

Problématiques du foncier & du logement en zones rurales

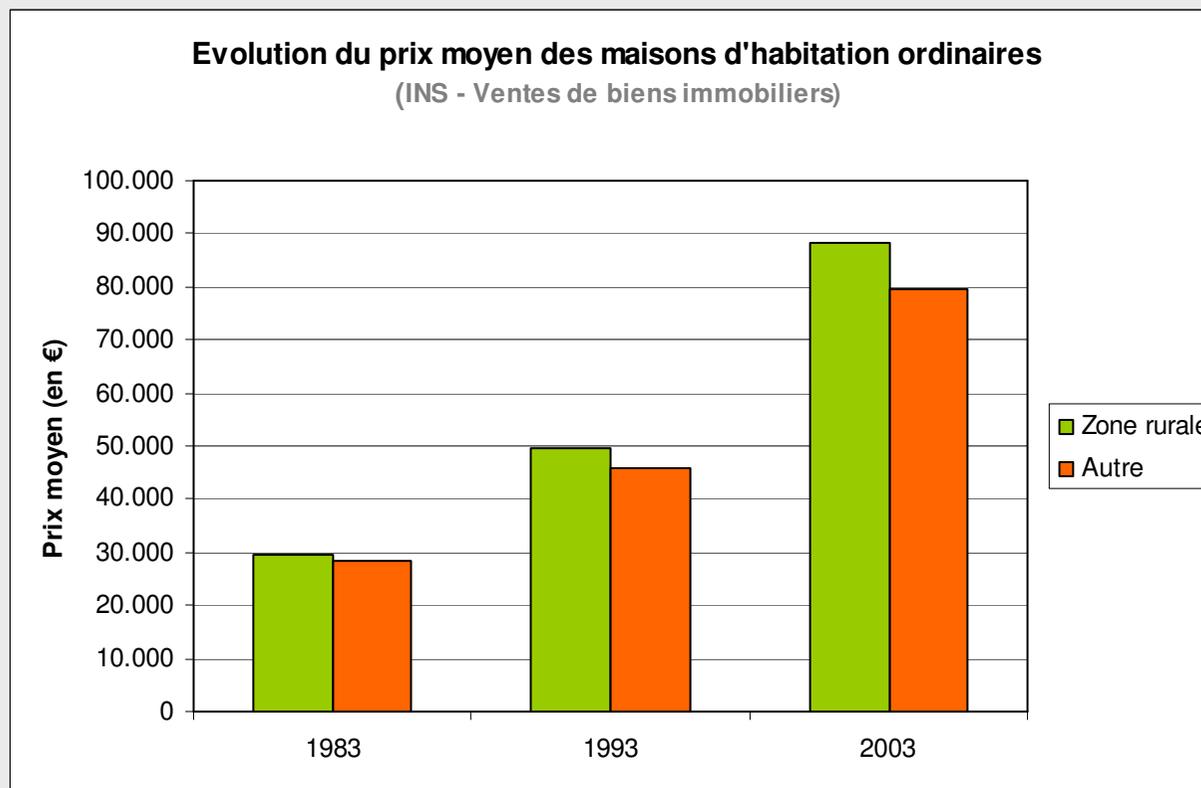
CAP Cellule d'Analyse et de Prospective
RURalité en matière de **R**uralité

Thomas DOGOT

Octobre 2006

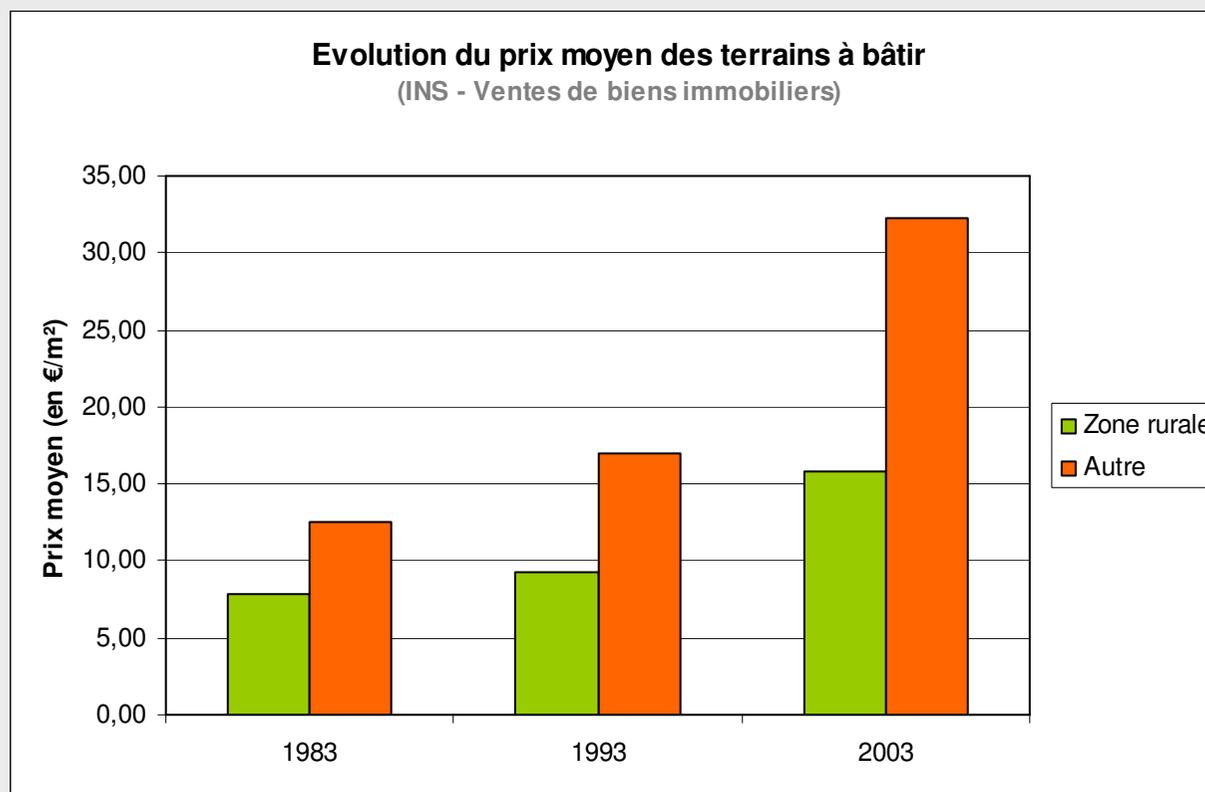
Des valeurs foncières et immobilières en hausse généralisée

