

## **Annexe 7**

### **Interactions entre périurbanisation et marchés fonciers et immobiliers en Wallonie : une approche locale**

### **Choix des communes passées à la loupe**

Plusieurs études ont été réalisées en Belgique avec pour objectif d'évaluer les liens entre urbanisation et marchés foncier et/ou immobilier (Halleux, 1999, Istaz et Duyck, 2000). Leur portée est soit locale (quelques communes contiguës constituent l'aire d'étude) soit régionale.

Nous proposons une autre approche, locale elle aussi, qui se propose de passer à la loupe le cas de différentes communes. Nous avons choisi 7 communes parmi les 262 que compte la Région Wallonne :

- La Hulpe, commune de banlieue (Brabant wallon)
- Rixensart, commune de banlieue (Brabant wallon)
- Chaudfontaine, commune du « reste de l'agglomération » (Liège)
- Verlaine, commune de banlieue (Liège)
- Somme-Leuze, commune rurale (Namur)
- Froidchapelle, commune rurale (Hainaut)
- Bertogne, commune rurale (Luxembourg)

Aucune d'entre elles n'appartient à un centre urbain, leur morphologie est différente mais elle sont représentatives des différentes phases du 'processus d'urbanisation'.

### ***La Hulpe : une politique élitiste d'urbanisation contrôlée***

Petite bourgade située à l'orée de la forêt de Soignes, à 15 kilomètres de Bruxelles, La Hulpe connaît une très nette saturation démographique durant la décennie 1980 et 1990. Cela s'explique en grande partie par la dernière étape du processus de périurbanisation : la saturation des marchés fonciers et immobiliers accompagnée d'un veto de la population locale.

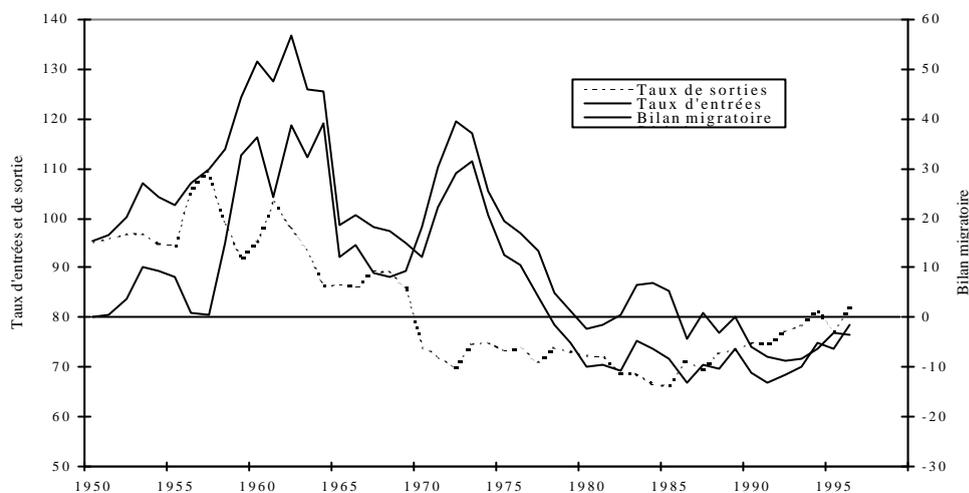
Village industriel de 3.000 habitants à l'aube du vingtième siècle, La Hulpe s'est profondément modifiée, et cela grâce à une localisation géographique avantageuse, notamment en terme d'accessibilité. Traversée dès le 19<sup>ème</sup> siècle par la liaison ferroviaire Bruxelles-Namur, l'entité connaît un développement important dès les années 1930, principalement grâce à un solde migratoire positif. Cette croissance se prolonge jusqu'en 1980 (figure 1), et depuis lors, fait place à une stagnation (années 1980), voire même à un léger déclin, pour se stabiliser autour des 7.000 habitants à la fin de la décennie 1990.

La plupart des nouveaux venus sont originaires de Bruxelles, et ont peu à peu imposé leur mentalité. Aujourd'hui, on assiste à une réelle opposition socio-économique entre les anciens La Hulpois, « *aujourd'hui à la retraite, dont la plupart a travaillé dans les serres (vignobles) ou à la papeterie* »<sup>1</sup>, et les 'nouveaux venus', dont une part importante travaille à Bruxelles ou dans les nombreuses entreprises implantées récemment sur le site communal (Swift, Dow-Corning ou IBM pour n'en citer que quelques unes).

Parallèlement à cela, les valeurs foncières et immobilières, déjà élevées, ont connu une véritable flambée autour des années 1990 (figure 2). Le prix des maisons a brusquement augmenté vers 1988, pour atteindre une valeur de 7 millions de francs en moyenne ! S'est ensuivie vers 1994-1995 une hausse brutale du prix du terrain à bâtir, qui frôle aujourd'hui les 3.500 BEF par mètre carré...

