

Notice méthodologique

TITRE DE LA FICHE D'INDICATEURS

Production de logements neufs

CATÉGORIE PRINCIPALE

Activités humaines

THÉMATIQUE PRINCIPALE

Ménages

CATÉGORIE SECONDAIRE

Activités humaines

THÉMATIQUE SECONDAIRE

Aspects territoriaux

SECTION 1 : AUTEUR

Nom	CUVELIER
Prénom	Christine
E-mail	Christine.cuvelier@spw.wallonie.be
Tél	081/33.51.61

SECTION 2 : CONTEXTUALISATION DE LA FICHE D'INDICATEURS

Titre	Production de logements neufs
Définition(s) de la fiche d'indicateurs	Dans le cadre de cette fiche d'indicateurs, la production de logements neufs correspond au nombre de permis octroyés pour la construction neuve de logements, hors transformation/rénovation (mais éventuellement après démolition et reconstruction).
Référence(s) (définition)	Néant
Raison d'être de la fiche d'indicateurs	<p>L'utilisation du sol à des fins résidentielles génère divers impacts environnementaux (consommation du sol en tant que ressource non renouvelable, imperméabilisation du sol, modification du cycle naturel de l'eau, disparition d'habitats naturels...).</p> <p>Ces impacts sont généralement plus importants lorsqu'il s'agit d'une construction neuve de logements plutôt qu'une transformation/rénovation conduisant à la création de logements, <i>a fortiori</i> s'il s'agit d'une production de logements sur des parcelles vierges plutôt que sur des terrains déjà artificialisés¹.</p> <p>La fiche d'indicateurs vise à identifier les tendances en matière de construction neuve de logements en Wallonie, par types de logements produits : maisons 2 façades, maisons 3 façades, maisons 4 façades et appartements. Dans cette fiche d'indicateurs, la production de logements neufs est analysée sur base du nombre de permis de bâtir octroyés pour la construction neuve de logements, hors transformation/rénovation (mais éventuellement après démolition et reconstruction). La fiche présente donc les données</p>

¹ L'artificialisation est le fait de soustraire des surfaces de leur état naturel, forestier ou agricole, qu'elles soient ensuite bâties ou non et revêtues ou non (IWEPS, 2014. Caractérisation de l'occupation/utilisation du sol à partir des données du cadastre : limites et nomenclature. En ligne. https://www.iweps.be/wp-content/uploads/2017/02/140827_noteoccupsolcadastre_wallonie_0.pdf (consulté le 26/01/2023)). Il résulte de cette définition qu'un jardin, p. ex., est un terrain artificialisé.

relatives aux logements autorisés. Il est à noter que tous les projets autorisés ne se concrétisent pas systématiquement (*cf* *infra*, section 4 "Limites des indicateurs"). D'une façon générale, les immeubles à appartements ont un impact environnemental plus faible que les maisons unifamiliales, particulièrement en raison de leur moindre consommation en ressource foncière. C'est également le cas pour les maisons 2 ou 3 façades par rapport aux maisons 4 façades.

Cadre réglementaire :

— Code du développement territorial (CoDT). En ligne. Consolidation officielle. http://lampspw.wallonie.be/dgo4/tinymvc/apps/amenagement/views/documents/juridique/codt/CoDT_Fr.pdf (consulté le 26/01/2023).

Le CoDT fixe 4 buts aux objectifs régionaux de développement territorial et d'aménagement du territoire (art. D.II.2) :

1. la lutte contre l'étalement urbain et l'utilisation rationnelle des territoires et des ressources ;
2. le développement socio-économique et de l'attractivité territoriale ;
3. la gestion qualitative du cadre de vie ;
4. la maîtrise de la mobilité.

— Schéma de développement du territoire (SDT).

Le SDT est un outil de planification du développement territorial à valeur indicative. Il était, avant l'entrée en vigueur du CoDT, dénommé "Schéma de développement de l'espace régional" (SDER). Le 16/05/2019, le Gouvernement wallon a adopté une révision du SDT². Ce document, qui devait remplacer le SDER de 1999³, n'est toutefois jamais entré en vigueur, notamment suite à un recours en annulation au Conseil d'État⁴. Le 09/02/2022, le Gouvernement wallon a abrogé l'AGW du 16/05/2019 adoptant la révision du SDT et décidé d'actualiser cette révision⁵. Une nouvelle version du SDT est donc attendue.

Le SDT définit la stratégie territoriale pour la Wallonie sur base d'une analyse contextuelle, à l'échelle régionale (art. D.II.2. § 1^{er} du CoDT). Cette stratégie fixe les objectifs régionaux de développement territorial et d'aménagement du territoire, ainsi que les principes de mise en œuvre des objectifs (notamment ceux liés au renforcement des centralités urbaines et rurales) et la structure territoriale.

