

Tendances en matière socio- démographique, logement et territoire

Rapport de recherches

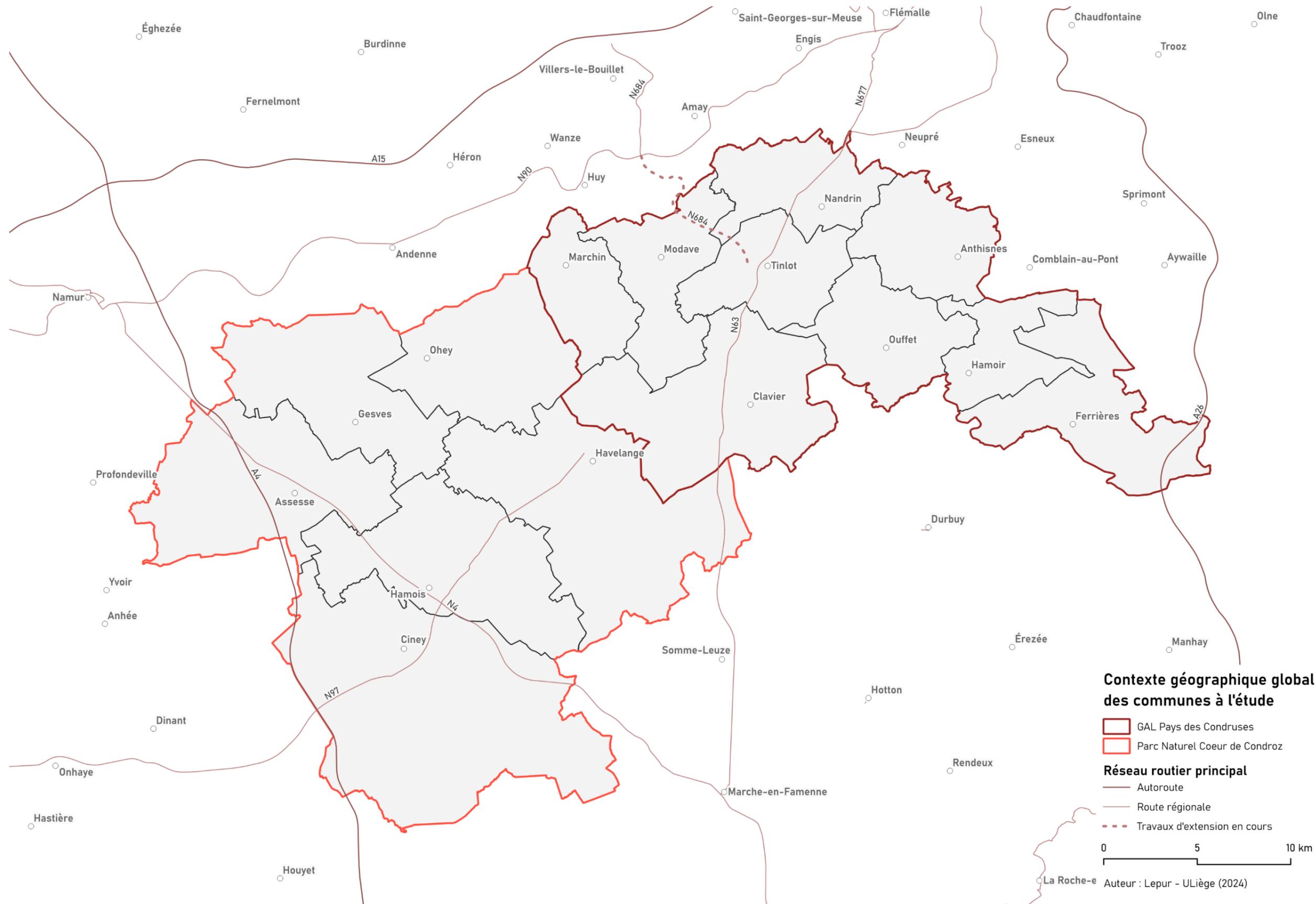
Parc Naturel Cœur de Condroz

& GAL Pays des Condruses

Table des matières

1. Introduction	3
2. Socio-démographie.....	4
2.1. Population et évolutions	4
2.2. Mouvements de la population et migrations.....	6
2.3. Ménages.....	9
2.4. Structure de la population par classes d'âges	11
2.5. Vieillesse de la population.....	12
2.6. Perspectives démographiques	13
2.7. Analyse transversale de la thématique	15
3. Socio-économie de la population	16
3.1. Revenus et indice de richesse	17
3.2. Niveaux de formation.....	17
3.3. Véhicules par ménages.....	18
3.4. Analyse transversale de la thématique	19
4. Logement.....	20
4.1. Bâtiments construits et logements créés.....	20
4.2. Permis	21
4.3. Typologies de logements et caractéristiques	22
4.4. Prix de l'immobilier	23
4.6. Inoccupation des logements (2021)	24
4.7. Confort du logement en 2021.....	25
4.8. Logement public.....	25
4.9. Analyse transversale de la thématique	26
5. Territoire.....	28
5.1. Artificialisation.....	28

5.2. Terres arables.....	29
5.3 Potentiel foncier.....	29
5.3. Analyse transversale de la thématique	30
6. Enseignements et perspectives	31
6.1. Politiques d'urbanisme et d'aménagement du territoire, vers davantage de transversalité	31
6.2. Le Schéma de Développement du Territoire (SDT)	31
6.3. Recommandations	32



1. Introduction

Sous l'impulsion de l'Union européenne, le Gouvernement wallon, à travers le CoDT et le SDT, a affirmé sa volonté de s'inscrire dans un modèle de développement davantage durable et de contribuer activement à la lutte contre l'artificialisation à travers la mise en œuvre du concept d'optimisation. Dans cette perspective, rappelons l'article D.I.1. § 1^{er} du CoDT : « *L'objectif du Code du Développement territorial, ci-après « le Code », est d'assurer un développement durable et attractif du territoire (dans le respect de l'optimisation spatiale – décret du 13 décembre 2023, art. 2). L'optimisation spatiale vise à préserver au maximum les terres et à assurer une utilisation efficiente et cohérente du sol par l'urbanisation* ». Concrètement, il revient aux autorités locales le rôle de mise en application du concept d'optimisation, notamment à travers l'élaboration de Schémas de développement communaux.

Or, le logement apparaît, d'une part, comme une fonction déterminante eu égard à l'étalement urbain et à l'artificialisation mais, d'autre part, comme un élément majeur de la qualité de vie des citoyens et d'attractivité des territoires, sans oublier qu'il s'agit de répondre à l'évolution des modes d'habiter et aux enjeux de cohésion sociale.

En effet, l'accès à un logement décent est un droit fondamental inscrit dans le Socle européen des droits sociaux¹ ainsi que par la Charte de Genève des Nations Unies sur le logement durable.² Rappelons à ce propos l'avis du Comité européen des régions du 18 avril 2024 : « *Smart, sustainable and affordable housing as a tool for local authorities to face multiple challenges* », qui alerte sur l'impact des coûts excessifs du logement et appelle à un soutien financier et au développement d'initiatives pour promouvoir le logement abordable.

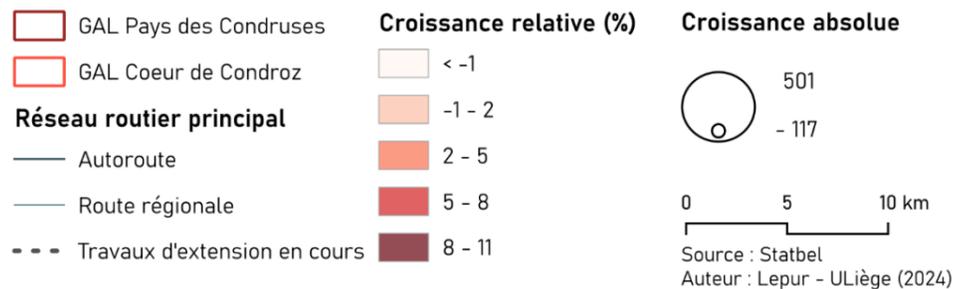
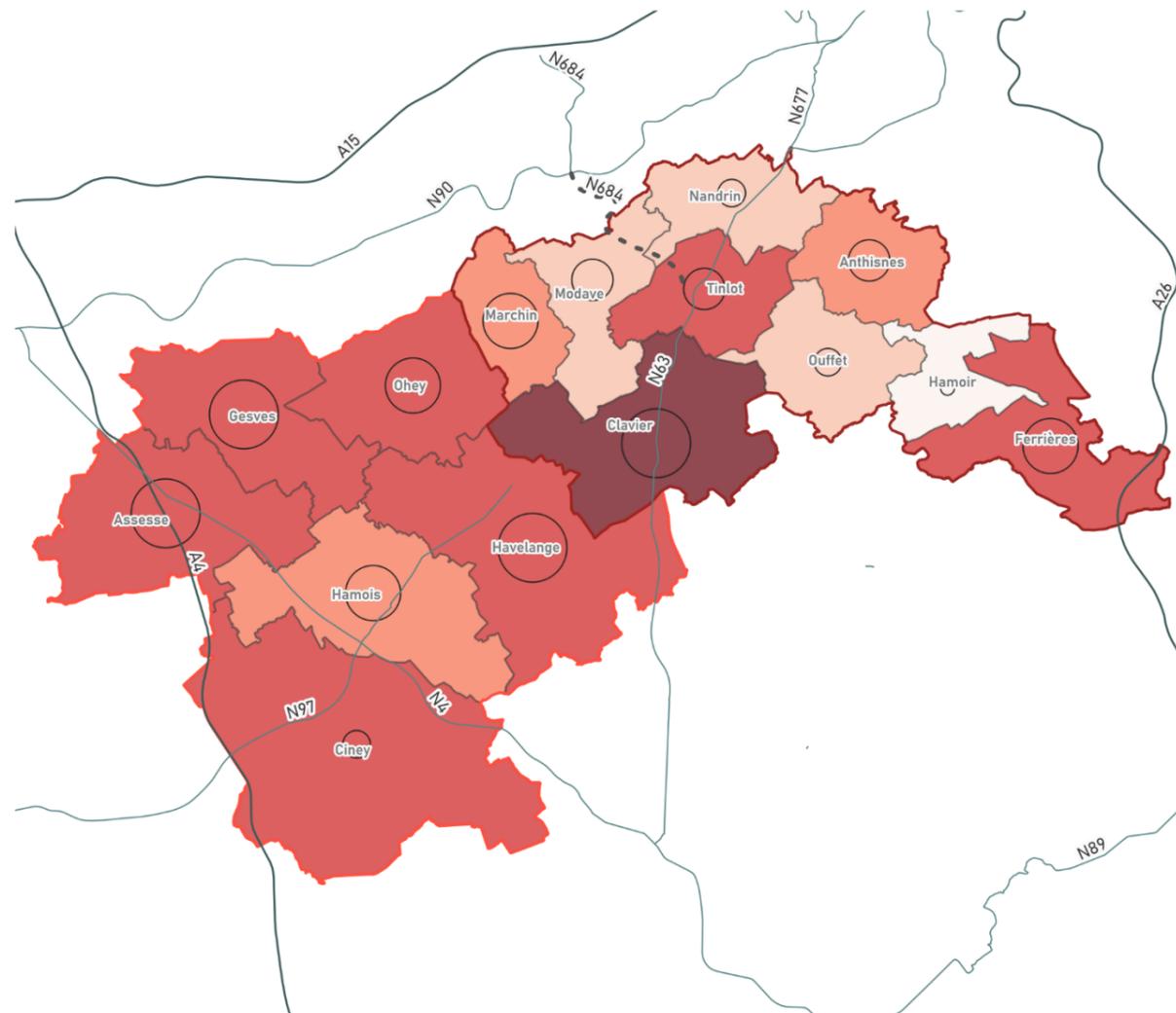
C'est précisément dans la perspective de ce vaste chantier qu'est la réflexion sur le logement à l'échelle locale que s'inscrit cette modeste contextualisation de la question au niveau du GAL Pays des Condruses & du Parc Naturel Cœur de Condroz.

¹ https://commission.europa.eu/system/files/2017-11/social-summit-european-pillar-social-rights-booklet_fr.pdf

² https://unece.org/DAM/hlm/charter/Language_versions/FRE_Geneva_UN_Charter.pdf

2. Socio-démographie

Croissance de la population (2014-2024)



2.1. Population et évolutions

Une croissance de la population globalement supérieure à la moyenne wallonne

Cette croissance de la population supérieure à la moyenne Wallonne s'observe depuis 1978. Le différentiel entre la croissance moyenne en Wallonie et les communes étudiées tend toutefois à s'atténuer au cours des 20 dernières années.

Un bilan démographique globalement positif pour la période 2018-2023

Dans la majorité des communes, cela s'explique par l'importance du solde migratoire interne. Près de la moitié des communes présentent toutefois des soldes naturels négatifs.

Une structure des ménages différente de la moyenne Wallonne

De manière générale, les ménages des communes étudiées affichent une taille plus importante que la moyenne wallonne. Cela s'explique par le fait qu'on retrouve davantage de ménages avec enfants dans ces communes et moins de ménages composés d'une seule personne, ce qui témoigne du « caractère familial » de la démographie du territoire.

Une population vieillissante

Si actuellement les structures de la population par classe d'âge des communes étudiées s'apparentent à la moyenne en Wallonie, les indices de vieillissement et de dépendances et leurs évolutions respectives montrent une tendance à augmenter plus rapidement que la moyenne régionale.

Evolution de la population

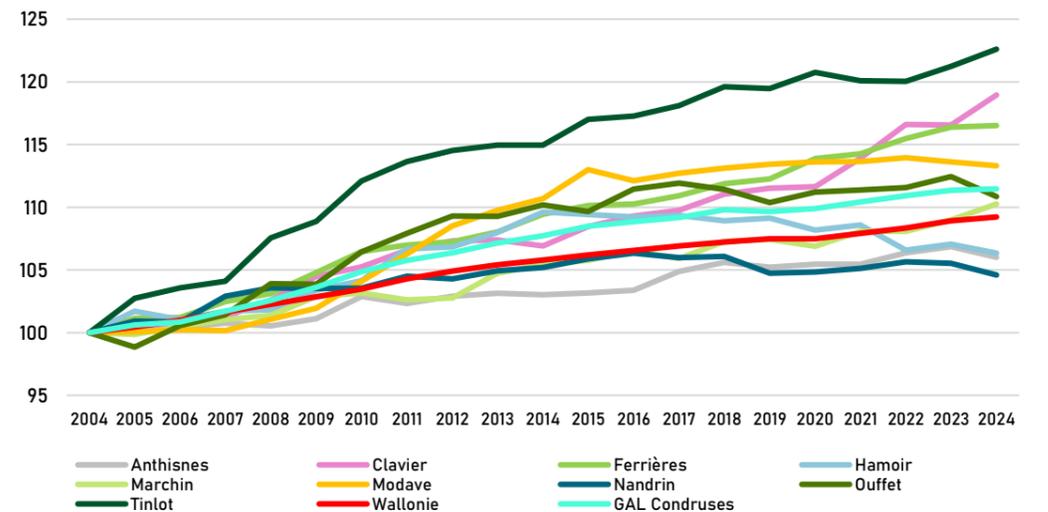
	Population 2024	Densité en Hab / km²	Population 1978 - 2024 en Nbre	Population 1978 - 2024 en %	Population 2001 - 2024 en Nbre	Population 2001 - 2024 en %	Population 2014 - 2024 en Nbre	Population 2014 - 2024 en %
Anthisnes	4.220	113	1.007	31	357	9	119	3
Clavier	4.946	62	1.388	39	819	20	501	11
Ferrières	5.122	90	2.004	62	832	19	311	6
Hamoir	3.780	136	772	25	226	6	-117	-3
Marchin	5.612	186	1.275	29	636	13	246	5
Modave	4.207	104	1.018	32	582	16	97	2
Nandrin	5.745	159	2.524	71	366	7	-32	-1
Ouffet	2.788	69	456	20	320	13	17	1
Tinlot	2.777	75	898	51	521	23	173	7
GAL Condruses	39.197	102	11.342	40	4.659	13	1.315	3
Assesse	7.325	93	2.318	44	1.247	21	491	7
Ciney	17.183	116	4.147	31	2.621	18	1.234	8
Gesves	7.481	115	3.299	75	1.636	28	477	7
Hamois	7.469	98	2.562	48	959	15	294	4
Havelange	5.428	52	1.442	36	771	17	393	8
Ohey	5.226	92	2.034	61	1.111	27	287	6
PNCC	50.112	95	15.802	44	8.345	20	3.176	7
Wallonie	3.692.283	218	468.347	15	345.826	10	115.958	3

