

## VILLAGE ET DEVELOPPEMENT DU LOGEMENT

*Le visage de nos villages a considérablement changé ces dernières décennies. Si l'évolution est loin d'être homogène sur le territoire wallon, de manière générale, on a assisté et on assiste encore à une urbanisation intensive de nos campagnes. Ce sont surtout les logements qui s'y sont multipliés. Ils s'implantent généralement sous forme de lotissements qui s'étalent en périphérie des villages ou s'étirent le long des routes menant aux villages. Parallèlement, certains cœurs de village se sont vidés de leurs habitants et de leurs fonctions vitales (commerces de proximité, écoles, administrations, services,...). Lors des Journées d'études 2006 de l'ACRF, Sophie Dawance d'Inter-Environnement-Wallonie a analysé avec les participantes les causes et conditions d'un tel développement de l'habitat en milieu rural, les conséquences économiques, environnementales et sociales tout en proposant des pistes de solution.*

*Toutes les secondes 2m2 de territoire bâti vont au logement. Les communes où l'on délivre le plus de permis de bâtir sont essentiellement rurales. C'est normal puisque le potentiel de zones à bâtir est plus important qu'en ville. La classe moyenne a tendance à fuir les villes. Un jeune couple qui travaille et a des enfants quitte la ville pour s'installer en périphérie. Ce qui pose problème parce que la ville devient une ville duale où il ne reste plus que les très riches qui peuvent payer un logement urbain et les pauvres qui n'ont pas les moyens de déménager et qui sont captifs d'une cité où ils sont relégués dans les friches les plus délabrées du bâti. Vrai problème en terme de mixité sociale (des ghettos se forment) sans même parler de l'assiette fiscale des villes qui se réduit à proportion du départ en périphérie des revenus moyens*

### Les causes du développement du logement à la campagne

Cet engouement pour la campagne est étroitement lié à la démocratisation de la voiture, au rejet de la ville et au mythe du milieu rural.

#### **La démocratisation de la voiture et l'intensification des infrastructures (auto) routières**

Dans le temps, les difficultés de déplacement obligeaient les hommes à établir leur résidence à proximité de leur lieu de travail. Pendant la révolution industrielle, dans de nombreuses régions européennes, les campagnes se sont vidées au profit des villes. En Wallonie, le bon développement du réseau ferroviaire et vicinal a permis de limiter cet exode rural.

Le développement économique des golden sixties et les progrès technologiques ont eu pour effet la démocratisation de la voiture et l'amélioration du réseau routier. Ces changements ont permis aux personnes un plus vaste choix pour leur lieu de résidence. Les gens sont prêts à habiter de plus en plus loin de leur lieu de travail. La voiture et le réseau routier multiplie par 10 l'espace rapidement accessible et favorise ainsi la dispersion de l'habitat en dehors des villes.

## **Le rejet de la ville et le mythe de la campagne**

Dans l'après guerre, la classe moyenne de la génération du « baby boom » a fui la ville considérée comme polluée, impersonnelle, étriquée. Avec un pouvoir d'achat qui augmente, elle est en quête de nature, d'air pur, de calme et de relations plus chaleureuses, qualités attribuées à la campagne. La villa au milieu d'un grand jardin est aussi un symbole de réussite sociale. Le modèle de la villa 4 façades à la campagne a été et est encore renforcé par les médias au travers de la publicité et des séries télévisées.

## **L'attrait de valeurs immobilières plus basses a aussi joué son rôle**

Certains ménages qui ne trouvent plus à se loger en ville à cause du prix de l'immobilier, migrent en effet en zone rurale. Ce phénomène est particulièrement observable autour de Bruxelles (vers le Hainaut notamment) ou de Luxembourg mais aussi, dans une moindre mesure, autour de Namur par exemple. On observe aussi une population très défavorisée qui se replie sur des logements de fortune à la campagne : résidents permanents dans les parcs résidentiels de week-end ou dans les campings.