² AGW du 16/05/2019 adoptant la révision du Schéma de développement du territoire adopté par le Gouvernement wallon le 27 mai 1999. En ligne. <https://wallex.wallonie.be/eli/arrete/2019/05/16/2019015439> (consulté le 27/01/2023)

³ Schéma de développement de l'espace régional (SDER). En ligne. http://lampspw.wallonie.be/dgo4/tinymvc/apps/amenagement/views/documents/amenagement/regional/sder/SDER_cartes.pdf (consulté le 27/01/2023)

⁴ Le 06/02/2020, la ville d'Andenne a introduit un recours en annulation au Conseil d'État à l'encontre de l'AGW du 16/05/2019. Aux termes de son rapport du 08/10/2020, l'auditeur du Conseil d'État a proposé l'annulation de l'AGW du 16/05/2019.

⁵ AGW du 09/02/2022 retirant l'arrêté du Gouvernement wallon du 16 mai 2019 adoptant la révision du Schéma de développement du territoire adopté par le Gouvernement wallon le 27 mai 1999. En ligne. <https://wallex.wallonie.be/eli/arrete/2022/02/09/2022030888> (consulté le 27/01/2023)

SECTION 3 : MÉTHODOLOGIE

INDICATEUR N°1

Titre	Production de logements neufs* en Wallonie * La production de logements neufs est analysée sur base du nombre de permis octroyés pour la construction neuve de logements, hors transformation/rénovation (mais éventuellement après démolition et reconstruction). À noter que tous les projets autorisés ne se concrétisent pas systématiquement. Selon une estimation de la CPDT réalisée en 2014, 15 % des projets autorisés ne seraient pas réalisés (Bottieau & Neri, 2014. Perspectives démographiques et production de logements en Wallonie. Le point sur les chiffres. Notes de recherche de la CPDT, 46. En ligne. https://cpdt.wallonie.be/wp-content/uploads/2023/03/NDR_PerspectivesDemographiquesEtProductionDeLogements.pdf (consulté le 13/04/2023)).
--------------	--

Description des paramètres présentés	Données relatives au nombre de permis octroyés pour logement neuf en Wallonie, par types de logements (appartements, maisons 4 façades, maisons 3 façades, maisons 2 façades), pour la période 2005 - 2021.
---	---

Unité(s)	Nombre de permis octroyés
-----------------	---------------------------

DONNÉES UTILISÉES POUR CONSTRUIRE LES PARAMÈTRES

Données relatives aux permis de bâtir

Fournisseur des données	Statbel (Office belge de statistique)
--------------------------------	---------------------------------------

Description des données	<p>Statbel établit mensuellement des statistiques sur l'octroi des permis de bâtir compilées à partir de formulaires transmis par les communes belges (https://statbel.fgov.be/fr/themes/construction-logement/permis-de-batir). Un permis de bâtir est une autorisation d'entamer des travaux dans le cadre d'un projet de construction. À ce titre, il constitue la dernière étape des procédures mises en œuvre par les pouvoirs publics en matière d'urbanisme et de délivrance de permis de construire, avant le démarrage des travaux. Cette statistique donne une vue sur le nombre de bâtiments et le nombre de logements pour lesquels un permis de bâtir est octroyé en construction neuve, en rénovation et pour des travaux de démolition.</p> <p>Les données transmises par Statbel correspondent au nombre de bâtiments et de logements autorisés en construction neuve par année, à l'échelle de la Belgique, des 3 régions, des provinces, des arrondissements et des communes, pour la période 2005 - 2021, et pour les types de logements suivants :</p> <ul style="list-style-type: none">— maisons 2 façades ;— maisons 3 façades ;— maisons 4 façades construites d'une façon traditionnelle ;— maisons 4 façades construites selon une méthode préfabriquée ;— appartements. <p>La fréquence de mise à jour des données est mensuelle.</p> <p>Les données sont disponibles 3 mois après la période de référence.</p>
--------------------------------	--

