

## **Logement et gestion du foncier**

Par Thomas Dogot, Unité d'Economie et de Développement Rural, Facultés Universitaires des Sciences Agronomiques de Gembloux.

La hausse généralisée des valeurs foncières et immobilières enregistrée au cours des dernières années n'a pas épargné les zones rurales. Selon les données de l'INS sur les ventes de biens immobiliers, le prix moyen des maisons d'habitation ordinaires a globalement été multiplié par 3 entre 1983 et 2003 avec une hausse plus accentuée dans les zones rurales. En particulier, dans certaines communes rurales attractives en matière résidentielle, le prix moyen a quadruplé. Sur la même période, le prix des terrains à bâtir a également enregistré une hausse importante. Les zones rurales demeurent néanmoins très nettement attractives pour les candidats bâtisseurs bien que, dans certaines communes rurales, le prix moyen des terrains à bâtir a quintuplé en 20 ans.

Cette hausse des valeurs immobilières a des répercussions importantes sur l'accès à la propriété mais également sur l'accès à la location. Or, une caractéristique spécifique au milieu rural réside précisément dans le fait que le logement locatif y est un produit rare, tant dans le secteur privé que dans le secteur du logement social.

Selon les résultats de l'enquête socio-économique de 2001 sur le statut d'occupation des logements, on recense globalement 20% de ménages locataires de leur logement en zones rurales contre 31% dans les autres zones. Si on s'intéresse plus spécifiquement aux logements locatifs appartenant à une société de logement social, on constate que l'offre est trois fois plus faible dans les zones rurales que dans le reste de la Région wallonne.

En outre, aucun locataire d'un logement social n'a été recensé dans près d'un quart des communes rurales.

Dans ce contexte, l'habitat permanent dans des infrastructures touristiques telles que les campings ou parcs résidentiels de week-end, est un phénomène qui s'amplifie depuis une dizaine d'années et qui concerne particulièrement les zones rurales. Selon la Direction Interdépartementale de l'Intégration Sociale, environ 10.000 personnes seraient concernées par cette forme d'habitat en Région wallonne. Cette forme d'habitat témoigne souvent d'une situation de précarité pour bon nombre de ces personnes même si les profils sont parfois très différents et peuvent relever d'un choix délibéré plutôt que contraint.

La migration résidentielle vers les campagnes connaît une dynamique en pleine expansion en Région wallonne.

L'attractivité des prix et du cadre de vie, le modèle de l'habitat idéal, l'ère de la mobilité et des communications aisées, sont autant de facteurs d'entraînement à la base de cette dynamique.

En zone rurale, la superficie bâtie a presque doublé en 20 ans. Diverses menaces accompagnent ce phénomène. Parmi ces menaces, figure le risque d'exclusion sociale pour certains groupes de la population locale particulièrement sensibles aux conséquences d'une disparité de pouvoir d'achat accentuée par l'installation de ménages plus aisés (acquisitions immobilières à prix fort).

La dénaturation de la typicité des villages et des paysages résultant d'implantations diffuses est un autre exemple de menace qui peut peser lourdement sur certaines activités telles que le tourisme de terroir, sur l'environnement et sur l'attractivité même de ces zones.

