

Les logements en Entre-Vesdre-et-Meuse(1)

par Jacqueline CLAUDE
Assistante à l'Université de Liège

Résumé. — *Les logements de l'Entre-Vesdre-et-Meuse sont analysés, à l'échelle du secteur statistique, des points de vue de leur évolution récente, de leur âge et de leur équipement. Des comparaisons sont faites avec certaines valeurs nationales.*

Summary. — *The housing of the Entre-Vesdre-et-Meuse is analysed by statistical sector and compared with national data. Attention is paid to recent evolution, age and degree of equipment of the housing.*

Dans un travail antérieur [10], l'examen de différentes caractéristiques de la population qui réside et qui travaille en Entre-Vesdre-et-Meuse (*sensu stricto*, voir calque repère et [10], p. 197) a fait apparaître certains découpages statistiques au sein de cet espace. Nous avons pu distinguer et opposer les parties centrale et septentrionale aux secteurs statistiques et aux communes des bordures orientale et occidentale. Ces dernières zones sont le lieu de résidence de personnes aux activités non rurales ; ce sont principalement des ouvriers et des employés qui, pour plus de 50 % d'entre eux, ne travaillent pas dans la commune où ils résident. A l'opposé, les secteurs et communes des parties centrale et septentrionale sont plus faiblement peuplés ; les activités de type rural y dominent ; il y a peu d'actifs (moins de 40 %) qui quittent leur lieu de résidence pour aller travailler dans une autre commune. Cette zone se caractérise encore — et en cela elle s'oppose aux franges ouest et est — par la faible proportion de constructions édifiées après 1946 ; moins de personnes s'y sont également installées depuis 1962.

Ces oppositions se marquent-elles aussi dans la structure du potentiel des logements ? Répondre à la question est l'un des buts de cet article.

Réalisée à l'échelle des secteurs statistiques, l'analyse des logements en Entre-Vesdre-et-Meuse se base surtout sur les données du recensement

(1) Cet article est publié avec l'accord des membres de notre comité de thèse de doctorat, MM. les professeurs Ch. CHRISTIANS, F. DUSSART et J. A. SPORCK. Nous remercions tout particulièrement M. F. DUSSART, qui nous a inlassablement prodigué ses conseils et ses encouragements. Le calque repère a été exécuté à l'origine pour un article paru dans le *Bull. Soc. belge d'Et. géogr.* (voir [10]).

des logements de 1970 [30]. Les comparaisons avec les situations antérieures souffriront quelque peu de l'unité de surface choisie : mais ce choix permettra des rapprochements avec les structures des activités de la population examinées antérieurement [10]. Sous cet aspect, l'étude répond partiellement aux prescriptions récentes du Conseil de l'Europe (Grenade - 1977, [24], n° 10, 1977) en matière de politique d'ensemble de protection de l'habitat et des sites ruraux ; elle permettra surtout, espérons-nous, de mieux situer les zones qui posent des problèmes dans une partie de la Wallonie qui, en 1970, se caractérisait par 45 % de logements insalubres et près de 15 % de logements non améliorables, par moins de 50 % de logements avec salle de bains et lieux d'aisances privés à chasse ; un quart seulement des logements y sont équipés du chauffage central ([24], n° 7, 1977, p. 30).

I. — LE NOMBRE DE LOGEMENTS

Plus représentative déjà de l'occupation de l'espace que la densité de la population, la densité des logements a toutefois une signification moindre que celle des bâtiments résidentiels. Aussi corrigerons-nous nos observations par l'examen de la répartition des maisons particulières et de la taille des ménages (2).

A. — LA DENSITÉ DES LOGEMENTS

1. — *En 1970, la densité des logements* (fig. 1) présente une répartition quelque peu différente de celle de la densité de la population ([10], fig. 22). Certes, comme pour celle-ci, les plus fortes densités des logements caractérisent les noyaux d'habitat groupé (secteurs statistiques n°s 00,10,20) : moins de 8 logements à l'hectare, voire moins de 5 pour la plupart d'entre eux. Seuls les secteurs statistiques de la partie sud-ouest connaissent des densités de 1 à 5 logements et plus à l'hectare : encore s'agit-il d'une étroite zone traversée par l'axe routier Fléron-Micheroux-Herve-Battice et de la commune de Retinne. Partout ailleurs, il y a moins de 1 logement à l'hectare. Les densités de 1970 sont donc loin d'atteindre les normes prévues par les plans d'aménagement.