Source : Statbel

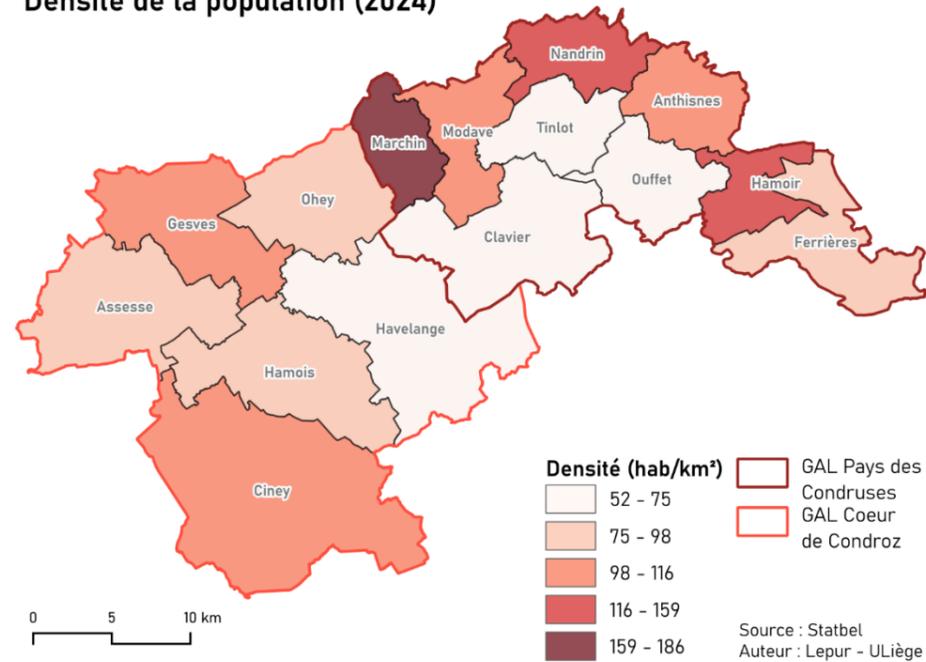
De manière générale, toutes les communes connaissent une croissance de population depuis 1978 dépassant largement la moyenne Wallonne (15%). Toutefois, cette tendance ralentit à partir des années 2000' et est même négative dans les communes de Hamoir et de Nandrin au cours de cette dernière décennie.

Les communes qui connaissent la croissance la plus marquée ces 20 dernières années sont Tinlot et Clavier pour le GAL du Pays des Condruses et Gesves et Ohey pour le Parc Naturel Coeur de Condroz. Les communes de Modave et Ouffet présentent une évolution inférieure à la moyenne Wallonne pour cette dernière vingtaine d'années.

Evolution relative de la population - GAL Pays des Condruses (2004-2024)



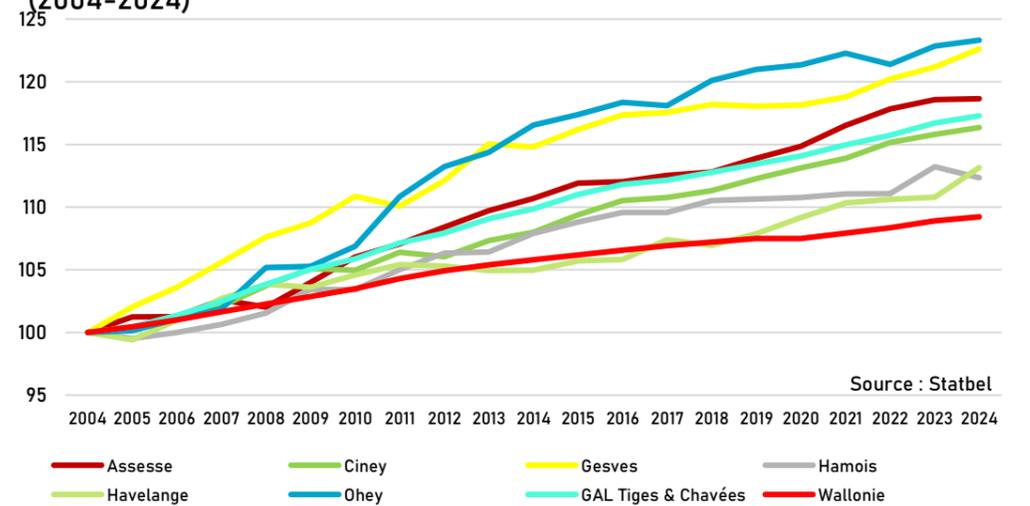
Densité de la population (2024)



La commune de Marchin (GAL du Pays des Condruses) est de loin celle qui présente la plus forte densité de population (186 hab./km²). Celle-ci est plus de trois fois supérieure à la densité relevée sur les communes de Havelange (52 hab./km²) ou encore de Clavier (62 hab./km²). Cependant, c'est cette dernière commune qui affiche la plus forte croissance de population sur la période 2014-2024 (11%). Notons toutefois que les densités observées sur les 15 communes étudiées sont toutes largement inférieure à la densité de population en Wallonie (218 hab./km²).

Les deux communes les plus peuplées, après la Ville de Ciney (17.183), sont celles de Gesves et Hamois (7.481 et 7.469). Les deux communes les moins peuplées sont Ouffet et Tinlot (2.788 et 2.777).

Evolution relative de la population - Parc Naturel Coeur de Condroz (2004-2024)



Source : Statbel

2.2. Mouvements de la population et migrations

Bilan démographique 2018-2023

	Solde naturel 2018 - 2023	Solde migra- toire interne 2018 - 2023	Solde migra- toire internat. 2018 - 2023	Solde total 2018 - 2023	Solde naturel 2018 - 2023 - Moyenne annuelle / 1.000 Hab	Solde migra- toire interne 2018 - 2023 - Moyenne annuelle / 1.000 Hab	Solde migra- toire internat. 2018 - 2023 - Moyenne annuelle / 1.000 Hab
Anthignes	-10	17	0	7	-0,5	0,8	0,0
Clavier	10	305	-5	310	0,4	12,3	-0,2
Ferrières	-39	190	33	184	-1,5	7,4	1,3
Hamoir	-91	19	3	-69	-4,8	1,0	0,2
Marchin	39	91	21	151	1,4	3,2	0,7
Modave	53	-92	31	-8	2,5	-4,4	1,5
Nandrin	-200	115	-28	-113	-7,0	4,0	-1,0
Ouffet	-19	-22	5	-36	-1,4	-1,6	0,4
Tinlot	-89	64	57	32	-6,4	4,6	4,1
GAL Condruses	-346	687	117	458	-1,8	3,5	0,6
Assesse	161	93	161	415	4,4	2,5	4,4
Ciney	-127	700	163	736	-1,5	8,1	1,9
Gesves	22	141	78	241	0,6	3,8	2,1
Hamois	204	-475	331	60	5,5	-12,7	8,9
Havelange	-28	255	25	252	-1,0	9,4	0,9
Ohey	96	99	-16	179	3,7	3,8	-0,6
PNCC	328	813	742	1.883	1,3	3,2	3,0
Wallonie	-24.395	24.704	67.029	67.338	-1,3	1,3	3,6

Source : Statbel

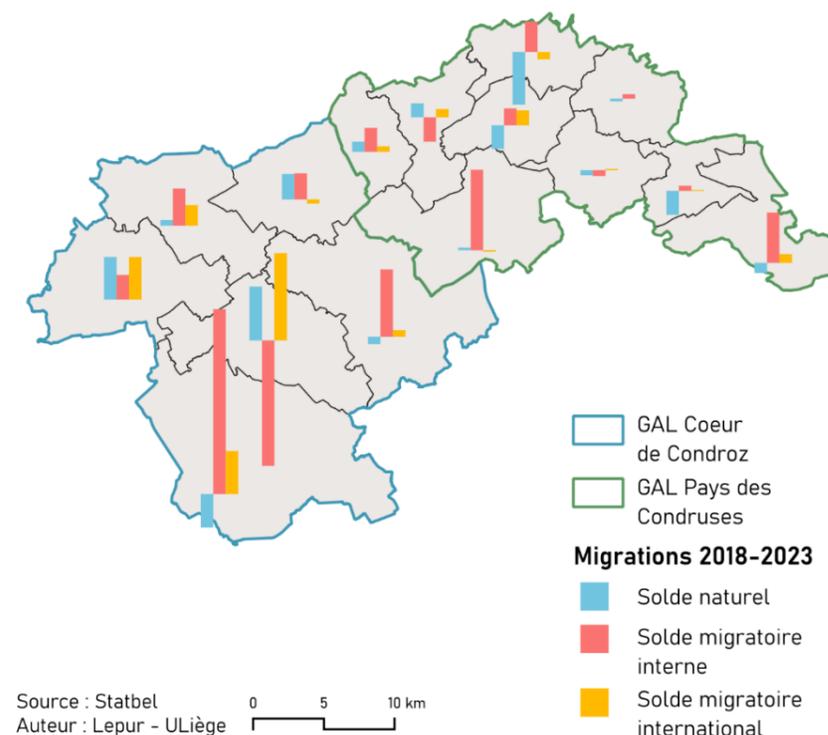
Le solde naturel représente la différence entre les naissances et les décès. Les soldes naturels totaux du GAL du Pays des Condruses et du Cœur du Condroz sont à l'opposé pour la période 2018-2023. Les chiffres négatifs observés pour le premier s'expliquent principalement par le fait que la commune de Nandrin affiche à elle seule un solde naturel de -200 habitants. A l'inverse, celle de Hamois présente un solde naturel de +204.

Le solde migratoire interne représente les mouvements entre la commune et le territoire national. Les communes de Modave, Ouffet et particulièrement Hamois connaissent des soldes migratoires internes négatifs, ce qui signifie qu'il y a plus d'habitant qui quittent la commune pour emménager ailleurs en Belgique, que de résidents en Belgique qui emménagent sur leur territoire. Les soldes migratoires internes des communes de Clavier et Ciney sont quant à eux particulièrement élevés.

Le solde migratoire international exprime la différence entre les émigrations et les migrations internationales. C'est la commune d'Hamois qui enregistre le solde migratoire international le plus important, suivie d'Assesse et de Ciney. Les communes de Nandrin, Clavier et Ohey présentent quant à elles des soldes migratoires internationaux négatifs, ce qui signifie que ces entités enregistrent plus d'habitants qui déménagent à l'étranger que d'étrangers qui emménagent sur le territoire.

Finalement, toutes les communes affichent un bilan démographique global positif, à l'exception de Hamois, Modave, Nandrin et Ouffet.

Soldes migratoires et naturel (2014-2024)



Si l'on met en perspective ces résultats par rapport à la moyenne annuelle pour 1.000 habitants sur la période 2018-2023, il apparaît que le solde naturel de plus de la moitié des communes étudiées est négatif, tout comme celui de la Wallonie (-1,3). Certaines communes présentent toutefois des soldes naturels bien inférieurs à ceux de la Région, telles que Nandrin (-7), Hamoir (-4,8) ou encore Tinlot (-6,4).

En termes de solde migratoire interne, les moyennes de la plupart des communes dépassent celle de la Wallonie (1,3). Notons toutefois les communes de Modave, et de Hamois qui présentent respectivement des soldes migratoires internes de -4,4 et de -12,7.

Le solde migratoire international est quant à lui bien inférieur à celui de la région (3,6) dans toutes les communes, à l'exception des communes de Hamois (8,9), Assesse (4,4) et Tinlot (4,1).

Mouvements de la population (2020 – 2022) : départs

Destination (sorties) →	Clavier	Ferrières	Hamoir	Marchin	Modave	Nandrin	Ouffet	Anthisnes	Tinlot	Ciney	Hamois	Have-lange	Assesse	Gesves	Ohey	Total par GAL	Reste province*	Reste Wallonie	Reste pays	Total
Anthistes	8	8	32	4	12	12	49	0	16	0	0	1	2	0	0	141	446	206	25	818
Clavier	0	0	17	23	55	22	29	17	21	14	9	59	3	8	2	184	338	442	14	978
Ferrières	4	0	52	4	3	0	11	4	0	4	0	0	0	0	0	78	559	280	47	964
Hamoir	8	67	0	0	1	9	37	17	0	2	1	4	0	0	1	139	411	280	27	857
Marchin	30	3	3	0	59	10	8	7	12	3	4	6	4	2	14	132	651	279	29	1.091
Modave	86	2	0	61	0	32	12	4	13	22	6	5	0	6	10	210	505	356	20	1.091
Nandrin	44	2	5	15	32	0	16	28	42	2	1	7	2	0	0	184	597	256	30	1.067
Ouffet	40	9	31	8	8	11	0	19	27	3	0	6	0	0	1	153	232	231	18	634
Tinlot	39	2	7	18	21	29	28	15	0	2	4	4	1	0	4	159	289	241	8	697
GAL Condruses	259	93	147	133	191	125	190	111	131	52	25	92	12	16	32	1.380	4.028	2.571	218	8.197
Assesse	2	0	1	4	1	0	1	0	0	122	101	12	0	95	12	342	818	590	62	1.812
Ciney	6	4	1	11	10	2	1	1	3	0	329	116	70	58	42	615	1.338	1.406	151	3.510
Gesves	3	0	0	1	2	0	0	0	0	47	59	24	75	0	76	281	577	527	89	1.474
Hamois	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11	4	0	0	0	1	16	360	279	51	706
Havelange	5	0	7	1	1	0	1	0	3	403	0	98	71	45	24	641	425	954	106	2.126
Ohey	9	3	1	25	10	1	2	0	1	37	36	31	36	53	0	193	334	520	32	1.079
PNCC	25	7	10	42	24	3	5	1	7	620	529	281	252	251	155	2.088	3.852	4.276	491	10.707

*Reste de la province de Liège (Condruses) ou de Namur (PNCC)

Si dans l'analyse du bilan démographique des communes étudiées, pour la période 2018-2023, il apparaît que les communes de Modave, Ouffet et Hamois affichent des soldes migratoires internes négatifs, les dynamiques apparaissent cependant différentes

En ce qui concerne Modave et Hamois, la majorité des habitants qui déménagent de ces communes migrent d'abord dans le reste de la province de Liège et dans une moindre mesure, ailleurs en Wallonie. La situation d'Ouffet est différente : il y a autant de personnes qui migrent vers la province de Liège que vers le reste de la Wallonie.

A l'échelle du GAL du Pays des Condruses, c'est dans la commune de Clavier que les habitants du territoire du GAL emménagent le plus, suivie de Modave et Ouffet. En ce qui concerne le Parc Naturel Cœur de Condroz, c'est Ciney qui attire le plus d'habitants du territoire de ce GAL, suivie de Hamois.

Pour ce qui est des déménagements hors territoire des deux GAL, les situations de l'un et de l'autre diffèrent. Proportionnellement, les habitants du territoire du GAL du Pays des Condruses déménagent préférentiellement dans les autres communes de la province de Liège, tandis que les habitants du territoire du Parc Naturel Cœur de Condroz iront vers le reste de la Wallonie.