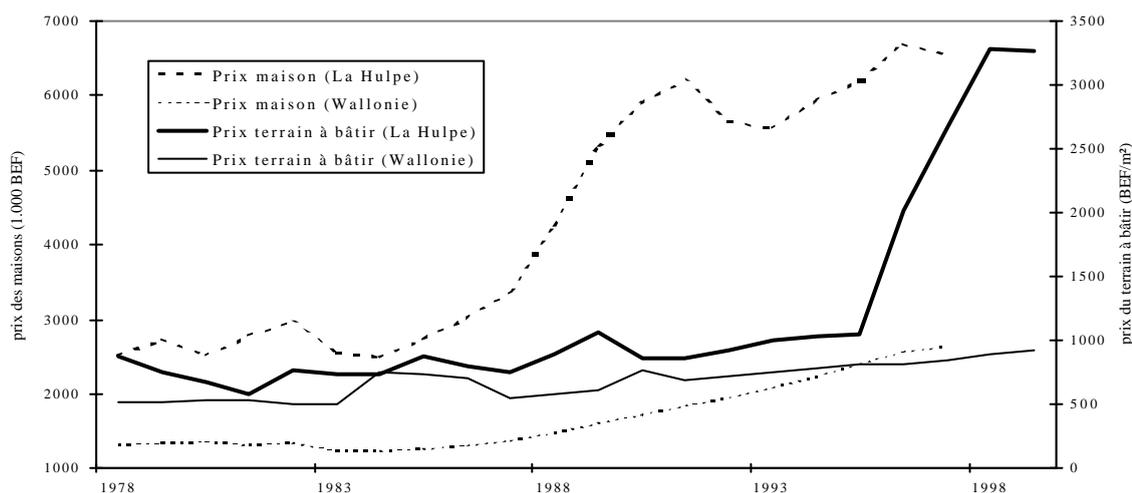
<sup>1</sup> *Passé Présent du Brabant wallon*, 1996, pp. 223-227.

**Figure 1. Taux d'entrées et de sorties et bilan migratoire entre 1950 et 1997, commune de La Hulpe (%<sub>0</sub>, moyenne mobile sur 3 ans)**



Source : INS, Statistiques démographiques

**Figure 2. Evolution des prix moyens des maisons et du terrain à bâtir entre 1978 et 1999, commune de La Hulpe et Région Wallonne**



Source : INS, Statistiques financières

Cette hausse importante des valeurs peut s'expliquer par différents mécanismes, mais le principal est à attribuer aux facteurs caractérisant une entité en fin de périurbanisation. Le plan de secteur laisse la part belle aux espaces boisés, très nombreux dans la commune (49 % de la superficie communale en 1997), et l'espace urbanisable est désormais volontairement limité aux alentours du village original. Des lotissements ont bien vu le jour durant les décennies 1950, 1960 et 1970 mais ils sont depuis lors réduits tant en importance qu'au niveau de la fréquence des constructions. L'offre en nouveaux logements est donc limitée depuis 20 ans, favorisant par ailleurs une hausse des prix.

Ce freinage dans le processus d'urbanisation n'est pas dû au hasard. En effet, les 'nouveaux' La Hulpois<sup>2</sup> entendent bien conserver le standing élevé de leur commune et le cachet qui lui est propre. Les édiles politiques locales l'ont bien compris, et assoient leur popularité sur une politique manifestement élitiste et limitative quant à la construction : « *Par son règlement d'aménagement du territoire, la Commune entend jouer à fond cette carte du prestige en préservant ses espaces verts et*

<sup>2</sup> Dont une part importante est constituée de personnes retraitées.

*boisés ... et le caractère villageois de l'entité, en encourageant l'implantation de sites de bureaux (prestigieux) et de quartiers résidentiels mais en nombre limité...<sup>3</sup>».*

Le cas de La Hulpe n'est pas isolé sur la scène belge. D'autres communes voisines telles que Lasne, Rhode-Saint-Genèse ou Hoeilaart présentent le même profil tant du point de vue socio-économique qu'en matière de politique d'aménagement du territoire et d'évolution démographique.

### ***Rixensart : périurbanisation dorée et saturation de l'espace***

L'entité de Rixensart<sup>4</sup>, voisine de celle de la Hulpe, a connu une évolution démographique très différente de celle-ci. La saturation est également effective, mais elle présente un autre visage que celle de l'exemple La Hulpois. A nouveau, c'est grâce à l'axe ferroviaire Bruxelles-Namur que Rixensart et Genval se sont développés dès la fin du 19<sup>ème</sup> siècle, avec l'apparition dès 1870 des « trains ouvriers ». La navette à destination de Bruxelles n'est donc pas un fait nouveau, mais il s'accompagne d'un emploi local très important : Genval connaît un essor industriel très important à partir de 1900, avec notamment les célèbres papeteries. Le mouvement de périurbanisation est actif dans la commune depuis les années 1940, et atteint son apogée dans les années 1960, comme le montre la figure 3 : les taux d'entrées sont largement supérieurs aux taux de sortie. A la fin des années 1970 et durant la décennie 1980, les entrées se réduisent fortement, et cela pour deux raisons : d'une part, la crise pétrolière a réduit l'ampleur du processus de périurbanisation, et d'autre part le phénomène se heurte à la hausse des valeurs foncières et immobilières (figure 4).

Bien que caractérisée depuis longtemps par des valeurs foncières et immobilières élevées, Rixensart a connu entre 1986 et 1990 une hausse brutale – et concomitante – du prix des maisons et du terrain à bâtir. Cela s'explique par une saturation quasi-totale des marchés : l'espace urbanisé occupe les deux-tiers du territoire et la densité de population est supérieure à 1.000 habitants par km<sup>2</sup>. La périurbanisation s'est d'abord attaquée aux anciens villages de Rixensart et de Genval, et a, à partir des années 1970, touché le village de Rosières, épargné jusqu'alors. Cela a pu se faire grâce à la construction de l'autoroute E411 qui défigure le village. Le développement autoroutier a eu un impact particulièrement important et marquant sur l'évolution de la périurbanisation en Brabant wallon (Hermia, 1998).