- Pour les maisons d'habitation ordinaires
- ✓ Accroissement relatif plus marqué dans les zones rurales
- ✓ Prix moyen multiplié par 4 dans 6 communes rurales



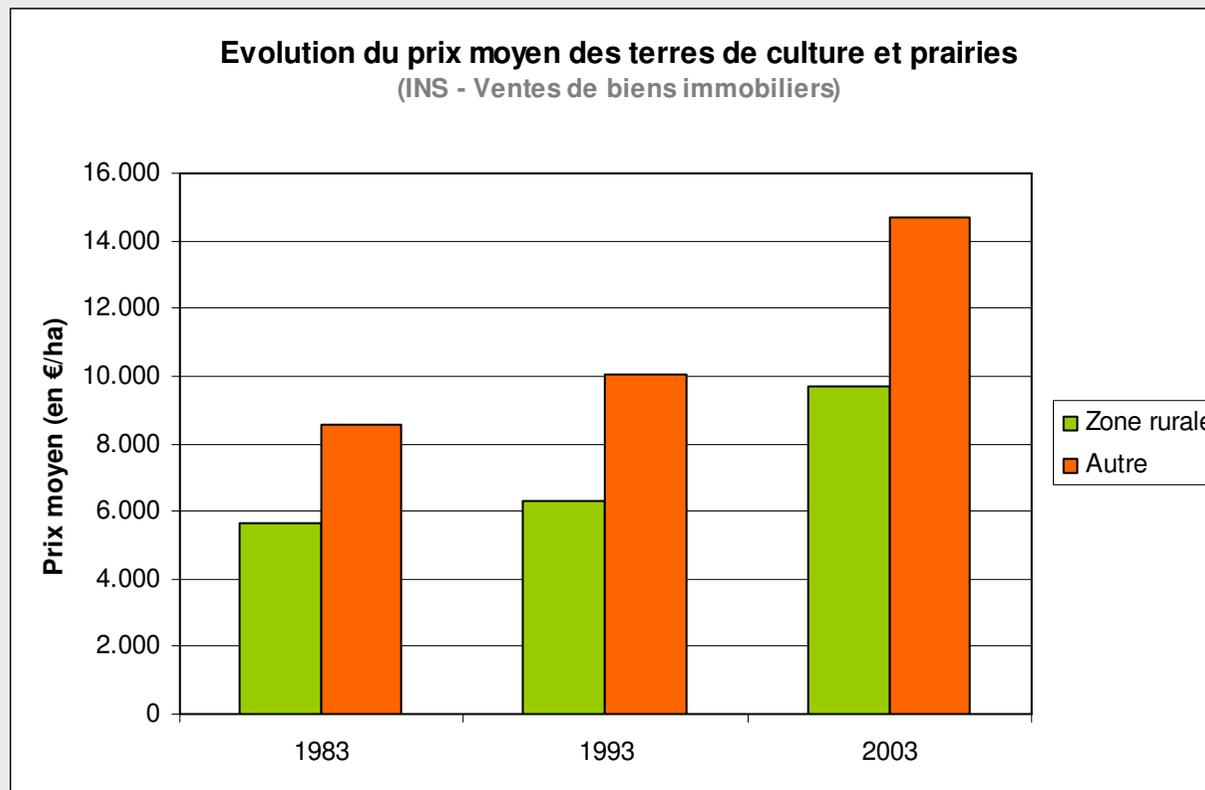
Des valeurs foncières et immobilières en hausse généralisée

- Pour les terrains à bâtir
- ✓ Accroissement relatif moins marqué dans les zones rurales
- ✓ Les prix restent plus attractifs pour les candidats bâtisseurs



Des valeurs foncières et immobilières en hausse généralisée

- Pour les terres agricoles et prairies
- ✓ Accroissement relatif du même ordre dans les deux zones
- ✓ Des différences locales liées à la qualité des terres et/ou prairies



Des valeurs foncières et immobilières en hausse généralisée

- ↪ Hausse générale des prix de l'immobilier
 - ⇒ dans l'accès à la propriété
 - & ⇒ dans l'accès à la location

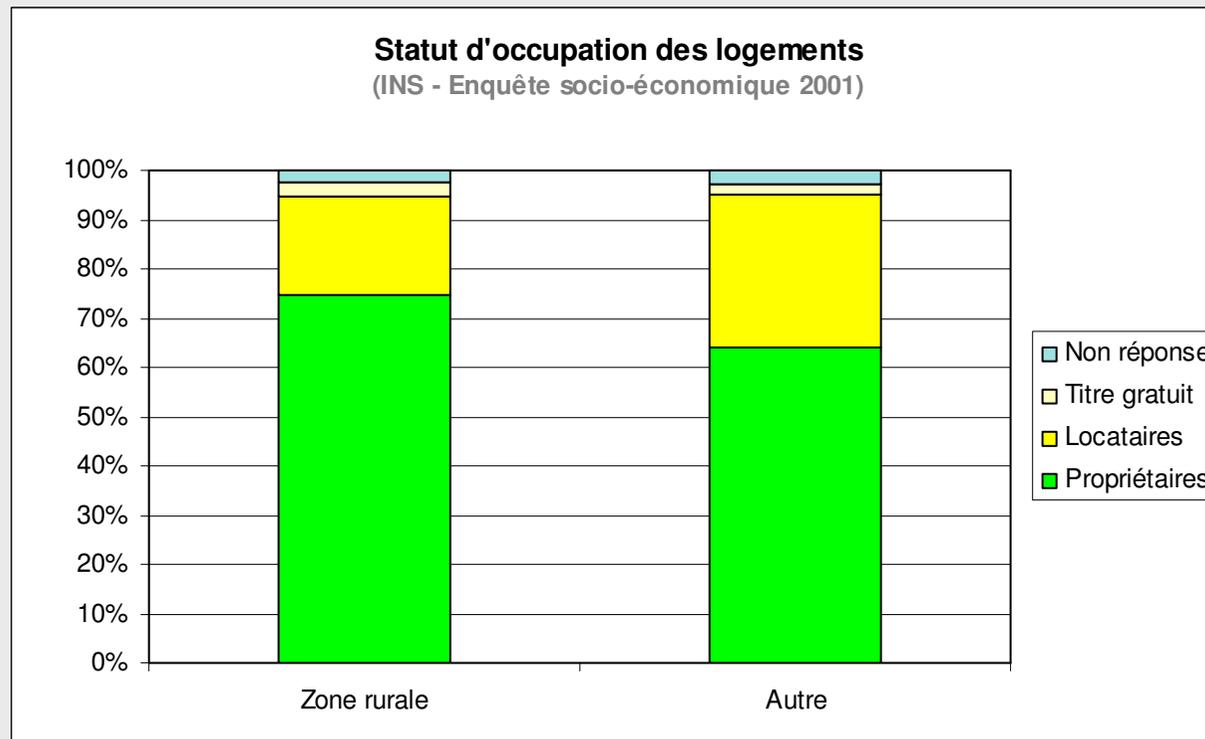
- ↪ Hausse plus rapide dans certaines zones rurales en fonction de l'attractivité locale
 - ⇒ Les **prix des maisons ordinaires** ont quadruplé en 20 ans à Froidchapelle, Bertogne, Léglise, Wasseiges, Geer, Etalle, Modave, ...
 - ⇒ Les **prix des terrains à bâtir** ont quintuplé en 20 ans à Saint-Léger, Attert, Sainte-Ode, Messancy, Musson, Habay, ...