Mouvements de la population (2020 - 2022) : Arrivées

Origine (entrées) →	Clavier	Ferrières	Hamoir	Marchin	Modave	Nandrin	Ouffet	Anthisnes	Tinlot	Ciney	Hamois	Have-lange	Assesse	Gesves	Ohey	Total par GAL	Reste province*	Reste Wallonie	Reste pays	Total
Anthisnes	17	4	17	7	4	28	19	0	15	1	0	2	0	0	0	111	565	162	21	859
Clavier	0	4	8	30	86	44	40	8	39	6	5	25	2	3	9	259	455	480	43	1237
Ferrières	0	0	67	3	2	2	9	8	2	4	0	3	0	0	3	93	685	281	18	1077
Hamoir	17	52	0	3	0	5	31	32	7	1	7	3	1	0	1	147	439	267	33	886
Marchin	23	4	0	0	61	15	8	4	18	11	1	17	4	1	25	133	645	333	27	1138
Modave	55	3	1	59	0	32	8	12	21	10	1	27	1	2	10	191	474	325	8	998
Nandrin	22	0	9	10	32	0	11	12	29	2	0	2	0	0	1	125	788	197	16	1126
Ouffet	29	11	37	8	12	16	0	49	28	1	1	2	1	0	2	190	238	269	15	712
Tinlot	21	0	0	12	13	42	27	16	0	3	3	8	0	0	1	131	359	201	14	705
GAL Condruses	184	78	139	132	210	184	153	141	159	39	18	89	9	6	52	1380	4648	2515	195	8738
Assesse	3	0	0	4	0	2	0	2	1	70	71	13	0	75	36	265	896	542	94	1797
Ciney	14	4	2	3	22	2	3	0	2	0	403	113	122	47	37	722	1471	1555	175	3923
Gesves	8	0	0	2	6	0	0	0	0	58	45	11	95	0	53	262	636	581	112	1591
Hamois	9	0	1	4	6	1	0	0	4	329	0	67	101	59	36	592	423	880	73	1968
Havelange	59	0	4	6	5	7	6	1	4	116	98	0	12	24	31	281	226	639	49	1195
Ohey	2	0	1	14	10	0	1	0	4	42	24	22	12	76	0	176	413	445	49	1083
PNCC	95	4	8	33	49	12	10	3	15	615	641	226	342	281	193	2298	4065	4642	552	11557

*Reste de la province de Liège (Condruses) ou de Namur (Tiges)

Dans l'analyse du bilan démographique des communes étudiées pour la période 2018-2023, ce sont Clavier et Ciney qui enregistrent les soldes migratoires internes les plus élevés.

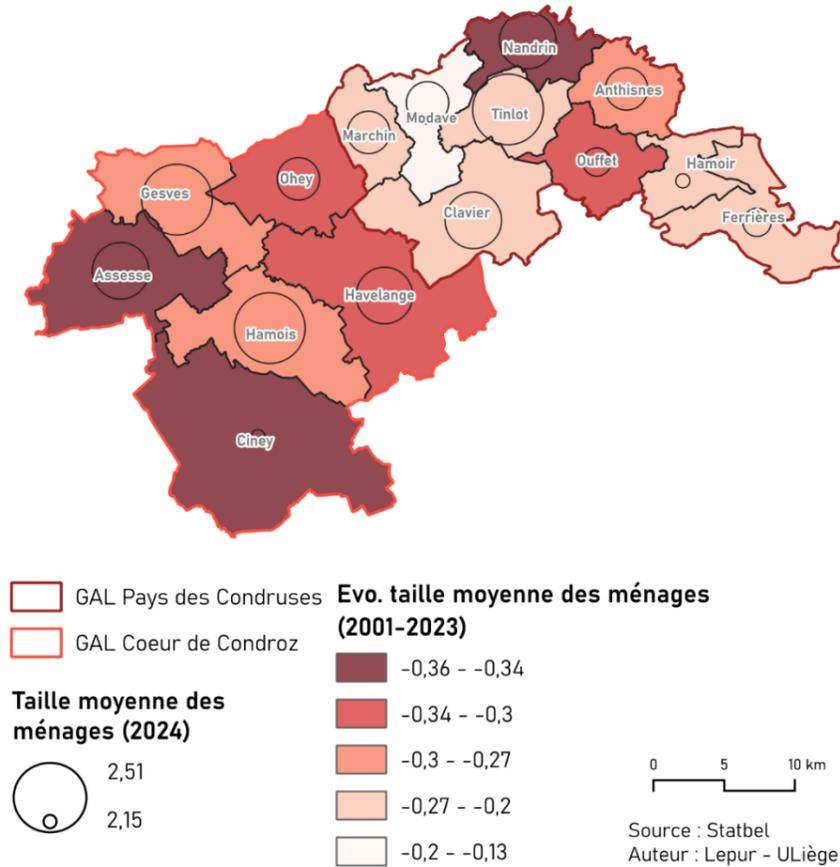
Les personnes qui emménagent à Ciney et à Clavier viennent majoritairement du reste de la Wallonie et du reste de la province des communes respectives.

A l'échelle du GAL du Pays des Condruses, c'est depuis les communes de Modave, Nandrin et Clavier que déménagent la majorité des nouveaux habitants du territoire du GAL. En ce qui concerne le Parc Naturel Cœur de Condroz, ce sont les communes de Ciney et de Hamois qui perdent le plus d'habitants au profit du territoire du GAL.

Pour ce qui est de l'origine des nouveaux habitants hors territoire des deux GAL, tout comme les départs, les situations de l'un et de l'autre diffèrent. Proportionnellement, les habitants du territoire du GAL du Pays des Condruses attirent plus les habitants d'autres communes de la province de Liège, tandis que les nouveaux habitants du territoire du Parc Naturel Cœur de Condroz viennent pratiquement autant de la province de Namur que du reste de la Wallonie, autrement dit, le GAL du Pays des Condruses bénéficie davantage de la péri-urbanisation liégeoise.

2.3. Ménages

Taille moyenne des ménages et évolution



	Nbre ménages 2024	Taille moyenne ménages 2024	Taille ménage - Evo 2001 - 2023 en hab	Nbre ménages - Evo 2004 - 2024 en nbre
Anthisnes	1.838	2,30	-0,27	279
Clavier	2.002	2,47	-0,20	422
Ferrières	2.257	2,27	-0,24	515
Hamoir	1.755	2,15	-0,21	247
Marchin	2.413	2,33	-0,22	422
Modave	1.822	2,31	-0,13	295
Nandrin	2.338	2,46	-0,34	359
Ouffet	1.224	2,28	-0,31	249
Tinlot	1.106	2,51	-0,21	280
GAL Condruses	16.755	2,34	-0,22	3.068
Assesse	2.992	2,45	-0,36	729
Ciney	7.875	2,18	-0,34	1.938
Gesves	3.002	2,49	-0,27	799
Hamois	2.981	2,51	-0,27	587
Havelange	2.210	2,46	-0,3	448
Ohey	2.176	2,40	-0,3	590
PNCC	21.236	2,36	-0,3	5.091
Wallonie	1.632.884	2,26	-0,13	214.875

Source : Statbel

La taille moyenne de ménages en 2024 est globalement supérieure à la moyenne Wallonne (2,26), à l'exception des entités de Hamoir (2,15) et de Ciney (2,18). Cela s'explique par un pourcentage d'isolés supérieur dans ces deux communes, et un taux de ménages avec enfants inférieur par rapport à la référence wallonne.

En termes d'évolution, la taille moyenne des ménages tend généralement à diminuer dans toutes les communes au cours des vingt dernières années, et ce de manière plus intense qu'en Wallonie.

Notons que de manière générale, le nombre de ménages croît davantage que la population en Wallonie. Cela est lié au double phénomène du vieillissement de la population et de la diminution de la taille moyenne des ménages. Etant donné que l'espérance de vie augmente, les ménages perdurent plus longtemps mais leur taille se réduit. Cela explique notamment l'augmentation du nombre de ménages d'une seule personne. La diminution de la taille moyenne des ménages s'explique également par le fait qu'il y a de plus en plus de familles monoparentales, ou de couples sans enfant.

Structure des ménages et évolution

	% isolés 2023	% avec enfants 2023	% familles mo- noparentales 2023	% isolés - Solde 2001 - 2023	% avec enfants - Solde 2001 - 2023	% familles mo- noparentales - Solde 2001 - 2023
Anthisnes	31,8	39,9	9,5	8	-10	1
Clavier	28,9	44,4	10,7	2	-4	3
Ferrières	34,2	39,1	10,0	6	-6	1
Hamoir	36,7	37,0	12,7	6	-5	2
Marchin	31,8	42,6	12,6	6	-5	1
Modave	30,2	41,8	11,2	1	-3	3
Nandrin	26,9	42,2	9,7	5	-11	0
Ouffet	32,3	41,2	11,4	8	-9	1
Tinlot	28,9	45,8	11,1	3	-6	2
GAL Condruses	31,3	41,4	10,9	5	-6	2
Assesse	29,4	43,9	11,0	8	-11	1
Ciney	39,8	35,8	11,5	9	-10	0
Gesves	28,4	45,9	12,0	5	-6	2
Hamois	26,8	46,0	10,2	3	-6	2
Havelange	31,4	43,3	11,0	6	-6	1
Ohey	30,1	44,2	11,8	7	-8	1
PNCC	33,0	41,4	11,3	7	-8	1
Wallonie	37,4	38,6	12,2	5	-4	1

Source : Statbel

La part des ménages avec enfants est supérieure à la moyenne wallonne (38,6%) dans toutes les communes étudiées, à l'exception de Ciney (35,8%) et Hamoir (37%), et plus particulièrement à Hamois (46%).

La part de familles monoparentales est globalement inférieure à la moyenne Wallonne (12,2%), à l'exception des communes de Hamoir (12,7%) et de Marchin (12,6%).

Le pourcentage de personnes isolées est moins important dans toutes les communes étudiées par rapport à la moyenne Wallonne (37,4%), à l'exception de Ciney (39,8%).

En termes d'évolution de la structure des ménages, il apparaît que la part des personnes isolées depuis 2001 tend à augmenter dans pratiquement toutes les communes étudiées et ce, de manière plus significative qu'en moyenne en Wallonie.

De même, en ce qui concerne l'évolution du taux de familles avec enfants depuis 2001, il apparaît que celui-ci décroît bien plus intensément que la référence régionale.

L'évolution du taux de familles monoparentale sur la dernière vingtaine d'années oscille quant à elle autour de la moyenne Wallonne dans toutes les communes analysées.

2.4. Structure de la population par classes d'âges

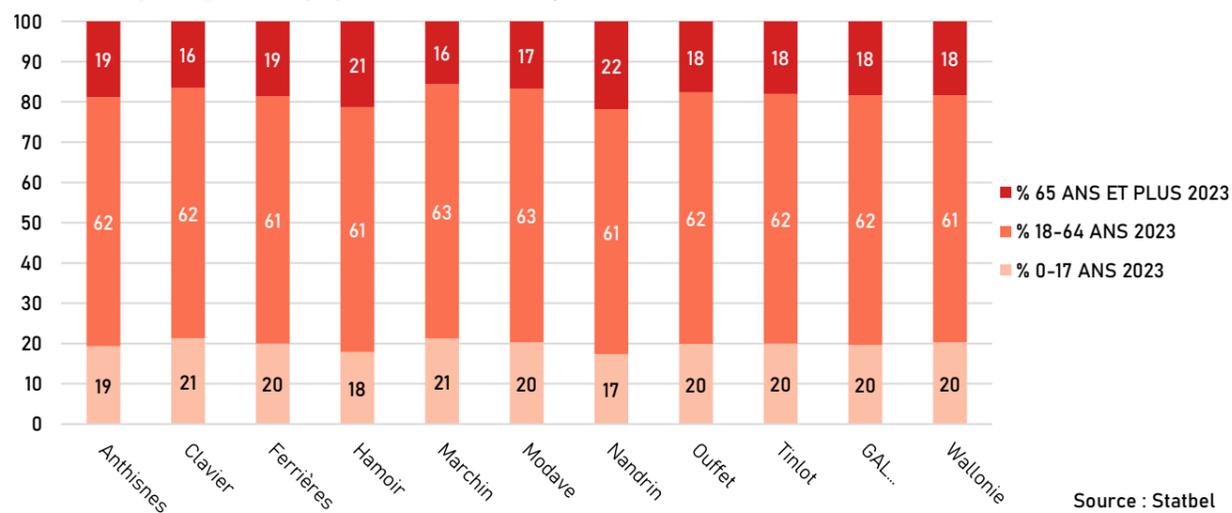
	% 0-17 ANS 2023	% 18-64 ANS 2023	% 65 ANS ET PLUS 2023	% 80 ANS ET PLUS 2023	% 0-17 ANS 2010-2023	% 18-64 ANS 2010-2023	% 65 ANS ET PLUS 2010-2023
Anthisnes	19	62	19	4	-11	-5	24
Clavier	21	62	16	5	-11	-2	8
Ferrières	20	61	19	4	-11	-5	15
Hamoir	18	61	21	5	-19	-3	23
Marchin	21	63	16	3	-7	-3	14
Modave	20	63	17	4	-15	-4	21
Nandrin	17	61	22	5	-15	-6	50
Ouffet	20	62	18	4	-6	-6	17
Tinlot	20	62	18	5	-19	-7	40
GAL Condruses	20	62	18	4	-12	-4	23
Assesse	23	62	16	3	-11	-7	28
Ciney	19	62	19	5	-8	-2	10
Gesves	21	63	16	4	-19	-2	25
Hamois	24	61	15	3	-6	-4	15
Havelange	22	61	17	5	-13	1	15
Ohey	22	63	15	3	-10	-2	19
PNCC	21	62	17	4	-11	-3	16
Wallonie	20	61	18	5	-11	-7	5

Source : Statbel

De manière générale, la structure de la population des communes étudiées s'apparente fortement à celle de la Wallonie. La commune de Hamois se démarque légèrement de la moyenne régionale en ce qui concerne les 0-17ans : 24% contre 20% en région Wallonne, et 15% de 65ans et + contre 18% en région Wallonne.

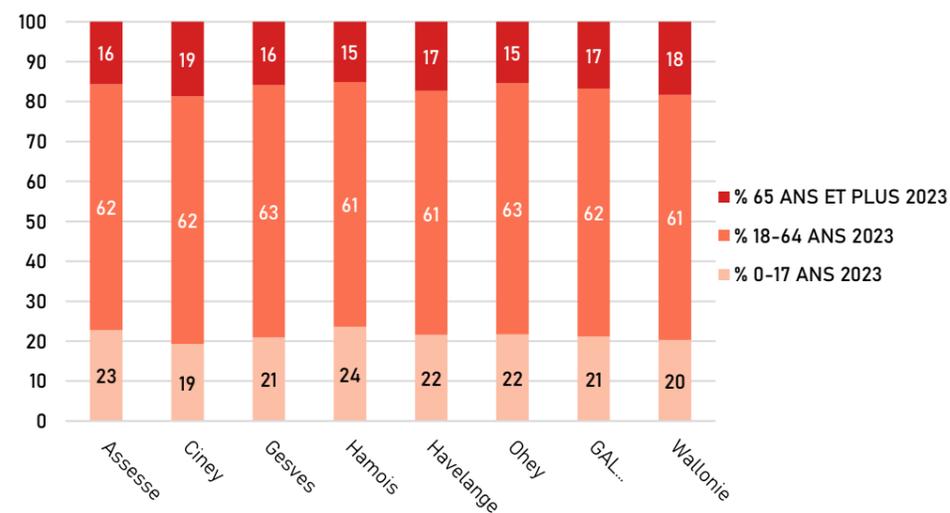
En termes d'évolution, il apparait que la classe des 65ans et + de la commune de Nandrin a largement dépassé la moyenne Wallonne au cours de la dernière dizaine d'années. Cette commune se démarque très largement des autres à cet égard. De même, les communes de Hamois et Tinlot ont vu la population appartenant à la classe d'âge 0-17ans largement diminuer par comparaison à la moyenne en Wallonie.

