Herve ou Welkenreath. Certaines communes ont d'ailleurs déjà du cadenciser les hauteurs de bloc d'appartements pour limiter l'impact sur le paysage.

L'aménagement du territoire

Au niveau de l'aménagement du territoire, ce qui ressort des interviews est que les communes cherchent à faire principalement de la qualité et pas de la quantité au niveau des logements. Herve évoque l'importance de la mobilité qui favorise ou non cette qualité de vie. L'accessibilité aux services joue également un rôle primordial.

Dans un autre registre, l'échevine de Herve parle du manque d'outil urbanistique sur lequel se baser pour l'aménagement du territoire. D'ailleurs, un des projets de cette commune est de générer un schéma de développement communal afin d'avoir une ligne de conduite et des arguments préétablis pour discuter avec les promoteurs. Selon le géoportail Walonmap, seules Olne, Limbourg et Aubel en possède un. La commune de Pepinster elle, évoque l'élaboration d'un code du logement encore une fois dans le but d'avoir une base de travail pour gérer les projets proposés.

Dans le même registre, le GAL, défini dans le chapitre «Le territoire du GAL Pays de Herve » traite des sujets collectifs des communes qui le composent. Cela permet d'intervenir à une plus grande échelle et d'avoir des avis et retours d'un plus grand nombre de personnes qu'à l'échelle communales. De plus, une telle démarche amène une cohérence à travers l'ensemble de ce territoire. Une fiche-conseil a d'ailleurs été élaborée dans le but d'accompagner le citoyen lors de démarches pour une division de logement. Cet outil va permettre de recadrer les demandes et dans certains cas, aider à faire comprendre aux citoyens pourquoi une demande est refusée. La commune d'Olne se réjouit de pouvoir l'exploiter tandis que d'autres ont une certaine appréhension de peur que les habitants voient cet outil comme une liste de caractéristiques à cocher avant d'avoir l'accord de la commune. Pour rappel, la division permet dans certain cas de créer de plus petits logements comme cela est expliqué dans le chapitre « Définition et typologie du petit logement ». Cependant, toutes les communes du GAL Pays de Herve ne sont pas partisans de cette option.

Gestion de l'étalement urbain

Pour gérer l'étalement urbain, les différentes communes font usage de plusieurs stratégies. Certaines communes misent sur la création de logements mitoyens ou semi-mitoyens avec des terrains plus petits ainsi que des appartements. D'autres, comme le Limbourg, encouragent l'exploitation de friches industrielles ou la rénovation de bâtiments existants, parfois sous forme de division (cfr. chapitre « Définition et typologie du petit logement »). D'autres encore, évitent de laisser construire le long de toutes les rues afin de rester concentré dans certaines zones.

La densité de population est un bon outil de travail. Fixer une certaine densité permet également de limiter la construction de logements dans des zones plus rurales et de limiter l'expansion aux zones déjà bien urbanisées. Un exemple est la commune de Welkenreadt qui, grâce à la gare intégrée au schéma de développement territorial, peut se permettre d'augmenter la densité de population dans un rayon alentour de 1 km dont fait partie trois ZACC (zone d'aménagement communal concerté) à exploiter. D'autres communes comme Thimister ou Aubel misent également sur l'aménagement de ces ZACC qui permettraient de créer de nouveaux quartiers à proximité du bâti existant. En effet, ces zones se retrouvent accolées aux zones urbanisables. Le plan de secteur du village d'Aubel et celui de La Minerie (village de la commune de Thimister-Clermont) sont repris sur la Figure 42. Les trois ZACC de chaque commune remplissent les zones entre celles d'habitat.

