



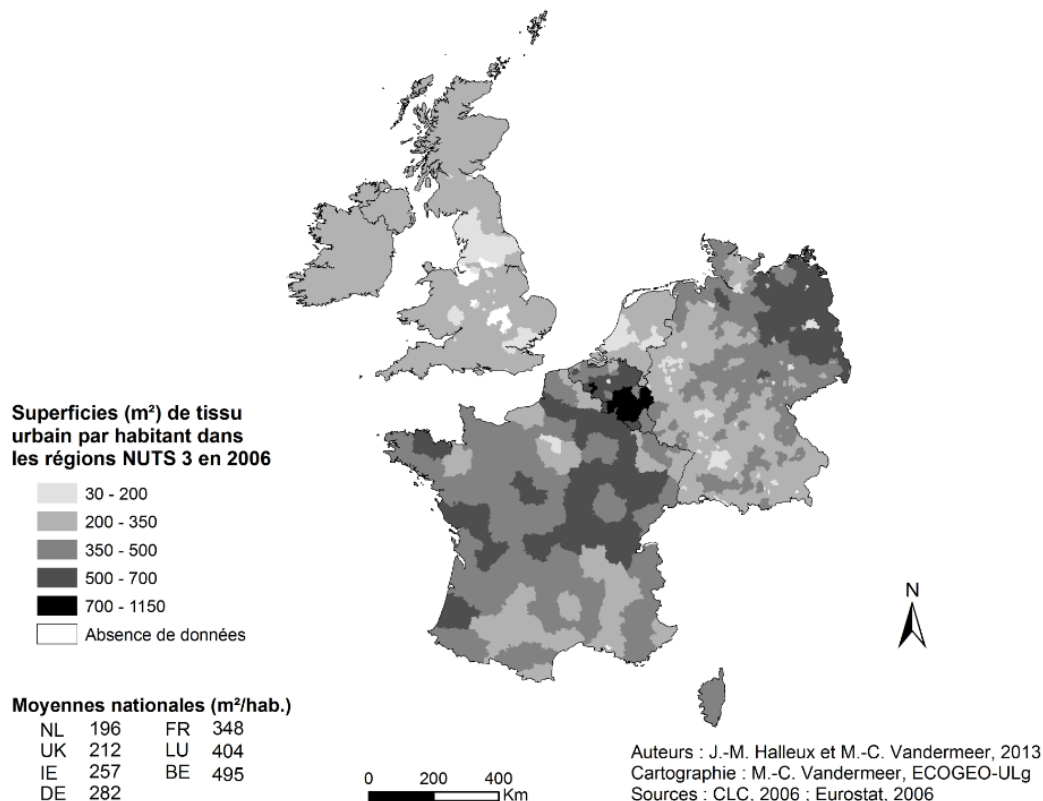
Quel potentiel de production de logement grâce au recyclage foncier ?

Sébastien Hendrickx
Lepur-ULiège

Namur, 5 février 2026

L'étalement urbain en Wallonie

Superficies de tissu urbain par volume de population



Standard d'habitat :
m² urbanisé / hab.

Pays-Bas : 196 m² / hab.

Royaume-Uni : 212m² / hab.

Irlande : 257 m² / hab.

Allemagne : 282 m² / hab.

France : 348 m² / hab.

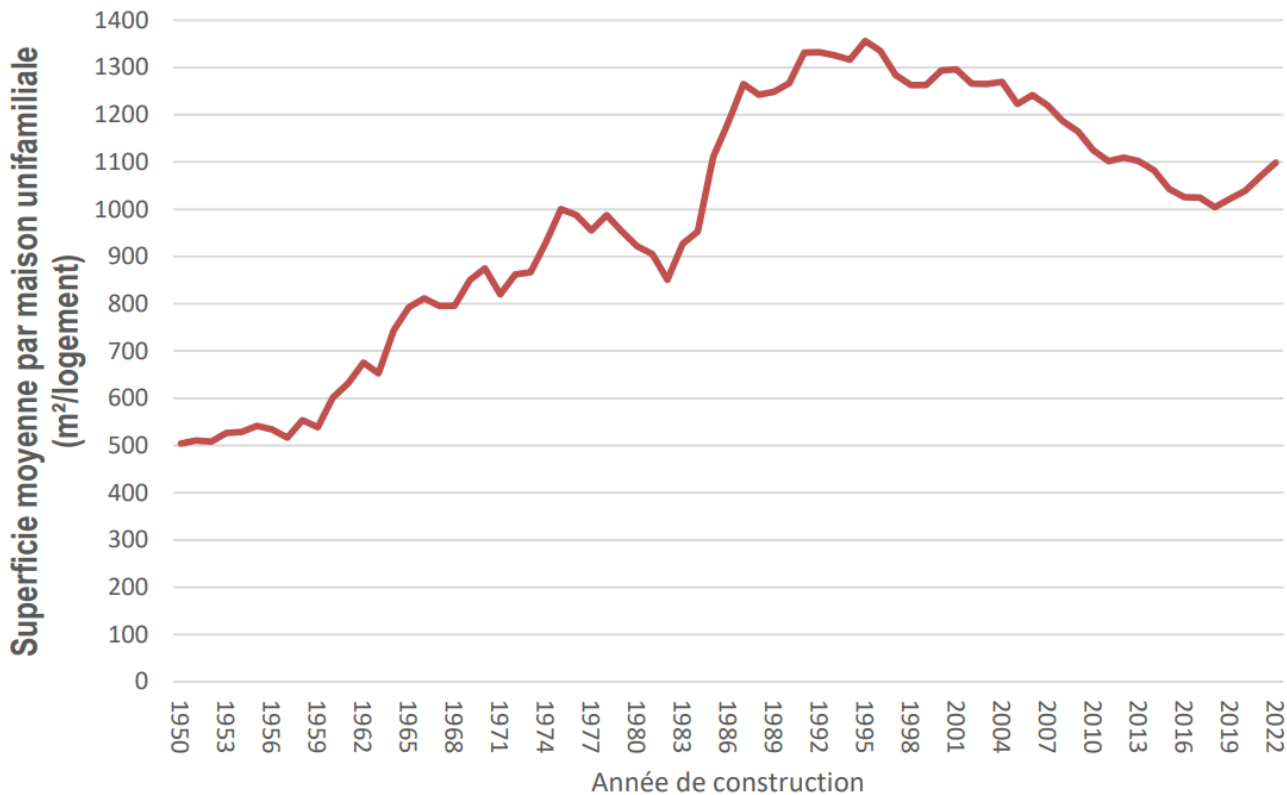
Belgique : 495 m² / hab.