Le logement locatif en milieu rural

⇒ Un produit rare...

⇒ dans le secteur privé

& ⇒ dans le secteur du logement social

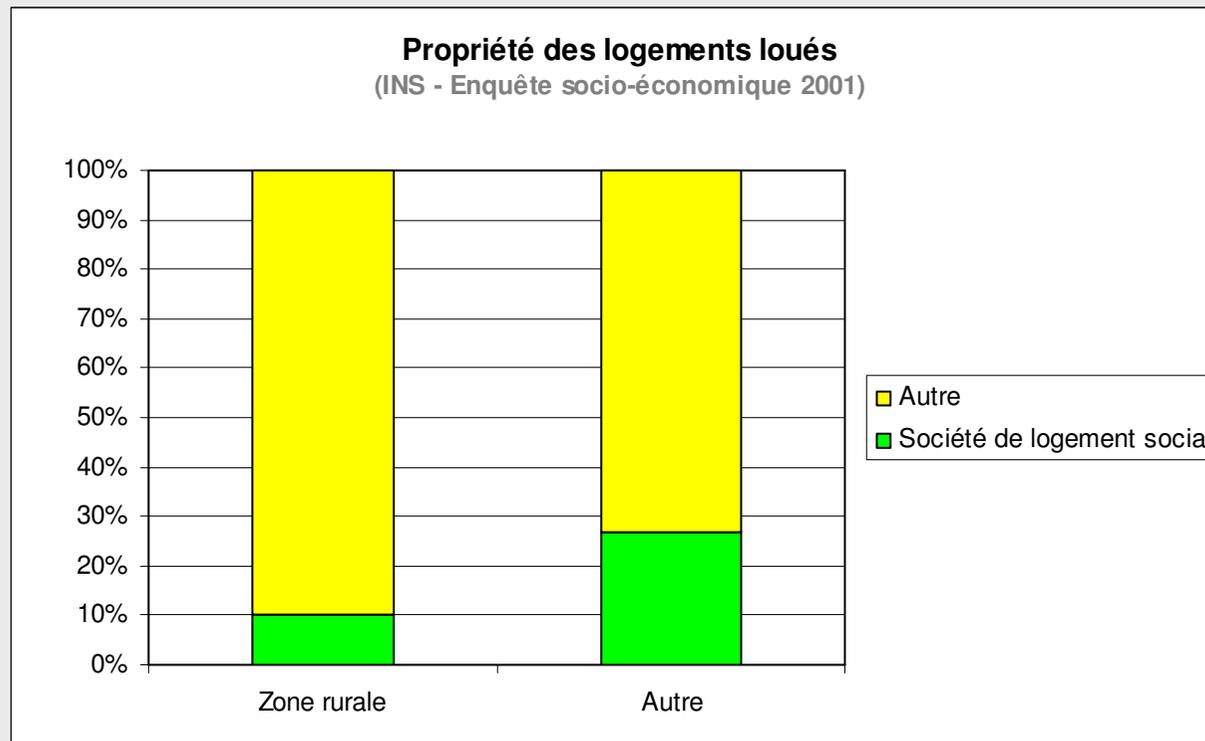


Le logement locatif en milieu rural

⇒ Un produit rare...

⇒ dans le secteur privé

& ⇒ dans le secteur du logement social



Le logement locatif en milieu rural

⇒ Un produit rare...

⇒ dans le secteur privé

& ⇒ dans le secteur du logement social

Constats :

⇒ 50 % des communes en province de Luxembourg ne disposent pas encore de logements sociaux, de logements moyens, de logements d'urgence ou de transit [ACRF, 2006]

⇒ On ne recense aucun locataire d'un logement social dans près d'un quart des communes rurales
[d'après INS, Enquête socio-économique 2001]

L'habitat permanent dans des infrastructures touristiques

⇒ Un phénomène qui s'amplifie depuis une dizaine d'années

⇒ dans les campings

& ⇒ dans les parcs résidentiels de week-end

Constats :

⇒ On évalue à +/- 10.000 le nombre de personnes concernées en région wallonne [DIIS, 2003]

⇒ Une forme de précarité pour bon nombre d'entre elles bien que les profils sont parfois fort différents...

Outil d'intervention :

⇒ Plan HP : plan d'action pluriannuel relatif à l'habitat permanent dans les équipements touristiques mis en place depuis 2003

La migration résidentielle vers les campagnes

↪ Une dynamique en plein boom en Région wallonne

⇒ attractivité des prix et du cadre de vie

& ⇒ modèle de l'habitat idéal

& ⇒ mobilité et communications aisées

Constats :

⇒ Disparité de pouvoir d'achat → acquisitions à prix fort

Menaces sur : Exclusion sociale

Populations sensibles : faibles revenus, jeunes ménages,
personnes isolées dont personnes âgées,
familles monoparentales

⇒ Implantations diffuses → dénaturation de la typicité des villages et des paysages

Menaces sur : Certaines activités (tourisme de terroir, etc.),
l'environnement, l'attractivité même, ...