A Rixensart, la politique communale en matière d'aménagement du territoire a été bien plus laxiste qu'à La Hulpe, autorisant – voire favorisant – l'extension massive de l'habitat via les lotissements très nombreux dans la commune. L'implantation de l'UCL dans les environs n'a fait que renforcer la demande en nouveaux logements. Rixensart n'en est pas devenue pour autant une commune dortoir puisqu'elle accueille aujourd'hui de nombreuses entreprises. Citons à titre d'exemple Smithkline Beecham, première entreprise du Brabant wallon selon le chiffre d'affaire, qui emploie plus de 1.400 personnes. La création de pôles d'emplois dans des secteurs de pointes (pharmacie, services aux entreprises) est l'une des autres caractéristiques des communes périurbaines. Cela contribue à la dualisation sociale de l'espace, puisque leurs critères d'embauche sont souvent très exigeants en terme de qualification, de disponibilité et de professionnalisme. Les mêmes évolutions caractérisent des entités telles que Wavre, Waterloo ou Braîne-l'Alleud.

Cependant, on assiste depuis quelques années à des modifications non négligeables. L'arrivée massive de familles aisées et à haut niveau d'éducation – Rixensart suit désormais Lasne dans le classement des communes du Brabant wallon selon le revenu moyen par habitant – a profondément modifié les données. Ainsi, du point de vue politique, la majorité progressiste, en place depuis la seconde guerre a été renversée en 1994 pour faire place à une coalition à connotation libérale et écologiste, plus soucieuse du cadre de vie de la population. La CCAT, nouvellement créée, a décidé de limiter fortement le nombre de nouvelles constructions. Mais n'est-ce pas un leurre ? L'espace rixensartois n'était-il déjà pas saturé avant cette mesure limitative ?

<sup>3</sup> Passé Présent du Brabant wallon, p. 225.

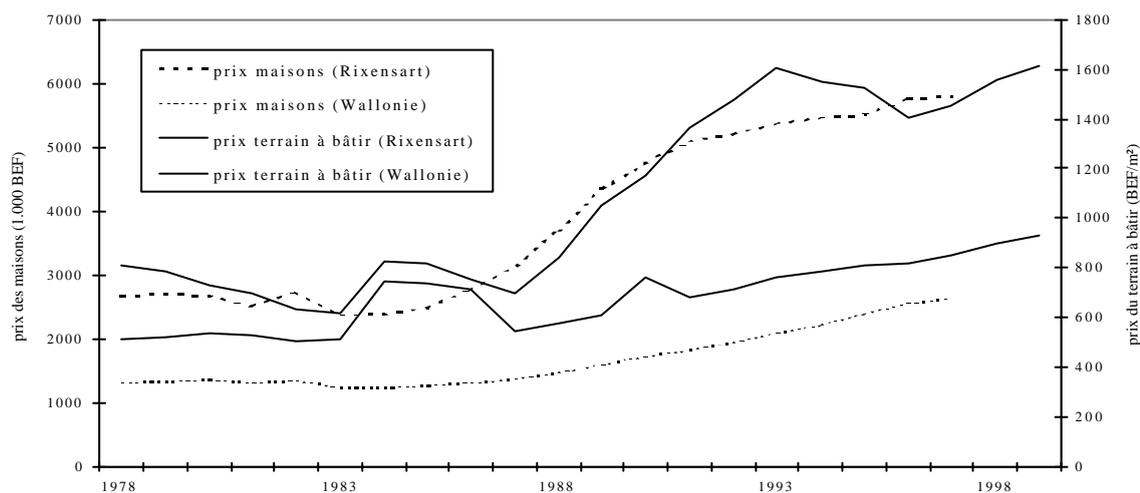
<sup>4</sup> L'entité de Rixensart comprend les anciennes communes de Rixensart, de Genval et de Rosières.

**Figure 3. Taux d'entrées et de sorties et bilan migratoire entre 1950 et 1997, commune de Rixensart (%<sub>o</sub>, moyenne mobile sur 3 ans)**



Source : INS, Statistiques démographiques

**Figure 4. Evolution des prix moyens des maisons et du terrain à bâtir entre 1978 et 1999, commune de Rixensart et Région Wallonne**



Source : INS, Statistiques financières

### ***Chaufontaine : un espace aux réalités multiples***

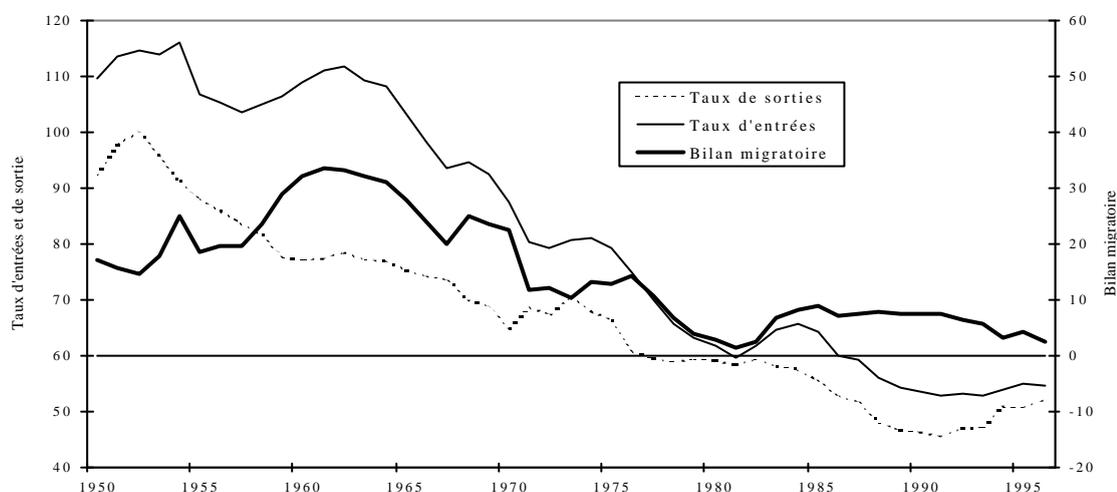
La commune de Chaufontaine<sup>5</sup> illustre parfaitement le processus de périurbanisation de l'agglomération liégeoise, qui l'a touché pendant de nombreuses décennies. Embourg a engagé le mouvement dans les années cinquante, et ressemble aujourd'hui à un gigantesque amas de villas quatre façades de styles très différents et bien cloisonnées les unes des autres. Beaufays et le hameau de Ninane furent touchés plus récemment, mais le phénomène y bouscule également le fragile équilibre entre les centres villageois traditionnels et leur environnement rural. Vaux-sous-Chèvremont fut le siège d'une urbanisation plus massive, au contenu socio-économique très différent ; on ne peut pas vraiment parler de périurbanisation dans ce cas.