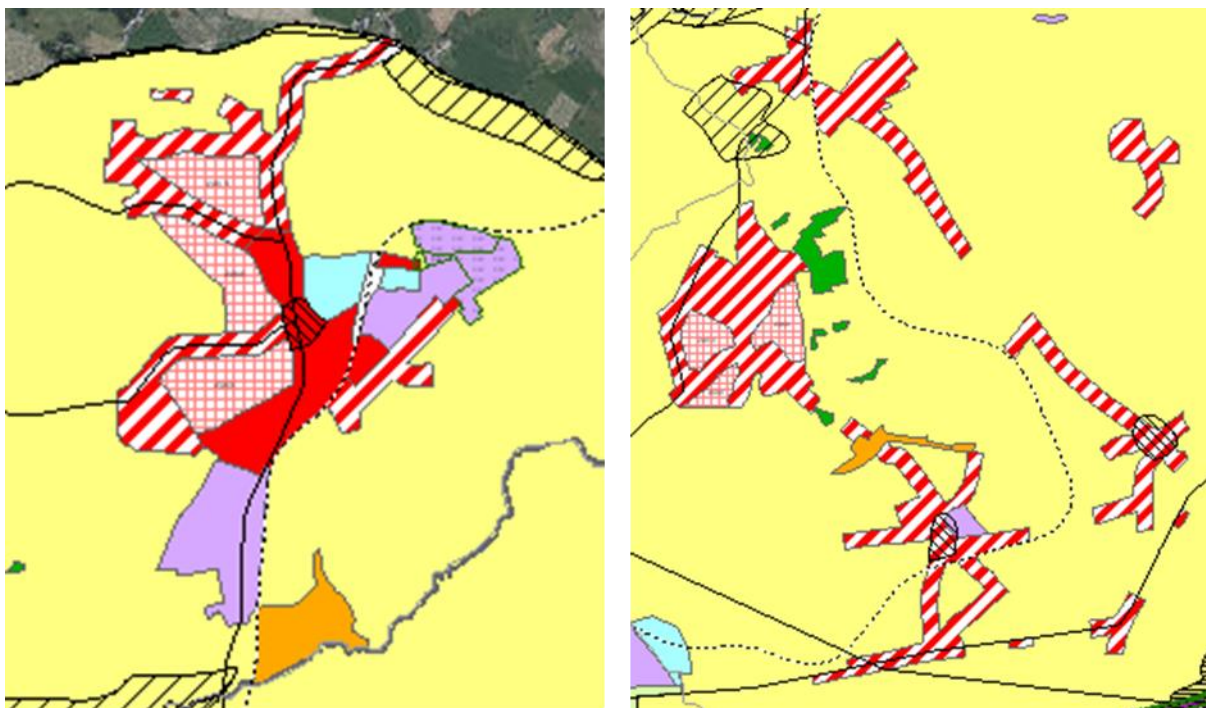


Figure 42: Plan de secteur de portion des communes d'Aubel (à gauche) et de Thimister (à droite)

Dans ces projets futurs, la commune de Thimister veut privilégier la mise en place de quartiers, de clos. Ceux qui existent dans la commune fonctionnent socialement déjà très bien mais sont encore minoritaires par rapport aux rubans qui favorisent l'étalement. Les rubans sont bien visibles sur le plan de secteur de la commune de Thimister. Au contraire, la commune d'Olné est plutôt en contradiction avec la lutte contre l'étalement urbain. En effet, elle privilégie la vision du bâti olnois qu'elle essaye de préserver. Ce bâti est constitué majoritairement de maisons unifamiliales situées sur de grands terrains. En favorisant des terrains d'au moins 1000 m², il est plus difficile d'augmenter la densité et réduire l'étalement.

La lutte des communes contre l'étalement urbain qui vient d'être détaillé n'est pas facilitée par le plan de secteur. En effet, la moitié des communes critique sa mise en œuvre et la façon dont il est appliqué. Elles se plaignent de ne pas avoir le choix lorsque des promoteurs publics ou privés viennent avec un projet situé en zone d'habitat. Dans le cas où le projet ne leur convient pas et qu'elles refusent, le promoteur va en recourt auprès de la région et il obtient généralement gain de cause. Un problème de cohérence existe donc entre la demande de l'état et le plan de secteur. S'ajoutent à ça les points de vue différents en fonction de l'autorité compétente et des documents non contraignants qui ne permettent pas de recadrer correctement les demandes.

Ensuite, certaines communes ont abordé le sujet du potentiel à bâtir. D'après les échevins interviewés, Aubel et Thimister sont plutôt en manque de terrains à bâtir et essayent actuellement d'exploiter des ZACC. Au contraire, Herve a encore pas mal de potentiel foncier. Les chiffres de 2016 tirés du diagnostic du territoire (GAL asbl, 2018) mettent en évidence le potentiel foncier brut en zones d'habitat et d'habitat à caractère rural. Ils sont présentés dans la Table 3.

| | Aubel | Herve | Limbourg | Olne | Pepinster | Plombières | Thimister-Clermont | Welkenreadt | GAL |
|----|-------|-------|----------|------|-----------|------------|--------------------|-------------|------|
| ha | 38 | 310 | 83 | 123 | 171 | 228 | 92 | 94 | 1139 |
| % | 25 % | 36 % | 33 % | 39 % | 37 % | 41 % | 34 % | 27 % | 35 % |

Table 3: Potentiel foncier brut en zones d'habita à caractère rural pour les différentes communes du GAL

Les valeurs en ha sont plus parlantes et celles d'Aubel et Herve confirment les propos de leurs échevins même s'il reste encore 38 ha, ce qui n'est pas rien. Malgré que Thimister soit la troisième commune du GAL avec le moins de potentiel foncier, elle a encore une certaine quantité de terrains exploitables.

« Cependant, cette offre foncière est une offre potentielle théorique et non effective puisqu'il se peut que certaines parcelles :

- soient soumises à des contraintes physiques fortes à l'urbanisation (pente du terrain, zone inondable, site karstique...) ;
- soient inaptes à une construction résidentielle (parcelles trop petites par exemple) ;
- ne soient pas en vente car leur propriétaire ne le veut pas (rétention foncière)
- soient soumises à des plans communaux qui y empêchent l'urbanisation.

Il est beaucoup plus difficile de mesurer l'offre effective, qui correspond à l'offre réellement disponible à un instant t, car les données la concernant sont plus complexes à rassembler. Certaines sous-régions pourraient ainsi disposer d'une offre potentielle abondante mais être beaucoup plus restreintes en offre effective. » (Iweps, 2020)

Cette comparaison entre l'avis de la commune et les valeurs de l'IWPS confirme cette surévaluation. Il serait donc intéressant d'exploiter des plus petits logements dans ces zones plus limitées.

Attractivité de la commune

Comme vu dans le chapitre « Le territoire du GAL Pays de Herve », le Pays de Herve est attractif de par sa ruralité et ses paysages. De plus, il a un potentiel foncier intéressant. Trois communes ont soulevé ce point qui n'était pourtant pas le sujet d'une des questions. Pour elles, la qualité de vie et l'accessibilité aux services expliquent la forte pression foncière. La commune de Welkenreadt cite comme exemple les écoles, le chemin de fer, les installations sportives... Celle d'Aubel parle de son potentiel commercial resté au centre du village qui permet à la population de ne pas sortir de la commune pour faire ses courses. Enfin, Herve parle de l'attention que la commune met dans la qualité des logements, ce qui entraîne cet attrait pour ce territoire. Bien que seules trois communes énoncent cette attractivité, la demande est bel et bien présente sur l'ensemble du Pays de Herve.