La migration résidentielle vers les campagnes

⇒ Le redéploiement démographique vers les zones rurales

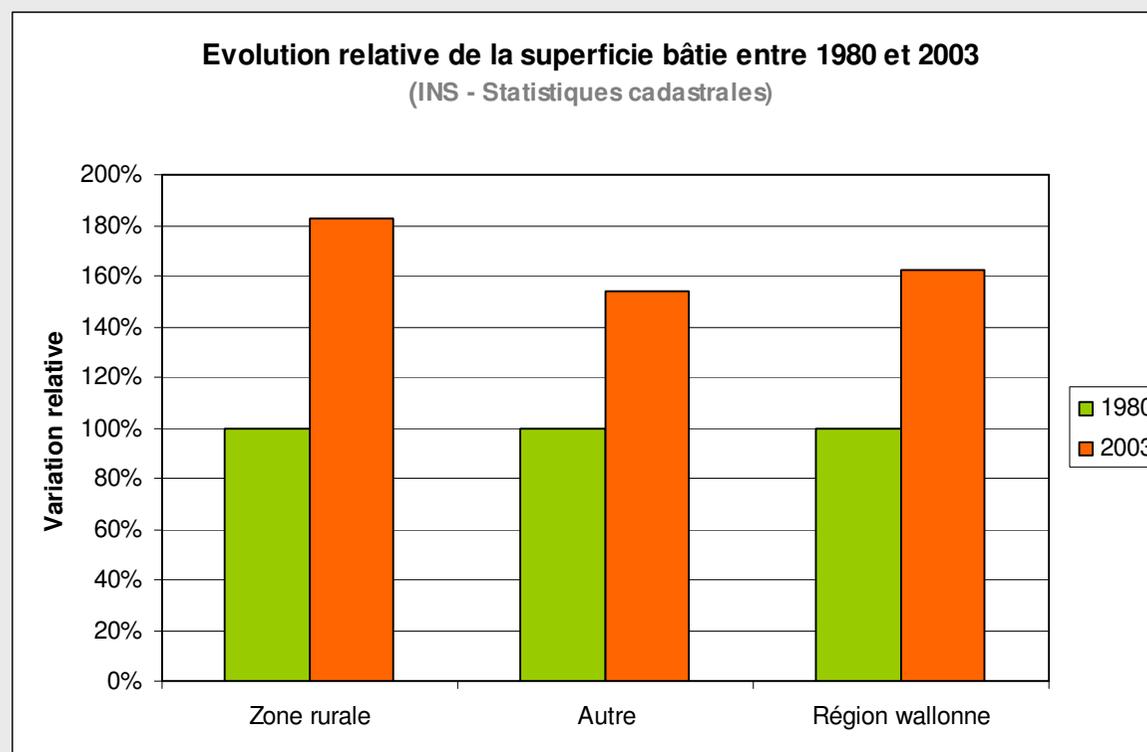
Problème de cohésion et d'exclusion sociale

⇒ Des initiatives existent

- les logements tremplins pour les jeunes [FRW]
- l'habitat à caractère intergénérationnel
- les échanges solidaires : logement contre services
- l'habitat groupé pour personnes âgées
- la réhabilitation de logements de personnes âgées contre location temporaire pour financement

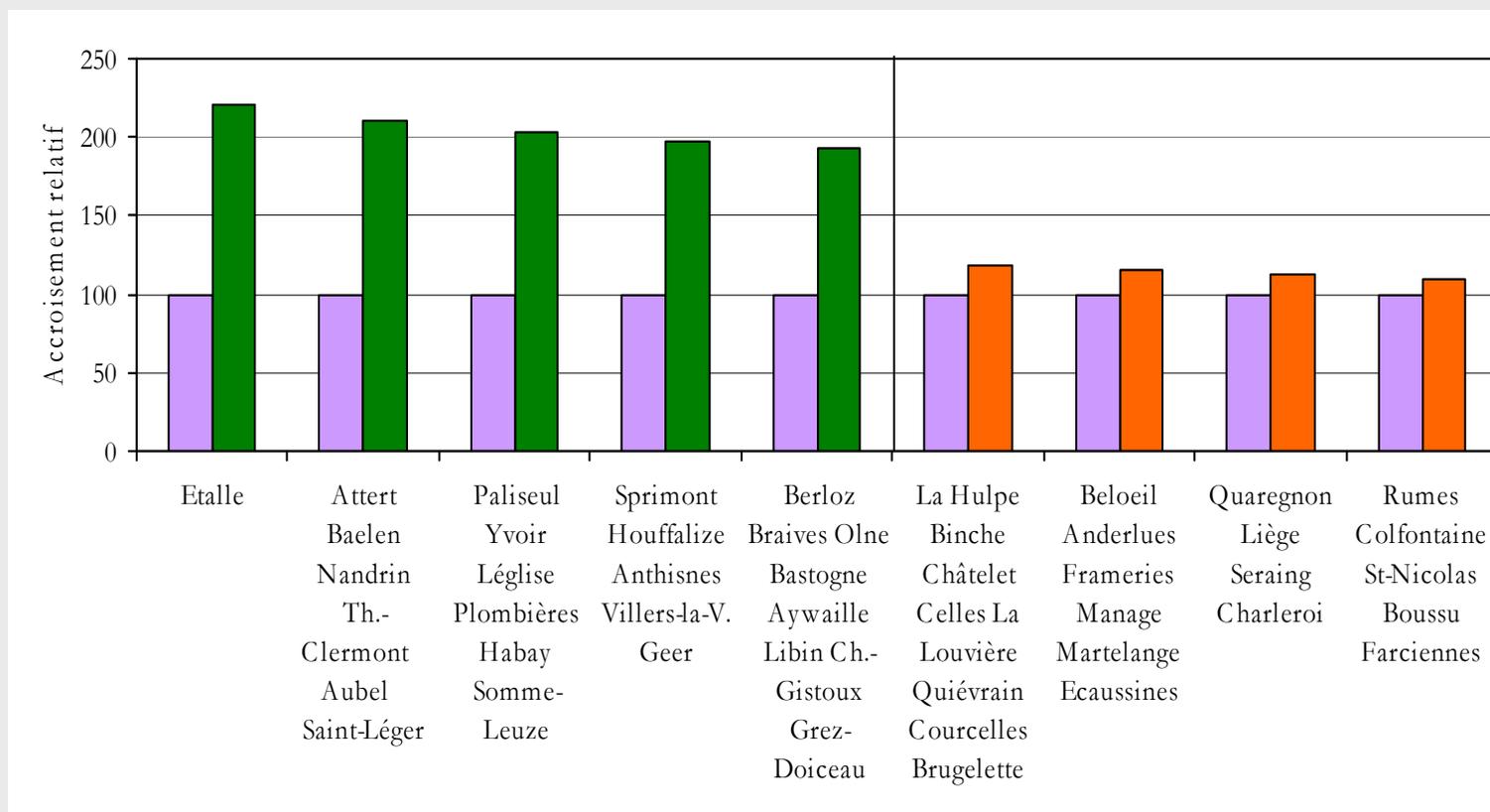
La superficie bâtie a presque doublé en zone rurale en une vingtaine d'années

