

# « Logement, aspects juridiques et accompagnement social »

*Matinée d'information et d'échanges  
15 mars 2019 – Paix Dieu à Amay*

Réseau logement et Conférence des Elus – Meuse-Condroz-Hesbaye

## Logement et développement territorial Enjeux pour les communes



Muriel Dagrain  
Chargée de mission logement

+32 (0) 474 41 78 90

+32 (0) 85 27 46 17

[muriel.dagrain@galcondruses.be](mailto:muriel.dagrain@galcondruses.be)

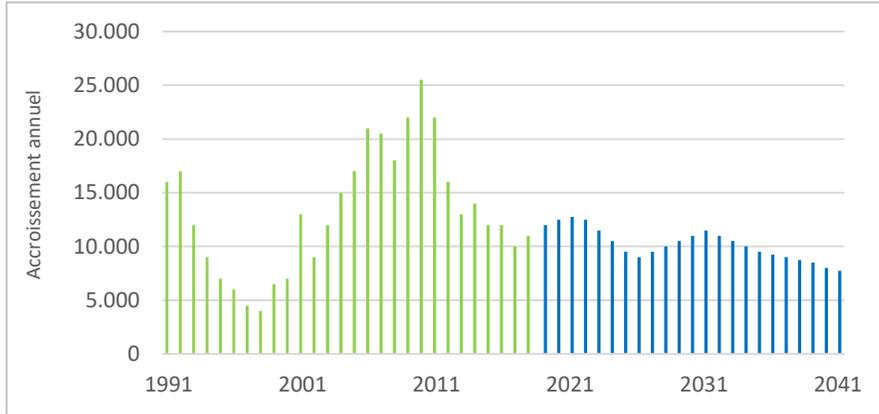
+32 (0) 83 670 347

[muriel.dagrain@tiges-chavees.be](mailto:muriel.dagrain@tiges-chavees.be)

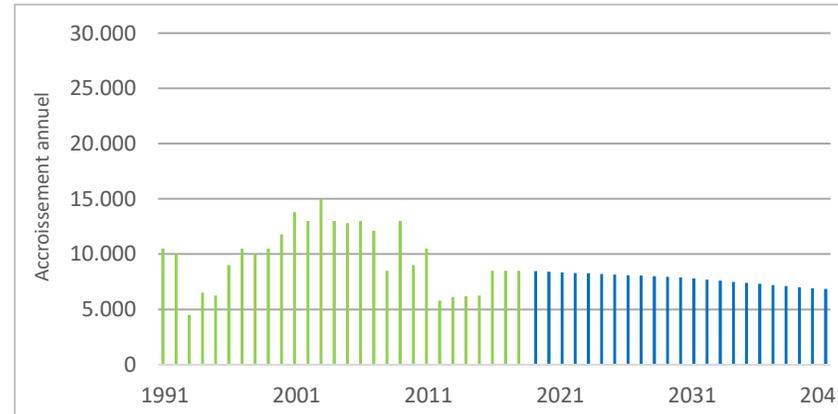
# PERSPECTIVES DÉMOGRAPHIQUES ET BESOINS EN LOGEMENT

*Yves Hanin, sociologue et  
urbaniste – Creat – UCL – CPDT*

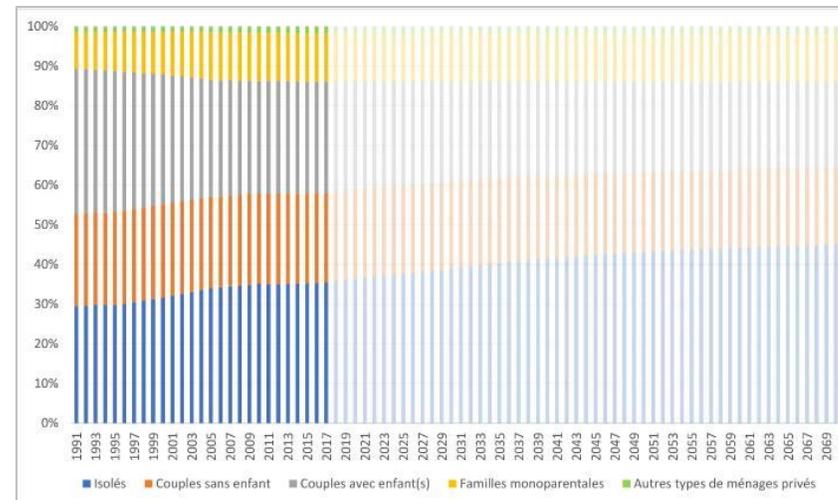
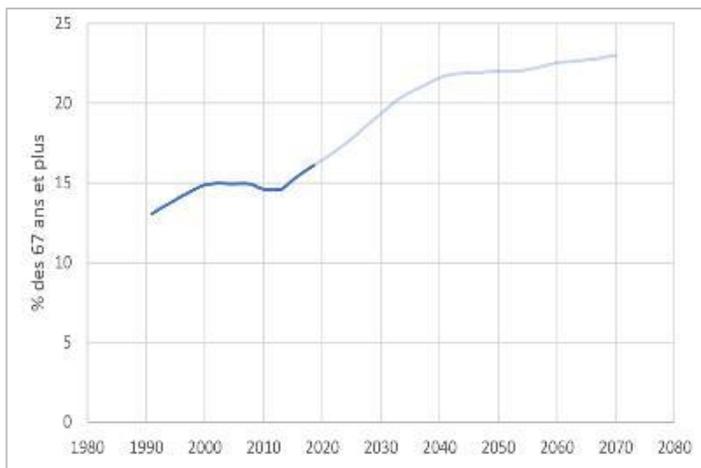
Population



Ménages



Viellissement



**Ralentissement de la  
croissance**

Perspective : + 8.000 à  
11.000 personnes (2041)

**Croissance du  
vieillessement**

1997 (15%) – 2041 (22%)

**Réduction taille des  
ménages**

1997 (2,46) – 2041 (2,18)

**Réduction couples avec  
enfants**

1997 (35%) – 2041 (22%)  
2071 (64% des ménages de  
2 personnes maximum)

# PERSPECTIVES DÉMOGRAPHIQUES ET BESOINS EN LOGEMENT

*Yves Hanin, sociologue et  
urbaniste – Creat – UCL – CPDT*

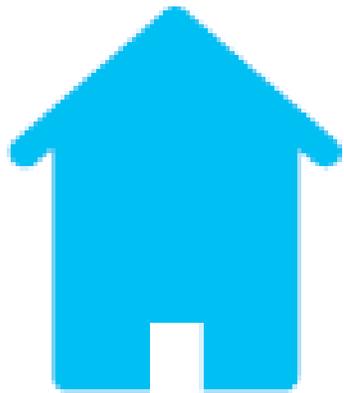
Population

Ménages

30.000

30.000

## Les besoins en logements en Wallonie par an \*



13.000

2018-2020



11.000

2020-2030



10.000

2030-2040



7.000

2040-2050



### Ralentissement de la croissance

Perspective : + 8.000 à 11.000 personnes (2041)

### Croissance du vieillissement

1997 (15%) – 2041 (22%)

### Réduction taille des ménages

1997 (2,46) – 2041 (2,18)

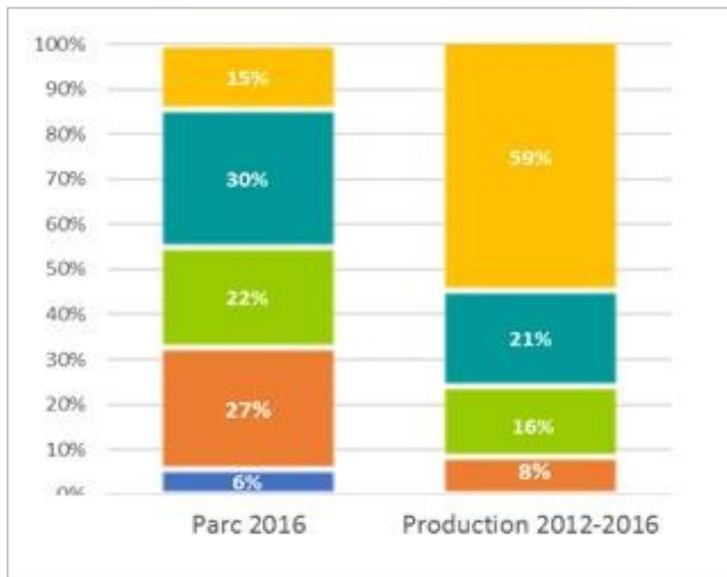
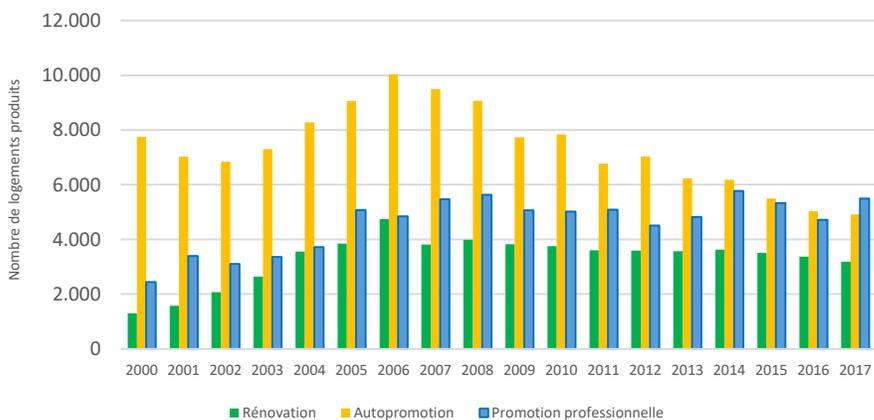
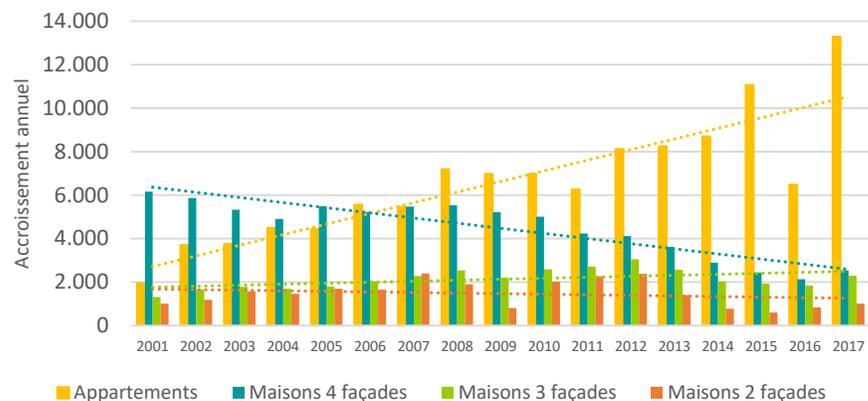
### Réduction couples avec enfants