<sup>5</sup> La commune de Chaufontaine est formée des anciennes communes de Beaufays, Chaufontaine, Embourg et Vaux-sous-Chèvremont.

L'entité est donc loin de former un ensemble cohérent. La population est passée de 8.000 à 23.000 habitants en cinquante ans. Le prix du terrain à bâtir y est resté abordable pendant longtemps, ce qui a favorisé une immigration de masse. Ce n'est que récemment que l'entité connaît une certaine saturation de son espace. Aujourd'hui, bien qu'elle n'ait pas l'apparence d'une véritable petite ville, Chaudfontaine en possède tous les équipements collectifs, les services privés ou publics nécessaires pour tenir ce rang (Oris, 1999b).

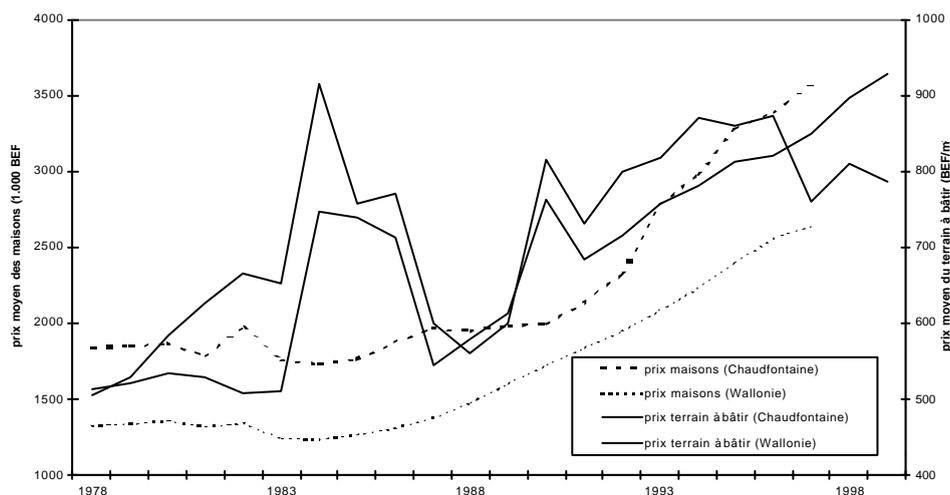
L'aménagement du territoire est bien plus réglementé que par le passé, ce qui a eu pour effet de faire exploser les prix. Durant les années 1990, Beaufays et Ninane connaissent un développement résidentiel aux règles beaucoup plus rigides que celui d'Embourg. Cela a pour conséquence de rendre le phénomène très élitiste. A cette hétérogénéité spatiale se joint une certaine fragilité politique ; la commune contient une diversité de catégories sociales très importantes, ce qui ne facilite pas la mise en place d'une politique cohérente en matière de développement futur...

**Figure 5. Taux d'entrées et de sorties et bilan migratoire entre 1950 et 1997, commune de Chaudfontaine (%<sub>0</sub>, moyenne mobile sur 3 ans)**



Source : INS, Statistiques démographiques

**Figure 6. Evolution des prix moyens des maisons et du terrain à bâtir entre 1978 et 1999, commune de Chaudfontaine et Région Wallonne**