5.3.4. Analyse à l'échelle des logements

Logements et petits logements

La structure des huit communes est assez similaire. Les plus grands logements, principalement de type maison unifamiliale quatre façades, se retrouvent en périphérie du centre. Le centre comprend quant à lui des appartements, des plus petites maisons mitoyennes parfois divisées en plusieurs logements ou parfois avec des rez-de-chaussée commerciaux.

Même si toutes les communes ont plus de maisons que d'appartements, Olne est dans les communes les moins pourvues d'appartements. Comme expliqué dans la section « Analyse à l'échelle communale », elle favorise plutôt les maisons pour rester dans la vision du bâti olnois.

En ce qui concerne la demande, elle est importante dans toutes les communes et pour tout type de logement que ce soit des nouvelles constructions ou des rénovations, des appartements ou des maisons unifamiliales. Tout part très vite. Seule la commune d'Olne rencontre des difficultés pour vendre les appartements proposés par les promoteurs, ce qui peut s'expliquer par son centre moins urbain et donc moins desservi que les autres communes. Les points communs importants ont été relevés :

- La maison unifamiliale quatre façades reste très prisée dans les villages (Herve, Olne, Plombières).
- La demande est plutôt de type maison unifamiliale vers les campagnes et de type appartements dans les centres même si la commune de Pepinster constate que les promoteurs proposent de plus en plus de blocs à appartements vers les campagnes.
- Les plus âgés se dirigent vers les centres où les services sont plus nombreux et revendent leur maison devenue trop grande. Au contraire, les jeunes couples recherchent des maisons unifamiliales mais avec des terrains à entretenir moins importants qu'avant. D'autres jeunes recherchent aussi des appartements (Limbourg et Plombières).
- En général, les habitants recherchent des superficies (logements et terrains) plus petites (ex. : personnes âgées qui recherchent des logements de type résidence-services). Herve affirme qu'il y a une demande de logements à une chambre.
- Certaines communes comme Pepinster reçoivent beaucoup de demande de transformations de maison pour créer des appartements (cfr. La partie sur les divisions dans le chapitre « Définition et typologie du petit logement »). À Limbourg, ces demandes ciblent plutôt les maisons de commerce dans lesquels les propriétaires souhaitent créer du logement.

Cette production de logements est stimulée par la demande de la région wallonne qui voudrait voir le nombre de logements augmenter à l'horizon 2050 ainsi que par la rentabilité d'investir dans l'immobilier actuellement.

Des points plus ponctuels par commune ont également été soulevés :

- À Limbourg, les promoteurs cherchent à exploiter les friches industrielles pour produire des appartements.
- À Herve, des demandes pour des logements kangourou ont été faites.
- Olne accepte plus facilement des petits logements dans le cadre de rénovations que lors de la création de blocs d'appartements.

Au niveau des projets, l'offre suit assez bien la demande. La plupart des communes ont l'intention de créer du logement. Des appartements soit sous forme de nouvelle construction soit de rénovation mais également des lotissements sont au programme. Le type maison quatre façades continue d'être construit mais les communes demandent de plus en plus de (semi-)mitoyen ainsi que des logements de tailles différentes pour varier l'offre. En plus de diminuer la taille des logements, ils réduisent également la surface des terrains dans le but d'avoir des maisons entre 200.000€ et 250.000€ accessibles aux plus jeunes (Thimister). La commune d'Aubel souhaite également créer quelque chose de moins cher et plus accessible mais ne peut financer elle-même un tel projet. Le problème

relevé par cette commune et d'autres comme Herve, est que lorsque le projet est dans les mains d'un privé, c'est plus difficile d'avoir un impact sur le prix de vente étant donné qu'il pensera d'abord à rentabiliser ses investissements.

Plusieurs communes ont évoqué le souhait d'avoir une mixité au niveau des tailles des appartements. Dans la même idée, Herve parle de mixité de type de logements ainsi que de mixité sociale avec des projets rassemblant de l'habitat intergénérationnel, de l'habitat collectif et des maisons trois ou quatre façades. De même, Welkenraedt souhaite une mixité de logements mais aussi d'âges et de moyens. De plus, si elle se dit assez ouverte aux différents projets, elle refuse le plus souvent pour des gabarits inadaptés.

Au niveau des superficies de logements, la plupart des communes n'accepte pas de logements de moins de 80 m². Seule la commune de Plombières parle de 60 m². Selon eux, ce sont déjà des petits logements. Néanmoins, au vu des perspectives évoquées précédemment, il serait peut-être nécessaire d'envisager des superficies plus faibles afin d'atteindre une offre équivalente à la demande. Ces logements constitueraient la catégorie des *très petits* logements qui a été définie dans le chapitre précédent. Certaines communes ont parlé des résidences-services qui n'ont, à priori pas de surface habitable beaucoup plus grande que 50 m² (valeur tirée de l'exemple de la résidence-services de Fayenbois à Jupille). Pourquoi ne serait-il pas possible d'en faire de même pour des personnes plus jeunes ?