1997 (35%) – 2041 (22%)  
2071 (64% des ménages de 2 personnes maximum)

# PRODUCTION DE LOGEMENT

*Yves Hanin, sociologue et urbaniste – Creat – UCL – CPDT*

Source : SPF-DGS (Statbel), statistique cadastrale des bâtiments



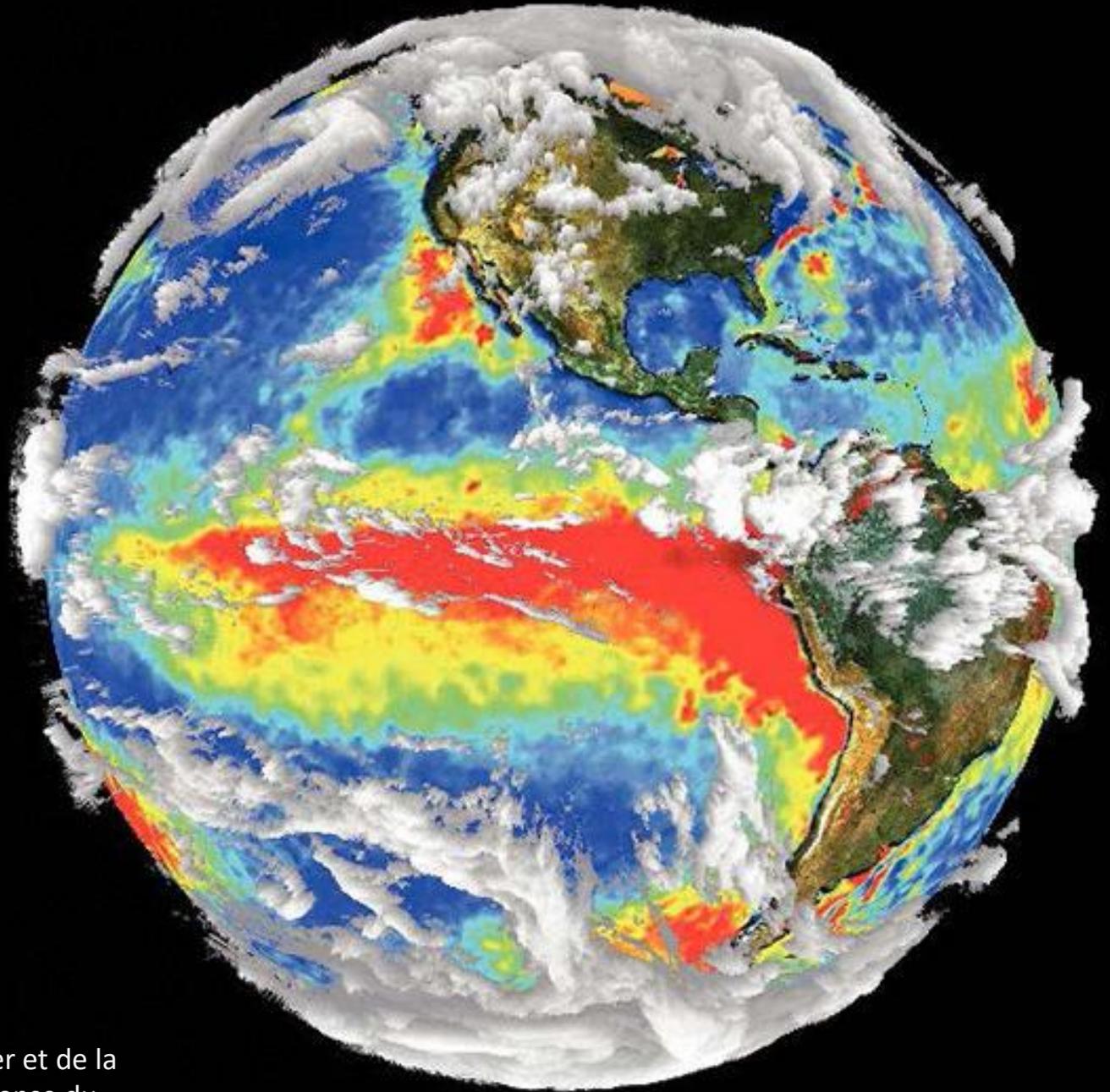
**Glissement vers un mode d'habitat plus collectif**

**Glissement de l'autopromotion à la promotion professionnelle immobilière**

**Production de logement par rénovation augmente**

**Eco-quartiers, quartier en transition, habitat groupé, ...**

# LE CLIMAT

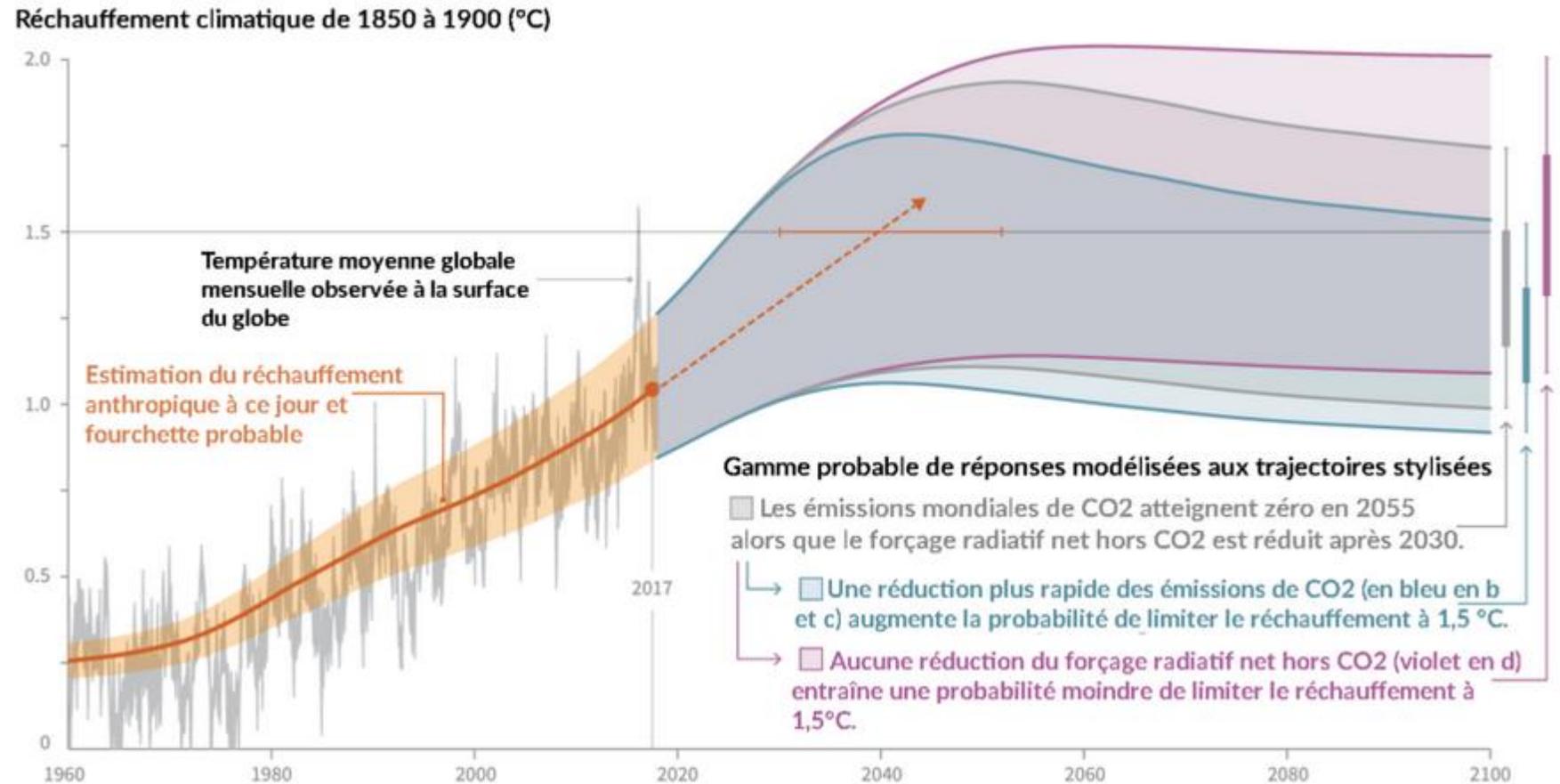


Anomalie, vue par satellite, de la température de la surface de la mer et de la couverture nuageuse durant l'épisode El Niño 1997-1998, le plus intense du siècle dernier.

# Rapport spécial du GIEC

Groupe d'experts intergouvernemental  
sur l'évolution du climat (GIEC)

## ➤ Limiter le réchauffement planétaire à 1,5°C



**C.2 POUR LIMITER LE RÉCHAUFFEMENT DE LA PLANÈTE À 1,5 °C (...),**

***il faudrait des transitions rapides et profondes dans les domaines de l'énergie, des sols, des villes et des infrastructures (y compris les transports et les bâtiments), et des systèmes industriels.***

**D.5 LIMITER LES RISQUES DE RÉCHAUFFEMENT de la planète à 1,5 °C (...)**

***possibles par une augmentation des investissements d'adaptation et d'atténuation, des instruments politiques, l'accélération des innovations technologiques et des changements de comportement***



**de 80 à 95% des émissions de GES pour 2050**

**SIGNEZ POUR  
LE CLIMAT  
ET SIGNEZ POUR  
NOTRE AVENIR !**

Faites entendre votre voix et...  
de prendre des...  
les...



