

MÉNAGES, LOGEMENT ET POTENTIEL FONCIER

Les questions résidentielles constituent un des enjeux majeurs de la gestion du territoire communal abordée dans le schéma de structure. Quel espace faut-il réserver à l'habitat ? Quelle est la répartition souhaitable entre les villages et, au sein de ceux-ci, entre les noyaux villageois et les secteurs d'habitat dispersé ? Quels types de logements faut-il concevoir pour rencontrer les besoins actuels et futurs de la population ?

Tout ceci ne trouve sa pertinence qu'à travers une analyse préalable de la structure des ménages. En effet, son évolution rapide influence considérablement la demande en logements : une famille nombreuse n'aura pas les mêmes exigences en termes de caractéristiques et de localisation de logements qu'une personne âgée veuve, un jeune ménage ou encore une famille monoparentale. Il y a donc lieu d'examiner au préalable l'évolution sociologique de la commune afin de la mettre en perspective avec les caractéristiques du parc de logements.

Ce thème fait l'objet d'un développement important en raison de l'importance de ses enjeux. En effet, une évolution résidentielle trop rapide ou mal contrôlée peut présenter un certain nombre d'inconvénients : déséquilibre structurel du parc de logements, perte d'identité de la commune, problèmes de cohabitation entre les nouveaux et les anciens habitants, dévalorisation du cadre de vie, problèmes d'équipements, de circulation... Par ailleurs, la population qui reste ou qui s'installe dans la commune est étroitement tributaire des caractéristiques du parc de logements. Si un déséquilibre apparaît dans ce parc, il se répercutera à terme par un déséquilibre dans la structure de la population.

Les mutations sociologiques des ménages et défis climatiques et énergétiques amènent à se poser la question des nouvelles manières d'habiter. Si les réponses sont avant tout d'ordre technique (habitat modulable, habitat passif ou positif) ou juridiques (Code du Logement, copropriété...), certaines réflexions doivent être menées dès l'amont, au niveau d'un outil stratégique comme le schéma de structure : il s'agit en particulier de l'identification, de la quantification et de la localisation des besoins.

Ce chapitre s'articule en quatre parties :

- Une estimation de *la demande de logements basée sur l'analyse des caractéristiques des ménages*. On peut en effet considérer qu'un ménage correspond à une unité de logement ; l'analyse de l'évolution sociologique des ménages permet donc d'évaluer les besoins en logements.
- Une analyse de *l'offre en logements* basée essentiellement sur les données du Cadastre et sur l'examen des permis d'urbanisme.
- Une analyse des *prix de l'immobilier* issus de la confrontation entre l'offre et la demande.
- Une réflexion sur *l'évolution future de la demande de logements et sur l'offre potentielle* disponible en termes de terrains urbanisables (potentiel foncier).

Principales sources des données

- S.P.F. Economie DG Statistique DGSIE (ex I.N.S.) (<http://statbel.fgov.be/>) :

- . Enquête socio-économique de 2001, données par commune et par secteur statistique,
- . Données par secteurs statistiques sur les ménages pour l'année 2009,
- . Statistiques cadastrales du parc de bâtiments et de logements : données 2000-2010
- . Statistiques des permis d'urbanisme 1990-2010,
- . Prix de l'immobilier par commune – statistiques annuelles 1990-2010.
- Programme communal d'actions en matière de logement de la commune de LOBBES 2012-2013 : fiches projets
- Programme communal de Développement rural de la commune de Lobbes – partie 1 Diagnostic, Survey & Aménagement avril 2011.
- Cytise Communes, logiciel de données statistiques et cartographiques communales, Centre de Démographie de l'UCL et IWEPS – 2012 <http://cytisecommunes.gedap.be/>.
- Cytise Quartiers, logiciel de données statistiques et cartographiques à l'échelle des quartiers Centre de Démographie de l'UCL – 2010 <http://cytisequartiers.gedap.be/>.
- Plan-facette « Le potentiel foncier ».

CARACTERISTIQUES DES MENAGES

Au 1^{er} janvier 2009, on comptait 2 321 ménages privés dans l'entité de LOBBES.

L'augmentation du nombre de ménages est de plus en plus importante : en 2001, on en comptait 2 190 et en 2006 2 228 ; l'accroissement moyen annuel est de 16 unités sur la période 2001-2009 mais de 31 unités en 2006-2009. Pendant toute cette période, **l'accroissement du nombre de ménages est pratiquement identique à celui de la population**. En termes relatifs, l'augmentation du nombre de ménages est bien plus importante que celle de la population. Ceci s'explique par la diminution de la taille moyenne des ménages.

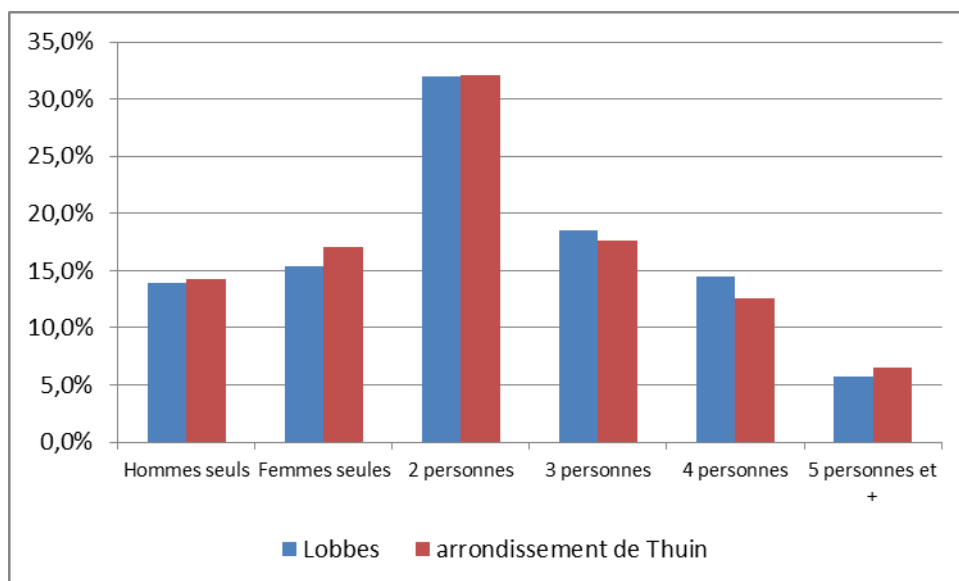
Taille moyenne des ménages

La taille moyenne des ménages de LOBBES est supérieure à la moyenne de l'arrondissement et plus encore à la moyenne régionale : en 2009, ces valeurs respectives étaient de 2,42, 2,38 et 2,31. Ces chiffres traduisent le **profil plutôt familial** de la population de l'entité.

Toutefois, **la taille des ménages est en diminution constante**, quelles que soient les entités spatiales considérées : commune, arrondissement et Wallonie. Il s'agit là d'un phénomène général et déjà ancien qui est le reflet d'une évolution de la société : augmentation des divorces et des séparations, allongement de la vie, célibat prolongé, diminution du nombre d'enfants, autonomie accrue des personnes âgées... La courbe de LOBBES est parallèle à celle de la Wallonie, les évolutions sont donc très semblables au départ de situations variées.

La répartition par taille (graphique 1) montre une proportion plus importante de ménages de 3 et 4 personnes. Par contre, les familles nombreuses sont proportionnellement moins représentées.