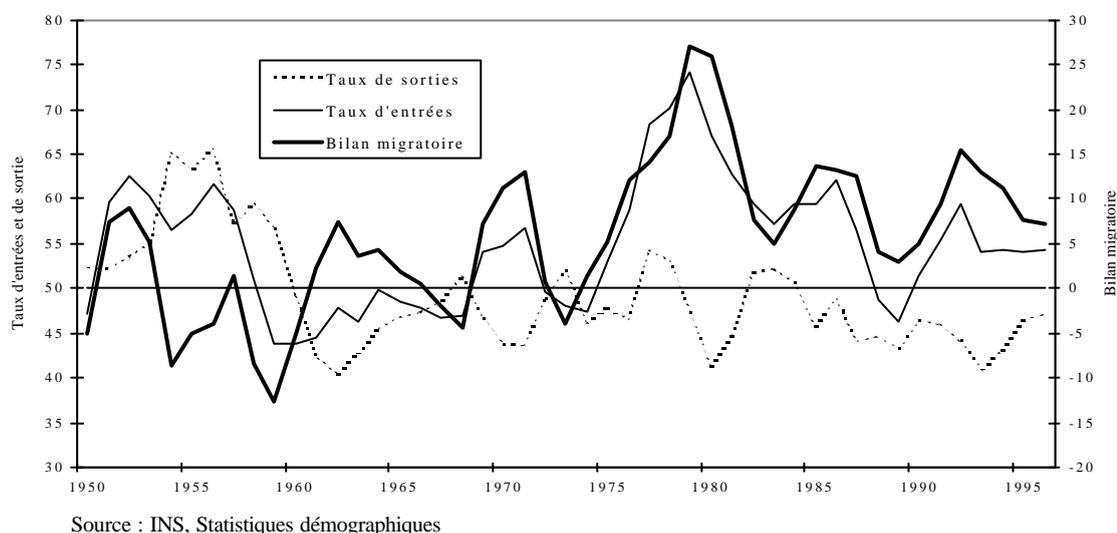


Source : INS, Statistiques financières

### Verlaine : un exemple de périurbanisation récente

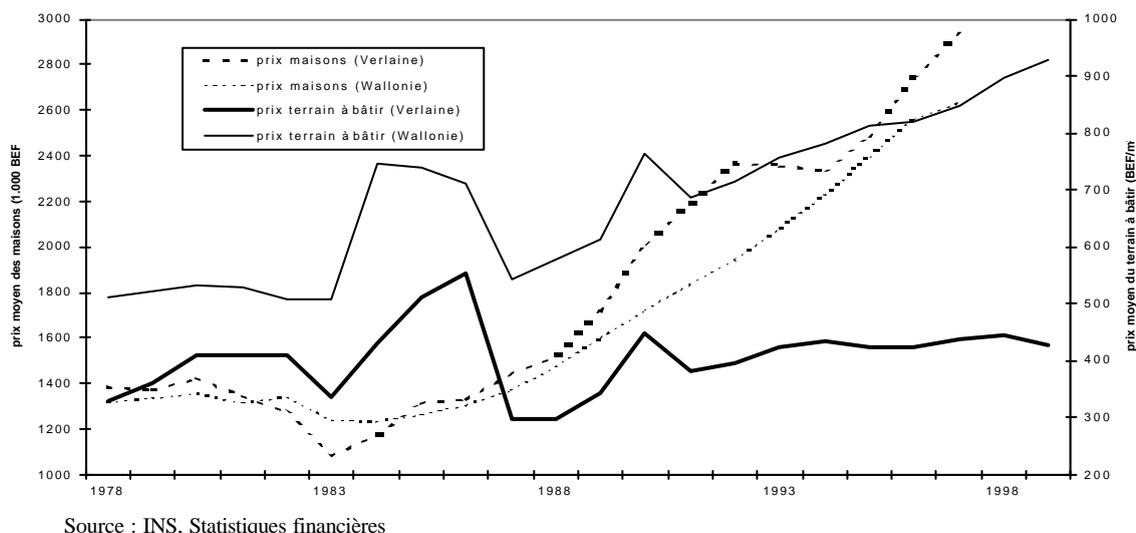
Située au cœur de la Hesbaye, l'entité de Verlaine, composée de trois villages, est typique d'une périurbanisation récente. Depuis le 19<sup>ème</sup> siècle jusqu'en 1975, elle connaît un lent déclin démographique dû à l'exode rural, très influent dans la région. Sa population stagne autour des 3.000 habitants. A partir de 1975, le processus s'inverse (figure 7), et l'entité connaît un lent regain démographique. Les entrées sont plus nombreuses que les sorties, et cela même au début des années 1980, période durant laquelle la crise pétrolière a freiné les phénomènes de périurbanisation en Belgique. A cela, plusieurs causes : la disponibilité en terrains à bâtir et leur prix relativement faible, le cadre particulièrement préservé de l'entité, mais aussi et surtout l'implantation de l'autoroute E42 et la création de deux bretelles aux abords de la commune. Comme cela se constate dans le cas de Verlaine, et aujourd'hui plus que jamais, l'accessibilité globale d'une localité est grandement dépendante de sa proximité au réseau autoroutier, du moins en Belgique où le réseau autoroutier est particulièrement dense et performant (Hermia et Thomas, 2001).

**Figure 7. Taux d'entrées et de sorties et bilan migratoire entre 1950 et 1997, commune de Verlaine (%o, moyenne mobile sur 3 ans)**



Source : INS, Statistiques démographiques

**Figure 8. Evolution des prix moyens des maisons et du terrain à bâtir entre 1978 et 1999, commune de Verlaine et Région Wallonne**



Source : INS, Statistiques financières

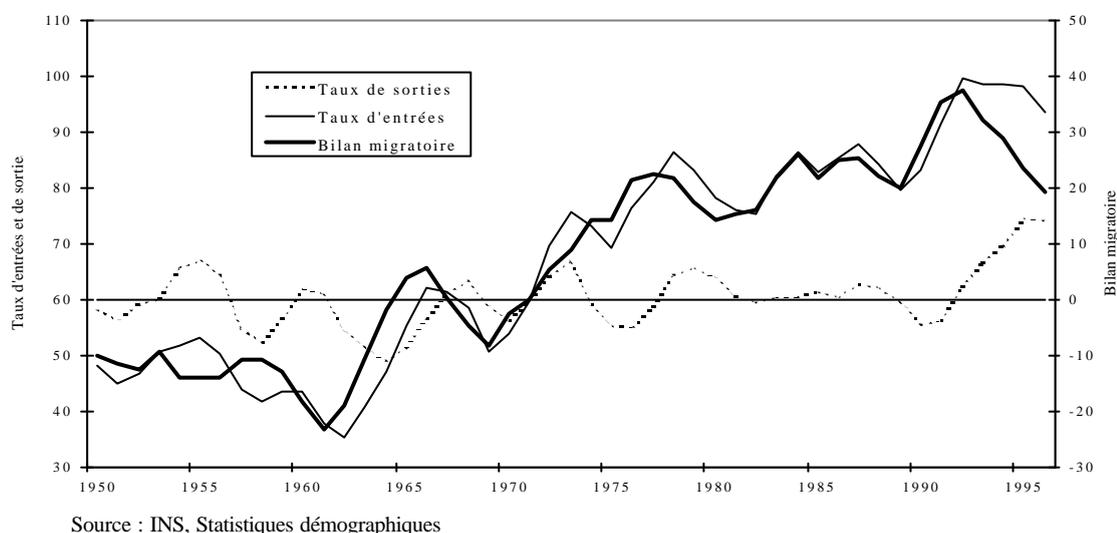
Conséquences directes sur les valeurs foncières et immobilières : bien que le prix du terrain à bâtir soit encore très abordable (450 BEF par m<sup>2</sup> en moyenne en 1999), le prix des maisons s'est envolé, et a