*Sign for  
my future*

**Le Monde**

Le cri d'alarme de 15 000 scientifiques pour sauver la pla

**IL SERA BIENTÔT,  
TROP TARD.**

► L'ampleur de l'initiative est inédite : 15 000 scientifiques issus de 84 pays signent une alerte solennelle sur l'état de la planète. « Le Monde » publie l'intégralité de leur appel

► « Pour éviter une mise générale et une perte catastrophique de biodiversité », les scientifiques appellent l'humanité à changer radicalement de mode de vie

► Réchauffement climatique, biodiversité, déforestation... Tous les indicateurs montrent une dégradation continue de l'environnement sous la pression de l'homme

**URGENCE CLIMATIQUE**  
**LE SOS**  
**DE 700 SCIENTIFIQUES**

« Nous sommes d'ores et déjà pleinement entrés dans le "futur climatique". Hausse des températures moyennes et récurrence des chaleurs extrêmes, fonte des glaciers et de la banquise, sécheresses, modification de la faune, modification de la répartition de certaines espèces rares et précieuses, destruction d'écosystèmes, désoxygénation et acidification des océans... »

**Environnement**  
**Clôture de la COP 24**



**MARCH 15, 2019**

**STRIKE**  
**GLOBAL**  
**FOR**  
**FUTURE**



**ON VEUT  
UN  
AVENIR !**

**SAVEZ LA  
PLANÈTE**



Proposition de loi spéciale portant coordination de fédérale, des communautés et des régions à l'égard du fixant ses objectifs globaux à long terme.

Auteurs : Prof. Delphine Misonne (USL-B), Prof. Luc Lavrysen (UGent), Prof. Charles-Hubert Born (UCL), Dr. Carole M. Billiet (UGent), Pr Eeckhoutte (USL-B), Dr. Hendrik Schoukens (UGent), Sophie Seys Nennen (USL-B).



Carte blanche

OPINION

07/03/19 à 13:56 - Mise à jour à 13:44

# La Fonction publique doit reconnaître l'état d'urgence environnemental



**#CivilServants4Climate!**

**#FonctionnairesPourLeClimat!**

**#AmbtenarenVoorHetKlimaat!**

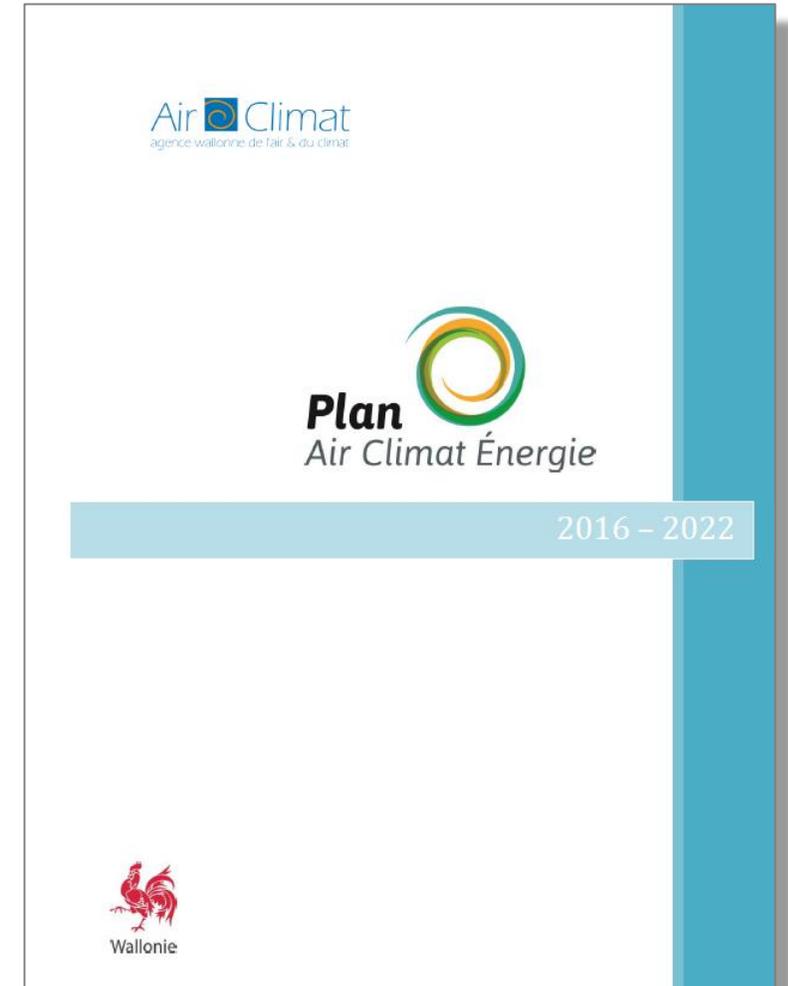
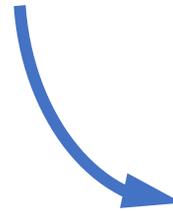
**#BeamteFuerDasKlima!**

# Des « plans » ?



- Industrie
- Production d'énergie
- **Résidentiel et tertiaire**
- Secteur des transports
- Secteurs agricole et forestier
- Gaz fluorés
- Adaptation au changement climatique

## En Wallonie?



- Renforcement des **normes** (EU) énergétiques
- **Stratégie** de rénovation du bâti
- **Primes** à l'énergie et à la rénovation
- Prêts pour l'accès au crédit
- Rénover les logements sociaux
- **AIS** : appui à l'investissement
- **6.000 nouveaux logements**
- **Fonds d'investissement du logement public**
- **Fonds de solidarité avec droit de tirage**
- **Des synergies entre Communes, SLSP, DGO4, SWL**

- Augmenter la **mitoyenneté**
- Lever les obstacles à une rénovation énergétiquement performante des habitations

## Agir sur l'aménagement du territoire et les règles d'urbanisme

- Mise en place d'une politique de durabilité au sein des communes à travers l'agenda 21 local
- Inciter les **communes** à mettre en place une **politique énergie-climat** sur leur territoire

## Agir sur la consommation d'énergie

- Agir sur l'aménagement du territoire : **l'implantation des activités** à proximité des pôles ruraux et urbains

## agir sur le bâti

## L'adaptation au changement climatique

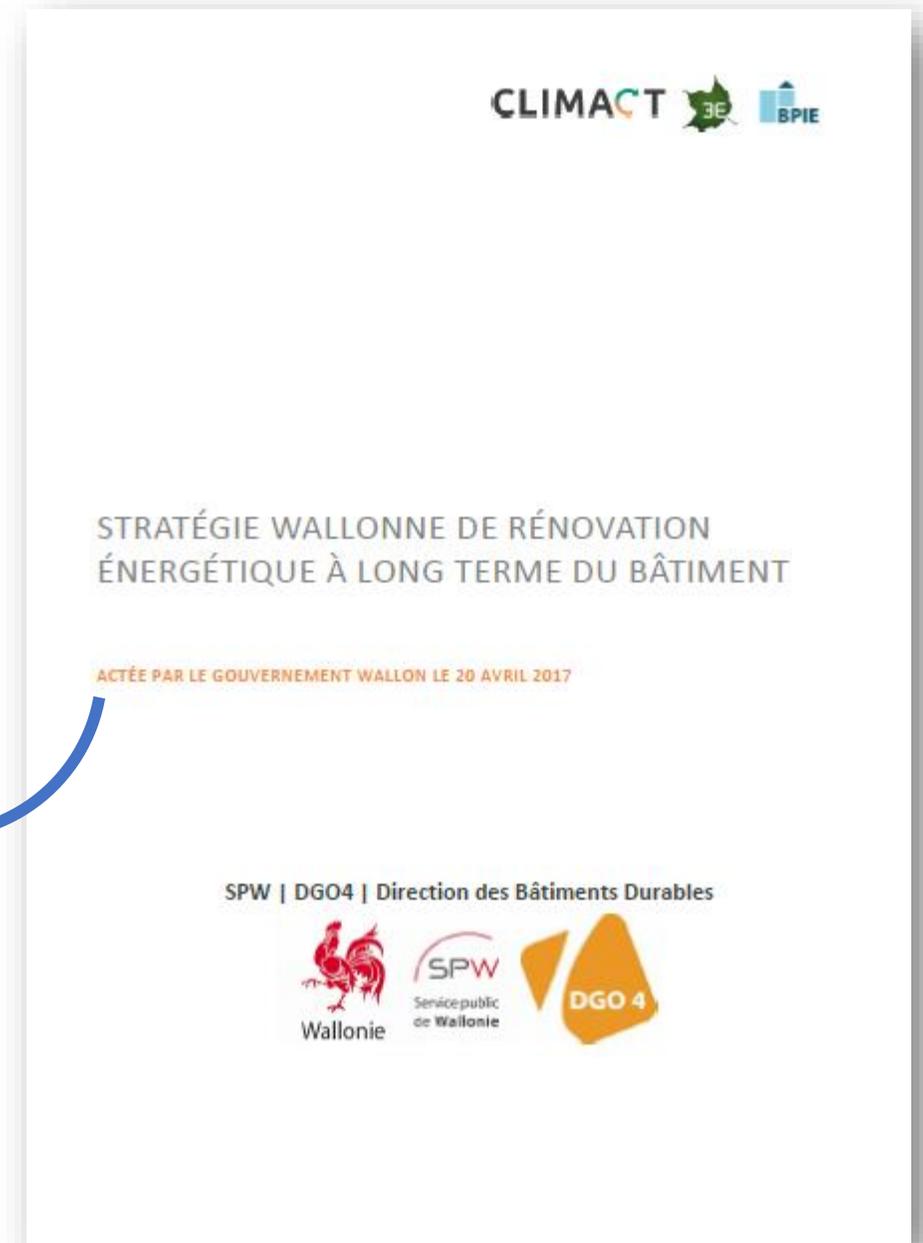
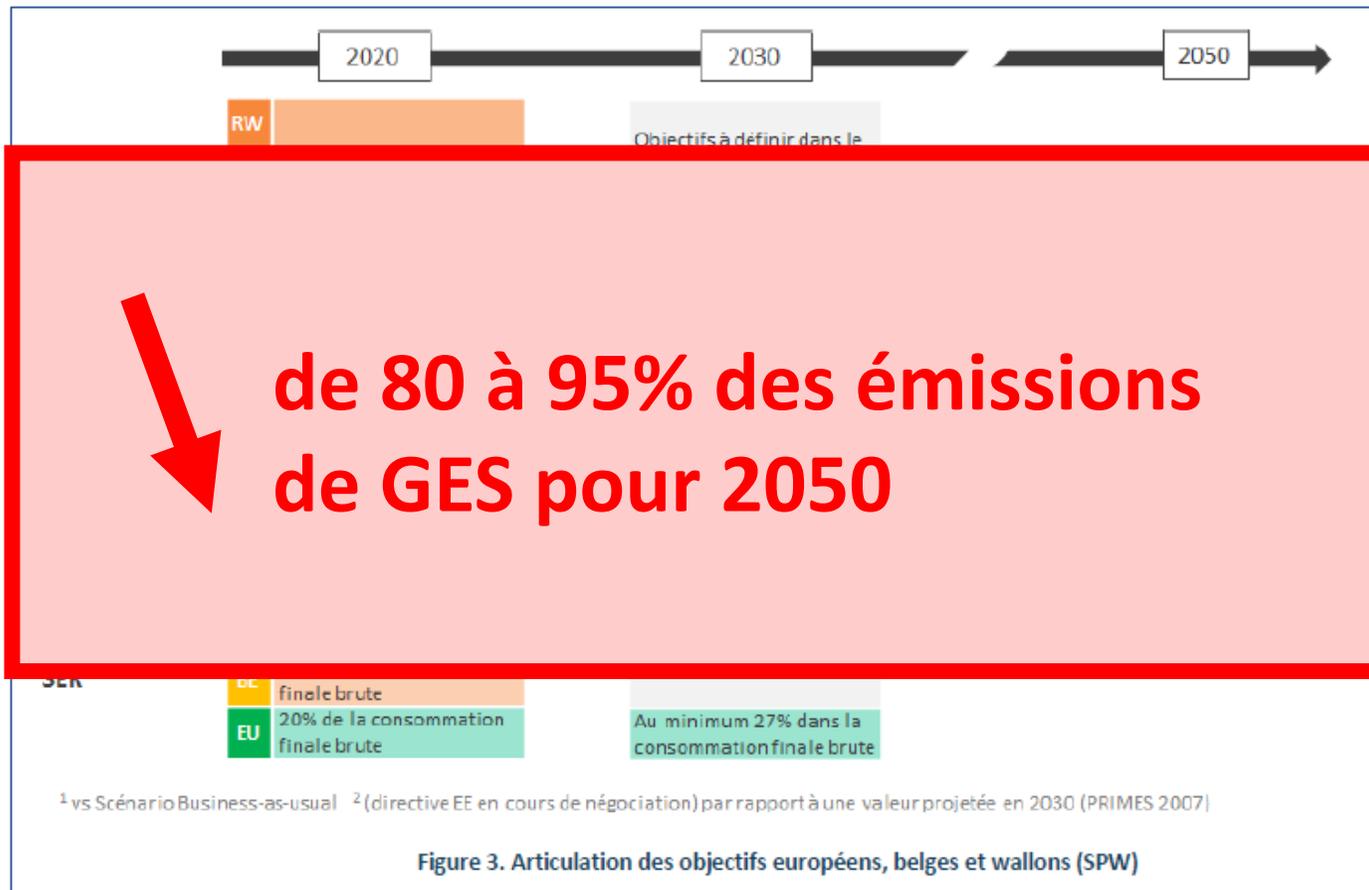