La division de logement

Comme vu précédemment, nombreuses sont les divisions de logements parmi les demandes reçues par les communes. C'est un moyen de créer du logement dans de l'existant et limiter la construction de nouveaux bâtiments. Cela permet de réduire les superficies d'habitation qui sont trop grandes pour leurs propriétaires afin d'exploiter au mieux les surfaces habitables. Cependant, cette solution n'est pas toujours bien vue dans certaines communes même si cela reste à être nuancé. Parmi le GAL, un quart des communes est plutôt contre ou en tout cas de manière très limitée (Aubel et Herve) car cela réduit la taille des logements et ils ne veulent pas de « *cages à poules* » ou « *clapiers* ». Le reste des communes n'est « *pas contre MAIS* » à certaines conditions. Les conditions les plus citées et leur occurrence sont :

- Un nombre de places de parking suffisant (généralement, 1,5 par logement) : 8
- Une surface suffisante, densité limitée : la surface varie en fonction des communes. Comme vu précédemment, Plombières parle d'un minimum de 60m² mais c'est déjà trop petit pour d'autres échevins : 6
- Un logement qui respecte le code du logement, les critères de salubrité : 3
- Assurer l'intimité, un accès séparé : 3

En plus de ces critères, la situation de la division dans la commune joue un rôle pour l'accord ou non du permis. Néanmoins, l'avis à ce propos diverge en fonction des communes. En général, elles sont plus réticentes à diviser dans le centre car ça augmente le nombre de places de parking nécessaire. Au contraire, Olne a plus tendance à accepter des divisions dans le centre. Elle est cependant du même avis que Herve, Limbourg pour ce qui est du type de logement divisé. Ces communes évitent en général les divisions de maisons unifamiliales. En effet, Herve ne veut pas diviser des maisons en deux pour des jeunes couples car elle craint de recevoir des demandes concernant des annexes par la suite une fois que la famille s'agrandit. L'avis à ce sujet est tout autre à Thimister et Plombières où là,

les échevins ne sont pas contre diviser des maisons trop grandes afin de mieux rentabiliser l'espace. Toutefois, Thimister insiste sur l'accompagnement et le suivi du projet qui va déterminer la réussite ou non du projet.

Malheureusement, il existe des infractions et c'est seulement après que la commune s'en rend compte. Comme cela a été prouvé dans l'analyse du cadastre, celui-ci n'est pas toujours d'actualité suite parfois, à des infractions. Aubel, Olne et Pepinster évoque clairement le problème de la vérification qui n'est pas possible étant donné le manque de budget (et donc de personne). Cependant, la commune de Plombières a trouvé une méthode dont elle est assez satisfaite. Le principe est d'exiger un rapport des pompiers quand le logement est créé ou rénové afin de limiter les abus. Ensuite, lorsqu'une personne vient s'inscrire à la commune, elle donne une adresse et un numéro. Un relais vers le service d'urbanisme est directement fait pour voir si le logement est conforme, notamment par rapport au nombre de logements. Cette méthode leur a permis de découvrir par mal de logements qui n'avaient pas eu de permis pour être créés.

Un parallèle avec l'étude de Marion Lemonnier peut être fait ici. Son étude porte particulièrement sur la commune de Nandrin dont « les caractéristiques 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) » (Lemonnier, 2015). De plus, elle fait également partie d'un GAL (Pays des Condruses) ce qui justifie cette comparaison. Elle conclut que les communes périurbaines et rurales envisagent sérieusement les divisions de logements existants. Cependant, cinq ans plus tard dans des communes d'un autre GAL, l'avis sur la division est mitigé.

Avis sur les Tiny Houses

La Tiny House est un type de petit logement qui se développe depuis quelques années maintenant. Cette habitation permet principalement d'augmenter l'accessibilité au logement pour les personnes précarisées, de limiter l'utilisation du sol tout en étant respectueux de l'environnement. C'est un autre type de petit logement que ce qu'on peut trouver actuellement et l'avis des communes sur ce type de logement est assez unanime. En général, elles ne sont pas partisans de ce nouveau type d'habitat même si certaines ne se positionnent pas clairement et évoquent plutôt le fait qu'il n'y a pas encore de réelle demande des habitants. Seule la commune de Thimister a eu deux demandes de yourtes. La commune de Plombières, quant à elle, n'a pas eu de demande mais en a tout de même eu quelques-unes qui s'étaient installées et qu'elle a fait démonter.

À Herve, il y a eu « quelques logements insolites qui ont été construits légalement (ou pas) ainsi qu'une demande d'un fabricant sur l'intérêt de la commune pour ces petits logements mais pas de réelle demande pour des tiny houses. En général, ils vont vers le logement classique. » L'échevin du logement fait remarquer qu'il n'y a pas encore de demande pour le modulaire qui est de plus en plus présents dans d'autres régions.

Diverses remarques ont été faites à propos de ce type de logement.

Certaines évoquent les contradictions qui existent au niveau légal entre CoDT et code du logement (Olne). De plus, la région wallonne a mis en place un plan de lutte contre ce type d'habitat permanent afin de limiter ces habitations à des zones bien précises. Ne serait-ce pas un retour en arrière ?

La commune de Thimister se dit « beaucoup moins frileuse » par rapport à ce type d'habitat que l'administration à Liège dont « la fonctionnaire déléguée qui ne veut pas ça n'importe où, n'importe comment. » L'échevin pense cependant que dans quelques mois ou années, « toutes ces choses-là vont s'imposer d'elles-mêmes ». Il est important que la législation évolue afin de cadrer les possibilités de ce type de projets.

D'autres ne sont pas contre mais s'interrogent sur l'intégration dans le paysage de ces petites habitations (Pepinster, Plombières).

La commune d'Olné est d'accord pour dire que « d'un point de vue moral, c'est bien » mais elle se pose également la question de la situation géographique d'un terrain aménageable pour ce type de logement : Dans quelle région et quel environnement ? Quelle commune pourrait accepter d'être la commune « test » ? Olné affirme que ce ne sera pas elle.

Dans la même optique, l'échevin de l'urbanisme de Limbourg assure que la situation géographique de sa commune « ne se prête pas tellement à ce type de logement ».

En conclusion, cette solution n'est, à priori pas la première choisie par le Pays de Herve pour compenser le manque de petit logement. Ou en tout cas, pas dans les conditions actuelles.

Logements sociaux

Les logements plus petits sont souvent assimilés aux logements sociaux. Une question à propos de la gestion des logements sociaux a donc été posée à ce sujet.