Structure par âge de la population - GAL Pays des Condruses (2023)



Source : Statbel

Structure par âge de la population - Parc Naturel Cœur de Condroz (2023)



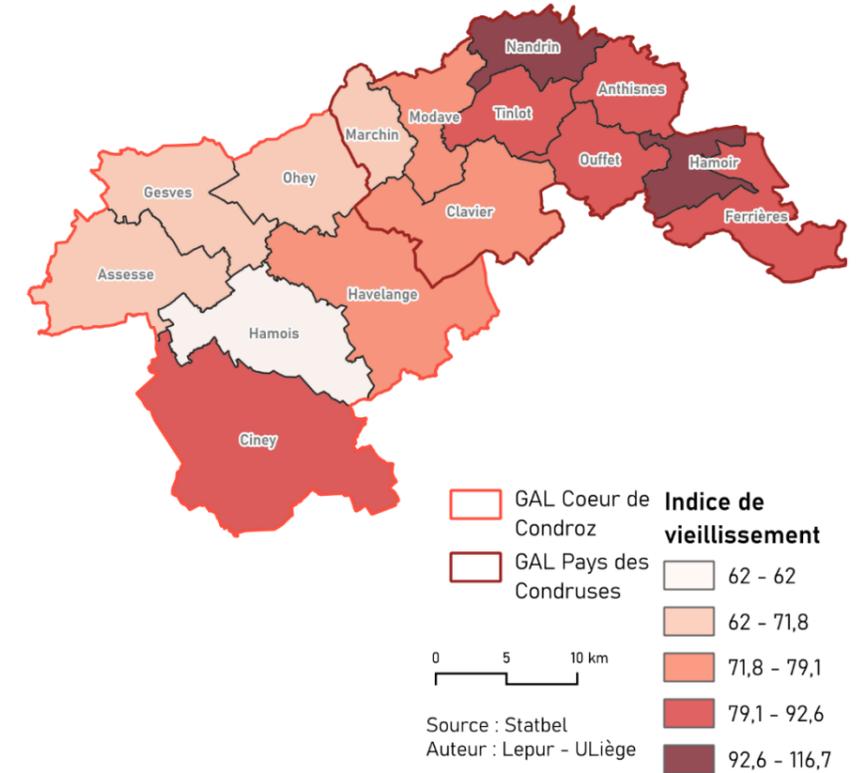
2.5. Vieillesse de la population

	Indice de dépendance (moins de 20 ans + 65 ans et plus/20-64 ans)*100	Indice de vieillissement (65+/- de 20 ans)*100	Indice de dépendance - Solde 2010 - 2023	Indice de vieillissement - Solde 2010 - 2023
Anthignes	71	93	7	31
Clavier	72	74	2	17
Ferrières	72	90	5	26
Hamoir	75	109	5	39
Marchin	68	72	5	19
Modave	68	79	4	28
Nandrin	73	117	12	54
Ouffet	69	85	6	25
Tinlot	73	87	9	41
GAL Condruses	71	90	6	31
Assesse	73	67	8	25
Ciney	71	92	3	21
Gesves	70	71	3	27
Hamois	74	62	6	15
Havelange	74	78	0	23
Ohey	69	68	4	20
PNCC	72	77	4	22
Wallonie	73	86	5	18

L'indice de dépendance correspond au rapport entre la population appartenant à la classe d'âges généralement inactive (c'est-à-dire les enfants et les personnes âgées) et la population active (en âge de travailler). (Moins de 20 ans + 65 ans et plus/20-64 ans)*100). En moyenne, les communes des deux GAL présentent des indices de dépendance de valeur inférieure à la moyenne wallonne (73). Notons toutefois les communes de Hamoir, Nandrin, Tinlot, Hamois et Havelange se situent au-dessus de la référence régionale.

L'indice de vieillissement représente quant à lui le rapport entre la population âgée de 65 ans et + et la population âgée de moins de 20 ans ((65+/- de 20 ans)*100). Il apparaît que les résultats concernant cet indice sont assez variables selon les communes. C'est à Nandrin que l'indice de vieillissement est le plus élevé (116,7), ce qui signifie que dans cette commune, la population âgée de 65 ans et + est assez nettement plus importante que la population âgée de moins de 20 ans. C'est à Gesves que cet indice est le plus bas.

Indice de vieillissement (2023)



2.6. Perspectives démographiques

Perspectives pour la population

	Population en 2035 (IWEPS)	% - de 20 ans	% 20 à 65 ans	% + 65 ans	Evo 2024 - 2035 en nbre (IWEPS)	Evo 2024 - 2035 en % (IWEPS)	Evo 2024 - 2035 en nbre (BFP)	Evo 2024 - 2035 en % (BFP)
Anthisnes	4.478	21	11.715	9	258	6	228	5
Clavier	5.234	23	12.979	9	288	6	267	5
Ferrières	5.396	20	14.958	9	274	5	276	5
Hamoir	3.753	17	11.368	10	-27	-1	204	5
Marchin	5.637	21	15.586	8	25	0	303	5
Modave	4.394	20	12.601	8	187	4	227	5
Nandrin	5.538	16	17.739	10	-207	-4	310	5
Ouffet	2.846	19	8.726	8	58	2	150	5
Tinlot	3.203	21	7.737	11	426	15	150	5
GAL Condruses	40.479	20	112.414	9	1.282	3	2.114	5
Assesse	7.402	22	19.737	8	77	1	186	3
Ciney	18.541	20	50.860	9	1.358	8	435	3
Gesves	7.436	20	20.630	9	-45	-1	190	3
Hamois	7.852	24	18.681	8	383	5	189	3
Havelange	5.667	21	15.699	8	239	4	138	3
Ohey	5.579	20	16.157	7	353	7	132	3
PNCC	52.477	21	141.319	8	2.365	5	1.270	3
Wallonie	3.770.213	21	9.871.940	9	77.930	2	93.576	3

Source : IWEPS & BFP

Les chiffres concernant les perspectives démographiques sont à exploiter avec grande prudence. En effet, ceux-ci ne peuvent prévoir les crises et événements inattendus, tels que le covid-19, les inondations ou encore les décisions politiques en termes de migrations. Par ailleurs, les perspectives de l'IWEPS et du Bureau Fédéral du Plan diffèrent assez fortement pour certaines communes sachant que, d'une part les données du BFP résultent d'une extrapolation des tendances calculée à l'échelle des arrondissements, et que, d'autre part, l'IWEPS n'a plus actualisé ses estimations depuis 2021.

D'après les chiffres de l'IWEPS, d'ici 2035, les communes de Hamoir, Nandrin et Gesves vont perdre des habitants. C'est la commune de Tinlot qui va gagner le plus d'habitants (15% entre 2024 et 2035).

Perspectives pour les ménages

	Nombre de ménages privés en 2035 (IWEPS)	Taille moyenne des ménages (IWEPS)	Ménages privés - Evo 2024 - 2035 en nbre (IWEPS)	Ménages privés - Evo 2024 - 2035 en % (IWEPS)	Taille moyenne des ménages - Evo 2024 - 2035 en nbre (IWEPS)	Ménages privés - Evo 2024 - 2035 en nbre (BFP)
Anthisnes	1.926	2,33	88	5	0,03	221
Clavier	2.131	2,46	129	6	-0,01	241
Ferrières	2.463	2,19	206	9	-0,08	271
Hamoir	1.915	1,96	160	9	-0,19	211
Marchin	2.550	2,21	137	6	-0,12	290
Modave	2.010	2,19	188	10	-0,12	219
Nandrin	2.518	2,20	180	8	-0,26	281
Ouffet	1.345	2,12	121	10	-0,16	147
Tinlot	1.208	2,65	102	9	0,14	133
GAL Condruses	18.066	2,24	1.311	8	-0,10	2.014
Assesse	3.250	2,28	258	9	-0,17	312
Ciney	8.515	2,18	640	8	0,00	822
Gesves	3.208	2,32	206	7	-0,17	313
Hamois	3.146	2,50	165	6	-0,01	311
Havelange	2.392	2,37	182	8	-0,09	231
Ohey	2.497	2,23	321	15	-0,17	227
PNCC	23.008	2,28	1.772	8	-0,08	2.217
Wallonie	1.716.231	2,20	83.347	5	-0,06	170.445

Source : IWEPS & BFP

En ce qui concerne les ménages, les perspectives annoncent une poursuite de la diminution de la taille moyenne des ménages sur l'ensemble des communes à l'exception de Anthisnes, Tinlot et Ciney. Cette diminution est majoritairement supérieure à la diminution de la taille moyenne des ménages wallons annoncée (-0.06 habitants par ménage d'ici 2035). Notons la diminution de la taille des ménages de la commune de Nandrin, qui est de -0,26 habitants/ménage.

De même, le nombre de ménages supplémentaires attendus d'ici 2035 varie assez fortement selon les chiffres de l'IWEPS et du BFP.

Au total, le GAL des Condruses, sur base des estimations IWEPS serait susceptible d'accueillir 1.311 ménages et le Parc Naturel Cœur de Condroz 1.772 ménages.

2.7. Analyse transversale de la thématique

2.7.1. Tendances

La croissance démographique est supérieure à la moyenne Wallonne dans pratiquement toutes les communes étudiées. Au cours de la dernière décennie, le différentiel tend toutefois à s'atténuer.

La taille moyenne des ménages de toutes les communes est supérieure à la moyenne wallonne, à l'exception de Ciney et de Hamoir. Cela s'explique par le fait que de nombreuses communes présentent une part de ménages avec enfants supérieure à la moyenne wallonne, et que la part de personnes isolées et de familles monoparentales est inférieure à la moyenne wallonne. Toutefois, la structure des ménages tend à évoluer, avec une augmentation de la part de personnes isolées bien plus marquée dans les communes étudiées qu'en moyenne en Wallonie, et de même, une baisse de la part de famille avec enfant assez significative par rapport à la référence régionale.

Pour une grande partie des communes, on relève un vieillissement de la population assez marqué, ainsi qu'une évolution des indices de vieillissement et de dépendance supérieurs à la référence régionale.

2.7.2. Singularités

Hamoir et Nandrin connaissent une décroissance de leur population au cours des 10 dernières années.

Clavier est la commune qui présente la plus forte évolution de population au cours des 10 dernières années (11%). Elle présente toutefois l'une des plus faibles densités de population (62 hab/km²). C'est également dans cette commune que la plupart des habitants qui quittent d'autres communes à l'étude tendent à emménager, d'après la matrice origine-destination pour la période 2020-2022.

La commune de Marchin est celle connaissant la plus forte densité de population parmi toutes les communes étudiées (186 hab/km²).

En termes de bilan démographique, Nandrin et Hamois sont des opposés : le solde naturel de Nandrin est égal à -200 sur la période 2018-2023, et celui de Hamois de +204, soit respectivement -7 et +5,5 habitants en moyenne pour 1.000 habitants durant cette période. Les soldes migratoires internes de Clavier et Ciney sont quant à eux particulièrement élevés, respectivement +12.3 et +8.1 habitants en moyenne pour 1.000 habitants sur la période 2018-2023. Enfin, Hamois présente un solde migratoire international particulièrement élevé (+ 8.9 habitants en moyenne pour 1.000 habitants sur la période 2018-2023).

Ciney et Hamoir sont les deux seules entités présentant une taille moyenne des ménages inférieure à la moyenne Wallonne (2,26). Cela s'explique par un pourcentage d'isolés supérieur dans ces deux communes, et un taux de ménages avec enfants inférieur par rapport à la référence wallonne.

Concernant la typologie des ménages, Hamois présente 46% de ménages avec enfant, soit environ 25% de plus qu'en moyenne en Wallonie. C'est également Hamois qui enregistre la taille moyenne des ménages la plus importante (2.51%). De fait, l'analyse de la structure de la population par classes d'âge démontre que la commune de Hamois présente 24% de jeunes de 0 à 17ans, ce qui est 4% de plus qu'en moyenne en Wallonie.

Entre 2010 et 2023, la part des 65ans et + a augmenté de 50% à Nandrin. C'est cette commune qui présente l'indice de vieillissement le plus important.

2.7.3. Perspectives

Une poursuite de la perte d'habitants apparaît probable dans les communes telles que Nandrin et Hamoir, ainsi que dans toutes les communes présentant déjà une très faible croissance démographique, comme Ouffet, Modave ou encore Anthisnes. D'après les perspectives démographiques publiées par l'IWEPS, Nandrin, Hamoir et Gesves sont les communes qui perdraient le plus d'habitants d'ici 2035. C'est la commune de Tinlot qui devrait en gagner le plus. Rappelons que plus de la moitié des communes présentent une solde naturel négatif sur la période 2018-2023.

Bien que globalement, la taille moyenne des ménages soit supérieure à la moyenne wallonne dans toutes les communes étudiées, sur les 20 dernières années celle-ci a diminué partout, comme en Wallonie. Les perspectives démographiques publiées par l'IWEPS le confirment. C'est la commune de Nandrin qui devrait connaître la plus forte diminution de taille moyenne de ses ménages (-0.26).

2.7.4. Ruptures

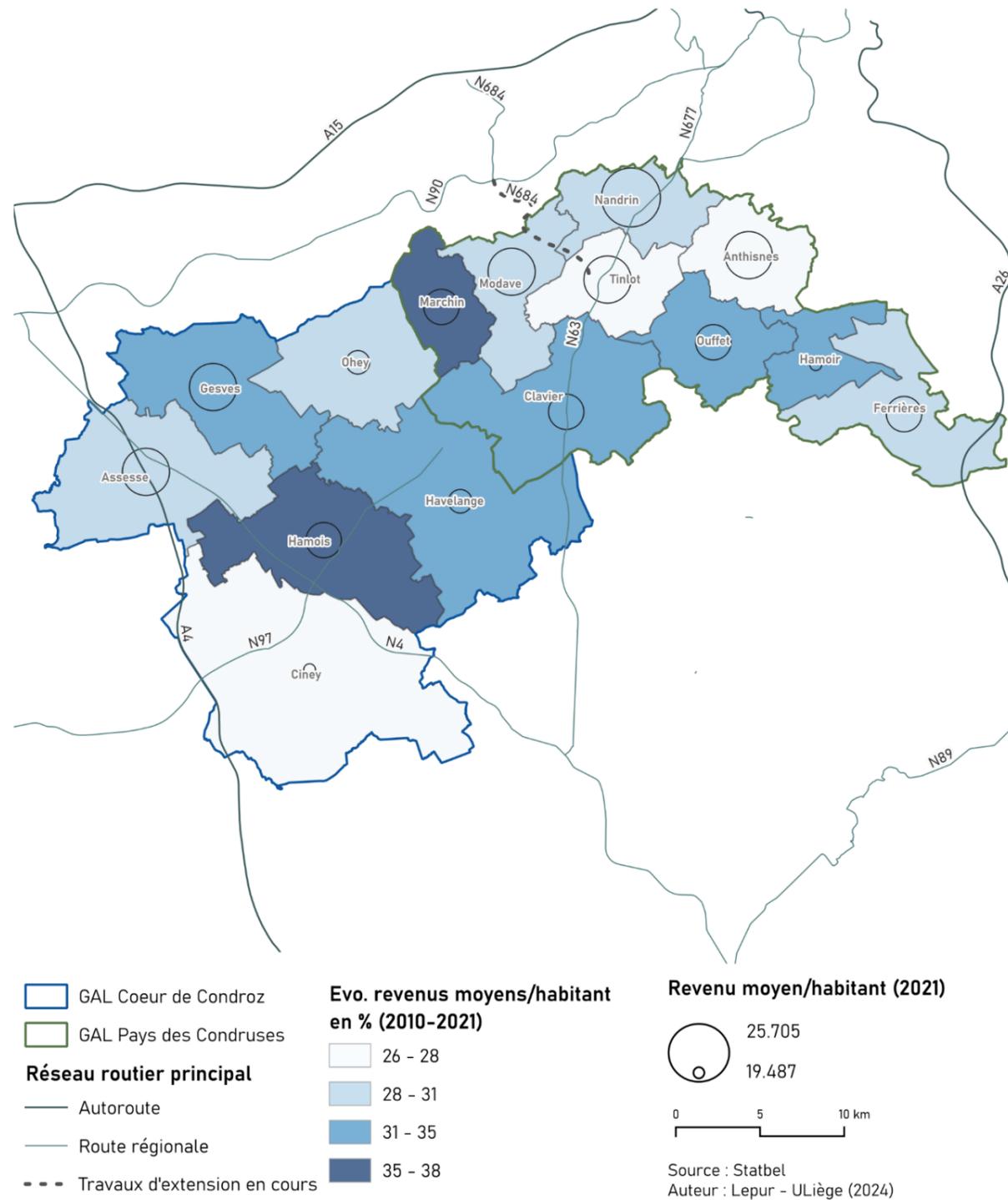
De manière assez généralisées dans les communes à l'étude, on observe un changement de dynamique démographique au cours de la dernière décennie. La croissance démographique diminue voire stagne dans certaines communes, ce qui pourrait s'expliquer en partie par un solde naturel bas voir négatif dans nombreuses d'entre elles, ainsi qu'une accélération du vieillissement de la population plus marqué.