# Plan Air Climat Énergie

Tableau 2: Synthèse des principaux impacts du changement climatique identifiés selon les secteurs avec une vue temporelle (ECORES-TEC, 2011). Le code couleur est détaillé en bas du tableau

Secteur	2030		2050		2085	
	2030	2050	2030	2050	2030	2050
Projections humides						
Projections moyennes						
Projections sèches (°C)	0,5	1	1,5	2	2,5	3
					3,5	4
Agricultures	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Risque de baisse de production</b> (due à la fréquence des événements extrêmes)</li> <li>• <b>Risque de la pression des maladies, parasites, adventices et épisodes d'invasions</b></li> <li>• <b>Risque de la baisse des rendements</b> (due à la fréquence des événements extrêmes)</li> <li>• <b>Facteurs limitants</b> (photosynthèse, eau, fertilité) et <b>incertitude de la tendance?</b></li> </ul>					
Aménagement du territoire / infrastructures	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Risque de perturbation du transport</b> par voies navigables (sécheresse + importante)</li> <li>• <b>Risque de la hausse des températures</b> (due à la fréquence des événements extrêmes)</li> <li>• <b>Risque de la hausse des températures</b> (due à la fréquence des événements extrêmes)</li> <li>• <b>Risque de la hausse des températures</b> (due à la fréquence des événements extrêmes)</li> </ul>					
Forêts	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Risque de la hausse des températures</b> (due à la fréquence des événements extrêmes)</li> <li>• <b>Risque de la hausse des températures</b> (due à la fréquence des événements extrêmes)</li> <li>• <b>Risque de la hausse des températures</b> (due à la fréquence des événements extrêmes)</li> <li>• <b>Risque de la hausse des températures</b> (due à la fréquence des événements extrêmes)</li> </ul>					
Biodiversité	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Risque de la hausse des températures</b> (due à la fréquence des événements extrêmes)</li> <li>• <b>Risque de la hausse des températures</b> (due à la fréquence des événements extrêmes)</li> <li>• <b>Risque de la hausse des températures</b> (due à la fréquence des événements extrêmes)</li> <li>• <b>Risque de la hausse des températures</b> (due à la fréquence des événements extrêmes)</li> </ul>					
Energie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Risque de la hausse des températures</b> (due à la fréquence des événements extrêmes)</li> <li>• <b>Risque de la hausse des températures</b> (due à la fréquence des événements extrêmes)</li> <li>• <b>Risque de la hausse des températures</b> (due à la fréquence des événements extrêmes)</li> <li>• <b>Risque de la hausse des températures</b> (due à la fréquence des événements extrêmes)</li> </ul>					
Santé	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Risque de la hausse des températures</b> (due à la fréquence des événements extrêmes)</li> <li>• <b>Risque de la hausse des températures</b> (due à la fréquence des événements extrêmes)</li> <li>• <b>Risque de la hausse des températures</b> (due à la fréquence des événements extrêmes)</li> <li>• <b>Risque de la hausse des températures</b> (due à la fréquence des événements extrêmes)</li> </ul>					
Ressources en eau	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Risque de la hausse des températures</b> (due à la fréquence des événements extrêmes)</li> <li>• <b>Risque de la hausse des températures</b> (due à la fréquence des événements extrêmes)</li> <li>• <b>Risque de la hausse des températures</b> (due à la fréquence des événements extrêmes)</li> <li>• <b>Risque de la hausse des températures</b> (due à la fréquence des événements extrêmes)</li> </ul>					
Légende	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Impact difficile à apprécier</b></li> <li>• <b>Impact grave</b></li> <li>• <b>Impact très grave</b></li> <li>• <b>Impact peu grave</b></li> <li>• <b>Opportunités</b></li> </ul>					