Il n'existe pas un seul et même type d'aide pour l'ensemble des huit communes. Elles ont en général accès à plusieurs types d'aide. Celles qui ont été citées lors des interviews sont les suivantes :

- *Logivesdre* (SLSP) : Herve, Limbourg et Pepinster
- *Logeo* (AIS) : Limbourg, Pepinster, Thimister-Clermont et Welkenreadt
- *L'AIS Pays de Herve* : Herve, Aubel, Olné
- *Nosbau* (SLSP scindée en 2, une partie germanophone avec 4 communes et une partie francophone renommée *Nos cités* avec 5 communes dont les 4 suivantes appartiennent au GAL) : Aubel (10 logements), Plombières (224 logements), Thimister-Clermont (30 logements) et Welkenreadt (194).
- *CPAS* : chaque commune a un CPAS et certaine possède des logements (Herve, Limbourg)
- *Fond du logement*
- *Autres* : l'association *Le Toit* (Herve), ILA = initiative d'action locale (Olné, Herve), Foyer de la région de Fléron (Olné), Service logement (Pepinster)...

La région wallonne impose 10% de logements sociaux parmi tous les logements pour chaque commune. Cependant, aucune sanction n'est mise en place dans le cas contraire. Certaines communes du GAL sont plutôt sous la barre des 10%. D'autres affirment être au-dessus des 10% ou au moins les respecter mais aucune n'a un pourcentage précis à donner. L'association Nosbau publie le nombre de logements qu'elle comptabilise dans chaque commune mais en général, ce n'est pas le cas pour les autres groupes d'aide social, ce qui rend difficile la comparaison entre les communes.

Au niveau de la demande et des projets, Herve par exemple, a beaucoup de demandes, bien souvent de femme seule avec enfants pour une taille de logement moyenne (2 et 3 chambres). Une forte

demande vient également des séniors, que ce soit en maison de repos, en résidence-service ou même en appartements de petite taille aménagés pour les PMR.

Au contraire, la demande est plus faible à Thimister. Les personnes qui cherchent un logement social ont tendance à se diriger d'avantage vers les villes avec une gare et plus de services (exemple cité : Welkenreadt).

À Plombières, l'offre assez variée (1 à 3 chambres) correspond assez bien à la demande étant donné que celle-ci stagne. L'échevin a souligné l'avantage d'avoir des anciens logements miniers qui étaient déjà à l'époque des logements sociaux pour la société minière. Ces logements sont petits et bons marchés.

Logements inoccupés

La gestion des logements inoccupés est assez similaire dans les huit communes. Hors-mis Limbourg qui n'évoque pas d'outil pour lutter contre ce phénomène et Herve qui exploite plutôt l' AIS, les six autres communes réalisent un recensement et imposent une taxe aux propriétaires de logements inoccupés. Cependant, les échevins sont d'accord pour dire que cette problématique est bien moins présente sur leur territoire que dans des villes comme Verviers.

Ces logements inoccupés sont le plus souvent des maisons et moins des appartements qui sont plus facilement loués.

Point sur les jeunes

La question des jeunes qui aimeraient s'installer dans le Pays de Herve est assez délicate. En effet, les terrains dans certaines communes deviennent trop chers pour des jeunes ménages qui cherchent à s'installer. Cela est dû à l'augmentation des prix et à une offre limitée de logements plus petits. Les communes d'Aubel et Thimister ont d'ailleurs évoqué ce problème de prix et de surface trop importante qui empêchent parfois les nouvelles générations de rester dans ces communes. C'est d'ailleurs un des enjeux du GAL : garder les jeunes sur le territoire. Avoir de plus petits logements avec moins de surface à payer pourrait donc être une piste de solution pour que les jeunes puissent s'installer dans la région.

Sur les huit communes interviewées, aucune n'a d'aide pour les jeunes qui s'engagent dans la vie active et qui cherchent un logement sur le territoire du GAL. Cependant, un souhait de développer un « projet d'aide à la propriété pour les jeunes » existe dans certaines communes mais à l'heure actuelle, la loi ne permet pas de favoriser la population jeune autochtone lors de vente de logements.

Des tentatives d'aide aux jeunes ont été réalisées, comme de nouveaux projets financés par les communes pour revendre au prix coutant (Aubel) ou des projets comprenant des logements plus accessibles (Herve). Cependant, dans le cas de Herve, les promoteurs ont repris le projet et recherchent de la rentabilité. Ils vendent alors à un prix qu'ils fixent.

Le principe du logement tremplin leur a été évoqué dans la discussion concernant la demande des jeunes. Cependant, aucune commune n'en a à disposition dans leur commune. Ce serait pourtant une piste de solution pour permettre aux jeunes de s'installer dans leur commune d'origine. Le principe est le suivant : « la commune met à disposition un logement locatif, assorti d'un loyer

inférieur au prix du marché. Mieux, une partie du loyer est restituée à terme, en cas d'achat ou de construction dans la même commune » (FRW, 2012).