Qu'en retenir ?

- Croissance démographique généralement supérieure à la moyenne Wallonne mais changement de dynamique en cours
- Diversité des contextes démographiques
- Taille moyenne des ménages en générale supérieure à la valeur wallonne, mais la part des isolés et des couples sans enfant tend à augmenter
- Vieillissement de la population marqué
- Solde naturel bas voir négatif dans de nombreuses communes

3. Socio-économie de la population

Revenu moyen par habitant et évolution



Un revenu moyen par habitant supérieur à la moyenne Wallonne

Les chiffres diffèrent légèrement selon qu'on analyse le revenu médian par habitant ou le revenu moyen par déclaration ou par habitant, celui-ci étant influencé par la structure démographique. Toutefois les revenus dans les communes à l'étude sont globalement supérieurs à la moyenne régionale. L'indice de richesse est également bien supérieur dans toutes les communes étudiées en comparaison à la Wallonie.

Un niveau de formation élevé

La proportion d'habitants diplômés du supérieur est globalement supérieure à la moyenne régionale, voire la dépasse largement dans certaines communes. Cette proportion tend par ailleurs à augmenter davantage qu'en moyenne en Wallonie. Ceci pourrait être mis en relation avec la relative proximité avec l'Université de Liège, via la N63.

3.1. Revenus et indice de richesse

	Revenu moyen par déclaration 2021	Revenu médian par déclaration 2021	Revenu moyen par habitant 2021	Indice de richesse 2021	Evo Rev Moyen/hab 2010 - 2021 en %	Evo Indice richesse 2010 - 2021 en unité
Anthisnes	38.419	29.814	21.914	108	26	-3
Clavier	37.890	28.769	21.172	104	33	3
Ferrières	36.383	28.051	21.054	103	30	2
Hamoir	32.586	25.529	19.720	97	32	6
Marchin	37.343	28.791	21.309	105	37	7
Modave	38.817	30.098	22.074	108	30	3
Nandrin	45.030	32.224	25.705	126	30	1
Ouffet	36.279	27.503	21.048	103	34	4
Tinlot	38.109	27.963	22.187	109	27	2
GAL Condruses	38.207	28.980	21.940	108	31	3
Assesse	39.936	30.119	21.922	108	29	0
Ciney	32.690	25.492	19.487	96	28	0
Gesves	40.161	29.398	22.364	110	34	4
Hamois	39.096	30.086	20.686	102	38	5
Havelange	35.640	26.244	20.279	100	35	8
Ohey	35.284	28.218	20.180	99	31	3
PNCC	36.409	27.802	20.609	101	32	3
Wallonie	33.602	25.193	19.192	94	30	-1

Source : Statbel

Le revenu moyen par habitant en 2021 est supérieur à la moyenne wallonne (19.192 €) dans toutes les communes étudiées. Ce sont les revenus moyens des communes de Ciney et de Hamoir qui s'en approchent le plus (19.487 € et 19.720 €) et apparaissent donc avec les plus faibles niveaux. C'est la commune de Nandrin qui enregistre le revenu moyen par habitant le plus élevé, à savoir 25.705 €.

De même, l'indice de richesse est supérieur à la moyenne Wallonne (94) dans toutes les communes étudiées, la valeur 100 étant la référence nationale. En effet, cet indice correspond au rapport entre le revenu moyen par habitant dans un territoire donné avec le revenu moyen par habitant en Belgique. Cet indice a évolué positivement dans l'ensemble des communes à l'étude entre 2010 et 2021, à l'exception d'Anthisnes.

En termes d'évolution, entre 2010 et 2021, le revenu moyen par habitant a augmenté d'avantage qu'en moyenne ailleurs en Wallonie (30%). Seules les communes de Anthisnes, Tinlot, Assesse et Ciney connaissent une évolution légèrement inférieure.

3.2. Niveaux de formation

	% diplômés de primaire ou sans diplôme 2021	% diplômés de primaire ou sans diplôme - Solde 2011 - 2021	% diplômés de l'enseignement supérieur 2021	% diplômés de l'enseignement supérieur - Solde 2011 - 2021
Anthisnes	4	-2	41	5
Clavier	4	-1	39	4
Ferrières	5	-3	40	5
Hamoir	7	-3	30	3
Marchin	5	-3	38	7
Modave	4	-2	40	4
Nandrin	4	-1	51	5
Ouffet	6	-2	36	3
Tinlot	3	-1	47	5
GAL Condruses	5	-2	41	5
Assesse	4	-2	45	7
Ciney	6	-3	31	3
Gesves	4	-2	46	7
Hamois	5	-3	38	5
Havelange	4	-3	37	5
Ohey	4	-2	36	4
PNCC	5	-2	38	5
Wallonie	9	-2	32	3

Source : Statbel Census 2021

La part d'habitant diplômés du seul primaire ou sans diplôme est inférieure à la moyenne Wallonne (9%) dans toutes les communes étudiées. Elle tend à diminuer partout d'après le solde 2011-2021.

La proportion d'habitants diplômés de l'enseignement supérieur dépasse la moyenne Wallonne (32%) dans toutes les communes étudiées à l'exception de Ciney (31%). C'est la commune de Nandrin qui enregistre le taux de diplômés du supérieur le plus élevé (51%). Elle tend à augmenter partout d'après le solde 2011-2021, et ce à un rythme égal ou plus élevé que la moyenne wallonne (3%).

3.3. Véhicules par ménages

	Nbre véhicules / ménages (Statbel 2022)
Anthisnes	0,99
Clavier	0,99
Ferrières	0,99
Hamoir	1,01
Marchin	1,00
Modave	0,99
Nandrin	1,00
Ouffet	0,98
Tinlot	0,98
GAL Condruses	0,99
Assesse	0,98
Ciney	0,98
Gesves	1,00
Hamois	0,99
Havelange	0,98
Ohey	0,99
PNCC	0,99
Wallonie	0,99

C'est la commune de Hamoir qui présente le plus haut nombre de véhicules/ménages (1.01). De manière générale, les communes étudiées oscillent entre 0.98 et 1.00, ce qui s'apparente à la moyenne wallonne.

3.4. Analyse transversale de la thématique

3.4.1. Tendances

Le revenu moyen par habitant est supérieur à la moyenne Wallonne dans toutes les communes étudiées et tend généralement à évoluer davantage qu'en moyenne en Wallonie d'après l'évolution des revenus moyens par habitant relevée entre 2010 et 2021.

En termes de niveau de formation, il apparaît que le taux de personnes diplômées du supérieur est bien supérieur à la référence régionale dans de nombreuses communes et tend également à y évoluer de manière plus significative. A l'inverse, le taux de personnes diplômées uniquement de l'enseignement primaire ou sans diplôme est significativement plus bas qu'en moyenne en Wallonie.

Concernant le nombre de véhicules par ménage, de manière générale, les communes étudiées oscillent entre 0.98 et 1.00, ce qui s'apparente à la moyenne wallonne.

3.4.2. Singularités

La commune de Nandrin enregistre le revenu moyen par habitant le plus élevé parmi toutes les communes à l'étude. C'est aussi cette commune qui présente le taux d'habitants diplômés du supérieur le plus élevé.

Ciney est la seule commune à l'étude dont la portion d'habitants diplômés du supérieur est inférieure à la moyenne wallonne.

Anthisnes est la seule commune dont l'évolution du revenu moyen par habitant a connu une évolution inférieure à celle de la Wallonie et dont l'indice de richesse n'a pas évolué positivement entre 2010 et 2021.

3.4.3. Perspectives

Le haut niveau socio-économique de certaines communes pourrait se renforcer en lien avec la relative proximité de l'Université de Liège et du CHU.

3.4.4. Ruptures

Les disparités socio-économiques tendent à s'accroître au détriment des communes les plus isolées telles Hamoir, Havelange, voire Ciney.

Qu'en retenir ?

- Revenu moyen et évolution supérieurs à la moyenne Wallonne dans toutes les communes
- Grandes disparités sur un territoire relativement limité, qui tendent s'amplifier au cours du temps (opposition Plateau – Vallée)
 - ➔ Causes potentielles : attractivité en lien avec l'accessibilité routière (N90), bus express ou encore la qualité des paysages ouverts et diversifiés des plateaux.

4. Logement

4.1. Bâtiments construits et logements créés

	Bâtiment nbre total 2023	Logement nbre total 2023	Logement Evo 2013 - 2023 en nbre	Logement Evo 2013 - 2023 en %	Ratio logement / 100 bâtiments 2023	Bâtiments (total) érigés ap. 2011 en %	Nbre logements / 100 ménages
Anthisnes	2.208	1.946	156	9	88	6	106
Clavier	2.580	2.114	261	14	82	8	106
Ferrières	2.863	2.508	281	13	88	8	111
Hamoir	2.117	1.954	136	7	92	4	111
Marchin	2.644	2.564	298	13	97	7	106
Modave	2.058	1.887	202	12	92	7	104
Nandrin	2.722	2.484	169	7	91	6	106
Ouffet	1.505	1.314	109	9	87	6	107
Tinlot	1.353	1.153	154	15	85	9	104
GAL Condruces	20.050	17.924	1.766	11	89	7	107
Assesse	3.399	3.039	388	15	89	10	102
Ciney	7.729	8.299	1.215	17	107	8	105
Gesves	3.426	3.159	356	13	92	9	105
Hamois	3.609	3.132	296	10	87	8	105
Havelange	2.939	2.365	274	13	80	7	107
Ohey	2.518	2.298	330	17	91	9	106
PNCC	23.620	22.292	2.859	15	94	8	105
Wallonie	1.702.592	1.781.943	148.762	9	105	5	109

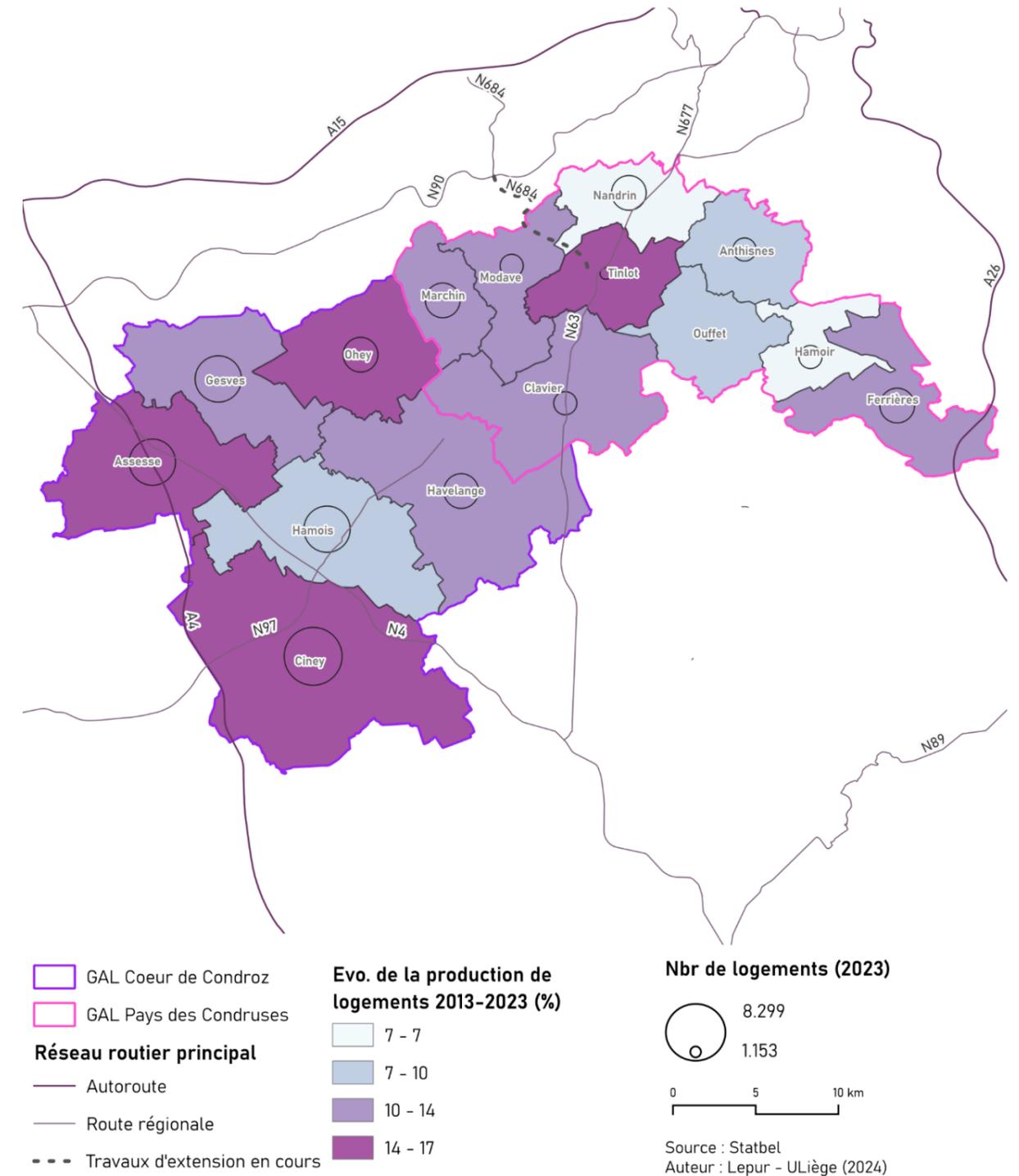
Source : Statbel Census

Ce sont les communes de Tinlot, Ohey et de Ciney qui ont vu leur parc de logements se développer le plus au cours des 10 dernières années (respectivement 15%, 17% et 17% de logements supplémentaires). **L'augmentation du nombre de nouveaux logements en 10 ans est globalement supérieure à la moyenne wallonne (9%) dans toutes les communes étudiées, à l'exception de Anthisnes, Hamoir, Nandrin et Ouffet.**

Mis à part pour la ville de Ciney, le ratio logement/100 bâtiments est inférieur à la moyenne Wallonne (105) dans toutes les communes étudiées. **Cela indique qu'il y a généralement moins de logements par bâtiment, ce qui suggère que la typologie prédominante est celle de la maison unifamiliale.** En effet, lorsqu'il y a plus d'un logement dans un bâtiment, il s'agit généralement d'appartements. **Ainsi, on observe une proportion d'appartements plus faible dans ces communes par rapport à la moyenne en Wallonie.**

C'est la commune de Assesse (10%), suivie des communes de Tinlot, Gesves et Ohey (9% toutes les trois) qui enregistrent le plus grand nombre de bâtiments construits après 2011. De manière générale, le ratio de bâtiments érigés après 2011 dépasse la moyenne Wallonne (5%) dans toutes les communes étudiées, à l'exception de Hamoir (4%). Cela signifie que le parc immobilier résidentiel des communes étudiées est globalement plus récent qu'en moyenne en Wallonie.