# Une stratégie? de rénovation énergétique



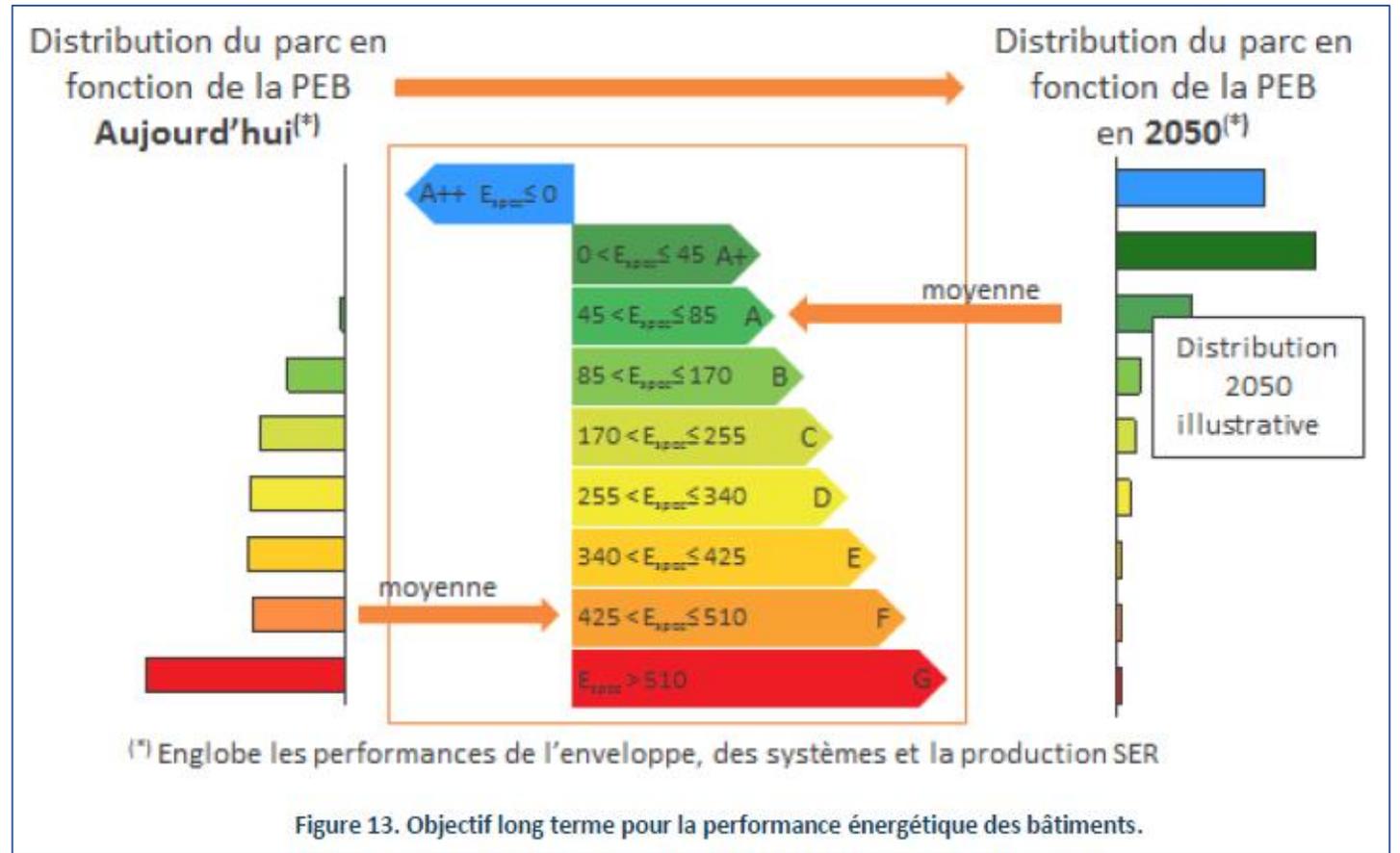
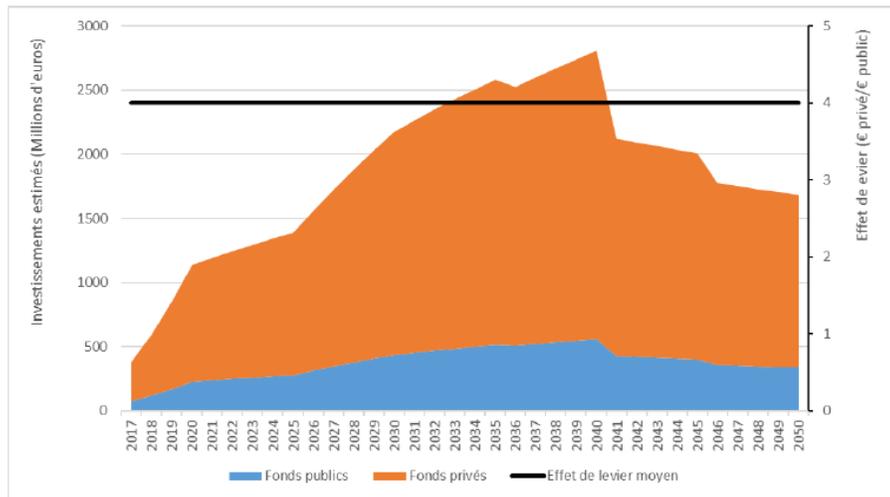
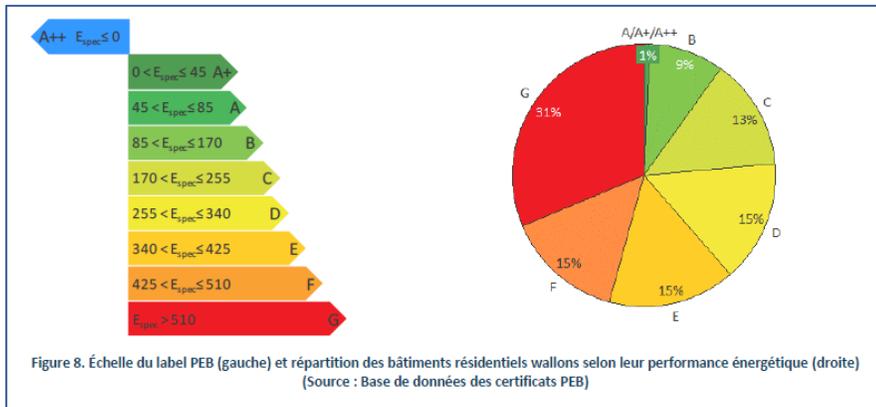


Figure 13. Objectif long terme pour la performance énergétique des bâtiments.

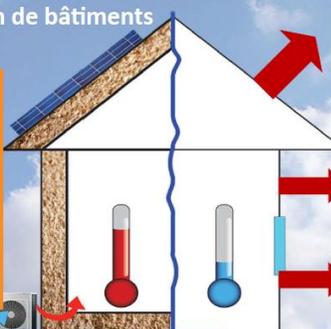
# ➤ Rénover et isoler 3% des logements chaque année

**DERNIERE CHANCE DE PROFITER DE L'OPERATION  
RENOV'ENERGIE 2018-2019**

Accompagnement personnalisé de rénovation de bâtiments

**SEANCE D'INFORMATION**  
28/01/2019 à 20h  
Salle du Conseil Communal de Tinlot

Pour tous les bâtiments de :  
Anthisnes, Clavier, Marchin, Modave, Nandrin, Ouffet et Tinlot



[www.galcondruses.be](http://www.galcondruses.be)

**CORENOVE**  
0499/842335 — daniel.comblin@skynet.be  
0472/34.36.52 — thierry.laureys@endevocal.be

**GAL Pays des Condruzes**  
0486/34.81.41 — geoffroy.germeau@galcondruses.be  
0474/83.47.82 — marc.wauthelet@galcondruses.be

Fonds Européen Agricole pour le Développement Rural (FEADER) : L'Europe Investit dans les zones rurales

	Nbre bâtiment	Nbre logement	3%
Hannut	6863	7083	212,49
Waremme	5729	7121	213,63
Huy	8824	10333	309,99
Assesse	3215	2808	84,24
Gesves	3255	2972	89,16
Ohey	2383	2119	63,57
Anthisnes	2126	1860	55,8
Clavier	2440	1962	58,86
Marchin	2529	2394	71,82
Modave	2002	1808	54,24
Nandrin	2629	2381	71,43
Ouffet	1460	1263	37,89
Tinlot	1277	1053	31,59



## Crise ?

En Chine - deux idéogrammes :

« **danger** » et « **opportunité** »

« point de basculement » ou « moment décisif »

Opportunité de reconsidérer l'avenir autrement...  
de se remettre en cause...

La crise comme instrument du renouvellement



***Savoir accueillir l'adversité comme  
autant d'opportunités d'imaginer  
d'autres scénarios, différents et  
inattendus, innovants et créatifs***

# Alors la transition, c'est pour aujourd'hui ou pour demain?

lundi 29 avril 2019 à 20h



Images issues d'une publication des "Amis de la terre"

## Transition en Condroz, venez en discuter! Projection-débat autour du film "Aujourd'hui"

Initiatives citoyennes en Gaume et pays d'Arlon

Salle "Bois Rosine" - Rue du Bois Rosine 7 - 4577 Modave - Entrée gratuite - Inscriptions: [geoffroy.germeau@galcondruses.be](mailto:geoffroy.germeau@galcondruses.be)



Fonds Européen Agricole pour le Développement rural (Feader):  
L'Europe investit dans les zones rurales



*Le réenchantement  
du*

*Monde*

*Une clé pour notre survie*

*Amener du sens...*

*Illustration article de Jean Staune, décembre 2017*



# *Anticiper les besoins en logements*

## *Assurer le bien-être des habitants*

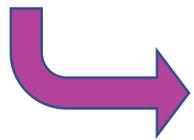
### Concevoir les Logements et les quartiers en tenant compte :

- **Besoins en logement adaptés aux petits ménages et aux personnes vieillissantes**
- **Besoins en logement à prix réduits (précarité des ménages)**
- **Rénovation et isolation du parc de logements existant**
- **Conserver les ressources en sol (alimentation, forêt, ...)**



**ET LE DÉVELOPPEMENT  
TERRITORIAL?**

- **STOPPER L'ÉPARPILLEMENT URBAIN**
- **SOUTIEN, ENCADREMENT, ...**  
**AUX POLITIQUES LOGEMENT, ÉNERGIE, ENVIRONNEMENT, ...**
- **FAIRE LE LIEN AVEC D'AUTRES THÉMATIQUES :**  
Biodiversité, mobilité, aspects sociaux, patrimoine, aménagement des espaces publics, activités économiques, agriculture et alimentation, forêt, ...