5.4. Conclusion

En général, les communes ont des centres d'intérêt et des problématiques similaires. Les avis des différentes communes divergent sur certains points mais la vision d'ensemble des huit communes du GAL peut être résumée comme suit :

Tout d'abord, les communes sont conscientes qu'il y a une demande importante en logements de tailles réduites même si la maison quatre façades fait toujours partie des types de logement les plus recherchés. Les demandes sont de plus en plus tournées vers des types de logement qui consomment moins d'espace, comme des maisons mitoyennes avec des espaces extérieurs plus petits (dans les villages) ou des appartements (dans les centres). Cette demande a bien été comprise par les promoteurs qui développent de plus en plus de projets mitoyens avec des surfaces réduites que ce soit sous forme de lotissements ou de blocs à appartements avec des logements de une, deux ou trois chambres. Cependant, les communes du GAL rappellent que leur territoire est de type rural et le but n'est pas de devenir des villes. Elles insistent donc sur le respect des hauteurs de bâtiments qui doivent être limitées afin de réduire l'impact sur le paysage. En plus de la hauteur des bâtiments, les communes paraissent réellement peu ouvertes à la création de très petits logements (< 50 m²). Leur superficie minimale acceptable est de l'ordre de 80 m² (surface utile) même si aucun document légal ne permet de limiter cette surface.

Ensuite, les communes connaissent le potentiel paysager de leur commune, ce qui fait de la conservation du caractère rural et des paysages un autre point important. Dans ce sens, la problématique de l'étalement urbain est belle et bien présente dans tout le Pays de Herve. Les échevins dénoncent cependant le manque de cohérence entre la demande de lutte contre l'étalement urbain du gouvernement et le plan de secteur qui favorise ce phénomène.

Enfin, la mixité est également un point important dans chaque projet. Au niveau des logements sociaux, une partie des communes est plutôt bien équipées et semblent attentives à ce type de demande tandis qu'une autre ne ressent pas la demande et ne s'attarde pas sur ce sujet. Encore plus à la campagne qu'en ville, tous les territoires ne sont pas adaptés à accueillir des logements sociaux. Le but d'un logement social est de limiter les frais car les revenus sont limités. L'intérêt d'un tel logement disparaît si les frais de déplacement liés à l'utilisation d'une voiture par exemple, sont plus importants qu'un loyer. Même si une mixité de population est préférable, il est plus intéressant d'installer ces logements sociaux là où les services le permettent.

Chapitre 6

Discussion

Ce dernier chapitre avant la conclusion permet de confronter les éléments obtenus dans chaque partie de ce travail et de discuter de la pertinence de petits logements dans le Pays de Herve.

6.1. La demande est-elle réelle ?

A l'heure actuelle, il est clair que le territoire du GAL Pays de Herve manque de petits logements et que la demande ne cesse d'augmenter. Cependant, les communes sont plutôt réticentes à l'implantation de petits et surtout de très petits logements sur un territoire rural. Il est nécessaire de définir un cadre, principalement législatif, autour de ces petits logements afin d'avoir une ligne de conduite autre que le plan de secteur qui n'est plus approprié.

Quelle typologie de petits logements est la plus adaptée au territoire du GAL Pays de Herve ?

Au vu des restrictions de hauteurs évoquées par les communes, il est logique de mettre totalement de côté le petit logement de type building qui impacterait de manière trop importante les paysages.

Aujourd'hui, le type de logement le plus exploité pour créer du petit logement est le bloc à appartements limité en hauteur en fonction du lieu de construction. Cependant, cette option entraîne le plus souvent la création d'un nouveau bâtiment et une plus grande emprise au sol. Même si cette surface au sol est utilisée de façon plus parcimonieuse avec une densité plus importante, l'impact sur les campagnes et leurs paysages est tout de même plus important qu'une division ou la construction d'un petit habitat. Utiliser des terrains déjà urbanisés, sans pour autant réduire la qualité de l'habitat existant semble être une piste à suivre. Il devrait être possible de trouver des parcelles déjà bâties sur lesquelles reconstruire un second logement. La difficulté majeure est de trouver des propriétaires souhaitant construire un autre logement sur leur propre parcelle. Cependant, ils pourraient en être propriétaires également et le mettre en location.

Un autre type de petit logement qu'il est possible d'implanter sur un terrain déjà urbanisé ou sur un terrain vierge est la tiny house. Même si ce n'est pas le premier argument avancé par les communes, les discussions semblent montrer que c'est la superficie trop réduite (+/- 20 m²) de ce type de logement qui fait qu'ils ont du mal à être accepté. Les communes les perçoivent plutôt comme des logements de vacances. Elles ont tendance à associer ce type de logement avec des campings, placés les uns à côté des autres. Une piste est peut-être de les implanter dans un cadre naturel dense, ce qui permettrait peut-être de faciliter leur intégration dans le paysage. Il faut tout de même préciser que même si les communes étaient plus ouvertes à ces logements, la demande pour le moment n'est pas réellement présente.

Les autres typologies bien présentes sur le territoire du GAL Pays de Herve sont les divisions, horizontales et verticales. Certaines communes sont partisans de cette solution, d'autres moins. Ce n'est pas pour autant qu'elles arrivent à imposer leur volonté. Malheureusement, même si la commune refuse un projet, il existe toujours des infractions qui sont difficiles à vérifier.

La superficie minimale acceptée par les communes est, en général, de 80 m² (surface utile). Cependant, pour des petits ménages isolés ou comprenant seulement un couple de personnes plus âgées, une telle superficie peut déjà être difficile à payer. Réduire un logement une chambre à une surface de 50 m² paraît tout à fait réalisable et est bien supérieure aux normes de salubrité (+/- 45 m² pour un couple, +/- 40 m² pour une personne seule). Les valeurs des superficies qui sont à respecter ont été légèrement augmentées afin de compenser la surface des locaux sanitaires, non pris en compte dans la surface utilisable de base. De plus, comme point de comparaison, une chambre en résidence service avec tout l'espace nécessaire pour des personnes à mobilité réduite mesure environs 50 m² (Résidence service de Fayenbois).