Graphique 1 : Répartition des ménages par taille en 2009 – comparaison



Source : DGSIE Statbel

Le tableau suivant croise la taille des ménages avec le type de ménages. Ces chiffres permettent de se faire une idée très précise des différents types de configurations de ménages, qui correspondent à différents types de demandes de logements. Toutefois, ils datent de 2009 et si on observe la rapidité de l'évolution entre 2000 et 2009, on peut imaginer que la situation est déjà bien différente à la fin 2012. Néanmoins, les tendances générales restent identiques depuis quelques décennies : le modèle du couple marié avec enfants est en diminution rapide et constante ; il ne représente que moins du quart des ménages en 2009, ce qui est toutefois supérieur à la moyenne wallonne qui est de 21%. Il est remplacé en partie par des cohabitants mais ce sont surtout les isolés et les familles monoparentales qui connaissent les plus forts accroissements.

Tableau 1 : Répartition des ménages par taille et par type en 2009 – évolution

Type de ménage	Lobbes au 01/01/2009							Au 01/01/2000	
	Taille des ménages						Total	Chiffres relatifs	
	1	2	3	4	5	6 et +			
Isolés hommes	302	0	0	0	0	0	302	13,09%	11,45%
Isolés femmes	356	0	0	0	0	0	356	15,43%	13,31%
Couples seuls sans enfant	0	438	0	0	0	0	438	18,99%	19,75%
Couples avec enfants	0	0	219	227	74	27	547	23,71%	32,73%
Cohabitants seuls sans enfant	0	131	0	0	0	0	131	5,68%	4,82%
Cohabitants avec enfants	0	0	98	73	6	2	179	7,76%	4,54%
Monoparentaux hommes	0	24	11	2	0	0	37	1,60%	1,30%
Monoparentaux femmes	0	136	58	10	3	2	209	9,06%	7,46%
Autres ménages privés	3	17	43	25	16	4	108	4,68%	4,64%
TOTAL	661	746	429	337	99	35	2228	100,0%	100,0%
Proportion	28,6%	32,3%	18,6%	14,6%	4,3%	1,5%	100,0%		
Proportion en 2000	33,2%	31,5%	15,9%	12,4%	4,9%	2,1%	100,0%		

Source : Cytise Communes – UCL et IWEPS

Ces données apportent des indications sur le type de logements nécessaires pour répondre aux besoins liés à la structure des ménages. Ainsi, on voit par exemple que les ménages de deux personnes sont généralement des couples (mariés ou cohabitants) sans enfants mais que dans plus d'un cas sur cinq il s'agit de familles monoparentales avec un enfant. Les besoins nécessaires à une famille avec enfant sont très spécifiques, d'autant plus que les familles monoparentales sont souvent ou peuvent devenir des familles recomposées à temps partiel. La généralisation de la garde alternée en cas de séparation a des incidences importantes dans la mesure où elle correspond à doubler la demande de logements familiaux. De même, dans la structure « couple sans enfant », on peut trouver des jeunes ménages qui n'ont pas encore d'enfants, des ménages âgés dont les enfants sont partis ou de ménages de tous âges qui ne peuvent ou ne souhaitent pas avoir d'enfants. Selon les cas de figure, les types de logements « associés » sont évidemment très différents. En l'occurrence, à LOBBES on constate que 94% des personnes de cette catégorie ont plus de 45 ans, donc les jeunes ménages sans enfants sont très peu représentés (*source : Cytise Communes*).

La taille des ménages varie assez fortement d'une ancienne commune à l'autre : 2,35 à Lobbes, 2,51 à Sart-la-Buissière, 2,70 à Bienne-lez-Happart et 2,55 à Mont-Sainte-Geneviève. Les villages présentent un profil plus familial que la moyenne car c'est là que s'installent en préférence les ménages d'âge moyen avec enfant(s) en provenance des communes urbaines plus au nord (cfr La Population). A Lobbes même, on trouve des différences assez importantes entre le centre sud autour de la Sambre (2,32) et la partie nord (2,47), le quartier des Bonniers présentant des valeurs intermédiaires (2,39).

Le tableau suivant présente l'évolution de la répartition des ménages par taille entre 2001 et 2009 par ancienne commune.

Tableau 2 : Evolution 2001-2009 de la répartition des ménages par taille et par ancienne commune

	Hommes seuls	Femmes seules	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes et +	Total ménages privés
LOBBES	+ 58	+ 47	+ 48	- 20	+ 19	- 21	+ 131
Lobbes	+52	+ 37	+ 6	- 26	- 2	- 14	+ 53
Sars-la-Buissière	- 10	+ 1	+ 15	- 4	+ 19	- 10	+ 11
Bienne-lez-Happart	+ 7	+ 1	+ 2	+ 7	- 3	+ 1	+ 15
Mont-Sainte-Geneviève	+ 8	+ 8	+ 25	+ 3	+ 5	+ 2	+ 51

Source : DGSIE Statbel

On voit que l'ancienne commune de Lobbes concentre la plus grande part de l'augmentation des ménages isolés, alors que les ménages de 3 personnes et plus diminuent. Dans les villages, on voit une répartition assez équilibrée de l'accroissement à Sars-la-Buissière et Bienne-lez-Happart alors qu'à Mont-Sainte-Geneviève ce sont surtout les ménages de 2 personnes qui ont connu une augmentation significative.

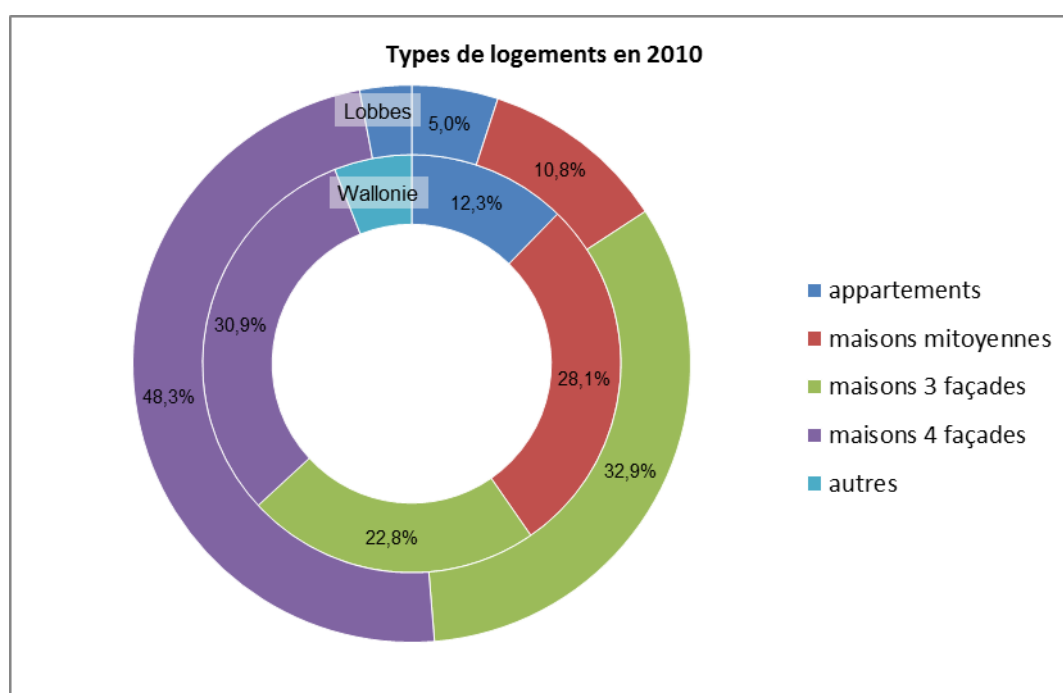
CARACTERISTIQUES DE L'HABITAT

CARACTÉRISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS

Types de logements et évolution

La prédominance de la maison individuelle apparaît clairement sur le graphique : les appartements ne représentent que 5% des logements. La mitoyenneté n'est pas très développée non plus : les maisons semi-fermées et ouvertes (3 et 4 façades) représentent plus de 80% du parc de logements de la commune en 2010, alors que la moyenne wallonne est de 53%.