- **TRANSCOMMUNALITÉ, PLURICOMMUNALITÉ**
- **DÉCLOISONNER LES MATIÈRES, LES ACTEURS**



- **ARRÊTONS LE « TROP DE DIAGNOSTIC » !**
- **AGISSONS ET EXPÉRIMENTONS !**

# Schéma de Développement du Territoire



# En matière de Logement?

## RÉDUIRE LA CONSOMMATION DE SOL

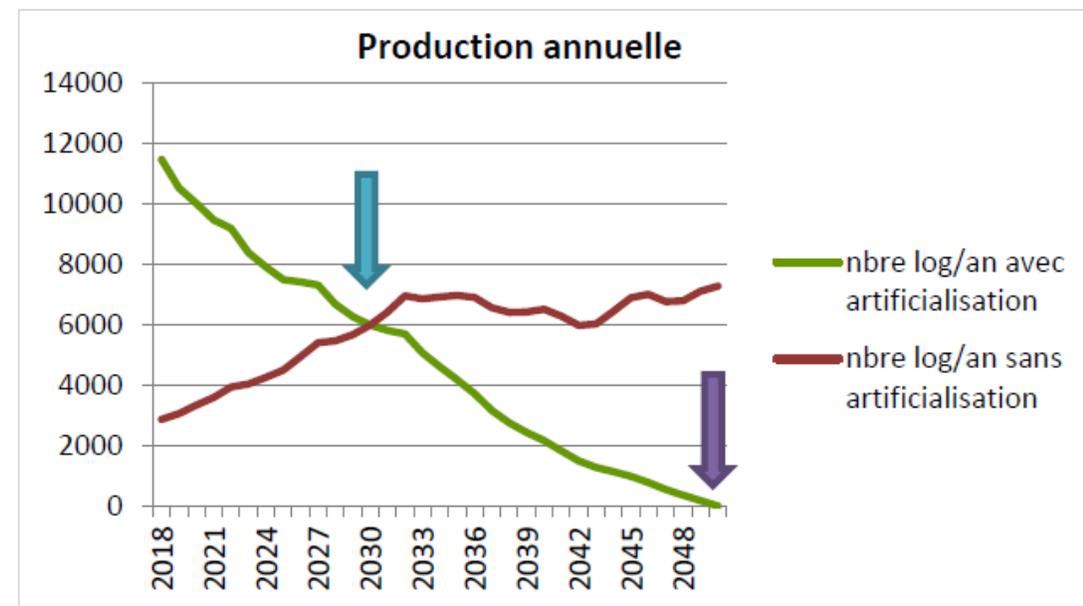
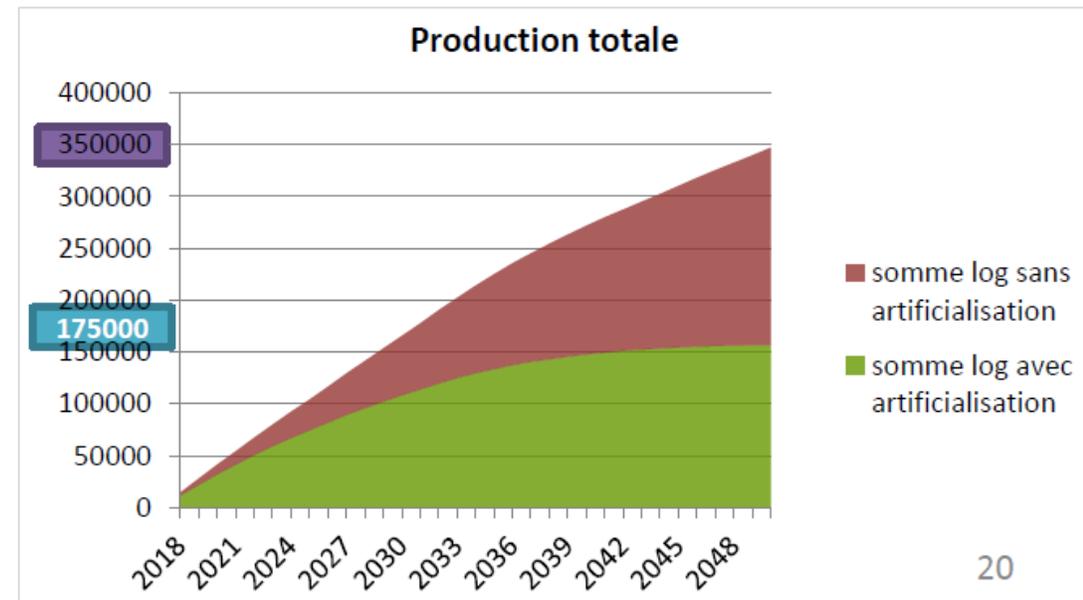
- 6 km<sup>2</sup>/an d'ici 2030  
(1/2 de la superficie consommée actuellement)
- 0 km<sup>2</sup>/an à l'horizon 2050.

### 2030

- 50% de nouveaux logements dans les cœurs des villes et villages

### 2050

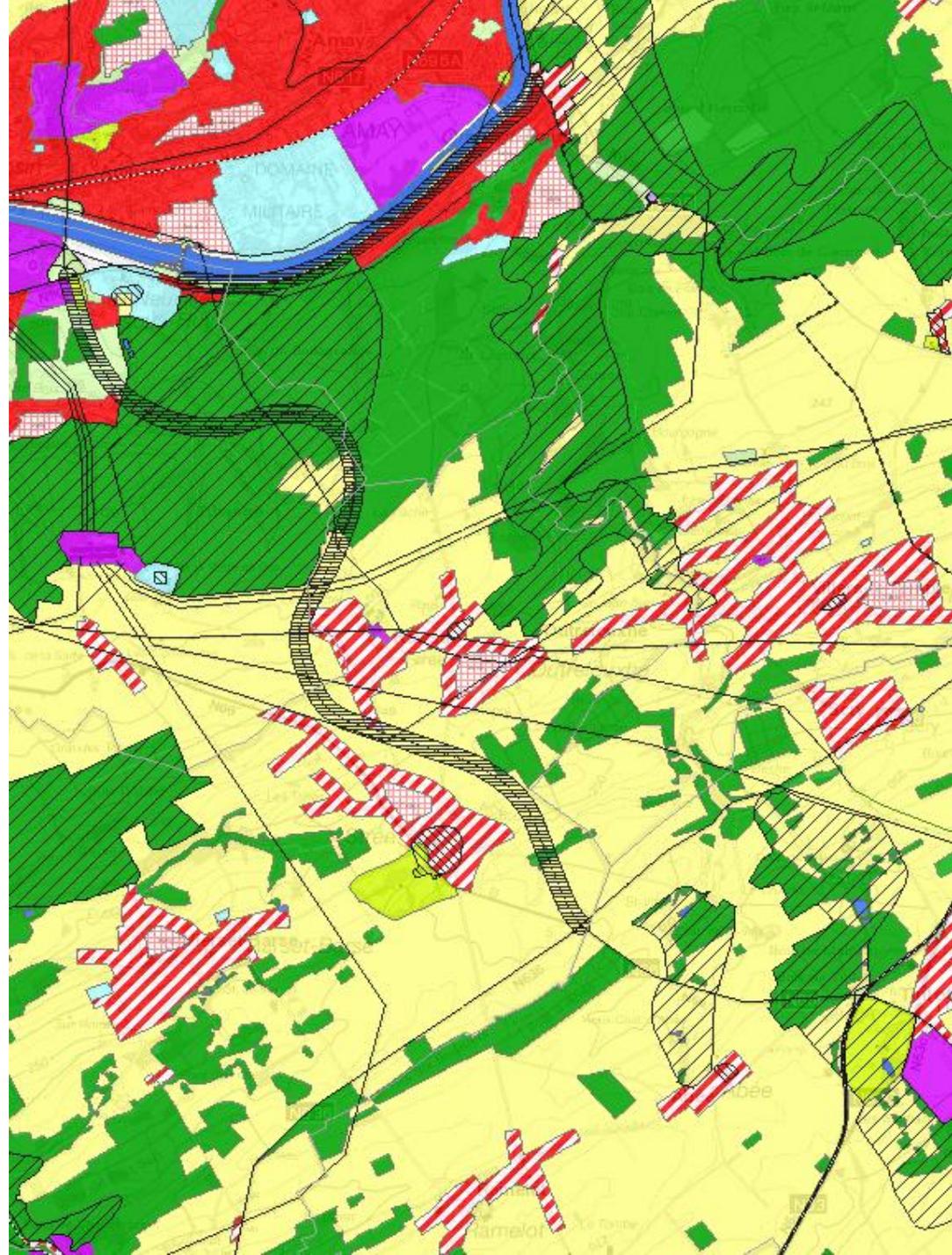
- 75% de nouveaux logements dans les cœurs des villes et villages



# Comment?

VALORISER LES TERRAINS ET  
RÉUTILISER LES BÂTIMENTS  
« BIEN » SITUÉS

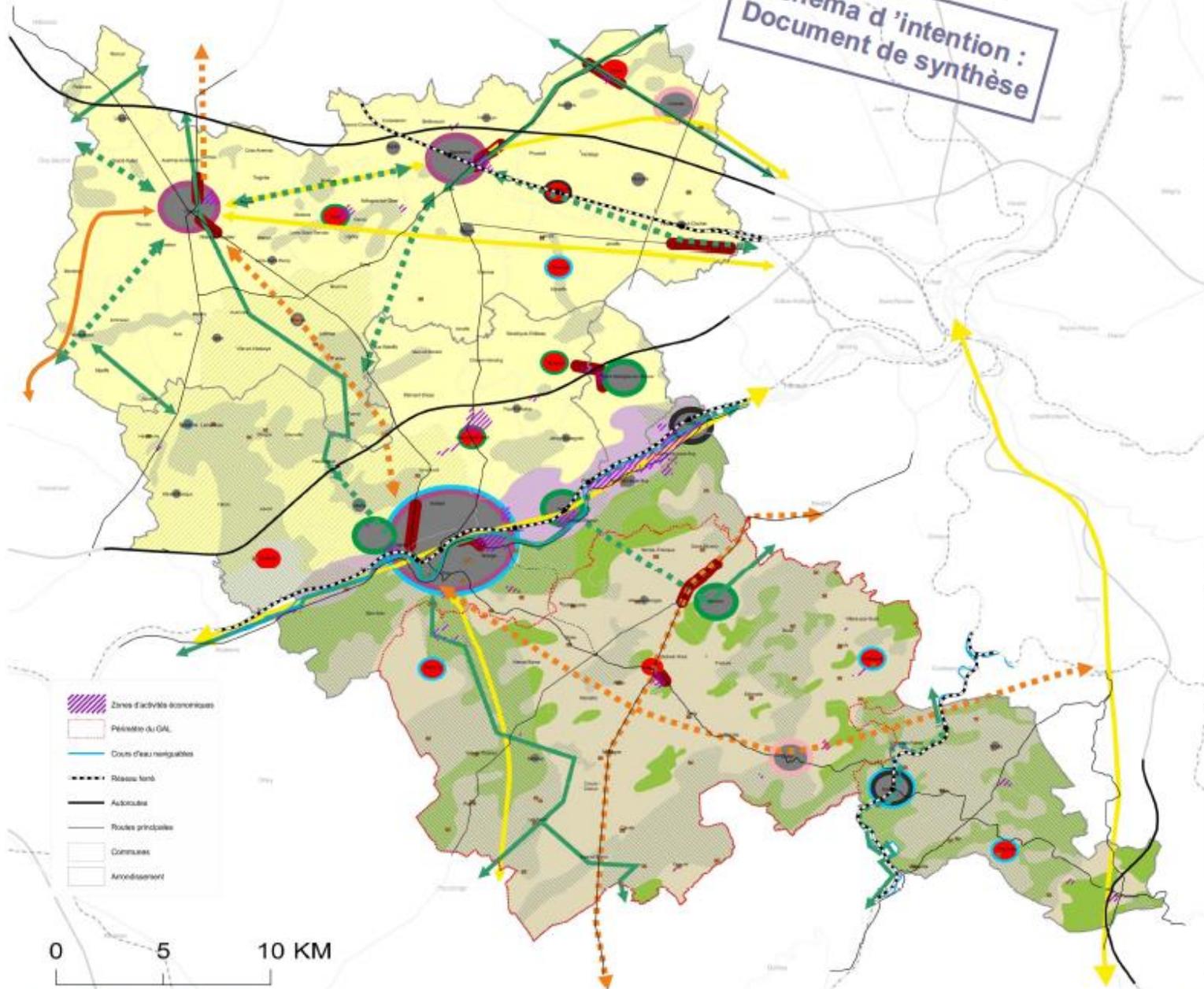
- Identifier et valoriser les ressources
- Priorité centres des villes et des villages
- Priorité proximité des transports en commun
- Accès aux services et aux équipements
- Bâti ancien d'intérêt patrimonial
- Logements dégradés, dénués d'intérêt patrimonial démolis et remplacés