6.2. Où les implanter?

Il a été vu que les plus petits logements étaient en général habités par les ménages les plus pauvres. En effet, si l'exemple de la voiture est pris, les ménages qui n'en ont pas ou ne souhaitent pas en avoir sont en général dans les petits logements. Il est par conséquent plus intéressant de créer des plus petits logements dans les centres mieux fournis en services (commerces et mobilité), tout particulièrement pour les logements sociaux. C'est également ce qui ressort des demandes des personnes plus âgées qui souhaitent vendre leur maison afin de se rapprocher des services proposés dans les centres.

De plus, dans l'analyse de M. Larquetoux, les logements qui n'ont, le plus souvent pas de jardin sont également les petits logements de type appartements (Larquetoux, 2018). Certains n'ont parfois pas d'espace extérieur et hors mis les parcs urbains parfois bien occupés, les citadins n'ont pas de réels espaces extérieurs agréables. Certes, c'est une autre problématique mais dans l'éventualité où les espaces verts viendraient à manquer dans les villes, pourquoi ne pas proposer des petits logements dans les centres des communes rurales ? Les habitants pourront alors aisément profiter du cadre naturel proposé par les villages environnants. En effet, il est parfois plus agréable de se promener dans la campagne que de sortir dans son jardin. C'est encore plus le cas pour les logements qui n'ont pas d'espace extérieur privatif.

6.3. Difficultés actuelles rencontrées ?

Les difficultés rencontrées par les pouvoirs locaux sont essentiellement celles liées au plan de secteur et à l'application de la loi. En effet, si le plan de secteur autorise de construire dans une certaine zone, il est souvent difficile pour les communes de refuser un projet. De plus, la vérification est très difficile dû au manque de main d'œuvre.

Etant donné que la partie concernant l'avis des citoyens n'a pu être réalisée, seul le ressenti des communes sur les possibles difficultés des habitants est abordé ici. La seule problématique évoquée est l'accès au logement pour les jeunes qui veulent rester dans la région. D'après plusieurs communes, il devient de plus en plus difficile pour les jeunes de faire construire ou d'acheter au vu des prix. Même les locations peuvent atteindre des sommes impossibles à payer pour des personnes isolées.

Conclusion

Dans le premier chapitre de ce mémoire, l'évolution de la société et de ses besoins actuels et futurs a été analysée au niveau régional et plus particulièrement au niveau communal pour le territoire étudié. Cette analyse s'est basée dans la grande majorité sur des données telles que celles fournies par Statbel ou l'Iweps et ont démontré une augmentation de la demande en petit logement dans les années à venir.

Dans le deuxième chapitre, le petit logement a été défini sur base du code du logement et des normes de salubrité. Une typologie des petits logements est proposée sur base d'une réflexion et expérience personnelle.

Dans le troisième chapitre, l'état actuel de la présence de petits logements dans le Pays de Herve a été réalisé à l'aide des données du cadastre. L'analyse statistique a révélé une proportion très faible de petits logements.

Le quatrième chapitre analyse la politique d'aménagement du territoire via des interviews auprès des échevins de chaque commune. L'ensemble des données récoltées a permis de préciser la position des communes sur certains sujets. La vision est globalement similaire dans toutes les communes, tout comme la demande en petits logements. Cependant, la conclusion tirée de cette analyse est que les communes ne sont pas encore ouvertes à toutes les typologies. Elles sont assez réticentes de peur de voir les paysages ruraux disparaître.

Enfin, le dernier chapitre confronte les différentes informations entre elles. Cela permet de critiquer les différentes solutions en matière de typologie de logement. Le type bloc à appartements reste aujourd'hui le type préféré des communes pour créer du petit logement. Cependant, le manque d'un cadre législatif clair autour des nouvelles solutions (ex : tiny house) n'encouragent pas les communes à exploiter ces solutions.

Les limites de ce travail concernent principalement le cadastre dont les données datent de 2017 et qui n'est pas toujours cohérent et complet. Une analyse sur site à l'échelle d'une commune entière pourrait permettre de déterminer le réel pourcentage d'erreur lié aux données.

Les perspectives intéressantes à donner à ce travail sont les suivantes :

- Questionner les habitants et principalement les demandeurs de petits logements afin d'avoir une classification par préférence des petits logements.
- Définir les lieux exacts où implanter du petit logement sur base d'une analyse du territoire
- Proposer un projet concret pour chacune des typologies exposées et demander le point de vue des pouvoirs publics ainsi que des habitants
- Définir une stratégie pour aider les jeunes à rester dans leur commune
- Définir les impacts sociaux, paysagés ainsi que ceux liés à la mobilité

Bibliographie

- Airbnb. (s.d.). *Old Tower, Hvar historical center*. Récupéré sur Airbnb: <https://www.airbnb.fr/>
- Architecte et Bois. (s.d.). *Architecture & bois*. Récupéré sur http://www.architecture-bois.be/une-annexe-pour-un-logement-dappoint-bardage-cedre-et-equitone/ls_326-2016-06-29_11-21-54/
- Cawoy, V., Droeven, E., & Grandjean, M. (2011). *Diagnostic territorial de la Wallonie*. Namur: Service Public de Wallonie.
- Charlier, J., & Reginster, I. (2018). *Estimation des processus de reconstruction de la ville sur la ville en Wallonie - Quels apports de la statistique "permis de bâtir"?* Iweps.
- Choay, F., & Merlin, P. (1988). *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*. Paris.
- Clairière de Fayenbois. (s.d.). *La clairière de Fayenbois*. Récupéré sur <https://www.laclairieredefayenbois.be/residences-services>
- CPCP. (2013). *L'habitat kangourou: Un bond en avant?* Bruxelles.
- Debuisson, M., Charlier, J., Juprelle, J., & Reginster, I. (2019). *Perspectives de population et des ménages des communes wallonnes à l'horizon 2033*. Iweps.
- Emporis. (s.d.). *Emporis*. Récupéré sur <https://www.emporis.com>
- FRW. (2012, Août). Pour garder les jeunes au village - le logement tremplin. *Les échos du logement* n°2, 36-37.
- GAL asbl. (2018). *GAL Pays de Herve*. Consulté le 2020, sur GAL Pays de Herve: <https://galpaysdeherve.be/?PagePrincipale>
- Garaga. (s.d.). *Garaga*. Récupéré sur <https://www.garaga.com/fr-ca/informations/faq/construire-studio>
- Gouvernement Wallon. (2007). *Arrête 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*.
- Hogge, A. (2018). *Mémoire de fin d'études : "Tiny house : un mode d'habitat résumé en quelques mètres carrés. Comment accentuer la faisabilité des tiny houses - roulottes en tant que solution alternative aux habitats de courte ou de longue durée?"*.
- Iweps. (2020). *Institut wallon de l'évaluation, de la prospective et de la statistique*. Récupéré sur <https://www.iweps.be>
- Lambert, L. (2019). Vers des villages durables. *Echo du logement* n°4, 1-6.
- Larquetoux, M. (2018). *Le petit logement en Wallonie*.