Graphique 2 : Types de logements en 2010 – comparaison



Source : DGSIE Statistiques cadastrales des bâtiments et des logements

La taille des logements est bien sûr liée à cette typologie et est supérieure à la moyenne : en 2010, 69% des maisons unifamiliales ont une superficie au sol supérieure à 104 m², alors que ce taux est de 51% en Wallonie.

Propriétaires – locataires

On ne dispose plus de données sur la proportion de logements en propriété et en location depuis l'enquête socio-économique de 2001. A cette époque, plus de 4 logements sur 5 (80,3%) étaient occupés par leur propriétaire. Ce taux est supérieur aux communes voisines. Le faible taux de logements en location est régulièrement pointé dans les différents diagnostics liés à l'ancrage communal du logement. De manière générale, le parc locatif répond mieux aux besoins des jeunes adultes, des personnes âgées et des ménages en situation d'instabilité. Sa faible part dans le parc communal implique que ces profils de population ont tendance à quitter la commune, faute de logement adapté.

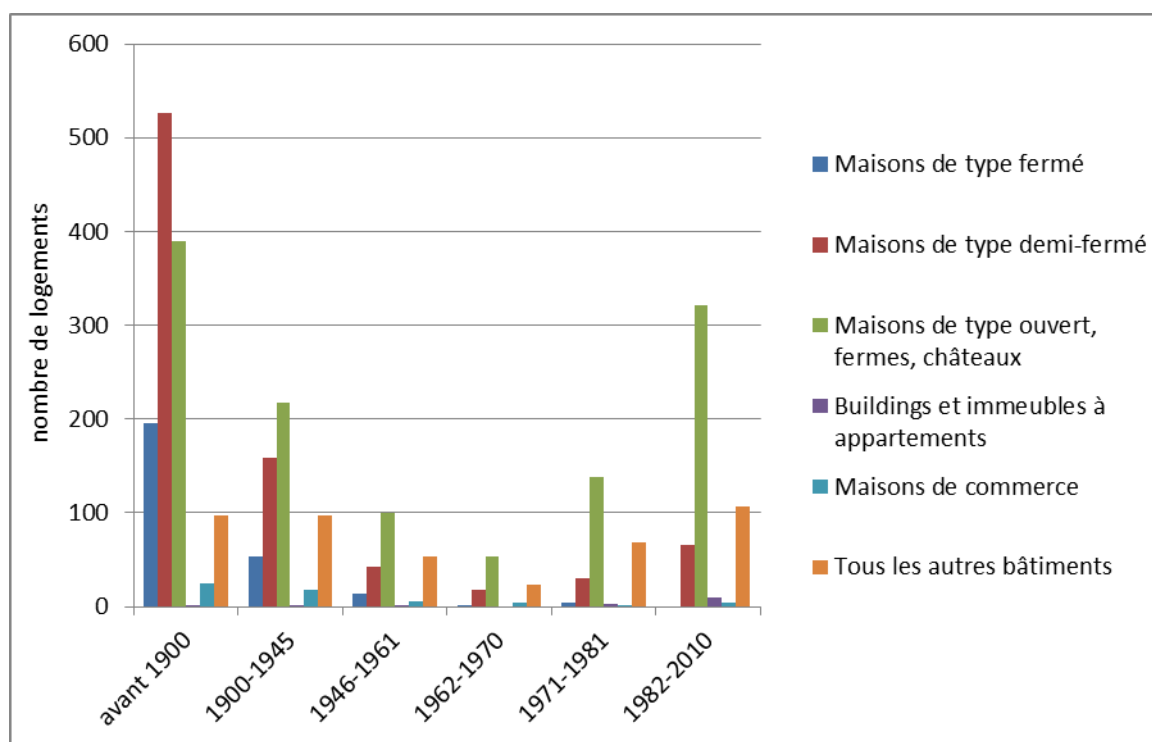
Nombre de chambres

L'enquête socio-économique de 2001 nous apportait des données intéressantes sur les logements, notamment le nombre de chambres. Malgré l'ancienneté de ces données, il est quand même intéressant d'examiner ces chiffres, - car le parc de logements évolue assez lentement - et surtout de les comparer avec la structure des ménages de 2009. Ainsi, alors que les personnes isolées constituent 30% des ménages, seuls 10% des logements ne sont constitués que d'une chambre. L'habitat est souvent surdimensionné par rapport aux besoins effectifs de nombreux ménages, toutefois le décalage est relativement réduit par rapport à certaines communes : près des trois quart des logements comportent deux ou trois chambres et sont donc dès le départ conçus pour des ménages de taille relativement modeste.

Age des logements

L'ancienneté du parc de logements est le reflet de l'évolution de l'habitat dans l'entité, détaillée dans le chapitre relatif à la structure du bâti.

Graphique 3 : Répartition des bâtiments de logements selon la période de construction (2010)



Source : DGSIE

Le graphique montre clairement l'importance de l'habitat ancien : en 2010, 43% des bâtiments abritant des logements ont été construits avant 1900. La période de 1900 à 1970 est moins bien représentée en termes relatifs, tandis que plus du quart des bâtiments ont été érigés après 1970. En termes de typologie, on voit clairement que les maisons de type fermé ou demi-fermé sont majoritaires avant 1900 alors que depuis 1970 le modèle de la maison à quatre façades est largement majoritaire. Les quelques rares immeubles à appartements ont été construits à partir de la décennie 1980.

Le parc de logements se caractérise par une grande inertie puisqu'il a été construit au cours des décennies voire même des siècles précédents : son taux de renouvellement est de l'ordre de 1% par an. L'examen des permis d'urbanisme récents nous donne dès lors des indications plus intéressantes sur les dernières tendances en termes de production de logements. Le tableau suivant reprend les principales informations issues des permis d'urbanisme délivrés entre 2000 et 2010 en ce qui concerne les constructions résidentielles.

Tableau 3 : Evolution et caractéristique des permis d'urbanisme, comparaison Lobbes / Thuin

Permis d'urbanisme 2001-2010		Lobbes		Thuin	
		moyenne 2001-2005	moyenne 2006-2010	moyenne 2001-2005	moyenne 2006-2010
RESIDENTIEL					
NOUVELLES CONSTRUCTIONS	Nombre de bâtiments	15,2	19,0	32	33
	Nombre de logements	21	20	42	43
	Nombre d'appartements	7	1	12	12
	Nombre de bâtiments avec un seul logement	14	19	30	31
	Superficie habitable (m ²)	2.158	2.498	4.837	4.288
	surface habitable / logement	106,20	123,99	115,03	101,95
	% rénovations	49,9%	46,1%	52,4%	58,0%
	% appartements	19,8%	5,4%	23,4%	28,7%
	% maisons individuelles dans bâtiments construits	93,4%	99,0%	94,0%	92,1%
	nombre d'immeubles à appart construits	1	0	2	2
	nombre moyen d'appart / immeuble à appart	7	/	6	5
RENOVATION	Nombre de bâtiments	15	16	33	45
NON RESIDENTIEL					
NOUVELLES CONSTRUCTIONS	Nombre de bâtiments	1	1	6	2
RENOVATION	Nombre de bâtiments	2	3	6	8

Source : DGSIE Stabel

Le nombre de permis accordés pour la construction de bâtiments résidentiels s'est accru au cours des dernières années, passant de 15,2 par an en 2001-2005 à 19,0 en 2006-2010. Un peu moins de la moitié de l'ensemble des permis introduits concerne des rénovations de bâtiments.