# Schéma de développement territorial sur l'arrondissement de Huy - Waremme

*Document destiné à la relecture  
Juillet 2014*

# Schéma d'intention : Document de synthèse



- Zones d'activités économiques
- Périmètre du G4L
- Cours d'eau navigables
- Réseaux ferrés
- Autoroutes
- Routes principales
- Communes
- Arrondissement

0 5 10 KM

1. Préserver pour valoriser
  - Ressource aquifère et agricole (type culture)
  - Ressource aquifère et agricole (type culture et herbage)
  - Ressource forestière
  - ADESA et zones à haute valeur paysagère ou à haut potentiel paysager
  - Parc de la Burdinale-Mehaigne
  - Villages à préserver
  
2. Hiérarchiser pour organiser
  - Pôle urbain structurant à valoriser/densifier
  - Pôle urbain à valoriser/densifier
  - Pôle local existant à valoriser/densifier
  - Nouveau pôle local (pôle résidentiel à renforcer)
  - Pôle résidentiel
  - Noyau résidentiel
  - Pôle à développer car présence d'une gare
  - Spécialisation scolaire
  - Spécialisation touristique et culturelle
  - Spécialisation économique
  
3. Restructurer pour amplifier
  - Couloirs à vocation économique à restructurer
  - Couloir économique de la vallée
  
4. Connecter pour se déplacer
  - RAVeL existant ou voirie du schéma directeur cyclable existante
  - RAVeL à réaliser, finaliser ou voirie du schéma directeur cyclable en projet

Le PRMD\* prévoit de hiérarchiser le réseau de bus :

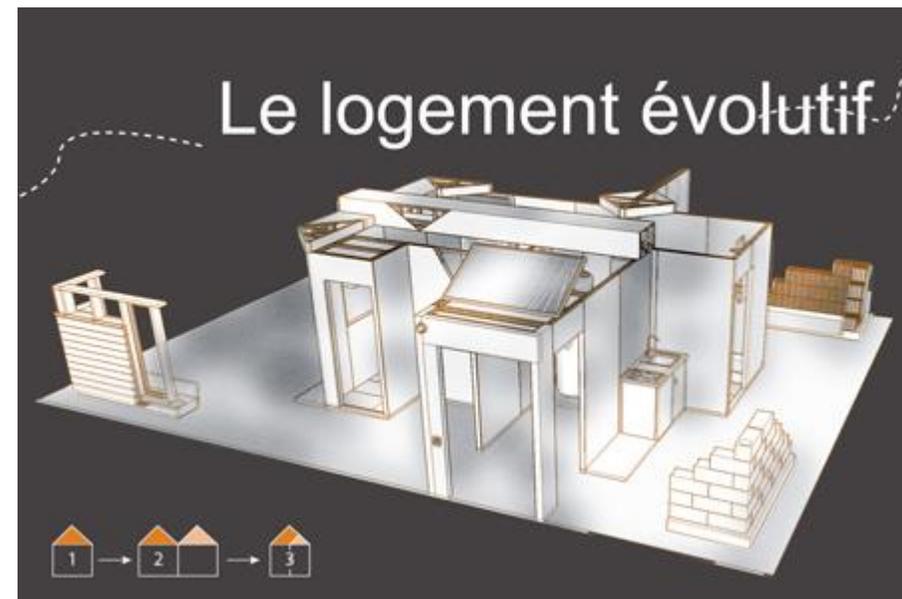
  - Lignes de bus rapides existantes
  - Lignes de bus rapides à projeter/renforcer
  - Lignes de bus existantes où la vitesse est moins stratégique que la fréquence

Le Groupe TEC affirmera en 2014 son Plan stratégique 2020 et les phases de mise en œuvre 2015 - 2016  
\* PRMD : Plan régional de mobilité durable

# Comment?

## FAIRE ÉVOLUER LA CONCEPTION DES LOGEMENTS

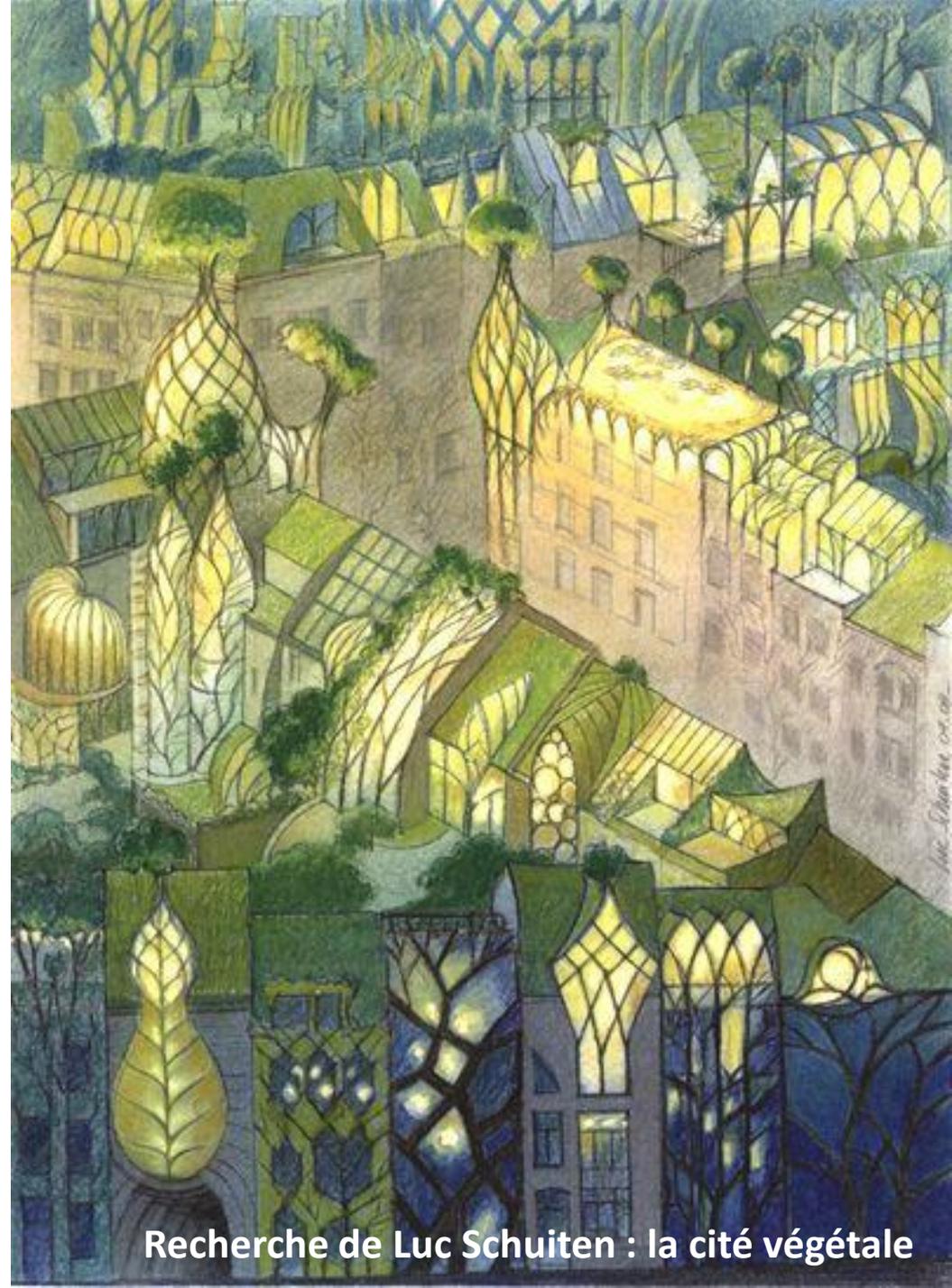
- Critères de salubrité, de sécurité et de performance énergétique
- Adaptée à la taille variable des ménages
- Pour la construction et la rénovation
- **Ménages au profil socio-économique diversifié** et de personnes de tous les âges.
- Poursuivre la politique de rénovation (et de création) **des logements publics**.



# Comment?

## SOUTENIR L'HABITAT ALTERNATIF ET L'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ

- **Nouvelles formes d'habitat** : habitat léger, habitat groupé, ...  
Condition : amélioration du cadre de vie + critères de **salubrité, de sécurité et de performance énergétique**
- **Eco-quartiers et de quartiers nouveaux**
- Faciliter l'accès à la propriété :  
**Community land trust, les partenariats public-privé, les baux emphytéotiques, les zones d'initiatives privilégiées, etc**



Recherche de Luc Schuiten : la cité végétale

# Concrètement?

## Pour les communes et/ou en transcommunalité

Recentrage des zones destinées à l'urbanisation dans les SDC

Identifier, dans les schémas locaux, les zones d'habitat à densifier.

Zones d'enjeu communal : densifier les terrains bien localisés et bien desservis.

Référentiel « Quartiers nouveaux » à la conception des quartiers

Fixer les objectifs de densité de logement par zone.

Sites à réaménager à destination du logement.

Identifier les zones de pression immobilière et les zones d'habitat à revitaliser

Fixer les objectifs de création de logements : transit, urgence, tremplin

Nouvelles formes d'habitat

Logement

Mobiliser les outils de financement européens pour améliorer la rénovation du bâti (RW)

Aides financières

Moduler les incitants fiscaux et les primes en fonction de la pertinence de l'implantation des logements.