Nombre de logements et évolution (2013-2023)



4.2. Permis

	Nbre bâti- ments 2019 - 2023	Nbre loge- ments 2019 - 2023	Nbre ap- partements 2019 - 2023	Nbre réno- vations 2019 - 2023	Nbre bâti- ments 2019 - 2023 / an / 10.000 hab	Nbre loge- ments 2019 - 2023 / an / 10.000 hab	Nbre ap- partements 2019 - 2023 / an / 10.000 hab	Nbre réno- vations 2019 - 2023 / an / 10.000 hab
Anthisnes	60	63	2	81	28	30	1	38
Clavier	164	156	8	121	66	63	3	49
Ferrières	130	161	16	102	51	63	6	40
Hamoir	60	56	9	57	32	30	5	30
Marchin	93	129	23	87	33	46	8	31
Modave	76	90	41	82	36	43	19	39
Nandrin	53	94	22	112	18	33	8	39
Ouffet	72	59	16	38	52	42	11	27
Tinlot	58	73	20	51	42	53	14	37
GAL Condruces	766	881	157	731	39	45	8	37
Assesse	132	102	23	87	36	28	6	24
Ciney	230	437	198	256	27	51	23	30
Gesves	186	170	11	153	50	45	3	41
Hamois	106	138	23	178	28	37	6	48
Havelange	124	108	9	99	46	40	3	36
Ohey	131	144	37	115	50	55	14	44
PNCC	909	1099	301	888	36	44	12	35
Wallonie	28463	56126	24927	43896	15	30	14	24

Source : Statbel

Naturellement, c'est la Ville de Ciney qui, dans l'absolu, enregistre le nombre le plus élevé de permis toutes catégories confondues.

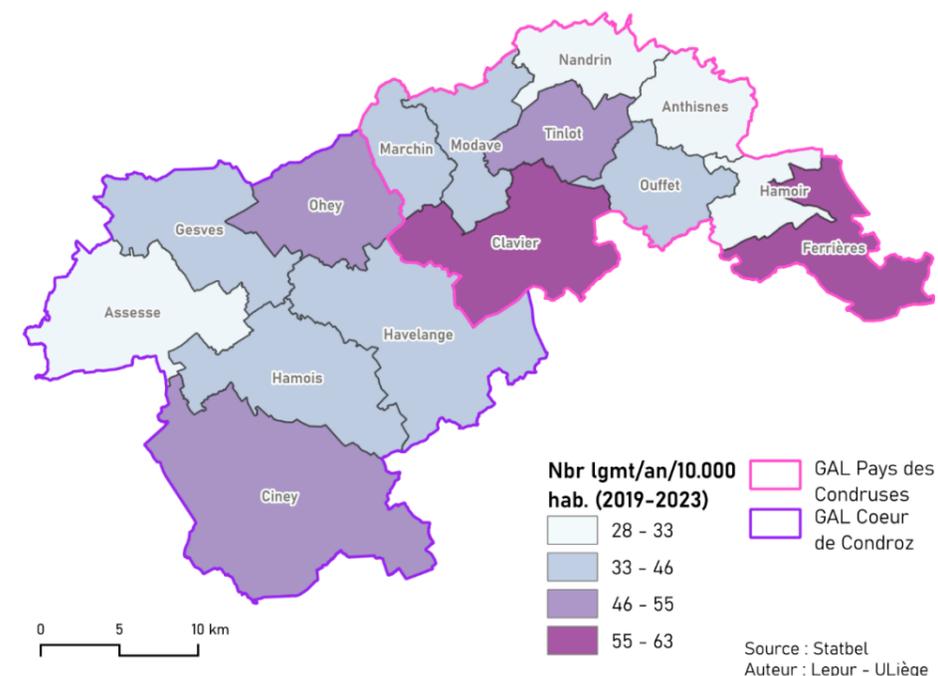
En termes de nombre de permis octroyés par an pour 10.000 habitants sur la période 2019-2023, toutes les communes dépassent largement la moyenne en Wallonie (15), à l'exception de Nandrin (18). Notons la valeur particulièrement élevée de Clavier (66).

En ce qui concerne le logement, de manière générale, hormis Assesse, il apparaît que les communes étudiées dépassent souvent largement la référence régionale en termes de permis octroyés/an/10.000 habitants. En effet, pour exemple, les communes de Clavier et de Ferrières affichent un nombre de 63, tandis que la moyenne pour l'ensemble de la Wallonie est de 30 logements sachant que 5 communes (Clavier, Ferrières, Ouffet, Gesves et Ohey) atteignent ou dépassent les 50 logements / an / 10.000 habitants.

Le nombre de permis octroyés pour des appartements est quant à lui bien inférieure à la moyenne wallonne partout (14), à l'exception de Ohey (14), Ciney (23) et Modave (19).

Enfin, concernant le taux de rénovation, celui-ci est bien supérieur dans les communes étudiées, que la référence wallonne.

Permis octroyés/an/10.000 habitants



4.3. Typologies de logements et caractéristiques

	Bâtiments disposant d'au moins un garage ou emplacement de parking privé en %	Bâtiments de - de 65 m ² au sol en %	Logements dans maison de type fermé en %	Part logements dans maison 2 façades Evo 2013 - 2023 en %	Logements dans maison 3 façades en %	Logements dans maison 3 façades Evo 2013 - 2023 en %	Logements dans maison 4 façades, fermes, châteaux en % (Unifamilial)	Part logements dans maison 4 façades, fermes, châteaux Evo de % 2013 - 2023	Logements dans buildings et immeubles à appartements en %	Logements dans buildings et immeubles à appartements - Evo de % 2013 - 2023
Anthisnes	60	5	14	6	31	7	41	6	4	133
Clavier	52	3	10	13	24	18	46	8	3	725
Ferrières	59	3	4	20	17	12	58	8	5	669
Hamoir	53	8	13	2	25	4	42	5	7	72
Marchin	60	7	10	6	27	10	50	6	8	177
Modave	59	4	9	-8	27	7	46	8	8	353
Nandrin	71	2	5	12	19	5	64	4	4	197
Ouffet	55	6	15	3	27	5	39	6	8	163
Tinlot	55	3	8	14	21	13	52	9	3	-
GAL Condruses	59	5	9	6	24	9	50	6	6	213
Assesse	58	2	6	16	18	14	58	7	8	192
Ciney	51	8	15	5	17	10	41	5	23	75
Gesves	60	2	5	36	18	15	62	7	7	78
Hamois	60	3	6	14	18	13	60	6	4	153
Havelange	50	2	7	25	24	18	48	5	4	368
Ohey	58	2	5	26	21	16	55	6	10	193
PNCC	55	4	9	11	19	13	52	6	13	96
Wallonie	49	12	26	1	21	6	31	5	18	48

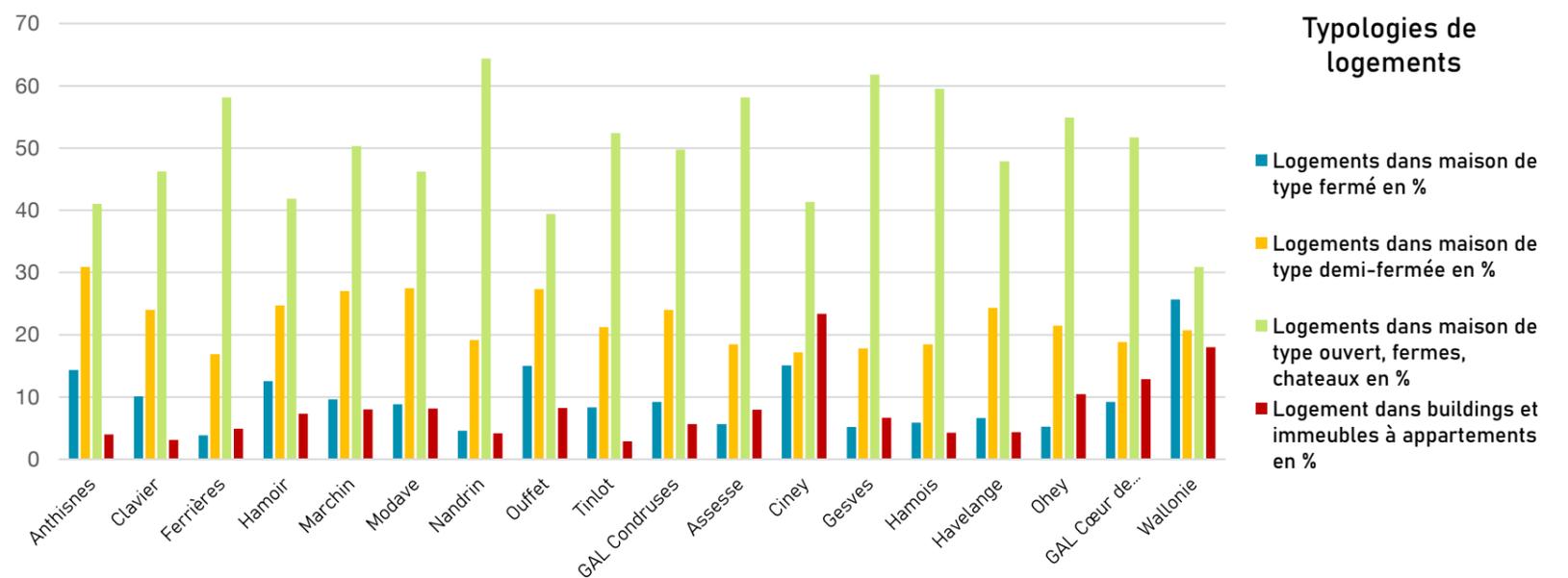
Source : Statbel Census

Toutes les communes étudiées présentent proportionnellement plus de bâtiments disposant d'au moins un garage ou emplacement de parking privé qu'en moyenne en Wallonie (49%).

La proportion de bâtiments dont la superficie au sol est inférieure à 65 m² est inférieure, voire largement inférieure, à la moyenne wallonne (12%). Cela signifie que les bâtiments sont généralement de plus grande taille que dans les communes étudiées qu'ailleurs en Wallonie.

Le parc de logements des communes étudiées présente généralement plus de logements dans des maison 4 façades, fermes, châteaux, typologie majoritaire qu'en moyenne en Wallonie. Dans certaines communes, telles que Ferrières, Nandrin, Assesse et Hamois, proportionnellement c'est près du double de la référence régionale.

La croissance relative de la part d'appartements apparait exceptionnelle mais est biaisée par l'effet des « petits nombres ». En fait c'est à Hamoir et à Ciney qu'elle est la plus faible or c'est cette dernière qui présente la part relative la plus élevée d'appartements avec 23 %.



4.4. Prix de l'immobilier

	Prix médian des maisons en €	Prix médian des maisons Evo 2012 - 2022 en %
Anthignes	187.500	5
Clavier	225.000	48
Ferrières	225.000	61
Hamoir	190.000	36
Marchin	202.500	21
Modave	268.000	79
Nandrin	324.500	75
Ouffet	205.000	Indisponible
Tinlot	255.000	Indisponible
GAL Condruses	229.553	44
Assesse	290.000	26
Ciney	240.000	41
Gesves	285.000	50
Hamois	285.000	75
Havelange	280.000	86
Ohey	277.500	52
PNCC	270.000	52
Wallonie	175.000	35

Le prix médian des maisons est globalement largement supérieur à celui de la référence Wallonne (175.000€). Notons que seules deux communes présentent un prix médian des maisons inférieur à 200.000€ : Hamoir (190.000€) et Anthignes (187.000€). Le prix médian des maisons à Nandrin est le plus élevé parmi les communes étudiées avec 324.000€.

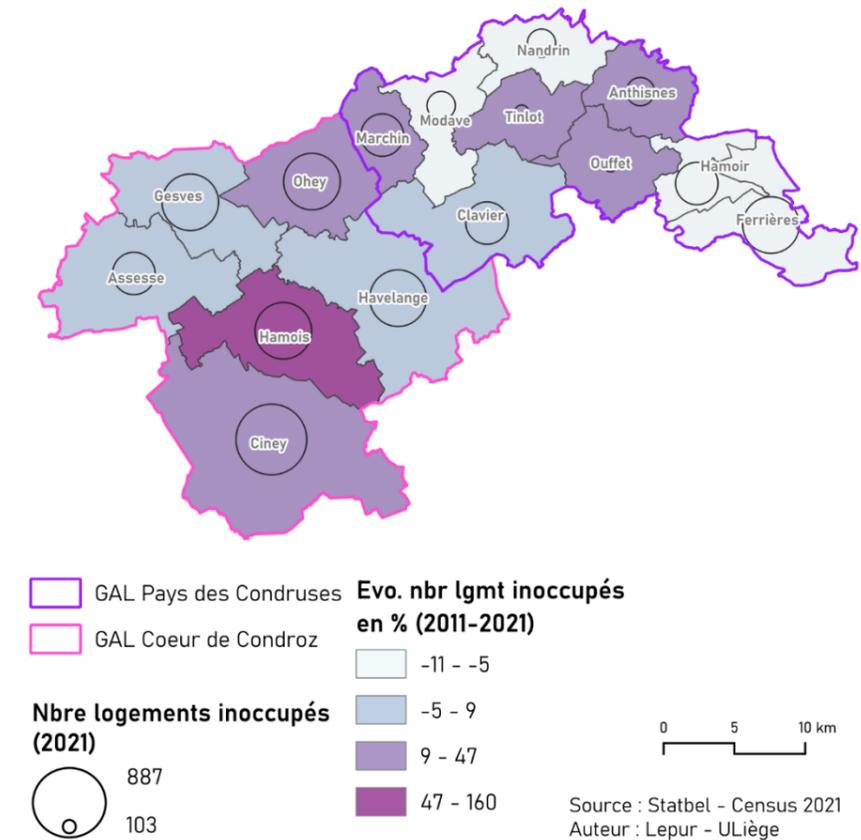
En termes d'évolution, entre 2012 et 2022, le prix médian des maisons de nombreuses communes a augmenté de plus de 50%. Les communes d'Anthignes (5%), Marchin (21%) et Assesses (26%) connaissent une évolution inférieure à la tendance wallonne (35%).

Cette dynamique du marché immobilier, qui témoigne d'une forte demande sur certaines communes, peut-être mise en parallèle avec la relative proximité de l'Université et du CHU.

4.6. Inoccupation des logements (2021)

	Nbre logements Censuses 2021*	Nbre logements inoccupés 2021	% logements inoccupés 2021	Evo du nbre de logements inoccupés 2011 - 2021 en unité	Evo du nbre de logements inoccupés 2011 - 2021 en %	% de logements inoccupés solde 2011 - 2021 en %	Nbre lgmts développables par division de bâtiments (CPDT)	Nbre gîtes et M. hôtes (CPDT)
Anthignes	1.956	186	10	25	16	1	92	4
Clavier	2.124	216	10	12	6	-1	104	5
Ferrières	2.514	341	14	-44	-11	-3	118	16
Hamoir	1.976	233	12	-13	-5	-2	49	20
Marchin	2.529	224	9	43	24	1	140	12
Modave	1.932	161	8	-18	-10	-2	70	12
Nandrin	2.484	179	7	-18	-9	-1	165	2
Ouffet	1.322	126	10	20	19	1	133	4
Tinlot	1.153	103	9	33	47	2	55	7
GAL Condruses	17.990	1.769	10	40	6	-1	926	82
Assesse	3.094	228	7	2	1	-1	165	15
Ciney	8.429	887	11	144	19	0	135	19
Gesves	3.176	308	10	25	9	0	105	17
Hamois	3.145	265	8	163	160	5	104	17
Havelange	2.418	293	12	14	5	-1	93	17
Ohey	2.381	261	11	62	31	1	103	29
PNCC	22.643	2.242	10	410	35	1	705	114
Wallonie	1.812.796	231.904	13	24.315	12	0	7.577	n.d.

Logements inoccupés en 2021



Source : Statbel Censuses 2021 (A différencier de la donnée de Statbel (2023))

Les logements inoccupés sont recensés par Statbel sur base d'un croisement entre le registre de population et le cadastre. Il est à noter qu'il existe un biais dû au fait que ces chiffres ne font pas de distinction entre les logements et l'habitat non permanent, c'est-à-dire les logements dans lesquels personne n'est domicilié, tels que les kots, ou les hébergements touristiques.