- Flandre : 488 m² / hab.

- Wallonie : 626 m² / hab.

L'étalement urbain en Wallonie

Superficies moyennes au sol des parcelles bâties



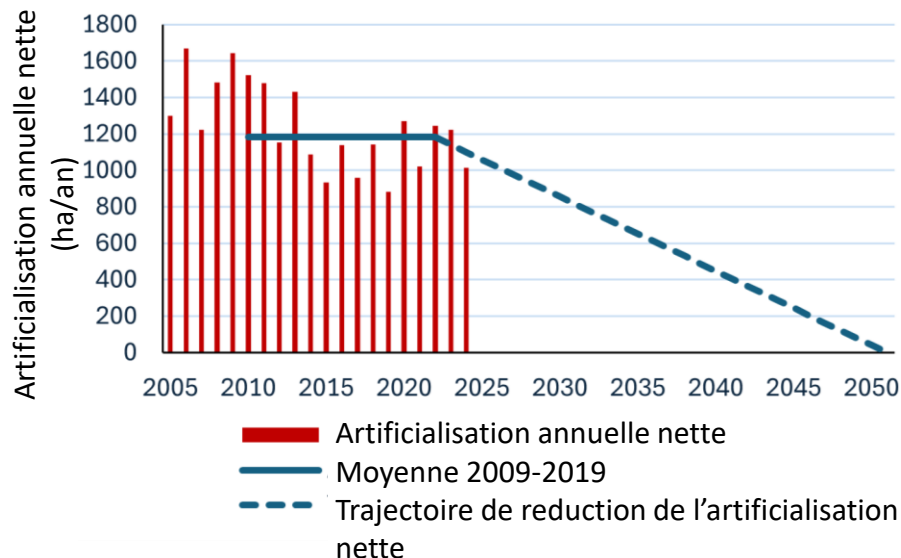
Le schéma de développement du territoire

Objectif SA.1 : Soutenir une urbanisation et des modes de production économes en ressources

- Réduire progressivement l'artificialisation nette des terres en vue de tendre vers zéro km²/an à l'horizon 2050

Superficies artificialisées en 2025 :
entre 1 874 et 2 757 km² (11 à 16 %)

Rythme d'artificialisation (2009-2019) :
~12 km² / an

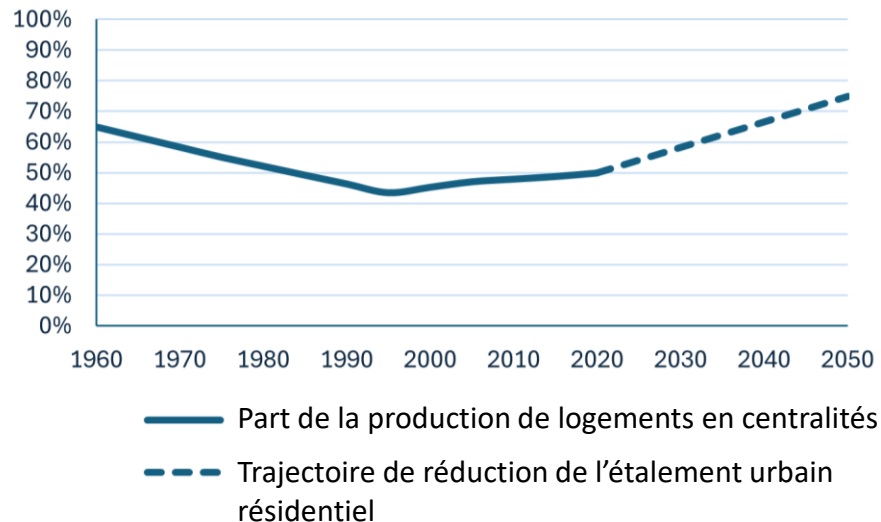


Le schéma de développement du territoire

Objectif SA.2 : Rencontrer les besoins actuels et futurs en logements accessibles et adaptés aux évolutions socio-démographiques, énergétiques et climatiques

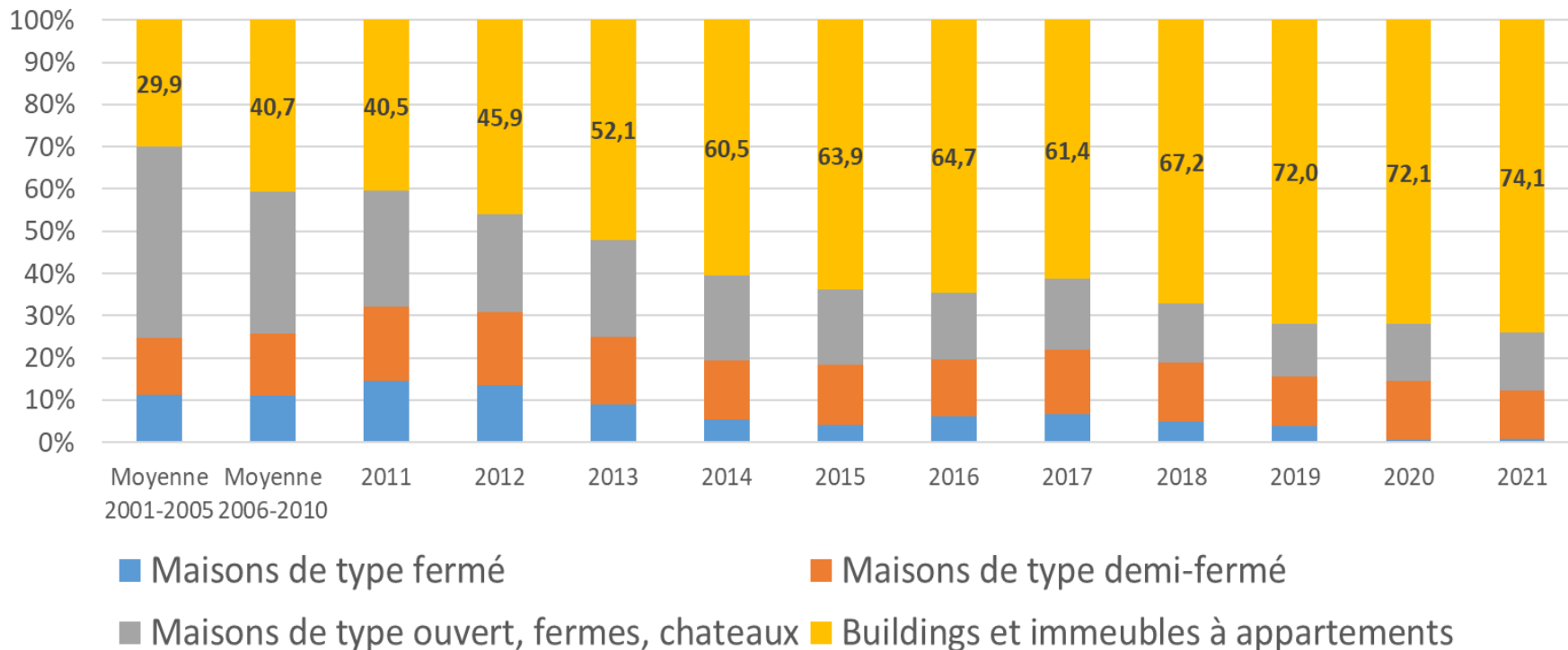
➤ *Augmenter progressivement la part de nouveaux logements dans les centralités.*

A l'horizon 2050, les centralités accueilleront au moins 3 nouveaux logements sur 4.