Agir sur les cibles prioritaires : Atteinte du label PEB A en moyenne pour tous les logements cible prioritaires (PEB F et G)

Energie

Aménagement du territoire

+ Développement rural

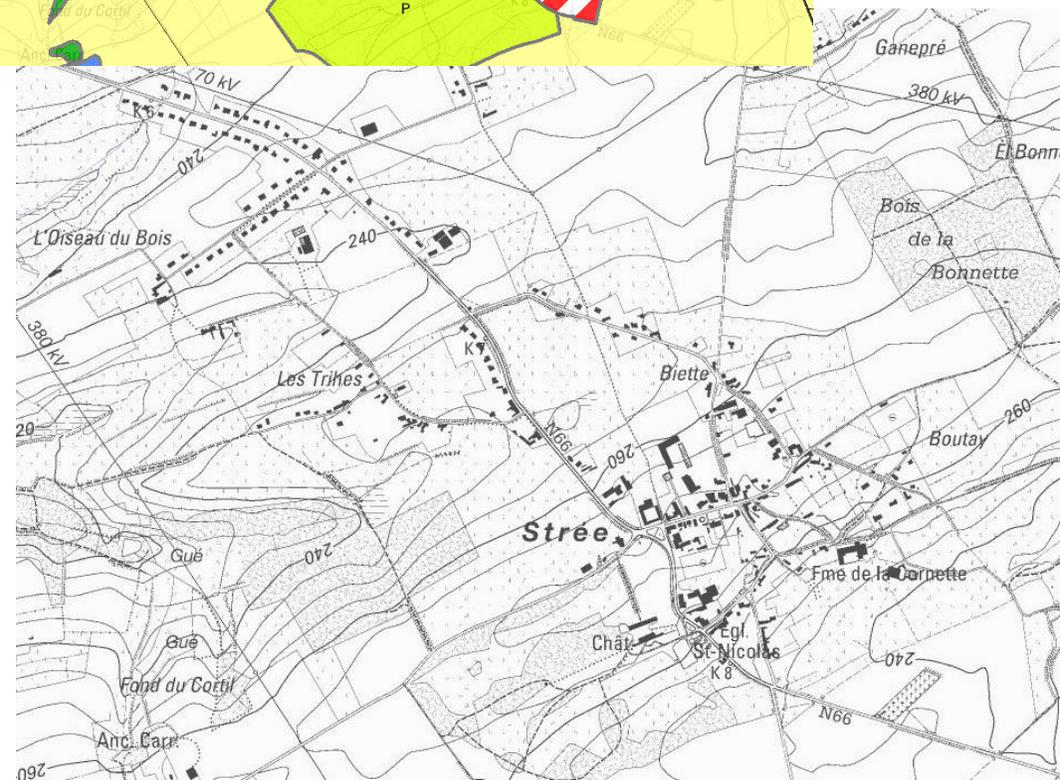
+ Participation

+ Accompagnement

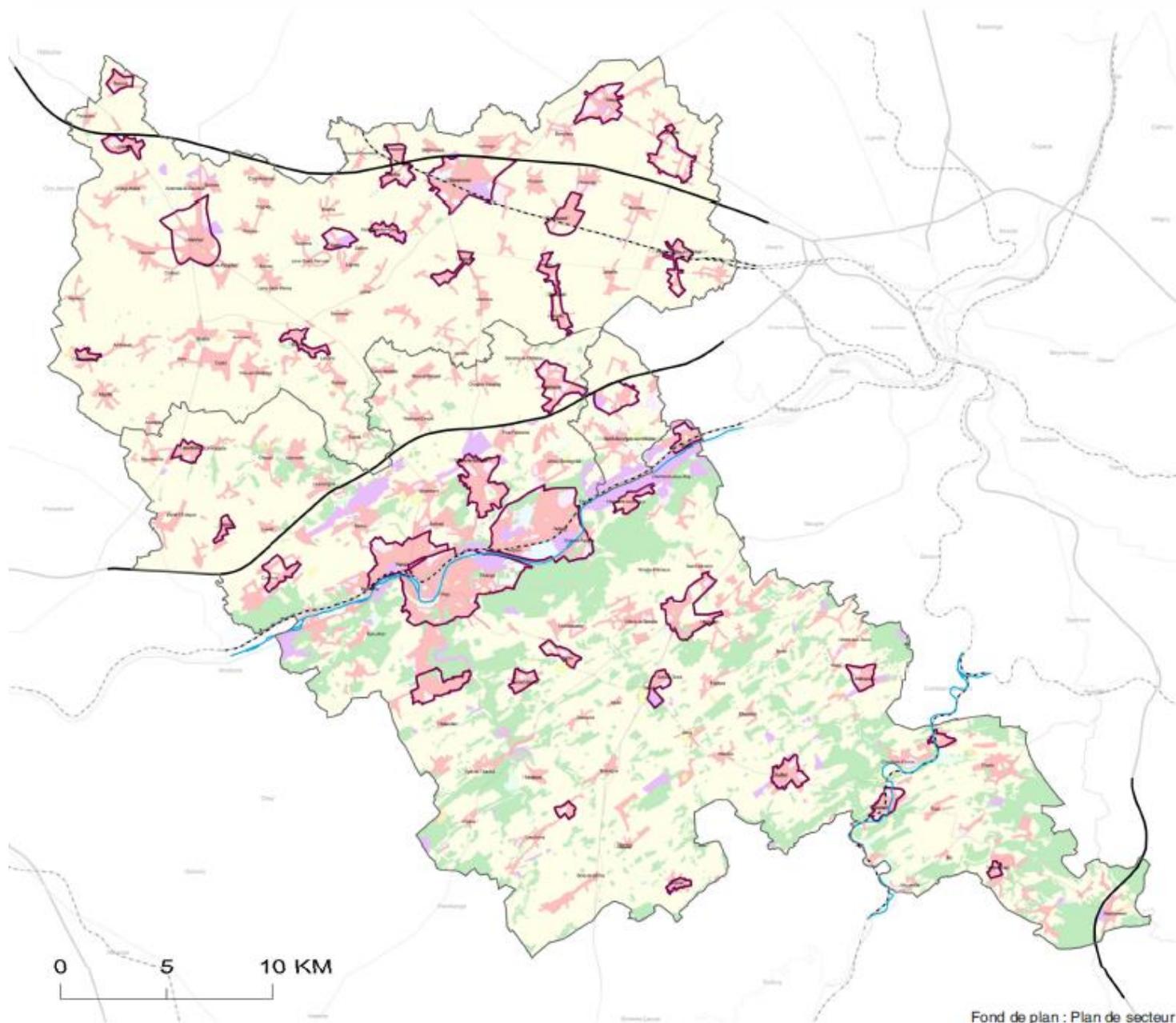
+ ...

# Exemples?

- **Agir sur les quartiers centraux des villages**
  - Proposition de divisions de logement
  - Implantation de nouveaux logements : sur parcelles libres, sur parcelles déjà construites
  - Rénover et isoler
  - Savoir « déroger » aux outils d'encadrement (schémas et guides) : isolation extérieure, densité, formes de bâti, ...
  - Des terrains pour l'agriculture « urbaine »
- **Pluricommunalité**
- **Collaborations et partenariats entre opérateurs**

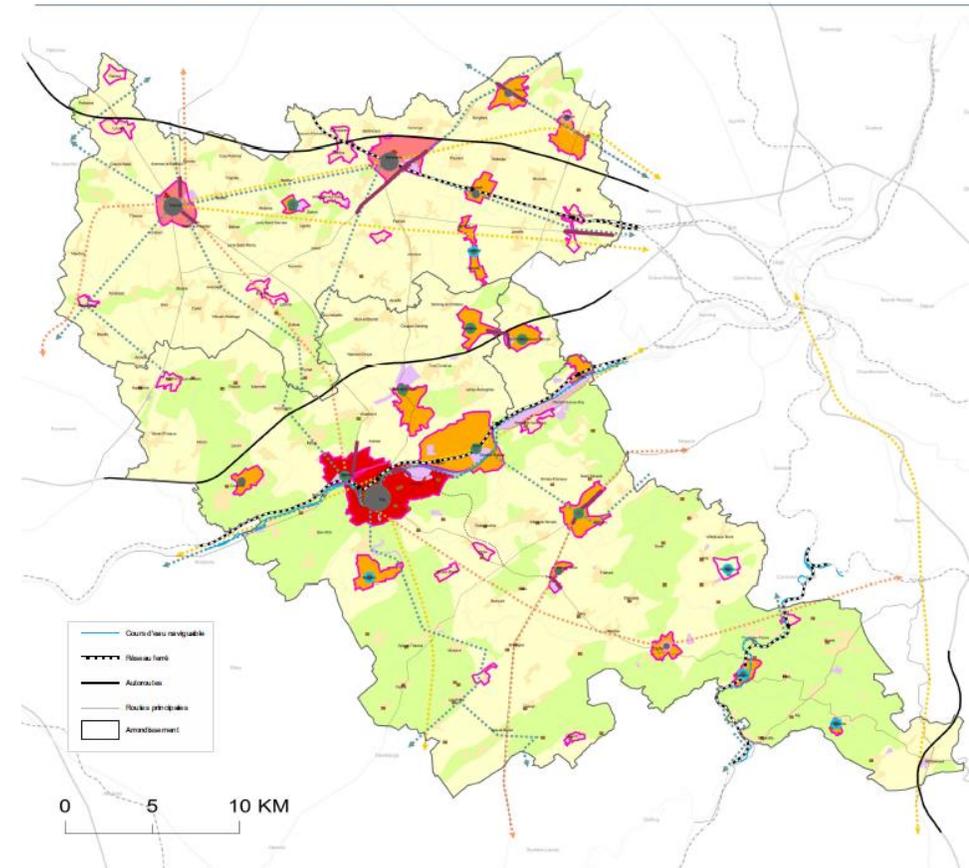


## Les périmètres de centralité



Fond de plan : Plan de secteur

## Schéma de développement territorial



*N'oublions pas ...*



*Le réenchâtement  
du*

*Monde*

*Une clé pour notre survie*

*Amener du sens...*

# Merci de votre attention

Muriel Dagrain  
Chargée de mission logement

+32 (0) 474 41 78 90

+32 (0) 85 27 46 17

[muriel.dagrain@galcondruses.be](mailto:muriel.dagrain@galcondruses.be)

+32 (0) 83 670 347

[muriel.dagrain@tiges-chavees.be](mailto:muriel.dagrain@tiges-chavees.be)