	Superficie totale	Superficie bâtie (1980)		Superficie bâtie (2003)	
	(ha)	(ha)	%	(ha)	%
Zone rurale	1.084.491	21.041	2%	38.431	4%
Autre	599.935	54.633	9%	84.092	14%
Région W	1.684.426	75.674	4%	122.523	7%



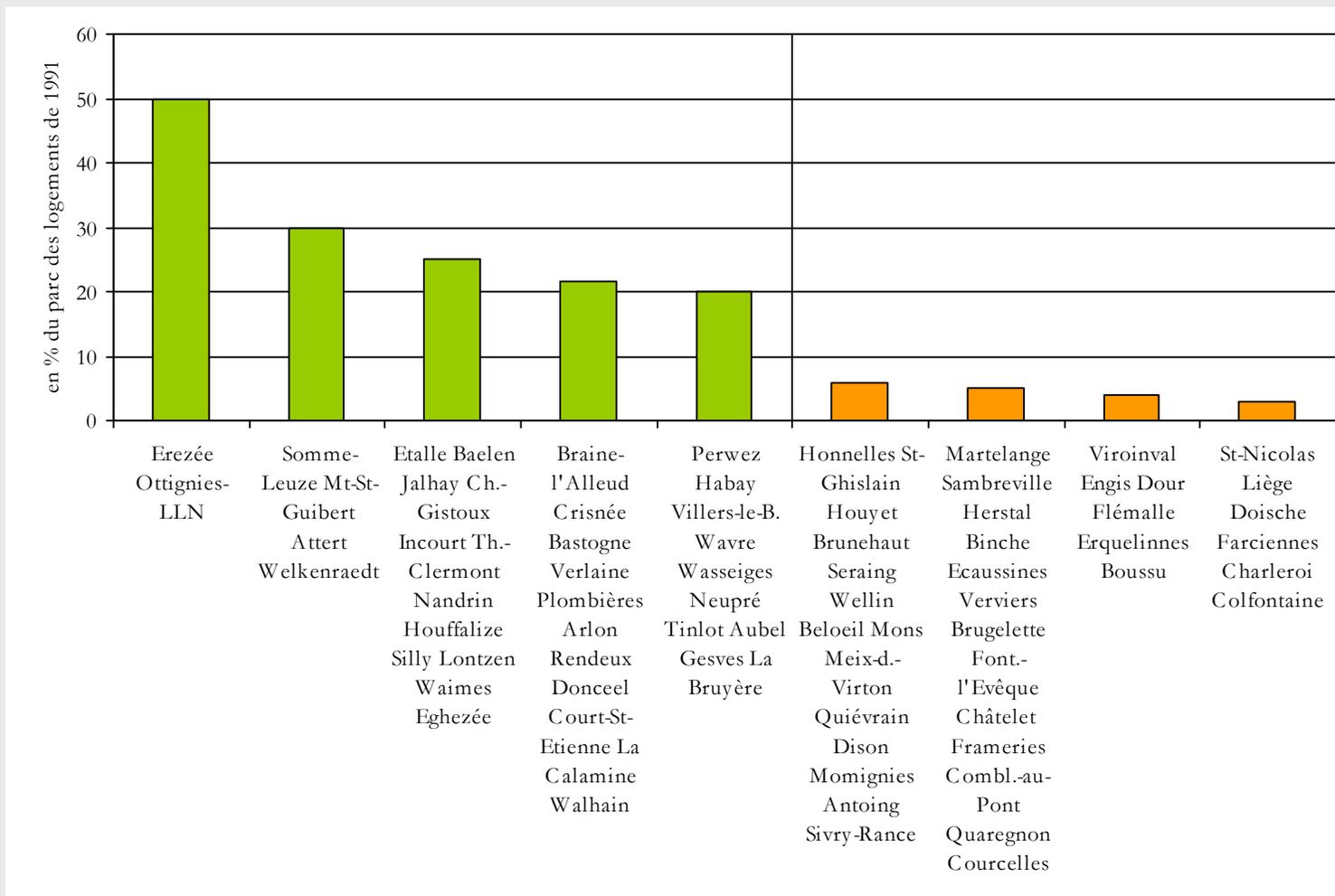
La fonction résidentielle gagne du terrain en zones rurales