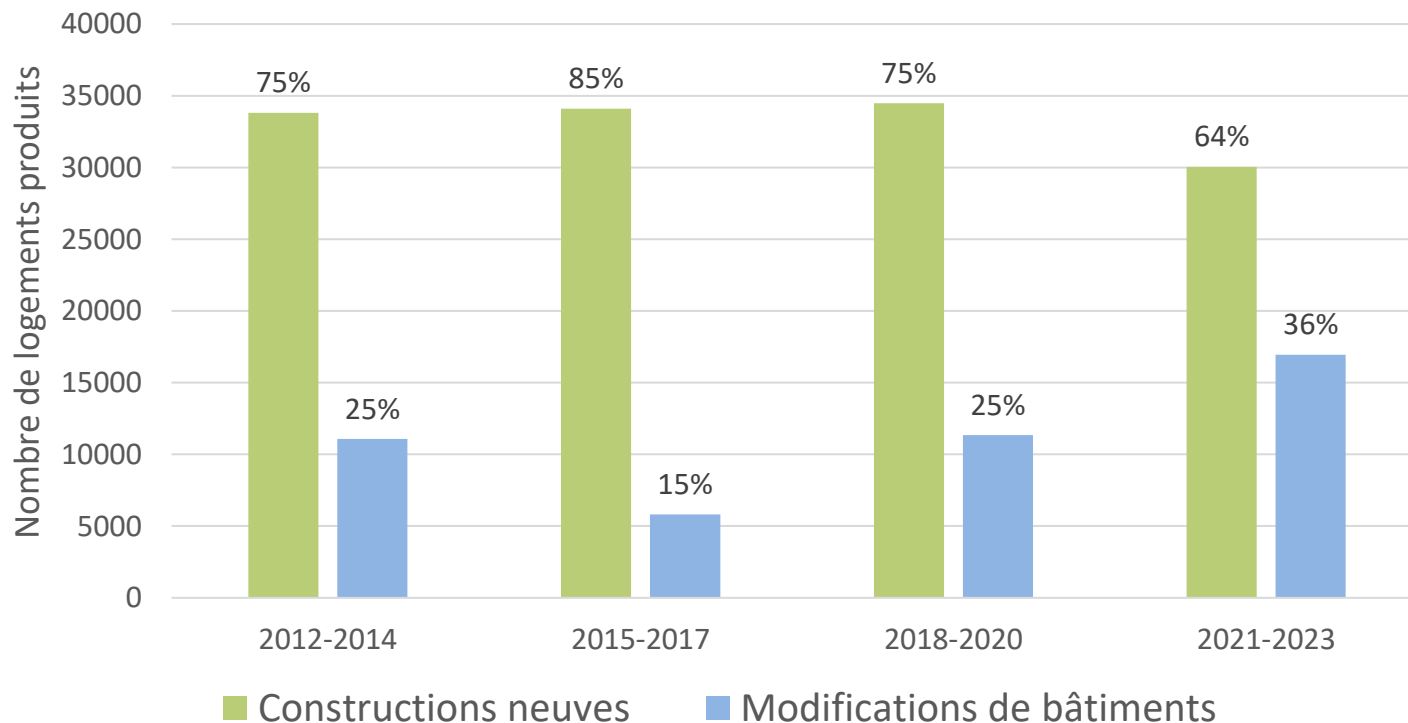
Production de logements et recyclage urbain

Part des différents types de logements dans la production annuelle



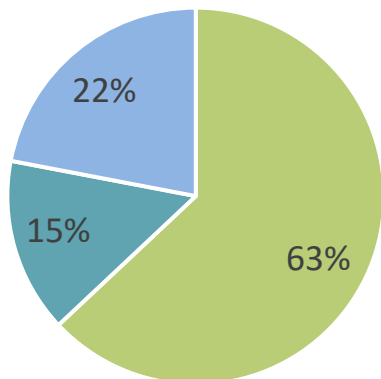
Production de logements et recyclage urbain

Part des modes de production de logements dans la production nette



Production de logements et recyclage urbain

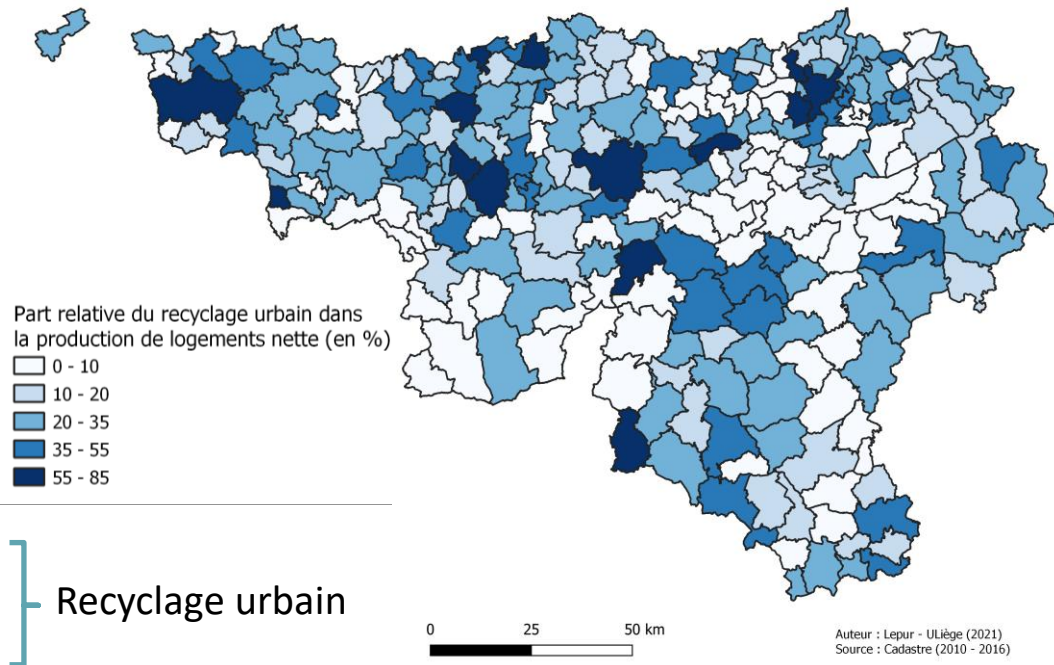
Part de recyclage urbain dans la production de logement