- Lau, & Wei. (2018). Housing size and housing market dynamics: The case of micro-flats in Hong Kong. *Land Use Policy*.
- Lemonnier, M. (2015). *Division de logements existants en milieu rural et periurbain*.
- Lesagne, O. (2019). *Mémoire de fin d'études : "Observation critique des critères de sélection pour des entités exemplaires en territoire rural*.
- Maison du tourisme Pays de Herve. (s.d.). *Pays de Herve - Tourisme et saveurs*. Récupéré sur <https://www.paysdeherve.be/decouvrir/nos-plus-beaux-villages-de-wallonie#olne>
- Moir, J., Rice, D., & Watt, A. (1997). *Visual amenity and housing in the countryside—Scottish local planning authority approaches*.
- Région Wallone. (1998). *Code Wallon de l'Habitation durable (logement et habitat)*.
- Roy, C. (2006). *Conditions d'habitation des ménages québécois vivant en milieu rural*.
- Ruralité, C. (s.d.). *Nombre d'exploitation avec une production agricole*. Récupéré sur CAP Ruralité, cellule d'analyse et de Prospective en matière de ruralité: <http://www.capru.be/>
- Service public fédéral belge. (s.d.). *Structures d'hébergement et de soins*. Récupéré sur Belgium.be: https://www.belgium.be/fr/sante/soins_de_sante/services_medicaux/maisons_de_repos
- Statbel. (2020). *Statbel, l'office belge des statistiques*. Récupéré sur <https://statbel.fgov.be>
- T. PALM. (s.d.). *T.PALM*. Récupéré sur <https://tpalm.be/fr/>
- Tiny House Belgium. (2020). *Tiny House Belgium*. Récupéré sur <https://www.tinyhousebelgium.be/>
- Vanneste, D., Thomas, I., & Goossens, L. (2001). *Le logement en Belgique*. Bruxelles: Niko Demeester.
- Wauters, E. (2019). *Mémoire de fin d'études : "Développement et aménagement du territoire en milieu rural: spacialité et habitat de Moxhe."*

Annexe I.

Questionnaire de base à la discussion pour les interviews avec les échevins

| Question générale | Sous-questions/relances |
|---|--|
| 1) Quelle est la politique générale en matière de logement et d'aménagement du territoire ? | |
| 2) Comment est la demande en logement dans votre commune ? | a) Quel type de logement demandent les nouveaux arrivants ? b) Quelle est la demande pour des ménages qui viennent de votre commune ? |
| 3) Comment gérer vous l'opposition entre la demande de logement et la limitation de l'étalement urbain ? | a) Mise en place de restrictions ? De compensations ? |
| 4) Avez-vous une demande de plus petits logements dans votre commune ? | Si oui, a) D'après vous, pourquoi ? b) De quel type de population la demande vient-elle ? c) De quel type de petit logement ? (neuf collectifs, neuf individuel,...) d) Avez-vous des projets de ce type de logement qui sont prévus ? e) Avez-vous déjà refusé ce type de logement ? Si non, a) Prévoyez-vous des projets de ce type de logement ? (Quel type ?) b) Avez-vous déjà refusé ce type de logement ? |
| 5) Quels sont les aménagements mis en place au niveau du logement social ? | a) Avez-vous une forte demande ? b) Pour quel type de population ? |
| 6) Avez-vous des aménagements/aides mis en place pour permettre aux jeunes de s'installer et rester dans leur commune ? | a) Quel type d'aide ? b) |
| 7) Que pensez-vous des divisions de | a) Quelles sont les conditions pour la |

| | |
|--|--|
| logement ? | <p>réalisation de ce type d'aménagement ?</p> <p>b) Quelles sont les réticences par rapport à ce type d'aménagement ?</p> <p>c) Êtes-vous souvent confronté à des demandes de division ?</p> <p>d) En général, sont-elles acceptées ? Pourquoi ?</p> <p>e) Considérez-vous que la commune dispose des ressources adéquates pour traiter les demandes de permis d'urbanisme relatives à la division de logements existants ?</p> <p>f) Proposez-vous des aides (matérielles ou financières) dans la réalisation des divisions de logement ?</p> |
| 8) Que pensez-vous des tiny houses ? | <p>a) Avez-vous déjà eu des demandes pour ce type de logement ?</p> <p>b) Est-ce une solution envisageable pour vous ?</p> |
| 9) Quelle est la politique en matière de logement inoccupé ? | <p>a) Avez-vous fait un recensement ?</p> <p>b) De quand date ce recensement ?</p> |