- ✓ Accroissement de la superficie bâtie réservée aux logements



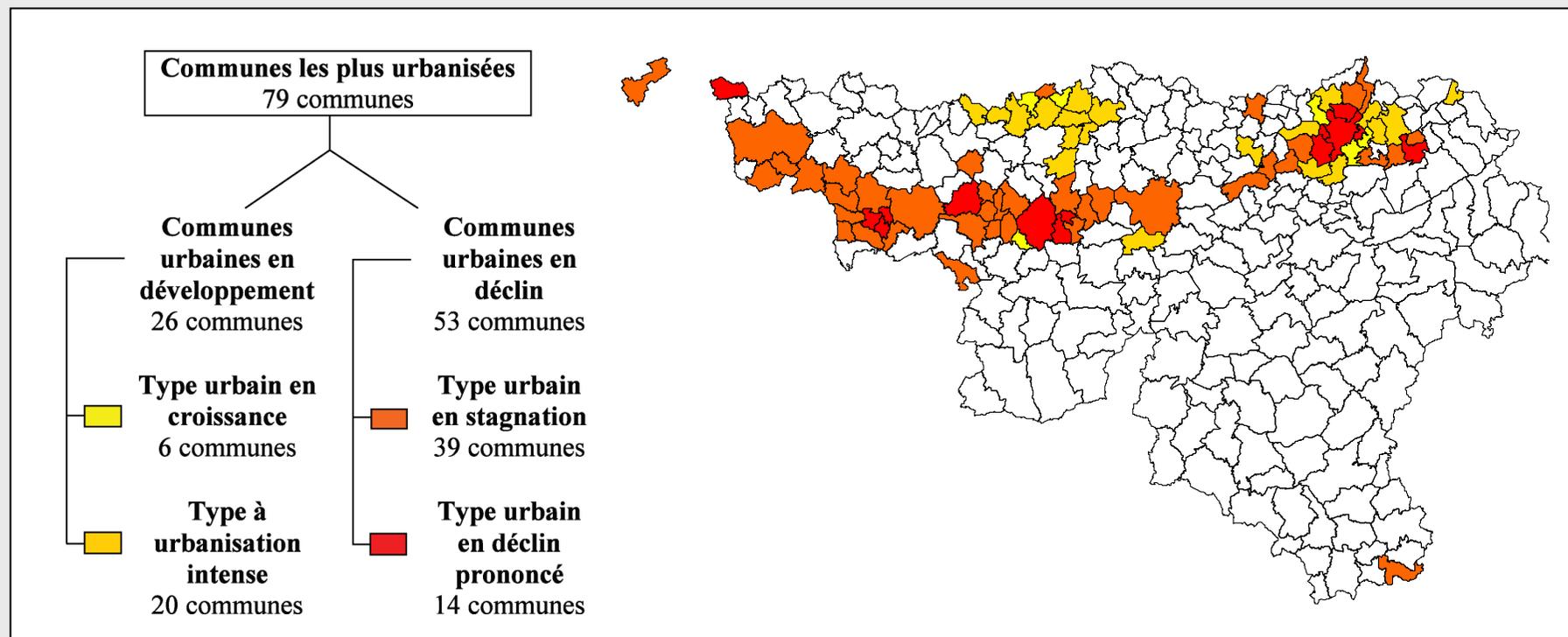
La fonction résidentielle gagne du terrain en zones rurales

✓ Intensité des nouvelles constructions



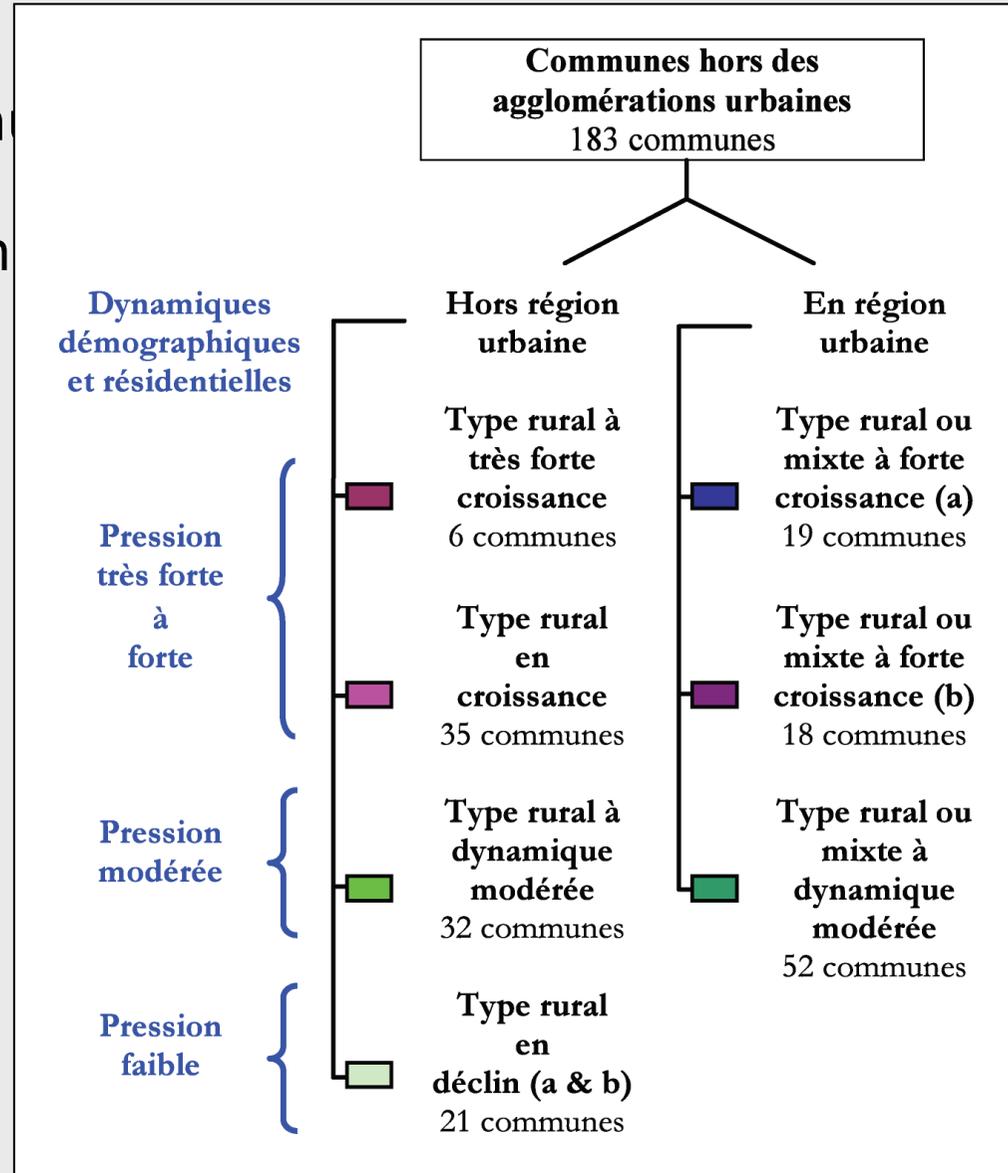
La fonction résidentielle gagne du terrain en zones rurales