Dans la première partie de la décennie 2000, les appartements ont représenté près de 20% des logements faisant l'objet d'un permis, ce qui est quatre fois supérieur à leur représentation dans le parc de logements. Ce chiffre s'est toutefois fortement réduit dans la deuxième période qui retrouve des moyennes assez similaires à la proportion actuelle (N.B. A Thuin, la proportion d'appartement est supérieure à 20% et elle s'est accrue pendant la dernière période).

En conséquence, la surface moyenne par logement a augmenté et est de l'ordre de 124 m² entre 2006 et 2010.

Le parc de logements s'est accru en moyenne de 1,0% par an sur la période 2001-2010.

Les permis pour des bâtiments non résidentiels sont très peu nombreux et témoignent en creux du caractère résidentiel largement prédominant de la commune.

A LOBBES, la dynamique immobilière est presque exclusivement aux mains du secteur privé. **Le nombre de logements relevant de l'initiative publique est particulièrement faible** : en 2011, on compte à peine 59 logements publics dans toute l'entité, soit un taux de 2,6% bien en-deçà du seuil recommandé de 10%.

Les principaux acteurs publics du logement sont le Foyer de la Haute Sambre (52 logements), le CPAS et le Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie.

A l'échelle communale, la politique publique du logement implique également le relevé des logements insalubres, inoccupés et des logements de moins de 28 m² soumis à un permis de location. Quelque 40 à 50 logements sont inoccupés mais la plupart sont déclarés en travaux ou en indivisions. A ce stade, l'inventaire a relevé 16 logements effectivement inoccupés, dont 13 faisant l'objet d'une taxe.

« Le Foyer de la Haute Sambre possède 52 logements sociaux sur Lobbes répartis en 42 appartements (soit 43% du nombre d'appartements existants sur le territoire) et 10 maisons. La cité sociale se situe au Clos des Champs à Lobbes. L'offre la plus importante est l'appartement 2 chambres.

Tous les logements sociaux de l'entité sont occupés en 2008. 89 personnes sont logées via le Foyer de la Haute-Sambre. Cependant, l'offre est nettement inférieure à la demande puisque 154 candidats sont en attente d'être logés. Le CPAS de LOBBES gère 6 logements à loyer modéré : 3 à la rue Cromboully (appartenant à des propriétaires privés), 1 à la rue des Ecoles et 2 à la rue Paschal (appartenant tous 3 au Fond du logement). Ils sont occupés à 100% (11 personnes pour les trois premiers, 3 isolés pour les 3 seconds selon les chiffres de 2008). Par ailleurs, le CPAS gère également 4 logements pour demandeurs d'asile.

Il y a 21 secondes résidences à LOBBES : 13 dans le village de Lobbes, 2 à Sars-la-Buissière, 3 à Mont-Sainte-Genève et 3 à Bienne-lez-Happart. On observe une concentration dans la rue du Champ de Bataille (10 résidences). » (Source : *Diagnostic PCDR*)

Comme le stipule le Code wallon du Logement, c'est la Commune qui coordonne les initiatives publiques relatives à la création de logements à travers son « Programme communal d'actions en matière de logements » (plan d'ancrage), réactualisé tous les deux ans. Le programme 2012-2013 prévoit une action publique correspondant à la création de 8 nouveaux logements.

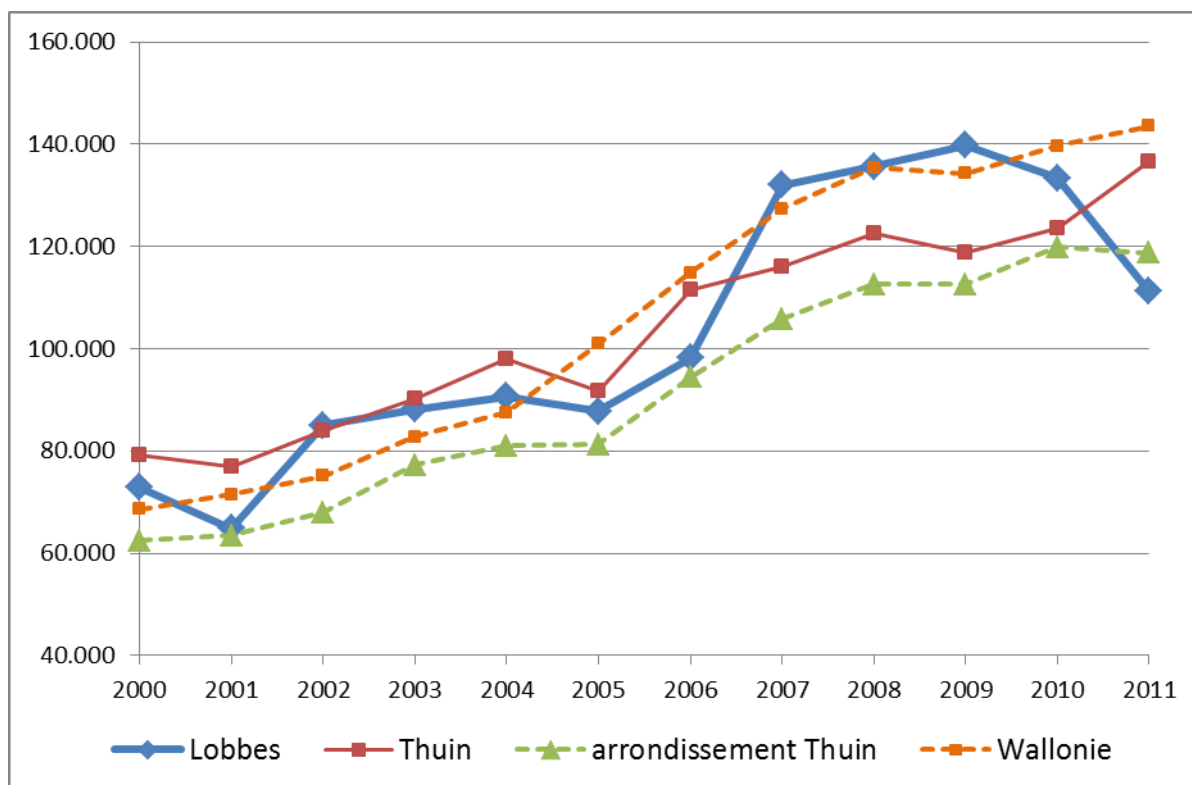
- Un projet de 4 logements locatifs dont 2 pour familles nombreuses dans l'ancienne maison communale, école et maison du directeur à Sars-la-Buissière porté par le Fonds du Logement pour les familles nombreuses de Wallonie ;
- Un projet de logement social locatif individuel et de trois logements locatifs collectifs dans une partie de l'ancien presbytère de Bienne-lez-Happart mis en œuvre par la commune de LOBBES en partenariat avec la Régie d'habitat rural et en lien avec une fiche-projet du PCDR.

EVOLUTION DU PRIX DE L'IMMOBILIER

Les prix moyens de maisons d'habitation ordinaire ont fortement augmenté pendant la décennie 2000. A LOBBES comme en Wallonie, les prix ont doublé en une décennie pour approcher les 140.000€. L'accroissement a été plus important que dans la ville voisine de Thuin entre 2006 et 2009. Toutefois au cours des deux dernières années on observe une diminution spectaculaire et à contrecourant de la tendance générale : en 2011, le prix moyen observé à Thuin est supérieur de 25.000 € à celui de LOBBES alors qu'en 2009 il était inférieur de 21.000 € ! L'écart avec la moyenne wallonne s'élève à 32.000 €. Si on observe les villas et maisons de campagne, les prix moyens sont

nettement supérieurs (192.000 € à Lobbes en 2011), mais la tendance est identique.