rattrapé son retard sur la moyenne wallonne (figure 8). Les nouvelles constructions, nombreuses, sont toutes des villas à quatre façades... Pourtant, rien ne semble capable d'enrayer ce processus qui n'y est probablement encore qu'à ses débuts...

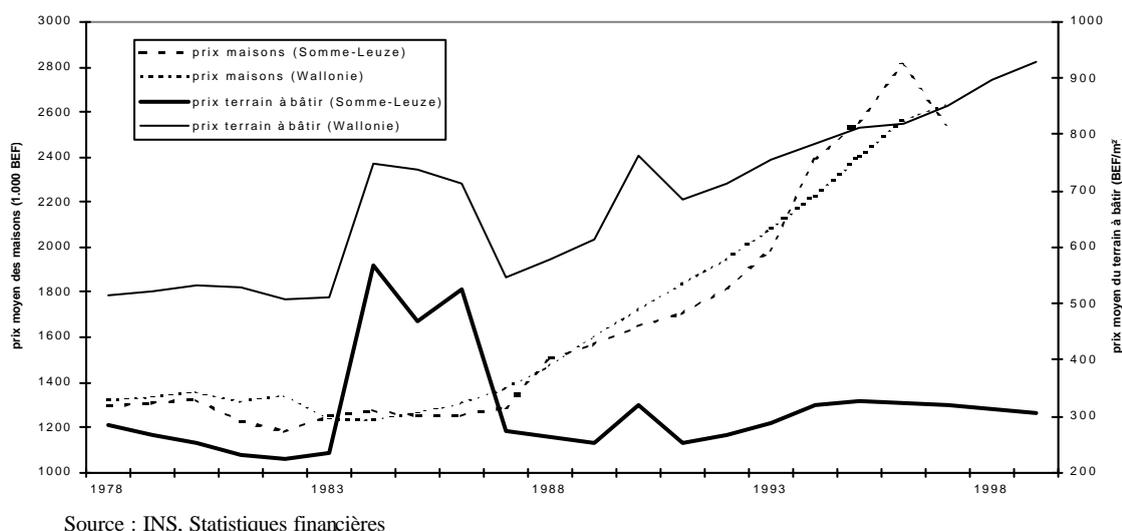
### *Somme-Leuze : l'influence d'un cadre de vie spécifique*

L'entité de Somme-Leuze connaît elle aussi une évolution démographique remarquable depuis plusieurs décennies. Frappée de plein fouet par un exode rural prolongé qui a dépeuplé ses villages de moitié en un siècle et demi, Somme-Leuze a connu dès la fin des années 1960 un renversement de son évolution démographique (figure 9). Petit à petit, mais très régulièrement, l'écart entre le nombre d'entrées et le nombre de sorties s'est accru en faveur des premiers, et lors des années 1990 la commune jouit du taux d'accroissement migratoire le plus élevé de Wallonie. Bien qu'une voie de circulation rapide la traverse, on ne peut pas dire que la commune soit réellement accessible ; elle est éloignée de tout pôle d'emploi majeur.

**Figure 9. Taux d'entrées et de sorties et bilan migratoire entre 1950 et 1997, commune de Somme-Leuze (% , moyenne mobile sur 3 ans)**



**Figure 10. Evolution des prix moyens des maisons et du terrain à bâtir entre 1978 et 1999, commune de Somme-Leuze et Région Wallonne**



Ce bouleversement dans le peuplement n'induit qu'une hausse toute relative des marchés immobiliers, et une stagnation des valeurs foncières (figure 10). Cela s'explique par le type de localisation

résidentielle que choisissent les nouveaux arrivés : les campings. En effet, d'après une étude menée sur l'habitat prolongé en camping et en parc résidentiel en Région wallonne (Fondation Roi Baudouin, 1999), la commune arrive en tête pour la proportion d'individus vivant dans ce type d'habitat, avec 892 personnes soit près de 25 % de la population totale de la commune. La proportion est encore plus importante dans le village de Noiseux, qui regroupe la plupart des campings concentrés le long de l'Ourthe, et dont la population a doublé en une dizaine d'années (412 habitants en 1981, 893 en 1998 !).

Le cas de Somme-Leuze n'est pas isolé en Wallonie : d'autres entités telles que Hastière ont connu un même bouleversement dans le contenu de leur peuplement. Les nouveaux venus s'installent souvent sur des terrains inondables, et ne bénéficient que d'un confort minimum, voire inexistant...La moindre crue de l'Ourthe ou de la Meuse est synonyme de risque pour leur logement dont la précarité est la caractéristique principale. Bref, on se situe aux antipodes des lotissements périurbains 'dorés'...