Proportionnellement, en 2021, c'est la commune de Ferrières qui enregistre le nombre de logements inoccupés le plus important (14%), par rapport au nombre total de logements de son parc immobilier résidentiel. C'est la seule commune étudiée dont la portion de logements inoccupés dépasse celle de la Wallonie (13%).

En termes d'évolution depuis 2011, d'après le Censuses, c'est dans la commune de Hamois que la part de logements inoccupés a le plus augmenté. Elle représente une évolution de +160% de logements inoccupés, soit 163 logements supplémentaires.

La note de recherche « Recyclage urbain et exploitation optimale du stock bâti et du foncier artificialisé » publiée en 2022 par la CPDT évalue le potentiel du stock bâti existant pour y développer de nouveaux logements (<https://cpdt.wallonie.be/publications/recyclage-urbain-et-exploitation-optimale-du-stock-bati-et-du-foncier-artificialise/>). La création de logements par division de bâtiments fait partie des 5 dispositifs étudiés. Il apparaît que toutes les communes étudiées présentent un potentiel en ce sens, et plus particulièrement les communes de Nandrin et de Assesse.

La CPDT a également étudié la quantification de l'habitat non permanent utilisé à des fins touristiques (<https://cpdt.wallonie.be/publications/lusage-touristique-du-batiresidentiel-dans-les-espaces-ruraux-source-de-pressions-et-de-conflits/>)

4.7. Confort du logement en 2021

	% logements unifamiliaux 2021	% logements unifamiliaux - Solde 2011 - 2021	% logement avec moins de 1,5 pièce par occupant 2021	% logement avec moins de 1,5 pièce par occupant - Solde 2011 - 2021	% logements occupés par 1 personne 2021	% logements occupés par 1 personne - Solde 2011 - 2021
Anthisnes	89	-3	13	2	29	4
Clavier	90	-4	14	1	29	3
Ferrières	86	-3	13	0	34	6
Hamoir	82	-5	13	-1	35	5
Marchin	88	-2	15	2	31	4
Modave	86	-4	14	-1	28	2
Nandrin	91	-1	11	0	25	3
Ouffet	85	-3	14	1	31	5
Tinlot	87	-4	14	1	26	4
GAL Condruses	87	-3	13	1	30	4
Assesse	82	-6	13	-1	27	4
Ciney	67	-7	13	2	39	4
Gesves	86	-4	14	0	28	2
Hamois	88	-2	14	1	26	0
Havelange	83	-4	14	1	31	4
Ohey	78	-7	14	2	30	4
PNCC	87	-6	15	1	36	4
Wallonie	74	-4	15	1	36	3

Source : Statbel Census 2021

Le pourcentage de logements unifamiliaux est nettement supérieur à la moyenne wallonne (74%) dans toutes les communes étudiées, à l'exception de Ciney (67%). Il atteint les 91% à Nandrin. Toutefois, d'après le solde 2011-2021 du pourcentage de logements unifamiliaux, ce dernier tend à diminuer dans toutes les communes à l'étude, et plus particulièrement à Assesse (-6%), Ciney (-7%) et Ohey (-7%). Ce constat est à mettre en perspective avec la croissance des appartements.

En termes de taille du logement, il apparait que la part de logements comportant moins d'une 1.5 pièce par occupant est inférieure ou égale à la moyenne wallonne (15%) dans toutes les communes à l'étude. Toutefois, cette proportion tend à évoluer davantage qu'en Wallonie dans les communes de Anthisnes, Marchin, Ciney et Ohey depuis 2011.

Enfin, la part de logements occupés par une seule personne en 2021 est inférieure à la moyenne wallonne (36%) dans toutes les communes, à l'exception de Ciney (39%). C'est à Nandrin que cette

proportion est la moins importante (25%). L'évolution de cette proportion apparait globalement légèrement supérieure à la tendance wallonne.

4.8. Logement public

	Nbre logements publics (IWEPS 2022)	Nbr logements 2023	Taux de logements publics dans le parc résidentiel
Anthisnes	1.946	26	1,34%
Clavier	2.114	10	0,47%
Ferrières	2.508	Non diffusé	Non diffusé
Hamoir	1.954	14	0,72%
Marchin	2.564	80	3,12%
Modave	1.887	20	1,06%
Nandrin	2.484	12	0,48%
Ouffet	1.314	31	2,36%
Tinlot	1.153	18	1,56%
GAL Condruses	17.924		/
Assesse	3.039	20	0,66%
Ciney	8.299	237	2,86%
Gesves	3.159	Non diffusé	Non diffusé
Hamois	3.132	66	2,11%
Havelange	2.365	40	1,69%
Ohey	2.298	Non diffusé	Non diffusé
PNCC	22.292		/
Wallonie	1.781.943	104491	5,86%

Source : Statbel 2023 & IWEPS 2022

Il apparait que la part de logements publics par rapport au parc immobilier résidentiel total est inférieure à la référence Wallonne (5,86%) dans toutes les communes. On relève toutefois de grandes disparités entre les communes à l'étude : Clavier présente un taux de logements public de 0,47%, tandis que celui d'Hamoir est de 3,12%. Notons que seuls les logements dont les SLSP sont propriétaires et gestionnaires sont comptabilisés ici. Les logements des Agences Immobilières Communales, des communes ou encore de CPAS n'en font pas partie.

4.9. Analyse transversale de la thématique

4.9.1. Tendances

La quantité relative de nouveaux logements créés sur les 10 dernières années est globalement supérieure, voire très nettement, dans toutes les communes étudiées par rapport à la moyenne en Wallonie, ce qui est à mettre en parallèle avec la croissance démographique.

Le parc immobilier résidentiel des communes à l'étude est généralement plus récent en moyenne qu'en Wallonie.

En termes de nombre de bâtiments autorisés par an pour 10.000 habitants sur la période 2019-2023, toutes les communes dépassent largement la moyenne en Wallonie (15), à l'exception de Nandrin (18).

Le pourcentage de logements unifamiliaux est globalement nettement supérieur à la référence wallonne (74%) dans toutes les communes étudiées.

Le taux de logements publics par rapport au parc immobilier résidentiel total est inférieur à la référence Wallonne (5,86%) dans toutes les communes.

Le prix médian des maisons est globalement largement supérieur à celui de la référence Wallonne (175.000€). En termes d'évolution, entre 2012 et 2022, le prix médian des maisons de nombreuses communes a évolué de plus de 50%.

En termes de taille du logement, il apparaît que la proportion de logements comportant moins d'une 1.5 pièce par occupant est inférieure ou égale à la moyenne wallonne (15%) dans toutes les communes, et toutes présentent des logements plus grands qu'ailleurs en Wallonie. De fait, toutes les communes étudiées présentent une part de logements de type 4 façades bien supérieure à la moyenne Wallonne.

La proportion de logements occupés par une seule personne en 2021 est généralement inférieure à la moyenne wallonne (36%) dans toutes les communes.

4.9.2. Singularités

Proportionnellement à leurs parcs immobiliers résidentiel respectif, ce sont les communes de Ciney, Tinlot et Ohey qui ont connu la plus grande production de logements sur les 10 dernières années. Anthisnes, Hamoir, Nandrin et Ouffet témoignent d'un développement de logements inférieur à la moyenne wallonne. Au niveau du nombre de logements par an pour 10.000 habitants sur la période 2019-2023, Clavier et Ferrières obtiennent de loin le plus haut score (63), soit plus du double de la référence wallonne.

En termes d'âge du parc immobilier résidentiel, notons que 10% de celui de la commune d'Assesse a été construit après 2011, ce qui représente le double de la moyenne en Wallonie.

Concernant l'inoccupation des logements, proportionnellement, en 2021, c'est la commune de Ferrières qui enregistre le nombre de logements inoccupés le plus important (14%). C'est la seule commune étudiée qui dépasse la référence wallonne (13%). En termes d'évolution depuis 2011, d'après le Censur, c'est dans la commune de Hamois que la part de logements inoccupés a le plus augmenté. Elle représente une évolution de +160% de logements inoccupés, soit 163 logements potentiellement vides supplémentaires sur la période 2011-2021.

Nandrin présente 91% de logements unifamiliaux ce qui est largement supérieur à la moyenne wallonne (74%). C'est également à Nandrin que le pourcentage de logements occupés par une seule personne est le plus faible (25%).

Le nombre relatif de permis pour appartement tend à augmenter singulièrement à Ciney, Modave, Tinlot et Ohey avec des valeurs supérieures à la référence wallonne.

Ciney est la seule commune étudiée dont le pourcentage de logements unifamiliaux (67%) est inférieur à la moyenne wallonne (74%), et dont la proportion de logements occupés par une seule personne en 2021 (39%) est supérieure à la moyenne wallonne (36%).

La taille des logements tend à diminuer davantage qu'en Wallonie dans les communes de Anthisnes, Marchin, Ciney et Ohey depuis 2011.

C'est Ciney qui présente le plus grand nombre de logements publics en valeur absolue.

Seules deux communes présentent un prix médian des maisons inférieur à 200.000€ : Hamoir (190.000€) et Anthisnes (187.000€). Le prix médian des maisons à Nandrin est le plus élevé parmi les communes étudiées : 324.000€. Les communes d'Anthisnes (5%), Marchin (21%) et Assesse (26%) connaissent une évolution du prix des maisons inférieure à la moyenne en Wallonie (35%).

4.9.3. Perspectives

D'après le solde 2011-2021 du pourcentage de logements unifamiliaux, ce dernier tend à diminuer dans toutes les communes à l'étude. De fait, sur la dernière décennie, le taux de logements dans des immeubles à appartement a augmenté très fortement et ce de manière généralisée dans l'ensemble des communes à l'étude.

Nombre de communes étudiées présentent un potentiel important de création de logements par division. C'est le cas notamment de Nandrin et Assesse. De fait, elles font partie des communes qui présentent la plus grande part de logements dans maison 4 façades, fermes, châteaux.

Sur la période 2011-2021, le pourcentage de logements occupés par une seule personne tend à évoluer légèrement plus fortement qu'en Wallonie. Cela pourrait notamment être mis en perspective avec le vieillissement de la population observé dans de nombreuses communes.

Nous formulons l'hypothèse que la relative proximité de l'Université et du CHU vis-à-vis de certaines localités génère une mise sous tension du marché immobilier, ce qui pourrait avoir des conséquences au niveau de l'accès au logement au sein de des communes impactées.

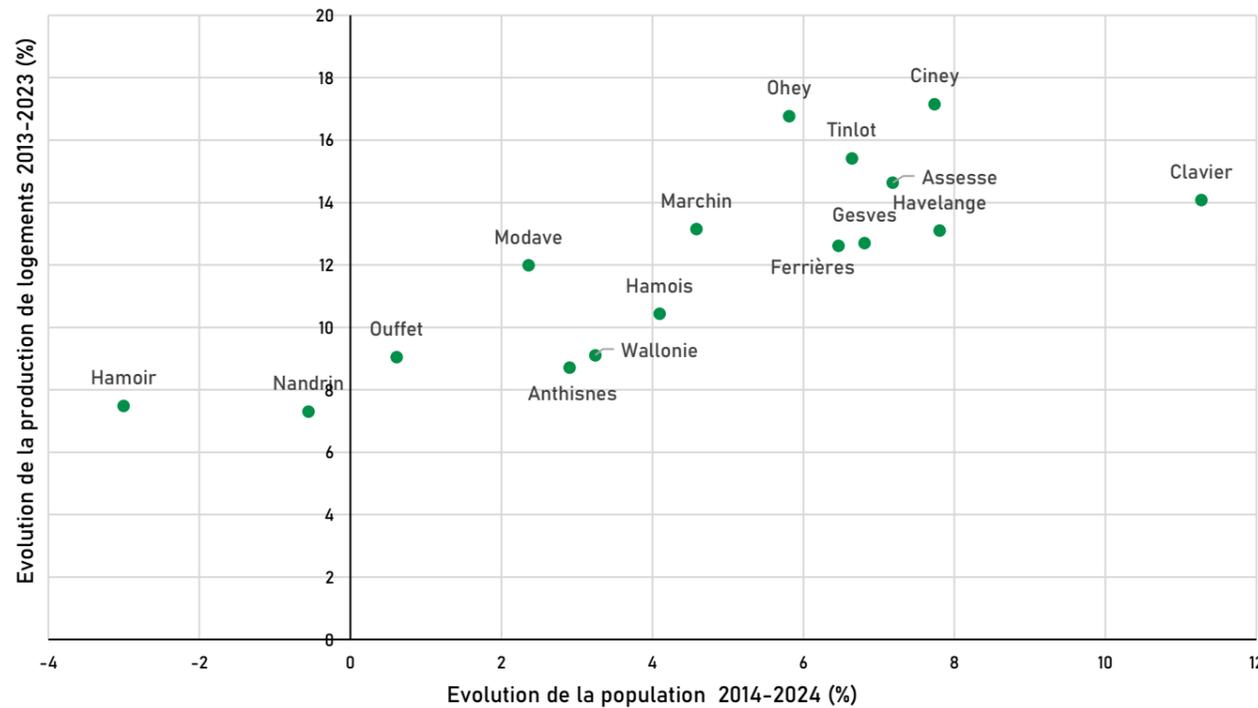
4.9.4. Ruptures

On observe une certaine rupture entre les permis octroyés de manière générale en Wallonie et la situation dans les communes étudiées. De fait, en regard de la tendance wallonne, la part relative de logements du type 2 façades tend à fortement augmenter depuis 2013, hormis à Modave, De manière un peu moins marquée par rapport à la Wallonie, la part relative de logements de type 3 façades croît dans toutes les communes également. Enfin, l'évolution du nombre de permis octroyés pour des logements dans des immeubles à appartements sur la dernière décennie dépasse complètement la moyenne Wallonne (48%). Clavier et Ferrières sont les exemples les plus marquants, avec une évolution entre 2013 et 2023 de respectivement 725% et 629%.

De nombreuses communes affichent un rapport du simple au double, voire au triple. C'est également le cas de la région Wallonne, qui enregistre une croissance démographique de 3% pour une évolution du nombre de logements de 9%.

Si le lien croissance de la production de logements - croissance de la population apparaît évident, celui-ci doit être nuancé, sachant qu'il s'agit plus d'une interaction que d'un lien de causalité. Notons d'ailleurs que, bien que la croissance démographique tende globalement à diminuer, le besoin en logement ne diminue pas proportionnellement en raison de l'évolution de la structure démographique et par conséquent, de la taille des ménages. Pour rappel, la part des personnes vivant seules tend à augmenter depuis 2001 dans pratiquement toutes les communes étudiées et ce, de manière plus significative qu'en moyenne en Wallonie. Dès lors, pour une même population, davantage de logements sont désormais nécessaires. Il convient d'adapter la production de logements en lien avec ce phénomène afin de répondre à un besoin en logement de plus petite taille permettant d'accueillir des personnes seules, des seniors et des familles monoparentales.

Evolutions de la population et de la production de logements



Qu'en retenir ?

- Quantité importante de logements créés au cours des 10 dernières années
→ Parc de logements globalement plus récent
- Majorité de logements de type unifamilial et de taille supérieure qu'en moyenne en Wallonie mais la part d'appartements tend à augmenter
- Prix médian des maisons entre 10% et 90% supérieur à la référence wallonne
- Logements occupés par une seule personne inférieur à la moyenne wallonne mais en plus forte augmentation

Si l'on met en relation l'évolution de la population avec celle de la production de logements au cours de la dernière décennie, d'assez grandes disparités apparaissent.

Nous avons d'une part, des communes qui présentent une croissance des logements plus que proportionnelle à celle de leur population (Ciney, Ohey, Tinlot). A contrario, Havelange et, surtout Clavier, affichent une croissance de la population plus que proportionnelle à celle des logements.

D'autre part, des communes telles que Hamoir ou Nandrin, qui présentent une certaine croissance en termes de production de logements, malgré une évolution de leur population négative au cours des dix dernières années.