Graphique 4 : Evolution du prix moyen des maisons d'habitation ordinaires, comparaison



Sources : Cytise communes, DGSIE

En moyenne 2000-2011, il s'est vendu chaque année à LOBBES 46 maisons ordinaires ou villas, 3 appartements et 19 terrains à bâtir.

Le prix des terrains à bâtir varie très sensiblement d'une année à l'autre à l'échelle de la commune¹. La tendance générale est toutefois à l'augmentation : de 20€/m² en moyenne 2000-2005 à 34€/m² en moyenne 2006-2010, et les témoignages tendent à montrer des sommes supérieures sont atteintes au cours des deux dernières années. Cela reste toutefois un peu inférieur à la moyenne régionale (41€/m² en moyenne 2006-2010). Les prix moyens sont également inférieurs de 10€/m² à ceux que l'on rencontre à Thuin.

La surface moyenne des terrains vendus à LOBBES varie de 12 à 20 ares, sans que l'on distingue d'évolution significative (hormis 2008 et 2010 cfr. note ci-dessous).

¹ Les données montrent que de grandes parcelles ont été vendues en 2008 et 2010, ce qui fait baisser le prix moyen au m², surtout si une partie de ces terrains ne se trouve pas en zone constructible.

ELEMENTS POUR EVALUER L'AVENIR

Pour aborder cette analyse prospective, on procède en trois étapes :

- on tâche d'abord d'évaluer l'évolution future de la demande de logements, en termes à la fois quantitatifs et qualitatifs ;
- on examine l'espace encore disponible pour l'habitat dans les réserves foncières définies par le plan de secteur (offre de logements sur base du potentiel foncier) ;
- enfin, on met en balance l'offre et la demande pour définir des niveaux de saturation et voir dans quelle mesure des actions spécifiques devraient être mises en œuvre, telles la valorisation des zones d'aménagement communal concerté (ZACC) ou la densification de certaines zones déjà urbanisées.

EVOLUTION DE LA DEMANDE DE LOGEMENTS

L'évolution de la demande en logements peut être liée à différents facteurs :

- des facteurs internes tels que la structure de la population (vieillesse), l'évolution de la composition des ménages et des noyaux familiaux, ou encore la volonté éventuelle de la commune d'attirer ou retenir certaines catégories de population,
- des facteurs extérieurs sur lesquels la commune peut avoir un certain aval : positionnement de LOBBES par rapport aux pôles extérieurs de Charleroi, Thuin, Binche, Anderlues et Maubeuge ; positionnement par rapport au projet de l'achèvement de la RN54 ; ces facteurs jouent un rôle sur l'attractivité de la commune et donc sur la structure de ses mouvements migratoires,
- des facteurs sur lesquels la commune n'a pratiquement aucune prise : conjoncture économique, évolution des taux d'intérêt, évolution du prix de l'énergie et des carburants...

On estime l'évolution attendue de la demande de logements en se basant sur l'évolution des ménages et les scénarios de projection de population.

En Belgique, la taille des ménages est en diminution lente et constante depuis de nombreuses années : elle suit un mouvement historique de diminution lié à diverses raisons d'ordre démographique et sociologique : la baisse de la fécondité de la population belge, le vieillissement de la population, l'augmentation du nombre de célibataires, de divorces et de séparations...

A l'inverse, le prolongement de la scolarité, la difficulté de trouver un emploi et le prix élevé de l'immobilier font que les jeunes restent de plus en plus longtemps chez leurs parents, ce qui peut contribuer à contrebalancer dans une certaine mesure cette tendance décroissante.

Notons que l'importance croissante des familles recomposées induit de plus en plus souvent une nouvelle typologie de ménages : les ménages de taille variable.

Le centre de Démographie de l'UCL et l'IWEPS ont réalisé des projections de la population et des ménages pour chaque commune wallonne aux horizons 2016, 2021 et 2026. Le tableau suivant présente les résultats pour LOBBES.

Malgré les incertitudes inhérentes à ce type d'exercice, on voit clairement un prolongement de la tendance à l'augmentation du nombre des ménages et donc de la demande en logements : à l'horizon 2026 on est au-delà des 400 unités supplémentaires par rapport à 2009. L'accroissement annuel attendu est légèrement inférieur à ce qui a été observé sur la période 2006-2009 (+31/an) et cette tendance se prolonge par la suite, mais on reste dans des valeurs bien supérieures à ce qui était observé avant 2006.

Sur l'ensemble de la période, l'accroissement moyen du nombre de ménages serait de 25 unités par an, ce qui

donne une idée assez précise de la demande de production de nouveaux logements.

Tableau 4 : Projections estimées du nombre de ménages à Lobbes

	2009	2016	2021	2026
nombre de ménages	2.321	2.515	2.634	2.749
accroissement par rapport à 2009		194	313	428
accroissement annuel moyen sur la période		+ 27,7	+ 23,9	+ 23,0
taille moyenne des ménages	2,42	2,38	2,33	2,33

Source : centre de Démographie de l'UCL - IWEPS

Ces chiffres sont basés à la fois sur la croissance démographique liée à l'arrivée de nouveaux ménages dans la commune et sur les changements de typologie des ménages installés dans la commune, sans préciser toutefois la part relative de chacun. On a vu plus haut que l'installation de nouvelles familles était plus que compensée par les autres dynamiques liées au vieillissement de la population et à la fragilisation des ménages familiaux - accroissement des familles monoparentales, des couples sans enfants et des isolés – et qu'au final la part relative des couples avec enfants est en diminution sensible.

Cela ne signifie pas pour autant que la demande en logements familiaux n'est plus présente : on sait que la mobilité résidentielle est très faible de manière générale et que beaucoup de personnes restent dans l'habitation familiale après le départ des enfants, ce qui réduit l'offre potentielle en logements de ce type et favorise la poursuite de la construction de logements familiaux ; d'autre part les familles monoparentales ont des souhaits en termes de logements assez proches de ceux des couples et des cohabitants avec enfants.

Au final, il apparaît donc qu'une part importante des nouveaux logements à produire devront être plus petits, plus adaptés aux personnes vieillissantes, plus proches des services, plus accessibles financièrement, plus modulables, plus orientés vers la location... pour répondre à tous les besoins émergents de la population, mais que parallèlement la production d'habitations familiales traditionnelles aura encore une place dans le paysage de la commune au cours des quinze années à venir. Les projections des ménages ne vont pas au-delà de 2026.

OFFRE DE LOGEMENTS

Réserves foncières en zone d'habitat :

Le plan-facette relatif au « Potentiel foncier » repère les terrains non bâtis en zones urbanisables et en zones d'aménagement communal concerté (ZACC). Un classement en 5 catégories est effectué au niveau de la zone d'habitat et d'habitat à caractère rural :

- terrain disponible dans un lotissement ;
- terrain unique disponible le long d'une voirie ;
- terrain lotissable disponible le long d'une voirie ;
- terrain en lot de fond ;
- terrain en zone urbanisable mais non repris dans l'estimation du potentiel foncier.

On retrouve en plus, les espace libres en :

- zone d'équipement communautaire et de service public ;
- zone d'activité économique industrielle ;

- zone d'aménagement communal concerté.

Au niveau des zones d'habitat au sens large, le classement reflète une échelle de disponibilité des terrains, c'est-à-dire le nombre de démarches nécessaires avant la construction d'un logement.