## **Les politiques communales ont rendu possible ce phénomène de développement**

Les communes de leur côté ont cherché à attirer de nouveaux habitants de préférence aisés, pour accroître leurs rentrées fiscales. Elles ont accueilli les lotisseurs à bras ouverts et ne sont pas toujours très regardantes sur la qualité des projets parce qu'elles craignent de décourager l'investisseur et de le voir réaliser son projet dans une commune voisine. Les communes ont trois sources de recettes : le fond des communes, les subsides et la fiscalité qui est le principal moyen pour se procurer de nouveaux moyens.

En Belgique, les plans de secteur qui déterminent l'affectation du sol ont été élaborés entre 1974 et 1987, à une époque où beaucoup de ménages fuyaient la ville pour construire à la campagne (la première grande vague de construction de lotissement date en effet des années '70) et où, parallèlement, le réseau routier a été densifié. A cette époque, le politique n'avait pas (ou moins) conscience des effets pervers de ce type de développement : dégradation de la ville, augmentation de la mobilité (pollution, bruit, sécurité, perte de biodiversité,...). Les zones à bâtir (zones d'habitat, d'habitat à caractère rural et les zones d'extension d'habitat aujourd'hui ZACC) ont été largement surdimensionnées. De plus, à beaucoup d'endroits, elles ont été mal implantées : zone d'habitat en ruban le long des voiries, très décentrées par rapport au noyau villageois...

## **Les conséquences de cette urbanisation intensive de nos campagnes**

### **La hausse des valeurs immobilières et l'exclusion du marché**

Dans certaines régions, comme le Barbant wallon par exemple, l'arrivée massive de nouveaux ménages « citadins » (qui travaillent en ville) dans les villages provoque une hausse des valeurs immobilières. Dans d'autres régions plus touristiques, comme certaines parties de la province du Luxembourg par exemple, c'est plutôt la pression des seconds résidents qui entraîne la flambée des prix du logement. Conséquence : les jeunes ménages « locaux » n'ont plus les moyens de se loger dans leur village d'origine. Certaines personnes qui travaillent dans ces villages ne savent plus s'y loger non plus. On cite souvent le cas de ce facteur du Brabant wallon obligé, du fait de son salaire modeste, de se loger dans le Hainaut.

Afin de permettre à leurs jeunes habitants de s'installer sur leur territoire, les communes peuvent offrir ce qu'on appelle des « logements tremplin »...

### **Les coûts pour la collectivité**

Le développement de lotissements, parfois très excentrés par rapport au noyau d'habitat a un coût important pour la collectivité :

- Des coûts directs en équipements et en services : voiries à entretenir, et à équiper, coûts au niveau de l'équipement, de l'eau, de l'éclairage, de la gestion des déchets, de l'organisation des services, etc.
- Des coûts indirects  
Le développement de lotissements peu denses et parfois loin de tout commerce, service et pôle d'emploi implique une augmentation de la distance moyenne des déplacements. Cela induit une dépendance quasi totale à la voiture.  
L'étalement sur le territoire rend le transport en commun difficile à organiser. Cette augmentation de la mobilité compromet notre capacité à atteindre l'objectif de Kyoto et engendre des pollutions atmosphériques mais aussi des nuisances sonores.
- La diminution de la zone agricole  
Cette urbanisation s'est faite au détriment des zones agricoles. Contrairement à une idée reçue, notre agriculture est loin d'être excédentaire: nous ne produisons plus tout ce dont nous avons besoin.  
De plus, si le prix de l'énergie augmente, il faut prévoir un retournement de la situation. Il faut donc cesser de condamner encore les terres agricoles parce qu'il est difficile de revenir en arrière par la suite. La terre est un patrimoine difficile à restaurer : certains composants contribuant à la qualité du sol mettent des décennies à se constituer.