2010-2016

■ Constructions neuves sur terrains vierges

■ Constructions neuves sur terrains artificialisés

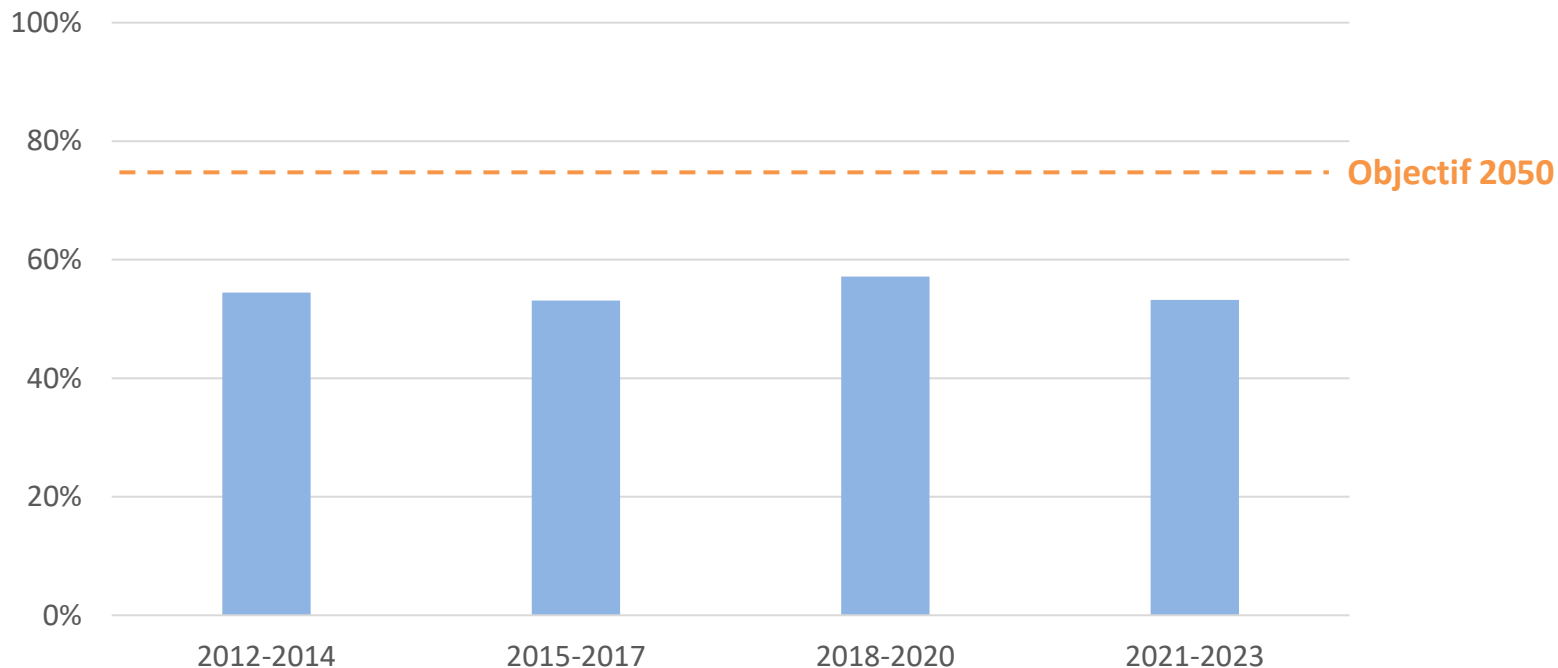


0 25 50 km

Auteur : Lepur - ULiège (2021)
Source : Cadastre (2010 - 2016)

Production de logements et recyclage urbain

Part de la production de logements nette en centralité du SDT



Potentiel de densification résidentielle

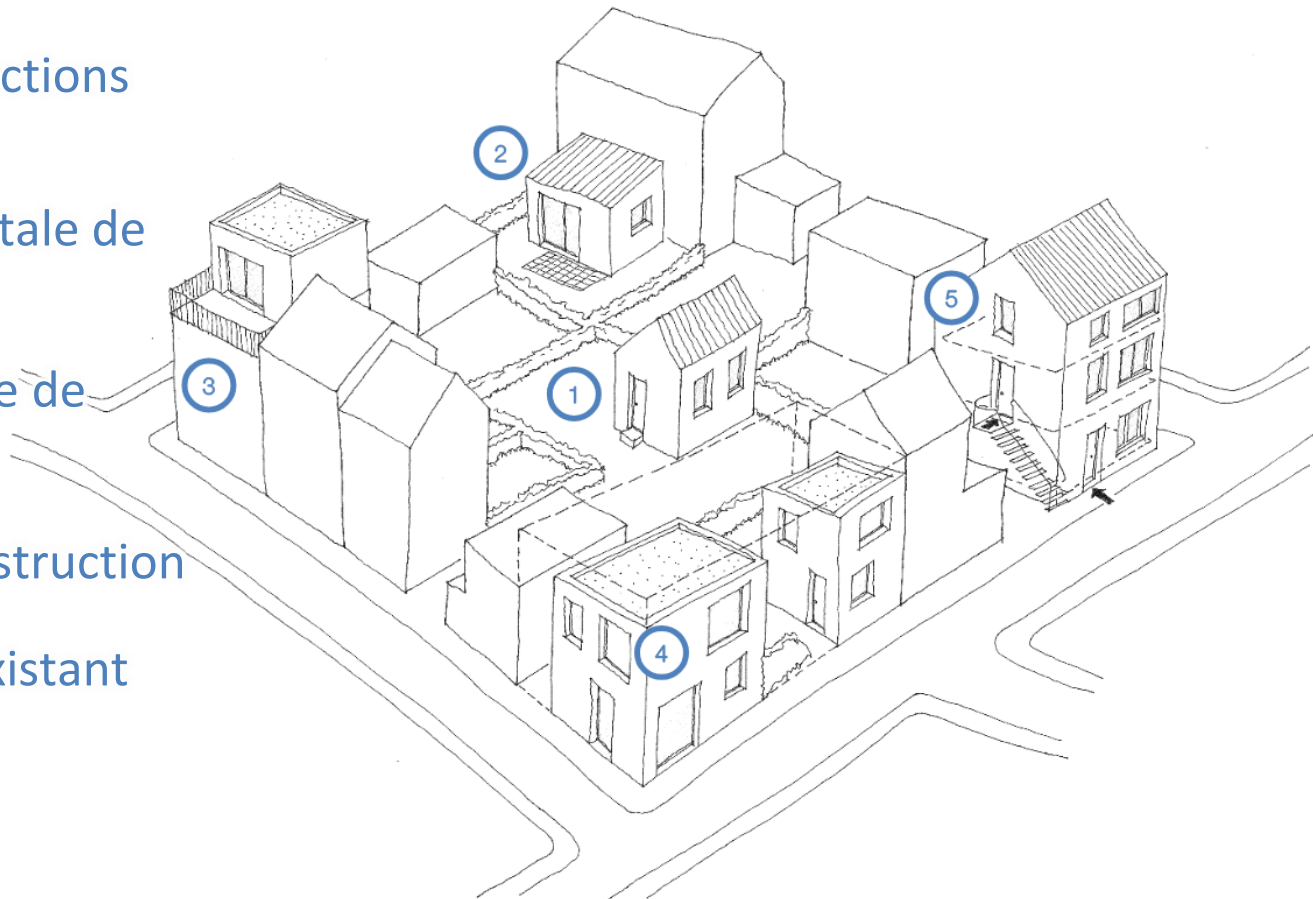
1. Nouvelles constructions sur terrains bâtis