- ✓ Une typologie des communes wallonnes
- ✓ Des dynamiques différenciées



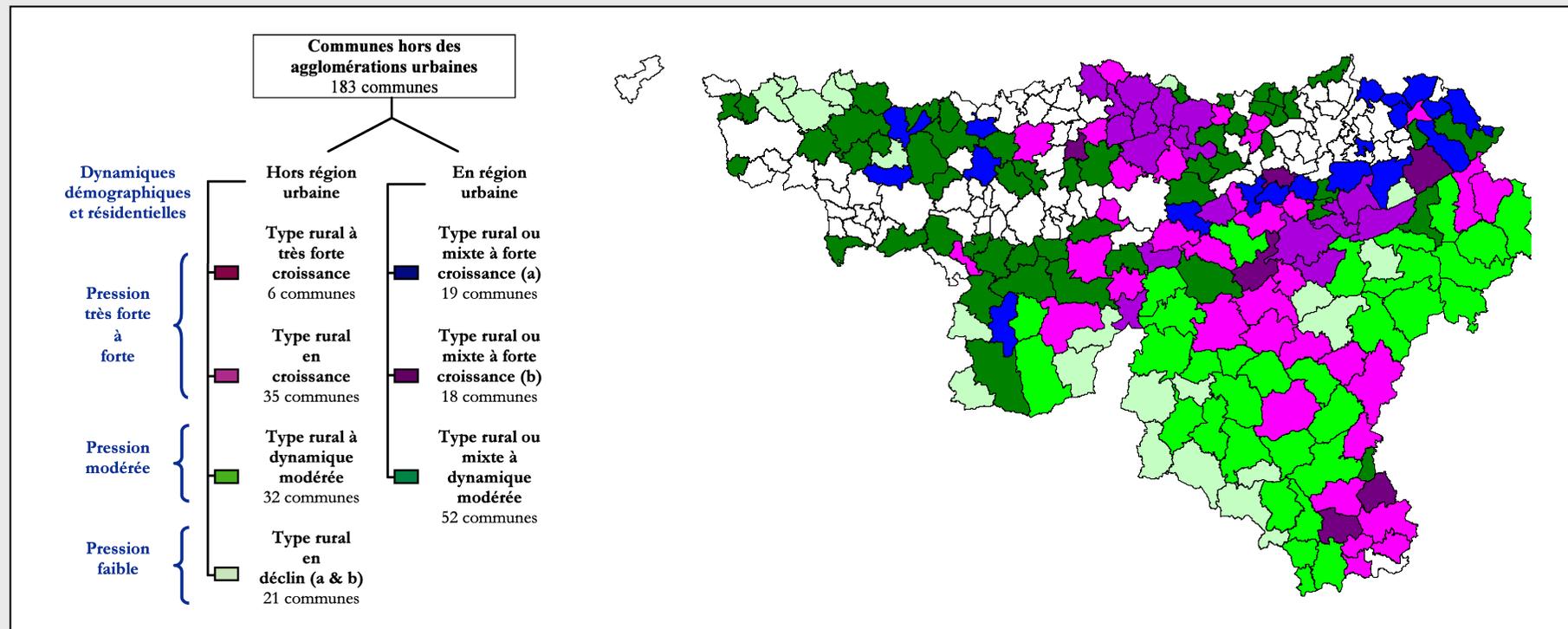
La fonction résidentielle gagne du terrain en zones rurales

- ✓ Une typologie des communes
- ✓ Des dynamiques différentes



La fonction résidentielle gagne du terrain en zones rurales

- ✓ Une typologie des communes wallonnes
- ✓ Des dynamiques différenciées



La fonction résidentielle gagne du terrain en zones rurales

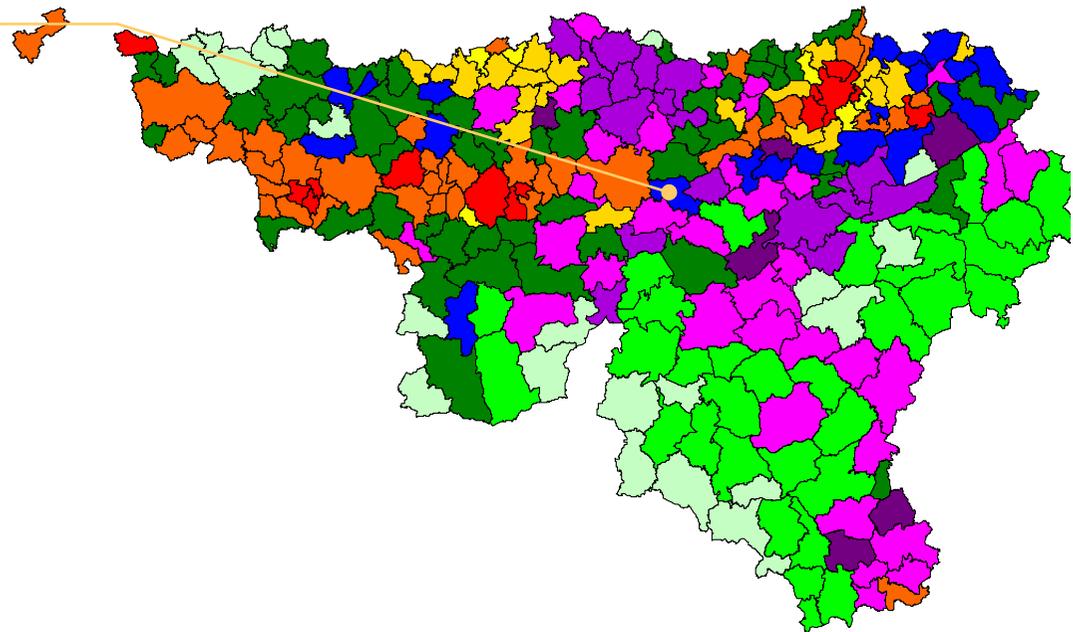
- ✓ Une typologie des communes wallonnes
- ✓ Des dynamiques différenciées

Gesves

Commune rurale à forte croissance

Différenciation intra-rurale

- ⇒ Croissance démographique (1981 – 2002) ↗ 35%
- ⇒ Mouvement migratoire cumulé (1988 – 2001) ↗ 24%
- ⇒ Mouvement naturel cumulé (1988 – 2001) ↗ 4%
- ⇒ Indice de sénilité (2001) 62%
- ⇒ Accroissement de la superficie bâtie (1980 – 2000) ↗ 89%