### ***Froidchapelle : les effets d'une reconversion touristique du rural profond***

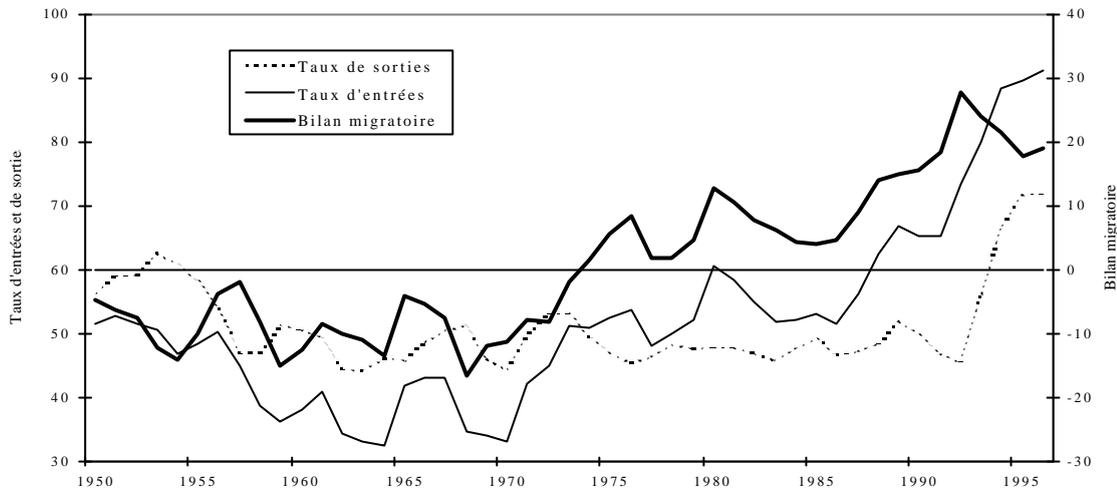
L'entité de Froidchapelle, comme celle de Somme-Leuze, connaît depuis une vingtaine d'années une forte reprise démographique (figure 11), qui fait suite à un exode rural prolongé en direction du bassin industriel de Charleroi. Pour autant, les mécanismes sont loin d'être indentiques.

L'entité bénéficie elle aussi d'un site « naturel » attractif, à savoir le complexe constitué des lacs de la Plate-Taille et de l'Eau d'Heure. Pourtant, durant des décennies, ce site à vocation touristique n'attirait pas les foules. Les infrastructures tardaient à se développer, enrayant dès le départ une possible reconversion d'une région apparemment sans avenir. Ce n'est qu'assez récemment que les choses ont changé, et notamment grâce aux fonds européens octroyés dans le cadre de la subvention aux régions en difficulté<sup>6</sup>, ce qui a permis à la commune d'établir un schéma de développement global. Particulièrement dynamiques et entreprenantes, les édiles politiques locales ont également fait appel à la Région wallonne pour bénéficier de subsides dans le cadre d'un programme de rénovation rurale, afin d'entreprendre un ensemble de travaux de restauration du patrimoine local (Ittelet, 2001). Cela a eu pour effet de favoriser le (re-)développement d'un certain artisanat, mais aussi de rendre plus attractive une entité pour des gens en quête d'espaces verts. On assiste donc à l'arrivée de deux types de populations : d'une part des individus s'installant dans l'habitat en camping et en parc résidentiel (434 soit près de 15 % de la population communale totale, toujours selon la brochure éditée par la Fondation Roi Baudouin en 1999), et d'autre part des familles au profil socio-économique plus aisé, participant à une migration de type périurbanisation. Conséquences sur les marchés fonciers et immobiliers locaux : une hausse des valeurs au cours des années 1990, même si elles restent très abordables (figure 12).

---

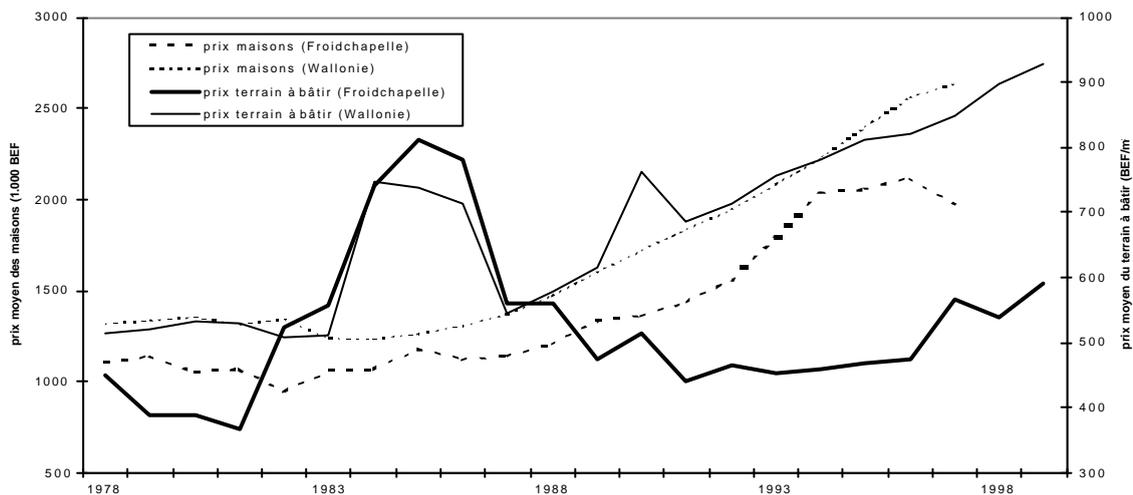
<sup>6</sup> Dont le Hainaut, province à laquelle Froidchapelle appartient.