Sur base de ce plan, on peut réaliser une estimation du nombre de logements constructibles dans la commune et donc de la population maximale que celle-ci pourrait héberger dans ses zones urbanisables. Des hypothèses préalables sont nécessaires pour réaliser cet exercice :

- les parcelles libres dans les lotissements, déjà précisément délimitées, font l'objet d'un simple comptage ;
- le long des voiries, la taille des parcelles et le type de construction (mitoyen, 4 façades...) que l'on y construit au sein d'une large parcelle est fonction du voisinage dans lequel on se trouve ;
- si une parcelle nécessite la création d'une voirie (largeur à front de voirie supérieure à la moyenne et profondeur en zone urbanisable supérieure à 50 mètres ou parcelle en lot de fond), une réduction de 20% de sa superficie est effectuée ;
- pour les lots de fonds, le nombre de parcelles disponibles est estimé sur base de la densité de parcelles dans l'îlot considéré ;
- les parcelles en zones urbanisables mais non reprises dans le potentiel foncier, le sont pour des critères de taille (<100m²), d'inaccessibilité ou de contrainte à l'urbanisation (pente, aléa inondation fort...).

L'exercice est fait à partir des densités observées aujourd'hui et ne tient pas compte de changements possibles au niveau de politiques diverses : augmentation du mitoyen, diminution de la taille des parcelles ou augmentation du taux d'appartements.

A ce stade, l'estimation de l'offre ne prend en compte que le potentiel en nouvelles constructions et pas les multiples possibilités au niveau de la rénovation, des transformations (subdivisions) ou des reconstructions.

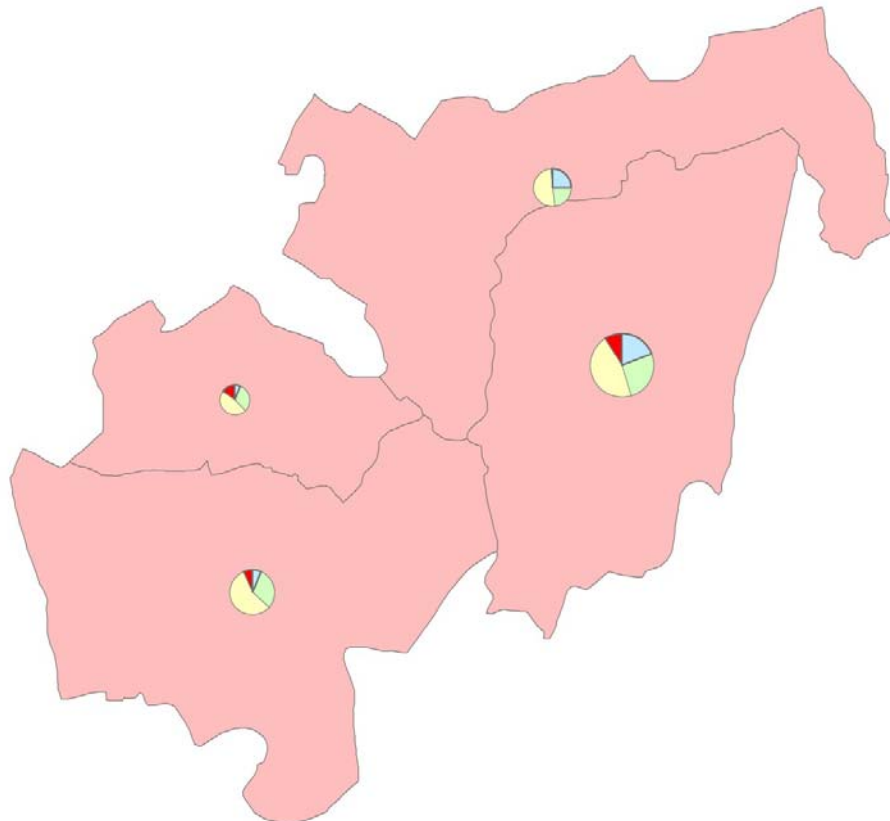
Le calcul est réalisé par ancienne commune. Une première estimation est réalisée par comptage des parcelles selon les différentes situations rencontrées.

Tableau 5 : Première estimation des réserves foncières

	En lotissement	Terrains en voirie			En lot de fond	TOTAL
		Lot unique	Nombre de terrains lotissables	Nombre de lots		
Lobbès	75	104	64	179	36	394
Mont-Ste-Geneviève	34	32	22	70	2	138
Bienne-lez-Happart	5	27	15	40	5	77
Sars-la-Buissière	12	59	42	111	13	195
TOTAL	126	222	143	400	56	804

Cette première estimation arrive à un résultat de 804 parcelles encore disponibles pour l'habitat sur le territoire communal.

Carte 1 : Première estimation des réserves foncières par anciennes communes, ventilée selon la facilité de mise en œuvre



Légende

- Terrains disponibles en lotissement
- Lot unique en voirie
- Lots résultant d'un possible lotissement
- terrains en lots de fond

La figure ci-dessus précise les réserves foncières selon leur degré de disponibilité. En ce qui concerne les terrains situés dans un lotissement (en bleu) et donc aisément urbanisable, c'est au niveau de Lobbes que ce type de terrain est encore le plus disponible. Ces chiffres peuvent cependant inclure des terrains achetés par les propriétaires des terrains avoisinants et utilisés comme jardin ; ils pourraient néanmoins à terme être urbanisés.

Il est prétentieux voire erroné de vouloir établir un potentiel foncier unique et précis. En effet, celui-ci dépend de nombreux facteurs qu'il est impossible d'objectiver au préalable. Afin de préciser ce résultat et d'établir une fourchette réaliste dans laquelle se situe probablement la valeur réelle des réserves foncières de la commune de LOBBES, une seconde estimation est réalisée non plus sur base des tailles de parcelles observées dans le voisinage mais cette fois sur base de lots de plus petite taille (entre 800 et 1000 m² selon que l'on se trouve en zone d'habitat ou d'habitat à caractère rural).

Tableau 6 : Deuxième estimation des réserves foncières

	En lotissement	Terrains en voirie			En lot de fond	TOTAL
		Lot unique	Nombre de terrains lotissables	Nombre de lots		
Lobbès	75	85	84	282	51	493
Mont-Ste-Geneviève	34	24	30	111	3	172
Bienne-lez-Happart	5	17	25	66	7	95
Sars-la-Buissière	12	56	45	133	14	215
TOTAL	126	182	184	592	75	975

Cette deuxième estimation évalue les réserves foncières à 975 parcelles encore disponibles pour l'habitat sur le territoire communal. Le nombre de terrains situés en lotissement reste bien sûr identique mais le nombre de terrains lotissables augmente ainsi que le nombre de lots issus de ces lotissements potentiels.

Ces deux premières estimations prennent comme hypothèse de départ que chaque lot créé n'engendrera qu'un et un seul logement. Il est possible d'affiner ces résultats en tenant compte du taux d'appartements par l'ajout d'un coefficient qui correspond à la proportion d'appartements dans le parc total de logements de chaque ancienne commune. Le taux d'appartements est actuellement de 4,54% (Statistiques cadastrales des bâtiments, DGSIE 2011) mais dans une optique prospective, nous l'augmenterons à 10% afin de tenir compte des tendances récentes d'un plus grand attrait pour ce type de production de logements. L'introduction de ce coefficient veut rendre compte du fait que les nouvelles constructions sur les parcelles libres ne seront pas toutes des habitations unifamiliales.

Pour des raisons de configuration villageoise et de respect du cadre de vie au sein de l'entité de LOBBES, il nous semble judicieux de ne pas inciter la construction d'immeubles à appartements dans les villages hormis sur le territoire de l'ancienne commune de Lobbès. Le taux d'appartements n'a donc été appliqué qu'à cette dernière.