2. Extension horizontale de bâtiments existants

3. Extension verticale de bâtiments existants

4. Démolition-reconstruction

5. Division du bâti existant (sans extension)

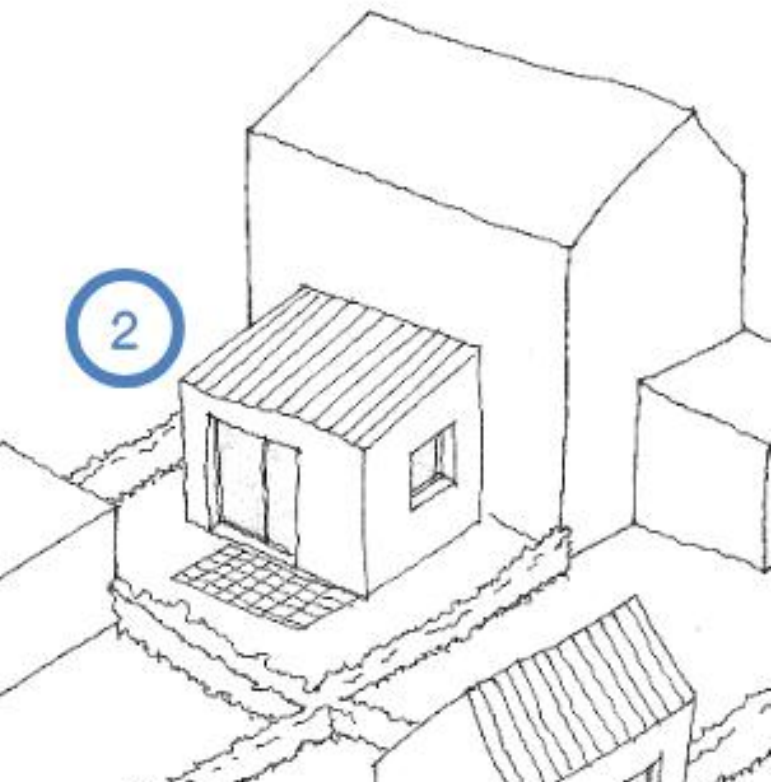


Potentiel de densification résidentielle

2. Extension horizontale du bâti existant

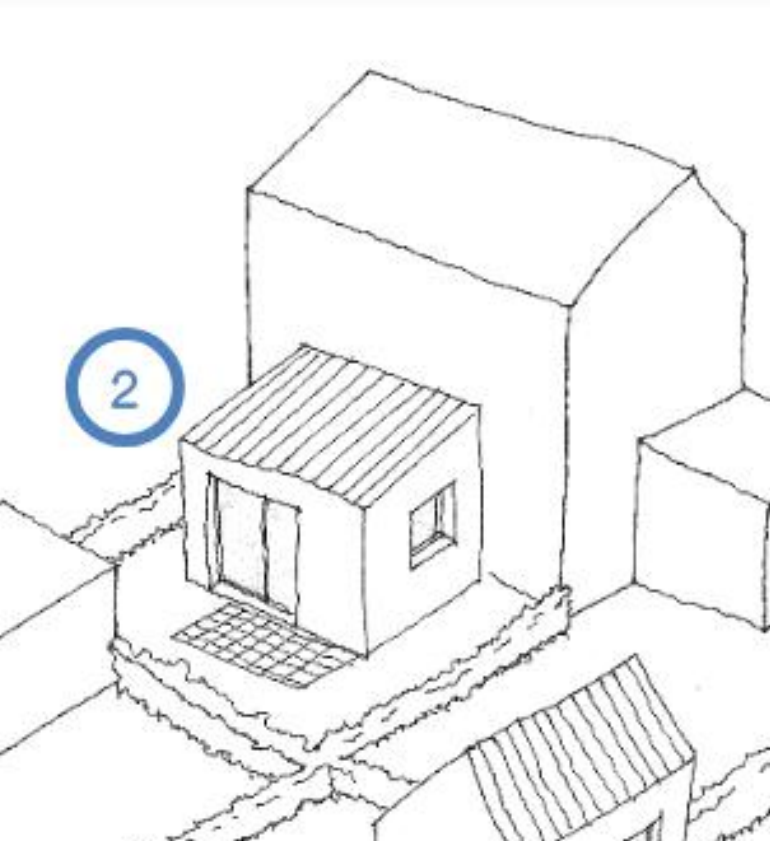
Critères d'application :

- Maisons mitoyennes et semi-mitoyennes
- Distance à la voirie : max. 20 mètres
- Extension sur 1 ou 2 niveaux max.
- Superficie du gisement :
 - Emprise finale = max. 60% du terrain
 - coefficient d'emprise au sol proche de celui des habitations voisines