2. — *Les densités de logements prévues dans les zones d'habitat circonscrites dans les plans de secteurs* varient dans les trois secteurs d'aménagement, c'est-à-dire dans les trois arrondissements administratifs qui com-

(2) Unité statistique, le logement est constitué par la pièce ou l'ensemble des pièces habitées par un ménage, c'est-à-dire une ou plusieurs personnes (unies ou non par des liens de famille) vivant habituellement en commun ([29], 1970, t. II, p. 4).

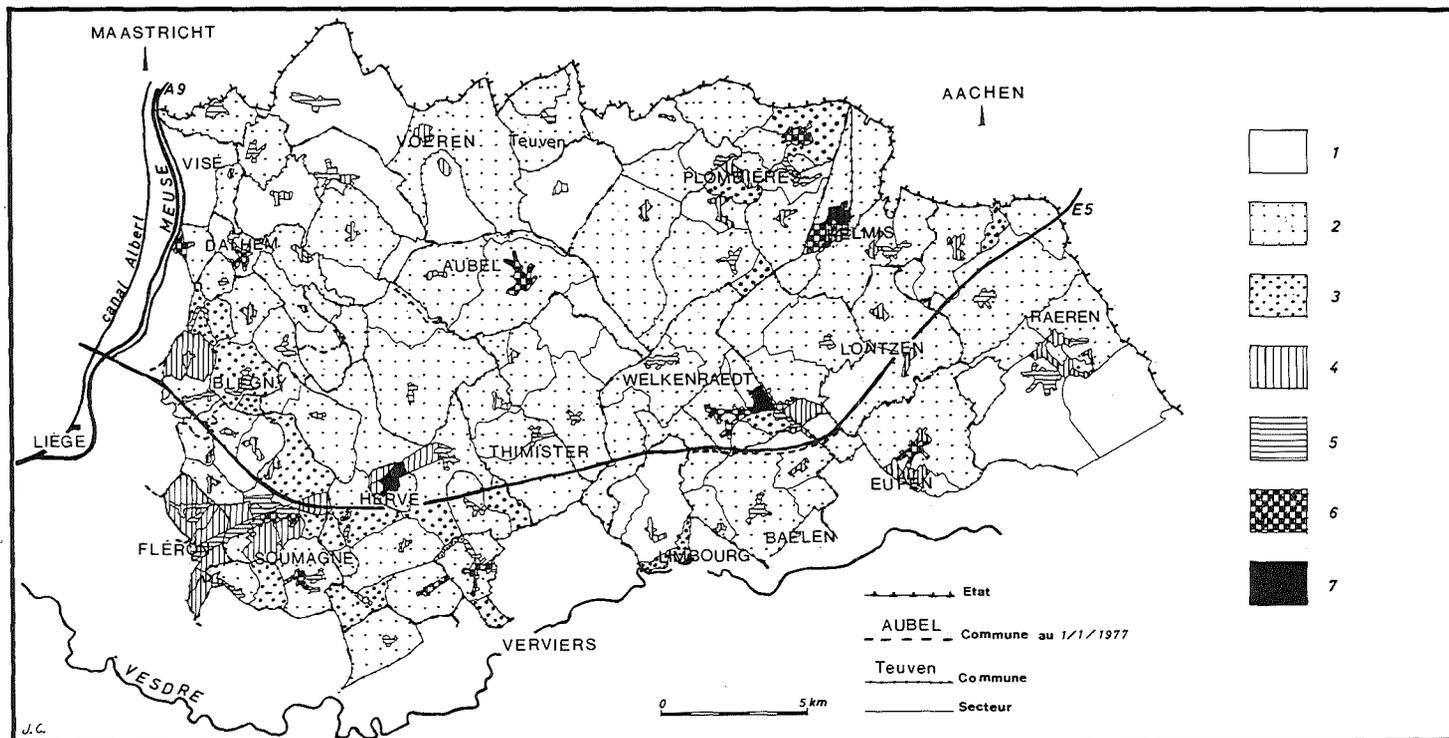


FIG. 1. — Densité des logements en 1970.