Tableau 7 : Prise en compte du taux d'appartements dans l'estimation des réserves foncières

	1 ^{ère} estimation	2 ^{ème} estimation	Taux d'appartements (en %)	1 ^{ère} estimation avec appartements	2 ^{ème} estimation avec appartements
Lobbès	394	493	10 %	433	542
Mont-Ste-Geneviève	138	172	0 %	138	172
Bienne-lez-Happart	77	95	0 %	77	95
Sars-la-Buissière	195	215	0 %	195	215
TOTAL	804	975		843	1.024

Ainsi, sur la base des surfaces disponibles et des hypothèses considérées ci-avant, la commune de LOBBES a la capacité d'accueillir en zone d'habitat entre 843 et 1.024 logements supplémentaires, ce qui correspond à une population de 2.020 à 2.460 personnes, en tenant compte d'une taille de 2,40 personnes par ménage (INS 2009). Ceci, rappelons-le, sans tenir compte des rénovations ou reconstructions sur du bâti existant ni d'une éventuelle densification, et sans prendre en compte les réserves foncières que constituent les zones d'aménagement communal concerté.

Il est à noter que c'est le village de Lobbès qui regroupe les principales réserves foncières avec plus de 50 % des lots réalisables.

Autres réserves foncières : les zones d'aménagement communal concerté (ZACC)

La commune de LOBBES compte 10 ZACC : 8 à Lobbes, une à Mont-Ste-Geneviève et une à Sars-la-Buissière. Certains terrains compris dans ces zones sont déjà occupés par diverses activités mais il reste des superficies non négligeables (quelque 56 ha) qui pourraient être urbanisées dans une optique résidentielle.

Tableau 8 : Superficies disponibles dans les ZACC

	Superficie au plan de secteur	Superficie disponible
Lobbes : « Champs des Clos »	15,79 ha	14,98 ha
Lobbes : « Cimetière »	6,41 ha	6,29 ha
Lobbes : « Calvaire »	5,4 ha	5,33 ha
Lobbes : « Gargotte »	7 ha	6,94 ha
Lobbes : « Waibes »	3,41 ha	3,36 ha
Lobbes : « Etang des Peupliers »	5,71 ha	5,66 ha
Lobbes : « Laubac »	3,58 ha	3,53 ha
Lobbes : « Bonniers »	2,8 ha	1,86 ha
Mont-Sainte-Geneviève	3,11 ha	2,95 ha
Sars-la-Buissière	5,37 ha	5,30 ha
TOTAL	58,60 ha	56,20 ha

Les 8 ZACC de LOBBES étant en intérieur d'îlot de la zone d'habitat, une estimation du nombre de logements peut être calculée sur base d'hypothèses de densité relativement importante : une taille de parcelle faible (de 800m²) et une proportion plus importante d'appartements (10%). Par ailleurs une diminution de 20% de l'espace disponible est effectuée pour les voiries et les espaces publics. Les ZACC de Mont-Sainte-Geneviève et de Sars-la-Buissière étant situées en milieu rural, une hypothèse de densité plus faible est retenue, avec de plus grandes parcelles (1.000 m²) et aucun immeuble à appartements.

Tableau 9 : Potentiel de nouveaux logements dans les ZACC si celles-ci sont dévolues à la résidence

	Superficie disponible	Superficie réellement urbanisable	Nombre de logements
Lobbes : « Champs des Clos »	14,98 ha	11,98 ha	165
Lobbes : « Cimetière »	6,29 ha	5,03 ha	69
Lobbes : « Calvaire »	5,33 ha	4,26 ha	58
Lobbes : « Gargotte »	6,94 ha	5,55 ha	76
Lobbes : « Waibes »	3,36 ha	2,69 ha	37
Lobbes : « Etang des Peupliers »	5,66 ha	4,53 ha	62
Lobbes : « Laubac »	3,53 ha	2,82 ha	39
Lobbes : « Bonniers »	1,86 ha	1,49 ha	20
Mont-Sainte-Geneviève	2,95 ha	2,36 ha	24
Sars-la-Buissière	5,30 ha	4,24 ha	42
TOTAL	56,20 ha	44,95 ha	592

Si toutes les ZACC étaient mises en œuvre en étant entièrement affectées à l'habitat, le parc de logements pourrait encore s'accroître de près de 600 unités supplémentaires.

ADÉQUATION DE L'OFFRE À LA DEMANDE

On peut estimer le nombre de ménages et donc le parc de logements en 2012 en prolongeant sur trois ans la tendance annuelle observée sur la période 2001-2009. Sur cette base et avec les estimations des réserves foncières, on peut définir un intervalle² du nombre total de logements que pourrait atteindre la commune en cas de remplissage de toutes les zones d'habitat (en gris) et, par-là, définir des « taux de remplissage » actuels (minimal et maximal) de ces zones d'habitat.

La commune de LOBBES compte 2.375 ménages en 2012. Au total, elle pourrait en accueillir entre 3.200 et 3.400 dans ses zones d'habitat ; le taux de saturation de cette zone est donc compris entre 70 et 74% selon les estimations. Le potentiel de nouveaux logements est le plus élevé dans l'ancienne commune de Lobbes, mais le taux de saturation est également plus important. Les trois villages, qui ne réunissent que 31% des ménages de l'entité, totalisent près de la moitié des réserves foncières. Ils représentent donc un enjeu important car ils sont plus attractifs et se développent davantage que Lobbes et que leur taux de saturation reste relativement faible.

Tableau 10 : Potentiel foncier et taux de remplissage

Ancienne commune	nombre de ménages en 2001	nombre de ménages en 2009	Evolution /an	estimation du nombre de ménages en 2012	intervalle des réserves foncières	intervalle de logements possibles	taux de remplissage minimal (%)	taux de remplissage maximal (%)	Périodes de saturation
Lobbes	1.553	1.608	6,9	1.629	de 433 à 542 logements	de 2.062 à 2.171	75	79	long terme
Mont-Sainte-Geneviève	192	243	6,4	262	de 138 à 172 logements	de 400 à 434	60,4	65,5	moyen à long terme
Bienne-lez-Happart	137	152	1,9	158	de 77 à 95 logements	de 235 à 253	62,5	67,2	long terme
Sars-la-Buissière	311	322	1,4	326	de 195 à 215 logements	de 521 à 541	60,2	62,5	long terme
Commune de Lobbes	2.193	2.326	16,6	2.375	de 843 à 1.024 logements	de 3.218 à 3.399	69,9	73,8	long terme

Pour compléter l'analyse, il est intéressant de comparer les disponibilités foncières avec le dynamisme immobilier observé dans les anciennes communes.

On connaît l'évolution du nombre de ménages entre 2001 et 2009. Si on prolonge cette tendance de manière linéaire, on peut définir le nombre d'années qui seront nécessaires pour atteindre la saturation ; cette « période de saturation » est donc liée à la fois au taux de remplissage actuel et au rythme de l'accroissement des ménages que l'on peut assimiler au dynamisme immobilier.

² Intervalle calculé à partir des 2 estimations extrêmes du potentiel foncier, à savoir la 1^{ère} estimation sans prendre en compte le nombre d'appartement et la seconde estimation majorée de la part d'appartements.

On détermine trois périodes : le « court terme » définit les villages ou quartiers qui seront entièrement saturés endéans les 10 ans si on prolonge les tendances actuelles. Le « moyen terme » correspond à une période de 10 à 25 ans et le « long terme » à une période de 25 à 100 ans. Si l'évolution et/ou le taux de remplissage est faible, il se peut que la saturation ne soit pas atteinte dans les 100 ans.

Les calculs établis ci-dessus sont à prendre avec précaution : les estimations des périodes de saturation sont basées sur une hypothèse d'évolution de la demande relativement linéaire et, qui plus est, établies sur une période courte de 8 ans. Ainsi, la situation de saturation plus rapide à Mont-Sainte-Geneviève s'explique par la forte évolution que le village a subie ces dernières années. Sa période de saturation pourrait arriver à moyen terme, ce qui est relativement rapide.