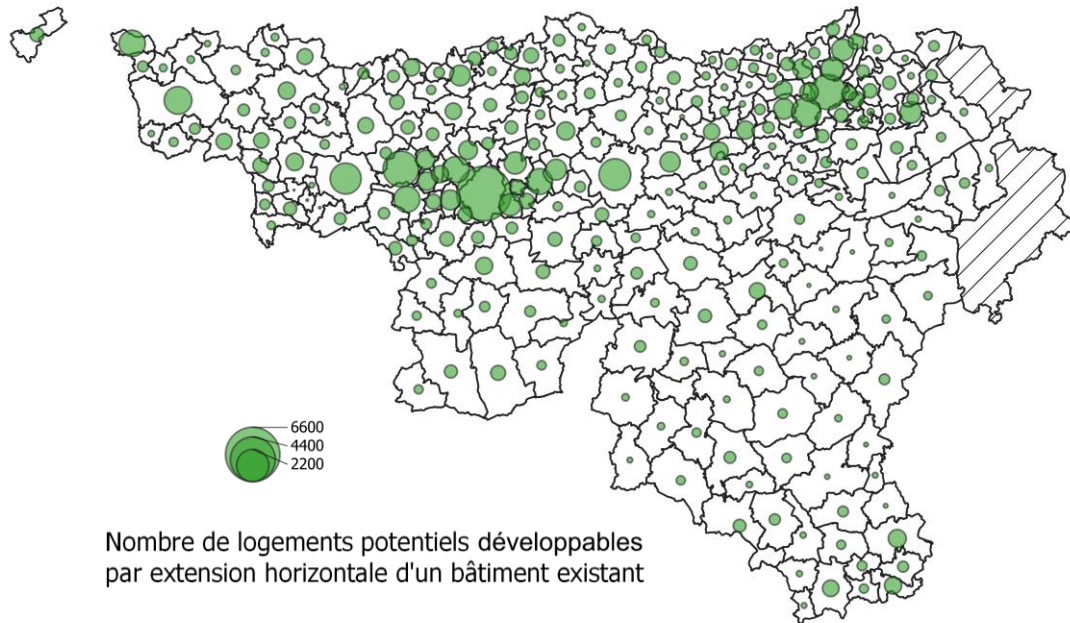


Potentiel de densification résidentielle

2. Extension horizontale du bâti existant



Centralités	urbaines	villageoises	Hors centr.
Logements potentiels	40 000	18 000	45 000

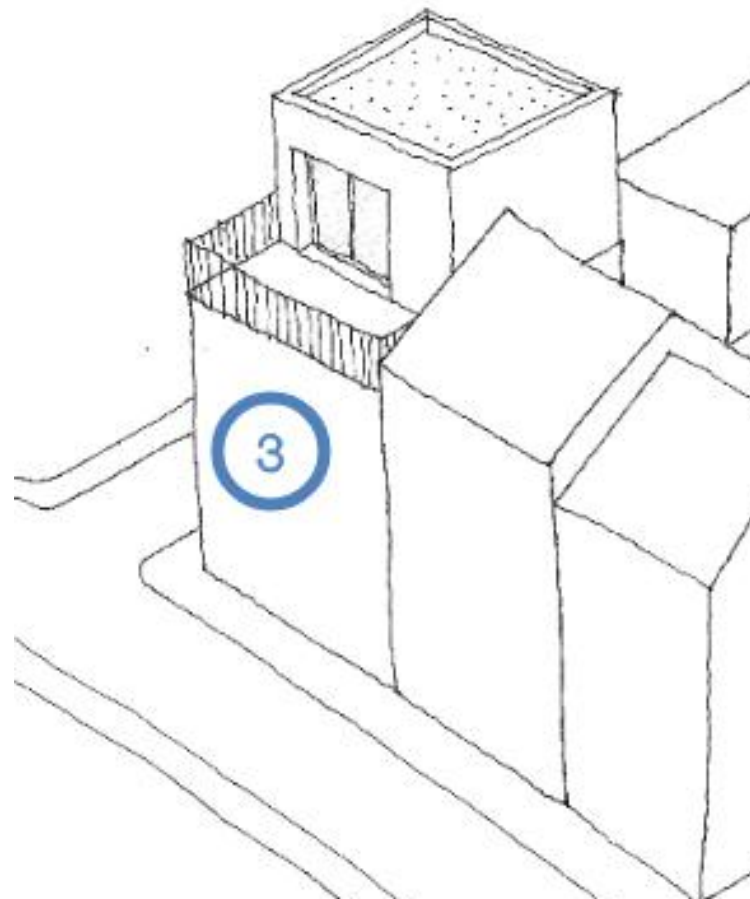


Potentiel de densification résidentielle

3. Extension verticale de bâtiments existants

Critères d'application :