**Figure 11. Taux d'entrées et de sorties et bilan migratoire entre 1950 et 1997, commune de Froidchapelle (%o, moyenne mobile sur 3 ans)**



Source : INS, Statistiques démographiques

**Figure 12. Evolution des prix moyens des maisons et du terrain à bâtir entre 1978 et 1999, commune de Froidchapelle et Région Wallonne**



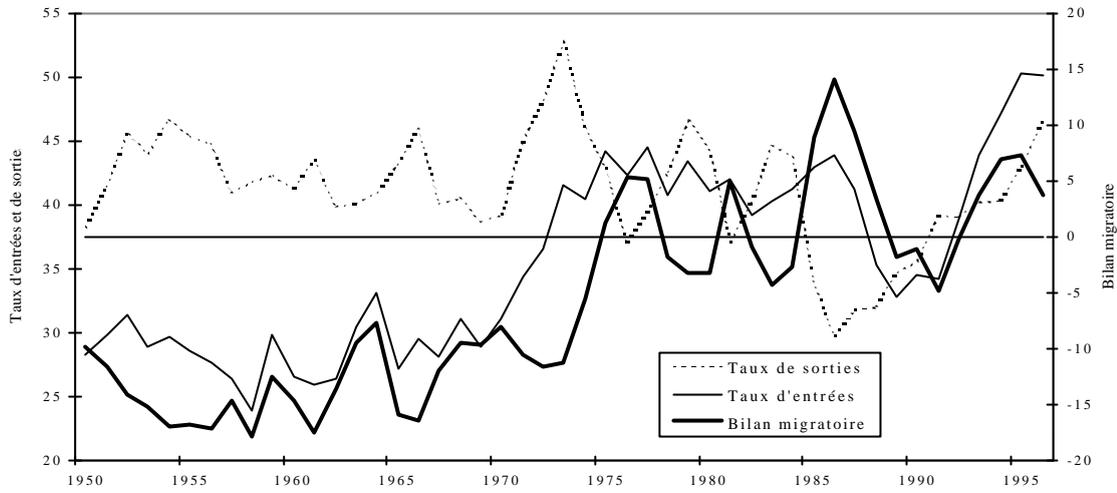
Source : INS, Statistiques financières

### **Bertogne : les amorces du processus**

Enfin, pour terminer ce bref tour d'horizon au niveau communal, citons le cas de l'entité de Bertogne. Celle-ci se situe en Ardenne, à une dizaine de kilomètres de Bastogne. L'exode rural fut intense dans cette région, et les villages formant l'entité ont perdu plus de la moitié de leur population en un siècle. Ce phénomène, lié à l'enclavement de la localité, s'est poursuivi jusqu'au tournant des années 1990, date à partir de laquelle les entrées ont explosé en nombre (figure 13). L'impact est direct sur les valeurs immobilières (figure 14), qui dépassent en 1997 la moyenne wallonne. Remarquons que cette cassure dans l'évolution des mouvements est concomitante à l'achèvement de l'autoroute Liège-Bastogne-Luxembourg dont le tracé passe dans la commune.

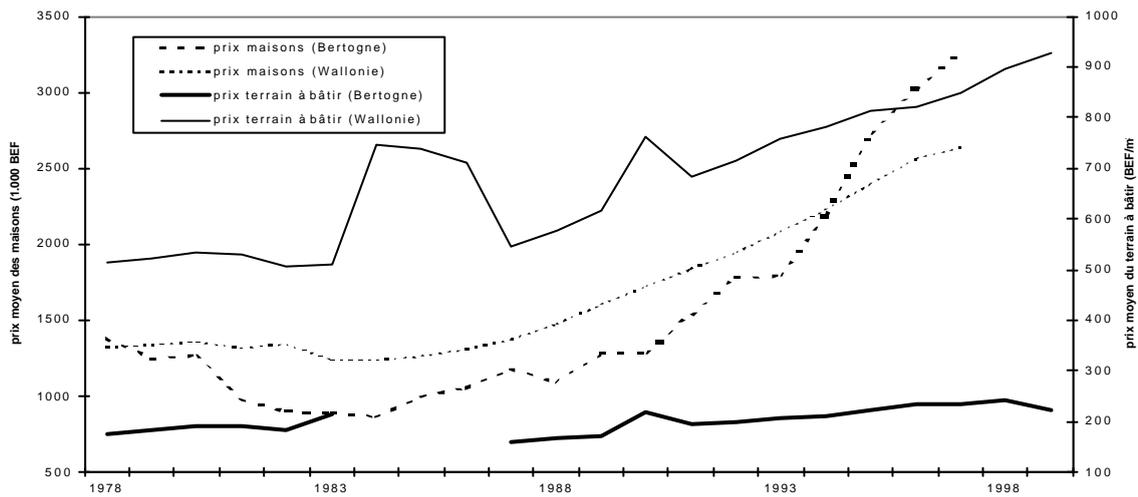
Cette commune s'inscrit parfaitement dans l'évolution que connaissent la plupart des communes ardennaises localisées à proximité des nouveaux axes autoroutiers : une amorce rapide du processus de périurbanisation suivie d'une hausse brutale des valeurs immobilières.

**Figure 13. Taux d'entrées et de sorties et bilan migratoire entre 1950 et 1997, commune de Bertogne (%o, moyenne mobile sur 3 ans)**



Source : INS, Statistiques démographiques

**Figure 14. Evolution des prix moyens des maisons et du terrain à bâtir entre 1978 et 1999, commune de Bertogne et Région Wallonne**



Source : INS, Statistiques financières