Une seconde analyse peut être effectuée en partant des chiffres des projections de population réalisées dans le chapitre correspondant. La population de la commune de LOBBES devrait être comprise entre 5.832 et 6.675 en 2032 selon les scénarios envisagés. En appliquant la taille moyenne des ménages actuelle (2,4 personnes par ménage) et une répartition identique à celle rencontrée actuellement, on arrive à la croissance suivante :

Tableau 11 : Réserves foncières et projections démographiques

Ancienne commune	estimation du nombre de ménages en 2012	Répartition actuelle de la population	Répartition 2032		Augmentation		intervalle des réserves foncières
			Hyp. min.	Hyp. max.	Hyp. min.	Hyp. max.	
Lobbès	1.629	68,6 %	1.667	1.907	+38	+278	de 433 à 542 logements
Mont-Sainte-Geneviève	262	11,1 %	269	308	+7	+46	de 138 à 172 logements
Bienne-lez-Happart	158	6,6 %	161	185	+3	+27	de 77 à 95 logements
Sars-la-Buissière	326	13,7 %	333	381	+7	+55	de 195 à 215 logements
Commune de Lobbès	2.375		2.430	2.781	+55	+406	de 843 à 1.024 logements

Globalement, on voit que la réserve foncière au niveau communal est largement suffisante pour répondre à la demande à l'horizon 2032. A l'échelle de l'entité, le délai de saturation se situe au-delà des 50 ans.

Si au niveau quantitatif, les réserves foncières s'avèrent suffisantes, il peut être intéressant d'envisager un renforcement du logement au niveau des centres disposant d'équipements, de transports en commun et de commerces et donc de renforcer la production de logements au niveau de Lobbès plutôt que dans les autres villages de l'entité.

Avec un renforcement allant jusqu'à 75% du total des logements cela donne les résultats suivants :

Tableau 12 : Réserves foncières et projections démographiques – répartition volontariste

Ancienne commune	estimation du nombre de ménages en 2012	Répartition volontariste de la population	Répartition 2032		Augmentation		intervalle des réserves foncières
			Hyp. min.	Hyp. max.	Hyp. min.	Hyp. max.	
Lobbès	1.629	75 %	1.823	2.086	+194	+457	de 433 à 542 logements
Mont-Sainte-Geneviève	262	10 %	243	278	-19	16	de 138 à 172 logements
Bienne-lez-Happart	158	5 %	122	139	-37	-19	de 77 à 95 logements
Sars-la-Buissière	326	10 %	243	278	-83	-48	de 195 à 215 logements
Commune de Lobbès	2.375		2.430	2.781	55	406	de 843 à 1.024 logements

Cette répartition volontariste de la population au sein de la commune montre qu'en cas de forte croissance, la demande en logements pourrait être supérieure aux réserves foncières (case en rouge) et donc qu'il est nécessaire de réfléchir à d'autres facteurs de densification (taille de parcelles, mitoyenneté, ...) ainsi qu'à la mise en œuvre de terrains situés en ZACC.

Les estimations de remplissage et de saturation effectuées ci-dessus ne prennent pas en compte les réserves foncières que peuvent constituer les ZACC ou même les zones de services publics et d'équipements communautaires. **Ces zones pourraient augmenter les réserves foncières si elles étaient affectées en totalité à l'habitat.** Rappelons qu'avec une superficie totale de 45 hectares et prenant comme hypothèse une densité moyenne de 15 logements à l'hectare³, les ZACC pourraient mettre à disposition quelque 592 logements supplémentaires.

On voit qu'au niveau quantitatif la mise en œuvre de ces ZACC ne se justifie a priori pas mais que dans une vision de renforcement des lieux bien équipés et desservis, ces zones pourraient amener des réserves avantageuses à mettre en œuvre de manière raisonnée.

³ Y compris les appartements.

SYNTHESE ET ENJEUX

- Le **nombre de ménages** s'accroît de manière rapide, l'augmentation est quasi équivalente à celle de la population. En cause : l'arrivée de nouvelles familles parallèlement à l'accroissement du nombre d'isolés et de ménages de deux personnes. Le profil de noyau familial avec un ou deux enfants reste le type de ménage le plus représenté, mais il diminue rapidement au profit des cohabitants, des familles monoparentales et surtout des isolés.
- Le **parc de logements** se caractérise par la prédominance de l'habitation familiale à trois ou quatre façades, avec très peu d'appartements. Les logements sont de taille moyenne à grande et le parc est assez âgé. Dans les nouveaux logements construits, la proportion d'appartements est un peu plus élevée, mais la surface moyenne est toujours très importante et ne diminue pas.
On observe donc **un décalage entre la structure des ménages et la structure du parc de logements**, décalage qui s'accroît d'année en année. Jusqu'à présent, les autorités communales sont plutôt réticentes à autoriser des immeubles à appartements et refusent de nombreuses demandes. Au vu de l'évolution des besoins, l'un des enjeux d'avenir important sera **d'identifier des formules de logements plus petits, intermédiaires entre la maison pavillonnaire et le bloc d'appartements**, compatibles sur le plan urbanistique avec le souhait communal de maintenir un caractère rural à l'entité.
- Comme ailleurs, le **prix de l'immobilier** s'est fortement accru au cours des premières années de la décennie précédente, jusqu'en 2008 ; le prix des maisons et des terrains à bâtir a doublé en moins d'une décennie. Par contre, on observe une diminution spectaculaire du prix des maisons et villas en 2010 et 2011, à contrecourant de la tendance générale. Tendence très récente donc, les prix sont nettement inférieurs à la moyenne régionale et même à celle de l'arrondissement, contrairement à ce que l'on constatait auparavant.
- La part de **logements publics est très faible** et nettement inférieure au seuil recommandé de 10%. Des projets sont à l'étude pour réaliser des logements sociaux à proximité du centre de Lobbes.
- A terme on s'attend à un accroissement assez important du parc de logements, de l'ordre de 25 unités supplémentaires par an. Une bonne part de ces logements devra toutefois **prendre une nouvelle forme pour s'adapter à l'évolution de la population** : logements plus petits, plus proches des services, logements en location, modulables, multigénérationnels, résidences services... Mais la demande portera encore en même temps sur **des habitations unifamiliales traditionnelles, notamment dans les villages**. Il y aura lieu de décider si cette demande peut être encouragée ou s'il ne vaut pas mieux proposer ce type de logement à proximité du centre de Lobbes.
- D'une manière générale, l'hypothèse de la réalisation de la RN54 pourrait aussi changer la donne en **améliorant l'accessibilité de la commune et donc son attrait résidentiel**. Ce sera d'autant plus vrai dans les villages de l'ouest de l'entité, qui seront directement desservis par la nouvelle voirie. La pression urbanistique pourrait donc augmenter sur le territoire communal ; elle pourrait aussi se reporter significativement sur les villages de l'ouest et il s'agira de pouvoir la contrôler.
- Les réserves foncières importantes et la dynamique immobilière plutôt modérée ne laissent pas entrevoir de saturation des zones d'habitat avant une longue période (au moins 50 ans). A l'échelle de la commune et d'un simple point de vue quantitatif, la mise en œuvre de ZACC ne s'avère donc pas nécessaire dans l'immédiat pour rencontrer la demande. Toutefois, pour mettre en place des opérations urbanistiques qualitatives comme la création de nouveaux quartiers structurés, cohérents et proches des commerces et services, **il y aura lieu de mener une réflexion sur la mise en œuvre des ZACC proches du centre de Lobbes**.