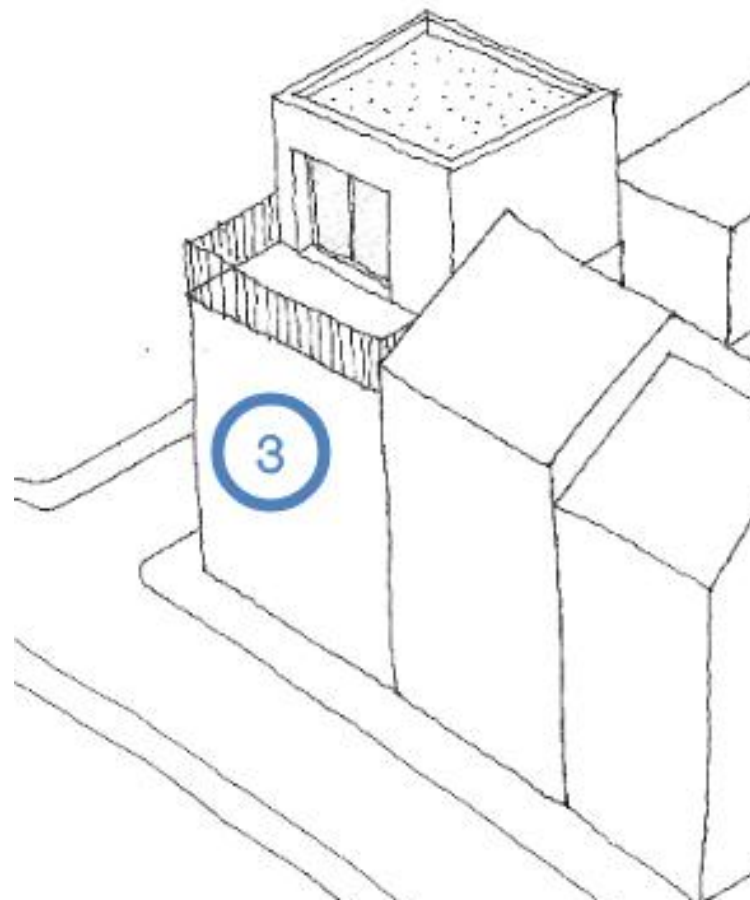
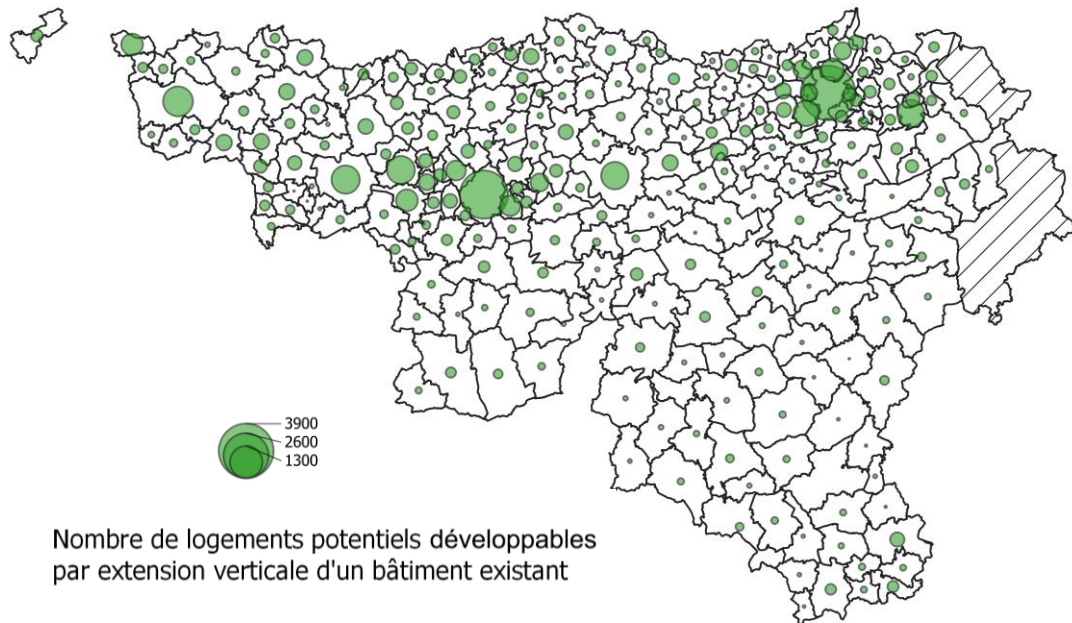
- Maisons mitoyennes et semi-mitoyennes
- Extension sur 1 ou 2 niveaux max.
- Hauteur d'extension : 3 mètres par niveau
- Extension maximale < hauteur maximale des bâtiments voisins



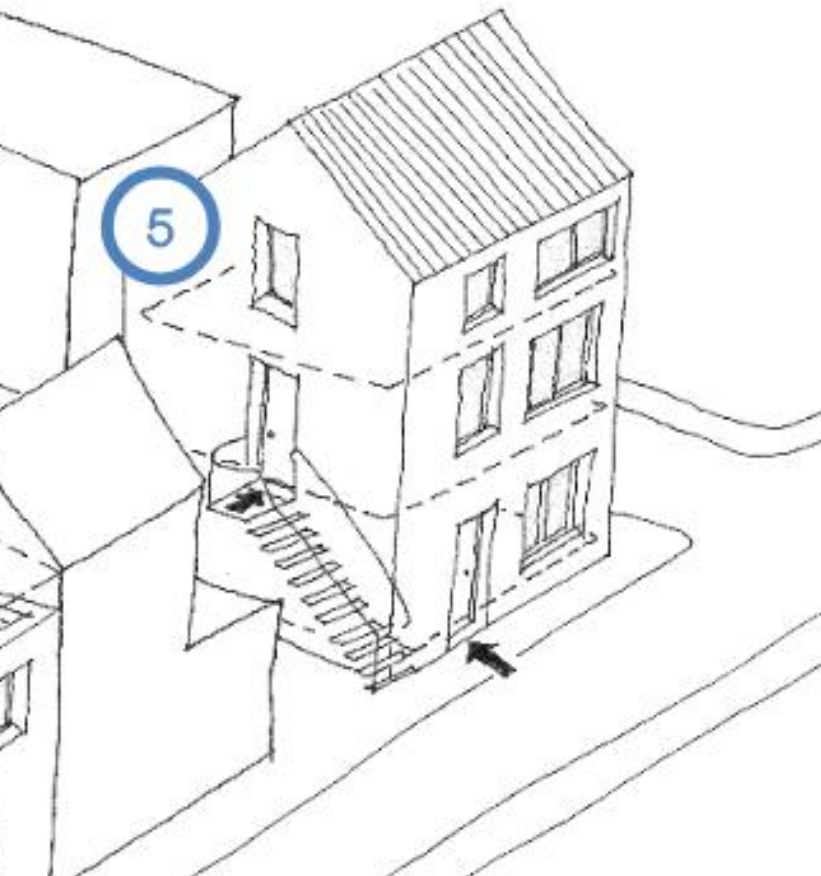
Potentiel de densification résidentielle

3. Extension verticale de bâtiments existants

Centralités	urbaines	villageoises	Hors centr.
Logements potentiels	22 000	6000	11 000



Potentiel de densification résidentielle

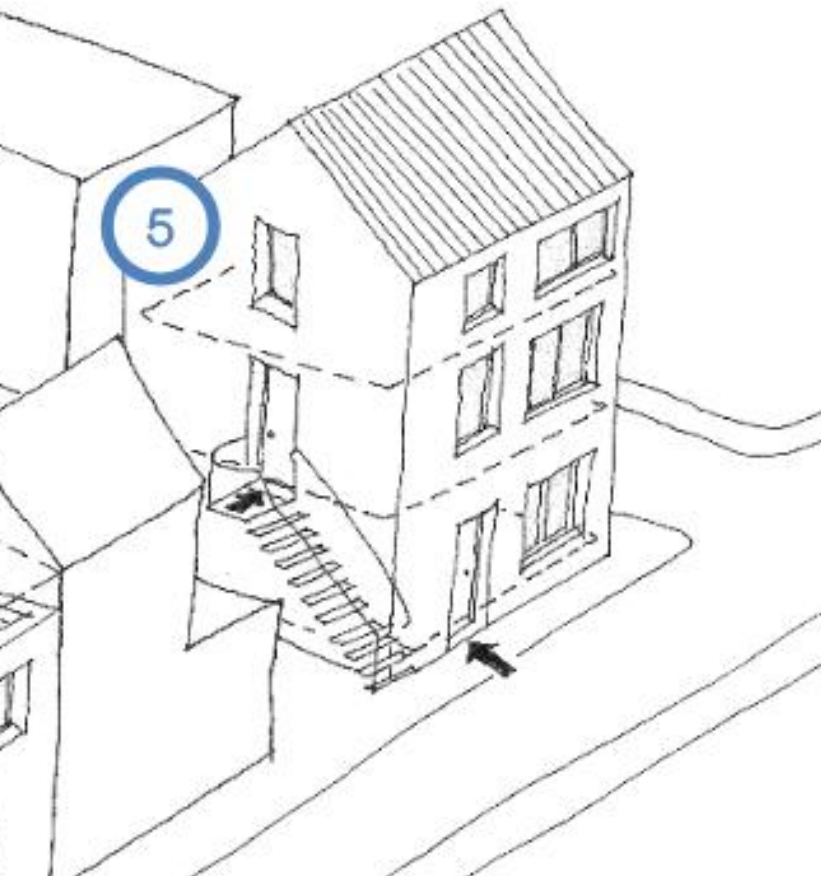


5. Division du bâti existant

Critères d'application :