5. Territoire

5.1. Artificialisation

	Superficie artificialisée en % 2023	Terrains résidentiels en % 2023	Superficie artificialisée en ha 2023	Terres arables et cultures permanentes en %	Superficie artificialisée Evo 2013 - 2023 en ha	Superficie artificialisée Evo 2013 - 2023 en %	Terrains résidentiels Evo 2013 - 2023 en %	Terres arables et cultures permanentes Evo 2013 - 2023 en %	Superficie artificialisée Evo 2013 - 2023 en ha / an	Superficie artificialisée Evo 2013 - 2023 en m ² / habitant supplémentaire
Anthisnes	8	6	290	25	17	6	8	-1	1	1.422
Clavier	5	3	435	37	66	18	13	-1	6	1.323
Ferrières	8	5	434	12	37	9	14	-1	3	1.197
Hamoir	8	6	231	11	14	7	9	-1	1 (*)	
Marchin	13	10	397	23	33	9	9	2	3	1.324
Modave	8	6	320	27	25	9	9	-1	2	2.626
Nandrin	13	10	469	31	37	9	7	-1	3 (*)	
Ouffet	6	3	237	31	18	8	12	0	1	10.586
Tinlot	7	4	244	41	24	11	10	-1	2	1.368
GAL Condruses	8	5	3.056	27	271	10	10	-1	23	2.062
Assesse	7	5	550	31	58	12	9	-1	5	1.182
Ciney	8	4	1.183	29	63	6	7	0	5	507
Gesves	9	7	605	26	48	9	9	-1	4	1.004
Hamois	6	5	496	32	33	7	9	0	3	1.118
Havelange	5	3	531	30	42	9	10	-1	3	1.069
Ohey	7	5	393	38	35	10	11	-1	3	1.210
PNCC	7	4	3.757	31	278	8	9	-1	23	876
Wallonie	11	7	184.871	28	11.412	7	8	-1	951	984

(*) = pas de croissance de la population
Source : IWEPS

En 2023, les communes dont l'artificialisation des terres est la plus importante sont Marchin et Nandrin, avec un pourcentage de 13% chacune, ce qui est supérieur à la moyenne wallonne. Cela représente proportionnellement plus du double par rapport à Clavier, Havelange, Ouffet ou encore Hamois.

Naturellement, ce sont également les communes de Nandrin et Marchin dont la superficie dédiée au résidentiel est la plus importante (10% chacune). Cela est trois fois plus important que la valeur des communes de Havelange, Clavier ou Ouffet.

En termes d'évolution depuis 2013, c'est la commune de Clavier qui se démarque avec une augmentation de l'artificialisation de 18%, soit 66ha supplémentaires en 10 ans. Les communes de Assesse et Ciney la suivent de près, présentant respectivement 58ha et 63ha supplémentaires

artificialisés, ce qui ne correspond toutefois qu'à une évolution de la superficie totale artificialisée de respectivement 12% et 6% en 10 ans.

En comparant les chiffres de l'évolution de la superficie artificialisées entre 2013 et 2023 et la croissance de la population durant cette même période, la commune d'Ouffet se démarque largement, avec une valeur près de 10 fois supérieure aux autres communes qui résulte d'une croissance de l'artificialisation malgré une stagnation de la population. De même Hamois et Nandrin ont connu une croissance de l'artificialisation nonobstant un déclin démographique.

De manière générale, à l'exception des communes qui ne connaissent aucune croissance de leur population, le nombre de m² artificialisés/habitant supplémentaire en 10 ans est bien supérieur à la moyenne Wallonne, à l'exception de la commune de Ciney.

5.2. Terres arables

	Terres arables et cultures permanentes en %	Terres arables et cultures permanentes Evo 2013 - 2023 en %
Anthisnes	25	-1,1
Clavier	37	-0,6
Ferrières	12	-1,3
Hamoir	11	-1,3
Marchin	23	2,0
Modave	27	-0,6
Nandrin	31	-0,9
Ouffet	31	-0,4
Tinlot	41	-0,9
GAL Condruses	27	-0,6
Assesse	31	-0,6
Ciney	29	-0,4
Gesves	26	-0,7
Hamois	32	-0,2
Havelange	30	-1,1
Ohey	38	-1,0
PNCC	31	-0,6
Wallonie	28	-1,3

Source : IWEPS

Les communes de Clavier et de Ohey sont celles qui présentent la plus forte part de terres arables et de cultures permanentes (respectivement 37% et 38%). À l'inverse, Hamoir et Ferrières sont celles qui témoignent de la plus petite part. Les autres communes oscillent autour de la moyenne Wallonne, qui est de 28%.

Entre 2013 et 2023, toutes les communes à l'étude connaissent une évolution négative de la part de terres arables et de culture permanente, à l'exception de Marchin (+2%), mais aucune n'atteint le déclin moyen wallon.

5.3 Potentiel foncier

La question du potentiel foncier est à distinguer par rapport à l'occupation du sol. Le potentiel foncier est constitué par les terrains urbanisables, c'est-à-dire en zone d'habitat et d'habitat à caractère rural au Plan de Secteur et encore disponibles pour l'urbanisation, tandis que l'occupation du sol correspond à ce qui recouvre le sol (champs, forêts, etc.). Un terrain peut donc être occupé par des cultures mais faire partie du potentiel foncier au Plan de Secteur.

Ferrières et Gesves sont les communes présentant le potentiel foncier en centralités telles que définies par le SDT le plus élevé (respectivement 45ha et 43ha) pour une offre foncière potentielle en ZH et ZEC de respectivement 350ha et 218ha.

D'autres communes affichent un écart considérable entre leur offre foncière potentielle et l'offre foncière située en centralité. C'est le cas de Nandrin, qui n'enregistre que 6ha en centralité, pour un total de 219ha en ZH et ZEC.

En termes de taux d'offre foncière potentielle pour l'habitat au Plan de secteur, la commune de Ferrières se démarque à nouveau, avec un taux de 49%. **Toutes les communes étudiées présentent un taux d'offre foncière potentielle pour l'habitat au Plan de secteur supérieur à celui de la Wallonie, qui est de 30%.**

	Offre foncière potentielle en ZH-ZHCR-ZEC (ha)	Taux d'offre foncière potentielle pour l'habitat au PdS	Potentiel foncier en centralité SDT en ha (ZH)
Anthisnes	112	35	17
Clavier	239	44	10
Ferrières	350	49	45
Hamoir	150	41	28
Marchin	257	43	32
Modave	121	34	9
Nandrin	219	36	6
Ouffet	96	37	25
Tinlot	110	40	11
GAL Condruses	1.654	41	183
Assesse	174	31	15
Ciney	265	30	21
Gesves	218	33	43
Hamois	205	36	16
Havelange	265	46	16
Ohey	148	35	15
PNCC	1.274	35	126
Wallonie	53.262	30	

Source : IWEPS & ATOL (https://sites.uclouvain.be/CPDT_ACuTE/CPDT_ATOL_C.php)

5.3. Analyse transversale de la thématique

5.3.1. Tendances

De manière générale, à l'exception des communes qui ne connaissent aucune croissance démographique, le nombre de m² artificialisé/habitant supplémentaire en 10 ans est bien supérieur à la moyenne Wallonne, à l'exception de la commune de Ciney.

En termes de part de terres arables et de culture permanente, la majorité des communes oscillent autour de la moyenne Wallonne, qui est de 28%. Entre 2013 et 2023, toutes les communes à l'étude connaissent une évolution négative, mais qui reste sous la valeur régionale, de la part de terres arables et de culture permanente à l'exception de Marchin (+2%).

5.3.2. Singularités

En 2023, les communes dont l'artificialisation des terres est la plus importante sont Marchin et Nandrin, avec un pourcentage de 13% chacune. Par conséquent, c'est dans ces communes que la surface de territoire dédiée au résidentiel est la plus importante (10%). Trois communes présentent un pourcentage de terrain à vocation résidentielle plus de deux fois plus petite que la moyenne en Wallonie (7%) : Havelange, Ouffet et Clavier.

En termes d'évolution de l'artificialisation des terres depuis 2013, c'est la commune de Clavier qui se démarque le plus avec une évolution totale de 18% de superficie artificialisée, soit 66ha supplémentaires en 10 ans.

En comparant les chiffres de l'évolution de la superficie artificialisée entre 2013 et 2023 et la croissance de la population durant cette même période, la commune d'Ouffet se démarque largement, avec un taux près de 10 fois supérieur aux autres communes mais qui résulte de la faible croissance démographique.

Ciney est la seule commune dont le nombre de m² artificialisé/habitant supplémentaire en 10 ans est inférieur à la moyenne Wallonne

Les communes de Clavier et de Ohey sont celles qui présentent la plus forte part de terres arables et de culture permanente (respectivement 37% et 38%) et Hamoir et Ferrières sont les communes qui en présentent les plus faibles (respectivement 11% et 12%). Marchin est, quant à elle, la seule commune qui, entre 2013 et 2023, connaît une évolution positive de la part de terres arables et de culture permanente (+2%).

En termes de taux d'offre foncière potentielle pour l'habitat au Plan de Secteur, la commune de Ferrières se démarque avec un taux de 49%.

5.3.3. Perspectives

Toutes les communes étudiées présentent un taux d'offre foncière potentielle pour l'habitat au Plan de secteur supérieur à celui de la Wallonie, qui est de 30%.

En ce qui concerne l'artificialisation des sols, les tendances observées dans les communes à l'étude, globalement bien supérieures à la moyenne wallonne de 984 m² artificialisés / habitant supplémentaire, sont à mettre en relation avec les objectifs du CoDT et du SDT en termes d'optimisation spatiale. Pour rappel, la Wallonie ambitionne d'atteindre 0 km² artificialisé à l'horizon 2050.

5.3.4. Ruptures

Ferrières et Gesves sont les communes présentant le potentiel foncier en centralité du SDT le plus élevé (respectivement 45ha et 43ha) pour une offre foncière potentielle en ZH et ZEC de respectivement 350ha et 218ha. Nandrin présente un écart considérable entre son offre foncière potentielle (219ha) et l'offre foncière située en centralité (6ha). C'est également le cas, dans une moindre mesure de Modave et Tinlot.

Qu'en retenir ?

- Importante artificialisation des sols au profit du résidentiel
→ nbre m² artificialisé/ habitant supp. élevé
- Perte de terres arables et de culture permanente généralisée mais inférieure à la moyenne Wallonne
- Disparités entre offre foncière potentielle et offre foncière en centralité du SDT

Toutes les communes, mais avec des nuances très significatives, témoignent, d'une part, d'une importante artificialisation au profit du logement et, d'autre part, d'un potentiel foncier urbanisable important. Ce constat interpelle vis-à-vis de l'enjeu de la lutte contre l'étalement urbain et met en exergue la nécessité d'une politique volontariste en la matière et le rôle déterminant qu'auront la définition de trajectoires et la délimitation des centralités.

6. Enseignements et perspectives

6.1. Politiques d'urbanisme et développement territorial, vers davantage de transversalité

Les domaines de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme ont connu une réforme profonde en 2024. En effet, le décret du 13 décembre 2023 modifie jusqu'à l'article premier du **Code du Développement Territorial Wallon**, son socle, en y introduisant la notion d'optimisation spatiale.

Pour rappel : Article D.I.1. § 1er. CoDT

Le territoire de la Wallonie est un patrimoine commun de ses habitants.

*L'objectif du Code du Développement territorial, ci-après « le Code », est d'assurer un développement durable et attractif du territoire **dans le respect de l'optimisation spatiale** (décret du 13 décembre 2023, art. 2).*

L'optimisation spatiale vise à préserver au maximum les terres et à assurer une utilisation efficiente et cohérente du sol par l'urbanisation. Elle comprend la lutte contre l'étalement urbain – décret du 13 décembre 2023, art. 2)

Le développement durable et attractif du territoire (décret du 13 décembre 2023, art. 2) rencontre ou anticipe de façon équilibrée les besoins sociaux, économiques, démographiques, énergétiques, patrimoniaux, environnementaux et de mobilité de la collectivité, en tenant compte, sans discrimination, des dynamiques et des spécificités territoriales, ainsi que de la cohésion sociale.

6.2. Le Schéma de Développement du Territoire (SDT)

Si le concept d'optimisation est introduit par le CoDT, c'est bien le SDT qui en fixe les balises notamment à travers les trajectoires d'une part, de réduction de l'étalement urbain : au moins 75 % des nouveaux logements devront se situer au sein des centralités à l'horizon 2050 et, d'autre part, d'artificialisation : réduire progressivement l'artificialisation nette en vue d'atteindre l'objectif de 0 km² à l'horizon 2050 . Et, comme déjà évoqué, il revient aux autorités communales de mettre en œuvre ces objectifs. Dans la foulée rappelons la stratégie ERC (SA1.P2 du SDT) : « Eviter la construction sur des terrains non artificialisés, Réduire les impacts environnementaux de cette consommation quand l'urbanisation prend place sur des terrains non artificialisés et Compenser les impacts environnementaux subsistants à l'échelle du territoire ».

L'enjeu de la définition des centralités interpelle avec d'autant plus d'acuité les territoires ruraux sachant que celles-ci y sont souvent spatialement très réduites. Il questionne également la solidarité entre localités et les visions supra-communales.

6.3. Recommandations

Le SDT et sa cartographie des centralités, aussi étonnantes qu'elles puissent être dans certaines communes, constitue en réalité une pièce à casser, menée au départ d'une méthodologie uniforme pour l'ensemble de la Wallonie. Il revient maintenant aux communes de s'emparer de la question de l'optimisation spatiale à l'échelle locale, sans quoi ces centralités s'appliqueront dès 2030. Pour appréhender cette transition au mieux, il semble judicieux d'agir à divers niveaux, afin d'assurer une adhésion de tous et toutes.

- *Au niveau des citoyens* : sensibiliser sur les enjeux environnementaux et, concomitamment, sur les changements à venir dans le traitement des permis. L'objectif est d'anticiper les fortes oppositions, le NIMBY, qui pourraient mettre en péril des projets judicieux mais éventuellement plus denses, et dissuader les promoteurs prêts à construire selon une densité appropriée. Il paraît nécessaire de rallier les citoyens à la cause de l'optimisation spatiale, d'œuvrer à la compréhension du changement d'orientation en matière d'urbanisme et aménagement du territoire.
- *Au niveau des élus* : mobiliser sur la nécessité d'intégrer rapidement ce changement d'orientation dans les pratiques en matière d'aménagement et d'urbanisme. Il s'agit de recadrer les propensions et préférences individuelles à l'aune des enjeux collectifs et défis sociétaux.
- *Au niveau de la commune* : identifier les perspectives et orientations nécessaires à une nouvelle gouvernance territoriale y compris eu égard au mode de la promotion prêt à s'inscrire et à répondre à ces nouvelles lignes de conduite.
- *Au niveau des GAL, Parcs naturels et autres organismes supra communaux* : outre la sensibilisation et l'information des acteurs évoqués, décliner ces enjeux et perspectives à l'échelle supra-communale.

Concernant la **politique communale du logement**, il s'agira pour chaque Collège, éventuellement à travers un SDC, de préciser ses propres visions et orientations, notamment au départ du diagnostic établi à travers le présent rapport, mais également sur la base des nombreux échanges et réflexions engagées par le GAL et le PNCC. Une feuille de route claire en la matière permettra à chacun des acteurs d'identifier son propre chemin.

Concrètement, l'autorité peut œuvrer à une meilleure gouvernance de son marché local du logement à travers :

- Un monitoring précis des permis,
- Un examen des profils des résidents,
- Un suivi des occupations temporaires et des inoccupations, y compris dans la perspective de taxes,
- Un encouragement à la diversification de l'offre en fonction de l'évolution des modes d'habiter,
- ...

Dans le cadre de la présente mission, nous avons mené un exercice exploratoire sur les communes d'Hamoir et d'Ohey afin d'affiner la caractérisation des ménages et de l'occupation des logements. Bien que la méthode apparaisse perfectible et nécessiterait d'être améliorée, elle donne des perspectives pour une gouvernance plus efficiente du marché du logement.