Traitement des données	Les données relatives aux maisons 4 façades construites d'une façon traditionnelle sont additionnées aux données relatives aux maisons 4 façades construites selon une méthode préfabriquée, afin d'obtenir le nombre total de maisons 4 façades. Les autres données sont utilisées en l'état.
INDICATEUR N°2	
Titre	Part des appartements et des maisons unifamiliales* dans la production de logements neufs** en Wallonie * Les maisons unifamiliales comprennent les maisons 4 façades, 3 façades et 2 façades. ** La production de logements neufs est analysée sur base du nombre de permis octroyés pour la construction neuve de logements, hors transformation/rénovation (mais éventuellement après démolition et reconstruction). À noter que tous les projets autorisés ne se concrétisent pas systématiquement. Selon une estimation de la CPDT réalisée en 2014, 15 % des projets autorisés ne seraient pas réalisés (Bottieau & Neri, 2014. Perspectives démographiques et production de logements en Wallonie. Le point sur les chiffres. Notes de recherche de la CPDT, 46. En ligne. https://cpdt.wallonie.be/wp-content/uploads/2023/03/NDR_PerspectivesDemographiquesEtProductionDeLogements.pdf (consulté le 13/04/2023)).
Description des paramètres présentés	Part relative des appartements et des maisons unifamiliales (total des maisons 4, 3 et 2 façades) dans le nombre de permis octroyés pour logement neuf en Wallonie, pour la période 2005 - 2021.
Unité(s)	%
DONNÉES UTILISÉES POUR CONSTRUIRE LES PARAMÈTRES	
Données relatives aux permis de bâtir	
Fournisseur des données	Statbel (Office belge de statistique)
Description des données	Cfr. Indicateur n°1
Traitement des données	La part relative des appartements est calculée en divisant le nombre d'appartements par le nombre total de logements neufs autorisés. La part relative des maisons unifamiliales est calculée en divisant le nombre total de maisons unifamiliales (somme des maisons 4, 3 et 2 façades) par le nombre total de logements neufs autorisés. Les données sont exprimées en % du nombre total de logements neufs autorisés.
INDICATEUR N°3 (CARTE)	
Titre de la carte	Production de logements neufs* en Wallonie (2012 - 2021) * La production de logements neufs est analysée sur base du nombre de permis octroyés pour la construction neuve de logements, hors transformation/rénovation (mais éventuellement après démolition et reconstruction). À noter que tous les projets autorisés ne se concrétisent pas systématiquement. Selon une estimation de la CPDT réalisée en 2014, 15 % des projets autorisés ne seraient pas réalisés (Bottieau & Neri, 2014. Perspectives démographiques et production de logements en Wallonie. Le point sur les chiffres. Notes de recherche de la CPDT, 46. En ligne. https://cpdt.wallonie.be/wp-content/uploads/2023/03/NDR_PerspectivesDemographiquesEtProductionDeLogements.pdf

	(consulté le 13/04/2023)).
Fournisseur des données	Statbel (Office belge de statistique)
Description des données	<p>La carte présente le nombre de permis octroyés pour logement neuf entre le 01/01/2012 et le 31/12/2021 pour chaque commune wallonne.</p> <p>La production de logements neufs est analysée sur base du nombre de permis octroyés pour la construction neuve de logements, hors transformation/rénovation (mais éventuellement après démolition et reconstruction). Statbel établit mensuellement des statistiques sur l'octroi des permis de bâtir compilées à partir de formulaires transmis par les communes belges.</p> <p>Six classes ont été définies pour représenter le nombre total de permis octroyés pour logement neuf entre 2012 et 2021. S'agissant d'une distribution asymétrique avec une forte représentation des valeurs faibles, les limites de classes ont été définies sur base d'une méthode de discrétisation par progression arithmétique.</p> <p>Les 6 classes retenues sont les suivantes (en nombre de permis) :</p> <p>< 217 (min. 32) [217 - 587[[587 - 1 142[[1 142 - 1 882[[1 882 - 2 806[≥ 2 806 (max. 3 916)</p>

INDICATEUR N°4 (CARTE)

Titre de la carte	<p>Part des appartements dans la production de logements neufs* en Wallonie (2012 - 2021)</p> <p>* La production de logements neufs est analysée sur base du nombre de permis octroyés pour la construction neuve de logements, hors transformation/rénovation (mais éventuellement après démolition et reconstruction). À noter que tous les projets autorisés ne se concrétisent pas systématiquement. Selon une estimation de la CPDT réalisée en 2014, 15 % des projets autorisés ne seraient pas réalisés (Bottieau & Neri, 2014. Perspectives démographiques et production de logements en Wallonie. Le point sur les chiffres. Notes de recherche de la CPDT, 46. En ligne. https://cpdt.wallonie.be/wp-content/uploads/2023/03/NDR_PerspectivesDemographiquesEtProductionDeLogements.pdf (consulté le 13/04/2023)).</p>
Fournisseur des données	Statbel (Office belge de statistique)
Description des données	<p>La carte présente la part des appartements dans le nombre de permis octroyés pour logement neuf entre le 01/01/2012 et le 31/12/2021 pour chaque commune wallonne (en %).</p> <p>La production de logements neufs est analysée sur base du nombre de permis octroyés pour la construction neuve de logements, hors transformation/rénovation (mais éventuellement après démolition et reconstruction). Statbel (Office belge de statistique) établit mensuellement des statistiques sur l'octroi des permis de bâtir compilées à partir de formulaires transmis par les communes belges. Ces statistiques comprennent notamment, pour les constructions neuves, le nombre de logements de type</p>