### **La dégradation du patrimoine naturel, paysager et bâti**

- L'érosion de la biodiversité.  
Des réseaux écologiques sont menacés par la création d'infrastructures routières surtout ou par la suppression ou l'uniformisation des haies.  
On assiste ainsi à une uniformisation et banalisation des espèces végétales et animales liée à l'urbanisation intensive mais aussi, il faut le dire, à des pratiques agricoles et sylvicoles.
- La déstructuration des paysages  
La silhouette compacte du village crée un repère dans le paysage. Traditionnellement, le village est un lieu de mixité fonctionnelle. On y trouve l'église, avec son clocher, des bâtiments agricoles, des maisons, des bâtiments publics tels que l'école, la maison communale (parfois transformée), les commerces. Les bâtiments qui permettent différentes fonctions donnent au village une silhouette hiérarchisée (avec des points d'appel limités comme le clocher) et structurent donc le paysage.  
Les lotissements récents par contre sont eux composés uniquement de maisons d'habitations aux volumes similaires, isolées les unes des autres sans hiérarchie entre eux. L'absence de structure, de hiérarchie et de multifonctionnalité pèse également sur les paysages.
- La mauvaise intégration du bâti et la banalisation de l'architecture  
Souvent dans les lotissements, l'architecture ne respecte pas les caractéristiques locales en terme de matériaux, d'implantation par rapport à la rue, de type d'ouvertures. Rien ne ressemble plus à une maison de lotissement qu'une autre maison de lotissement. On assiste à une banalisation affligeante. Bien souvent il est impossible de dire si on est dans un village de Lorraine, du Pays de Herve ou de Hesbaye. Il s'agit ici aussi d'une perte culturelle et d'une perte d'identité car l'architecture traditionnelle parle d'un territoire (matériaux issus du terroir local) et d'un savoir-faire local.

### **La déstructuration des relations sociales**

- La confrontation de différents types de rapport à l'espace  
Le logement et la manière dont ils sont agencés les uns par rapport aux autres parlent des relations qui unissent les individus. Il existe un lien très fort entre la forme urbanistique et le mode de vie.  
Les populations qui viennent vivre dans les lotissements aux abords des villages ont un mode de vie éminemment urbain même s'ils veulent « habiter à la campagne ». En général, ils travaillent en ville, leur réseau de relation est ailleurs, la campagne est avant tout pour eux un cadre de vie contrairement à

l'agriculteur qui vit et travaille au village. La confrontation de ces deux logiques peut engendrer des incompréhensions, des tensions.