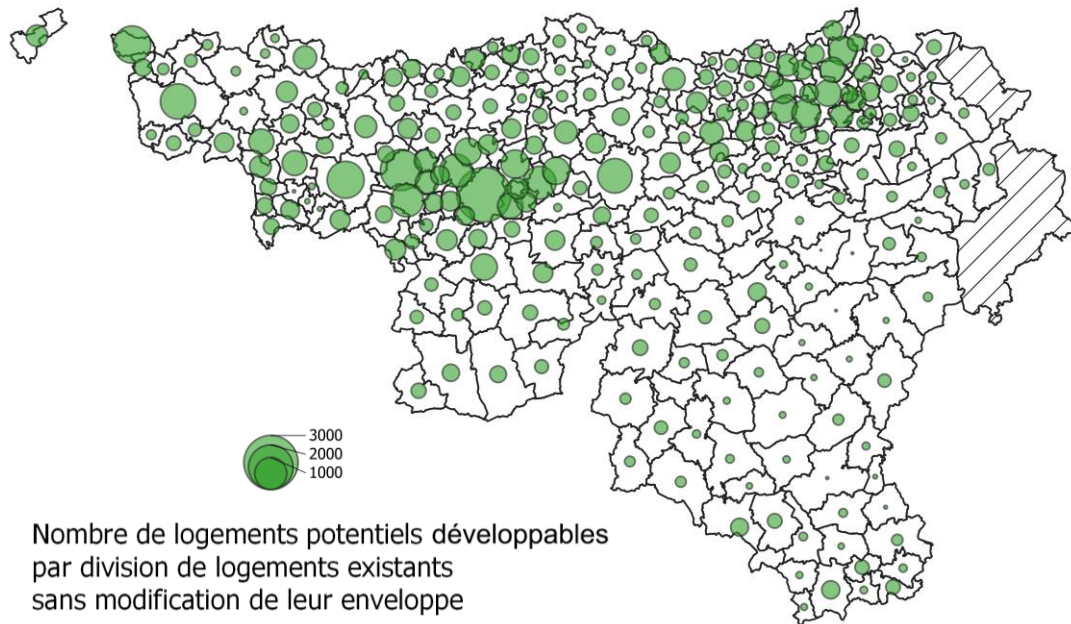
- Maisons unifamiliales
- Part de logements unifamiliaux dans un rayon de 500 mètres > 95%
- Après division : logements de minimum 100 m² de superficie plancher
- Seule une fraction (25%) du potentiel identifié est retenu comme pertinent

Potentiel de densification résidentielle



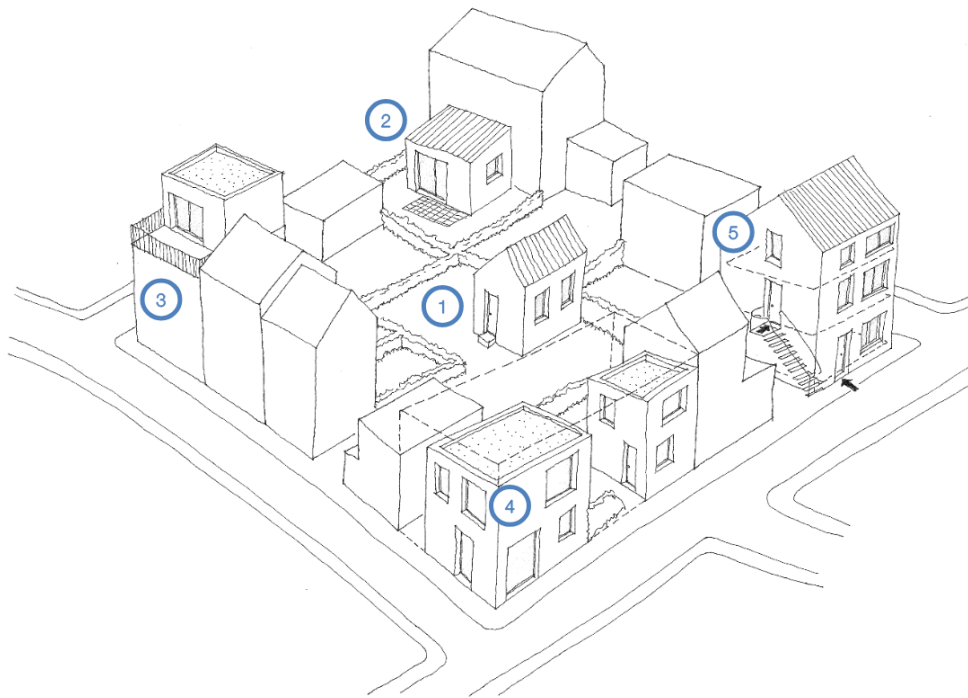
5. Division du bâti existant

Centralités	urbaines	villageoises	Hors centr.
Logements potentiels	18 000	15 000	70 000



Nombre de logements potentiels développables
par division de logements existants
sans modification de leur enveloppe

Potentiel de densification résidentielle



Centralités	urbaines	Villageoises	Hors centr.
Mode 1	25 000	20 000	160 000
Mode 2	40 000	18 000	45 000
Mode 3	22 000	6000	11 000
Mode 4	25 000	2400	2800
Mode 5	18 000	15 000	70 000
Total	130 000	61 400	288 800

En résumé

- Deux constats principaux : fort étalement urbain / besoin en logements
- Objectifs du SDT : recentrer le logement dans les centralités tout en réduisant la consommation de terrains vierges
- Recyclage urbain et densification résidentielle déjà en cours
- Sur la base des volumes disponibles, plus de 200.000 logements potentiels en centralités du SDT
- La division (avec et sans extension du bâti) représente une large partie de ce potentiel



cpdt.wallonie.be/publications



Sébastien Hendrickx
s.hendrickx@uliege.be