La fonction résidentielle gagne du terrain en zones rurales

✓ Une typologie des communes wallonnes

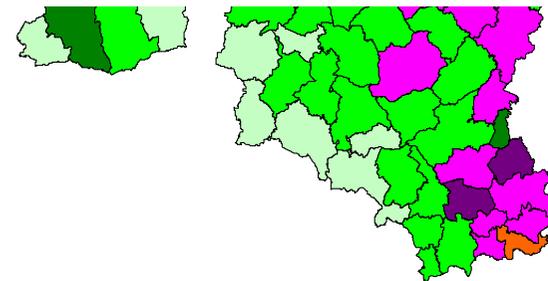
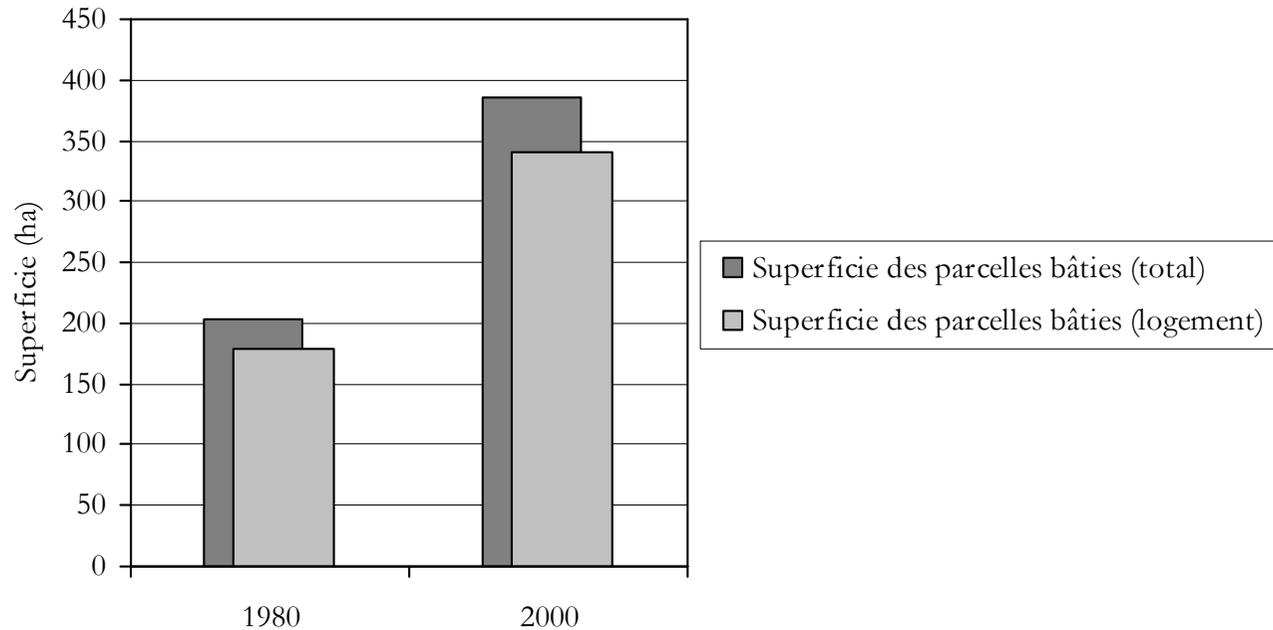
✓ Des dynamiques

Gesves

Commune rurale à forte croissance

Différenciation intra-rurale

- ⇒ Croissance démographique (1981 – 2002)
- ⇒ Mouvement migratoire cumulé (1988 – 2001)
- ⇒ Mouvement naturel cumulé (1988 – 2001) ↗ 4%
- ⇒ Indice de sénilité (2001) 62%
- ⇒ Accroissement de la superficie bâtie (1980 – 2000) ↗ 89%



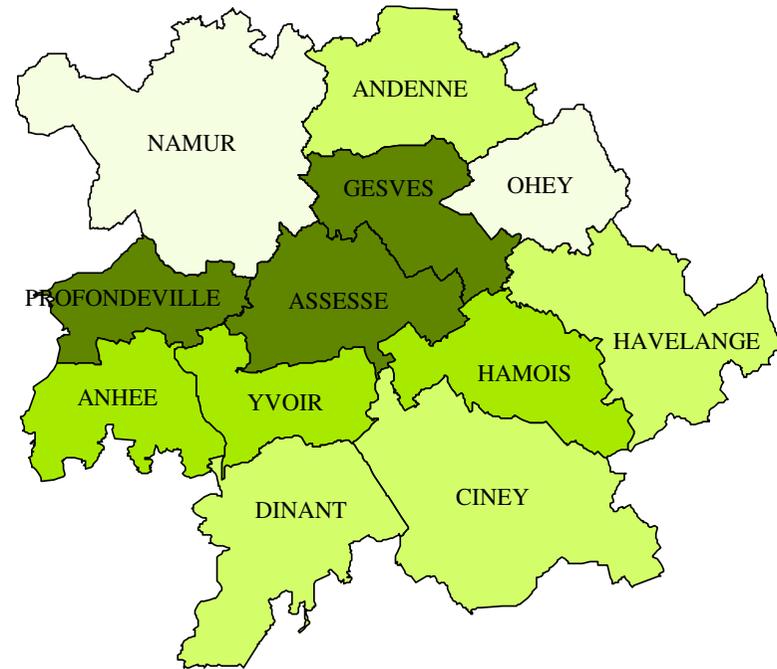
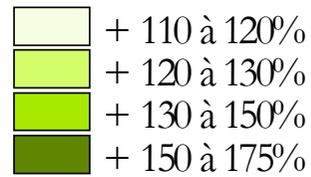
La fonction résidentielle gagne du terrain en zones rurales

✓ Une typologie des communes wallonnes

✓ Evolution du revenu net imposable par habitant entre 1980 et 1998 dans la micro-région de la commune de Gesves (BEF)

Source des données :
INS - Statistiques
fiscales des revenus;
1980 - 1998

Evolution du revenu net imposable par habitant (1998/1980)

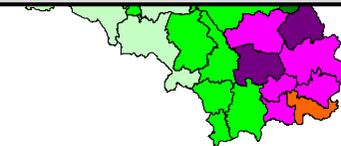


Co
Dir



⇒ Accroissement de la superficie bâtie (1980 - 2000)

↗ 89%



Des noyaux de communes ou entités territoriales homogènes

- ✓ Une typologie des communes wallonnes
- ✓ Des dynamiques différenciées