- Fonction de résidence, dépendance à la voiture et disparition de la rencontre informelle  
Le lotissement « classique » est presque toujours uniquement résidentiel contrairement au noyau villageois. Cela a des conséquences sur le lien social. En effet, la boulangerie ou le café du coin, l'école de quartier ou le bureau de poste sont des lieux où l'on peut croiser ses voisins et échanger quelques propos de manière informelle. Sans compter que les commerçants de quartier servent souvent de confident. Le chemin que l'on fait à pied vers l'école, le club sportif, ... est aussi l'occasion de rencontres ! Dans les nouveaux quartiers, les occasions de se croiser et d'échanger quelques propos de manière informelle avec les autres habitants du quartier sont rares. La sociabilité doit donc être organisée : ce sont les barbecues de quartier !
- Un espace public réduit à une desserte automobile  
L'espace public du village est un lieu de rencontre et de convivialité. Sur la place du village se tient la fête ou le marché, on se retrouve après la messe, ... L'espace public des lotissements résulte bien souvent d'un découpage privilégiant l'espace privé. Le secteur privé vise une rentabilité maximale. La voirie est réduite à un rôle de simple desserte des habitations privées et ne se prête qu'à une vie sociale appauvrie.
- Le repli sur soi et le désintérêt pour l'espace public  
Dans la plupart des lotissements, l'orientation des maisons témoigne aussi d'un grand désintérêt pour l'espace public: les habitations quatre façades tournent généralement le dos à l'espace commun, à tel point que la rue semble parfois être à l'envers du décor. Les maisons présentent souvent une façade à rue quasiment aveugle - si ce n'est la minuscule fenêtre des WC-, envahie par les portes de garages. Quant aux pièces de vie, elles s'ouvrent amplement sur le jardin, à l'arrière de la maison. Par ailleurs, d'autres dispositifs renforcent la mise à distance de l'espace public : recul important, haies de thuyas, barrière avec pancarte « chien méchant », ...
- Uniformité sociale et menace pour la cohésion  
Traditionnellement, le village est aussi un lieu de mixité sociale : diversité de classes sociales, d'âges, ... Les nouvelles formes d'urbanisation se caractérisent, quant à elles par une grande homogénéité sociale. Dans les nouveaux quartiers, les habitants appartiennent tous à un même groupe socio-économique puisque les terrains sont vendus plus ou moins aux mêmes prix, les maisons aussi, tous les ménages doivent pouvoir assumer les coûts de deux voitures au moins. Ensuite, les habitants appartiennent tous plus ou moins à une même tranche d'âge et ont des parcours résidentiels souvent comparables : jeunes couples du début de la trentaine ayant déjà pu mettre un peu d'argent de côté, qui après la naissance d'un enfant choisissent de quitter leur logement urbain pour aller chercher une meilleure qualité de vie « à la campagne » ...  
Le cas des lotissements des années '70 est aussi préoccupant : les personnes qui ont bâti à l'époque ont aujourd'hui plus de 60 ans. Indépendamment du fait qu'ils n'ont plus besoin aujourd'hui d'un espace conçu pour une famille à l'époque, dans 10 ans, la plupart d'entre eux ne pourront plus vivre dans une totale dépendance à la voiture. Il va donc y avoir sur le marché des centaines de villas dans un temps très court. La demande suivra-t-elle l'offre ou risque-t-on de se trouver face à un nouveau type de friche ?  
Cette uniformité sociale engendre aussi une perte de contrôle social : la journée, les lotissements récents sont presque tous vides puisque bien souvent, les deux adultes travaillent à l'extérieur, d'où l'apparition de systèmes d'alarmes performants.

Sur le plan du lien social, l'absence de mixité a aussi des effets pervers. La mixité, la rencontre de la différence est source d'enrichissement mutuel. Il est certes rassurant et confortable d'être « entre soi », entourés de gens qui partagent les mêmes références et les mêmes codes. Pourtant n'est-ce pas en côtoyant l'autre différent qu'on s'enrichit le plus ? Par ailleurs, à force de ne plus croiser des gens de génération différentes, d'autres cultures, ne les comprend-t-on pas de moins en moins ? C'est indéniablement un risque pour la cohésion sociale.

## Quelles solutions ?

Il existe des outils pour maîtriser cette évolution en faveur de la ruralité en jouant sur la mixité sociale, sur la qualité des espaces publics, pour favoriser une mixité de fonctions avec des plans d'aménagement, des études d'incidences où le citoyen a droit à la parole.

Il existe un intérêt à réinvestir les cœurs de villages. Pour cela il faut :

- revaloriser l'espace public, notamment des places (comme support d'une vie sociale et lieu de vie et de rencontre),
- rénover le patrimoine public,
- inciter à la rénovation du patrimoine privé,
- développer une politique d'accès au logement pour tous : logements sociaux ou moyens, pour personnes âgées et pour les locaux, petits logements pour familles monoparentales et jeunes,
- renoncer à urbaniser certaines zones car trop excentrées ou qui présentent une richesse paysagère, biologique,
- rechercher à intégrer les nouveaux lotissements en assurant une mixité fonctionnelle, sociale et un lien physique avec le village existant ou les autres quartiers.

Anne Bughin, animatrice de la Commission « ruralité »

**L'ACRF souhaite que  
les informations qu'elle publie soient diffusées et reproduites ;  
n'oubliez pas dans ce cas de mentionner la source.**



Avec le soutien de