	<p>"appartements" et le nombre total de logements pour lesquels un permis de bâtir est octroyé.</p> <p>Six classes ont été définies pour représenter la part des appartements dans le nombre total de permis octroyés pour logement neuf entre 2012 et 2021 (en %). S'agissant d'une distribution des données dissymétrique avec de nombreux pics, les limites de classes ont été définies sur base d'une méthode de discrétisation par quartiles, avec isolement des deux classes extrêmes en séparant les 5 % des valeurs les plus petites et les 5 % des valeurs les plus grandes (5 %, 22,5 %, 22,5 %, 22,5 %, 22,5 %, 5 %).</p> <p>Les 6 classes retenues sont les suivantes :</p> <p>≤ 6,3 % (min. 0,0 %)]6,3 % - 21,7%]]21,7 % - 34,5 %]]34,5 % - 46,3 %]]46,3 % - 71,4 %] > 71,4 % (max. 86,9 %)</p>
--	--

SECTION 4 : LIMITES DES INDICATEURS

Champ de la fiche d'indicateurs	<p>Les indicateurs sont basés sur les données relatives aux permis de bâtir octroyés, et non sur les logements construits. Or tous les projets autorisés ne se concrétisent pas systématiquement, certains étant abandonnés (faillite, séparation...). Selon une estimation de la CPDT réalisée en 2014⁶, 15 % des projets autorisés ne seraient pas réalisés.</p> <p>Les indicateurs ne prennent pas en compte l'ampleur du phénomène de création de nouveaux logements par transformation/rénovation (reconversion de bâtiments, subdivision de maisons...). Ce phénomène, qui correspond à une densification en logements sur un sol déjà artificialisé, a un impact environnemental moindre que la création de nouveaux logements <i>via</i> une construction neuve.</p>
Fiabilité des données	<p>Les indicateurs sont construits à partir des données de Statbel (Office belge de statistique), qui établit mensuellement des statistiques sur l'octroi des permis de bâtir compilées à partir de formulaires transmis par les communes belges. La fiabilité des données dépend donc de la qualité des données figurant sur les formulaires transmis par les communes.</p>
Manque de données	<p>Les indicateurs ne permettent pas de distinguer la création de nouveaux logements sur un terrain non artificialisé d'une création de nouveaux logements sur un terrain déjà artificialisé⁷ (p. ex. construction neuve sur une friche ou sur un terrain sous-occupé : phénomène "BIMBY", <i>Build in my backyard</i>). Or l'impact environnemental de ces deux cas de figure n'est pas identique.</p>

⁶ Bottieau & Neri, 2014. Perspectives démographiques et production de logements en Wallonie. Le point sur les chiffres. Notes de recherche de la CPDT, 46. En ligne.

https://cpdt.wallonie.be/wp-content/uploads/2023/03/NDR_PerspectivesDemographiquesEtProductionDeLogements.pdf (consulté le 13/04/2023)).

⁷ L'artificialisation est considérée ici comme une transformation du sol qui le retire de son état naturel (prairie naturelle, zone humide...), agricole ou forestier, qu'il soit bâti ou non et qu'il soit revêtu (p. ex. parking) ou non (p. ex. jardin de maison, parc d'un centre-ville).

SECTION 5 : ÉLABORATION DE L'ÉTAT ET DE LA TENDANCE

Paramètre évalué par le pictogramme	Production de logements neufs en Wallonie
--	---

ÉTAT

Méthode d'attribution	L'évaluation de l'état n'est pas réalisable car il n'existe pas de référentiel.
------------------------------	---

Norme utilisée (si pertinent)	Sans objet
--------------------------------------	------------

Référence(s) pour cette norme	Sans objet
--------------------------------------	------------

TENDANCE

Méthode d'attribution	Évaluation de l'évolution des pressions exercées sur l'environnement au cours des dix dernières années : évolution du nombre de maisons 4 façades autorisées (considérées comme les plus impactantes d'un point de vue environnemental), du nombre de maisons 3 et 2 façades autorisées et du nombre d'appartements autorisés (ces derniers étant considérés comme les moins impactants).
------------------------------	---

Norme utilisée (si pertinent)	Aucune : pas de norme/objectif existant.
--------------------------------------	--

Référence(s) pour cette norme	Sans objet
--------------------------------------	------------

SECTION 6 : MISES À JOUR

Date de dernière mise à jour de cette fiche méthodologique	Avril 2023
---	------------