1: moins de 0,5 logement à l'hectare; 2: 0,5 à moins de 1 logement à l'hectare; 3: 1 à moins de 5; 4: 5 à moins de 8; 5: 8 à moins de 10; 6: 10 à moins de 15; 7: 15 logements et plus à l'hectare.

prennent l'Entre-Vesdre-et-Meuse (voir [40], p. 139). Ces densités varient également suivant l'état d'avancement des plans de secteurs (3) : « avant-projet », « projet », « plan de secteur ».

a) *Dans les Fourons* (nouvelle commune de Voeren, voir calque repère), il y a peu ou prou de modifications entre l'avant-projet, le projet et le plan de secteur définitif. Partie excentrique du Limbourg, les Fourons sont sans doute la seule zone de cette province qui n'a pas connu un développement massif et anarchique de l'habitat et des espaces bâtis en général. Aussi les communes sont-elles, dans la majeure partie de leur territoire, prescrites en zone naturelle et en site protégé. La zone rurale est vaste et peu morcelée. A quelques détails près, les zones d'habitat coïncident dans leur extension avec les secteurs statistiques délimitant les périmètres des villages (ce qui n'était pas requis lors de l'établissement des plans). Dans l'avant-projet de plan de secteur, seuls les villages de Mouland et de Fouron-Saint-Martin avaient des normes de densités de logement prévues : 8 à 15 logements à l'hectare pour le premier, moins de 8 à Fouron-Saint-Martin. Les autres villages étaient compris dans des zones dites d'habitat à caractère rural, caractère que prescrit le « projet » de plan de secteur pour toutes les zones d'habitat (4). Les disponibilités en terrain à bâtir nous semblent très réduites dans les Fourons (5), à l'inverse des deux autres secteurs d'aménagement de l'Entre-Vesdre-et-Meuse.

b) *Dans la partie de juridiction francophone*, en effet, les avant-projets de plans de secteur réservaient déjà une large place aux zones d'habitat ; les projets augmentent encore les futures zones résidentielles : 1° par l'adjonction, dans le secteur Verviers-Eupen surtout, de zones d'habitat à caractère rural aux zones d'habitat précédemment délimitées ; 2° par la création, dans la partie nord-est principalement, de zones d'exten-

(3) Les cinq communes des Fourons s'inscrivent dans le plan de secteur n° 21 (Sint-Truiden-Tongeren), qui, commencé en 1970 (publication de l'avant-projet), a force de loi depuis le 5 avril 1977 [37]. Les communes de la bordure occidentale (voir [36a], t. II, carte n° 26) font partie de l'arrondissement de Liège et du plan de secteur du même nom (n° 41) ; le reste de l'Entre-Vesdre-et-Meuse appartient à l'arrondissement de Verviers et au secteur d'aménagement n° 42 (Verviers-Eupen) ; ces deux secteurs d'aménagement sont encore au stade du projet de plan de secteur et n'ont donc pas encore force de loi, mais néanmoins une valeur réglementaire [35].

(4) Seules les zones d'habitat à caractère rural peuvent accueillir de nouveaux bâtiments agricoles. De plus, les nouvelles constructions devront y respecter certaines règles (quant à leur situation, leur architecture) dictées par la vocation du site où elles s'implanteraient (voir *Moniteur belge*, 10 février 1973). — Remarquons que les ensembles architecturaux en site protégé sont véritablement mis en valeur par leur exclusion des zones à bâtir : on pourrait opposer à ce titre la Commanderie de Fouron-Saint-Pierre à l'ensemble du château de Bolland. Il est vrai que pour celui-ci, les conditions topographiques — et de propriété? — ménagent actuellement une zone de recul qui, croyons-nous, est indispensable à la valeur du site que l'on veut préserver.

(5) Sauf à Mouland, qui a obtenu l'élargissement de son périmètre entre le stade de l'avant-projet et celui du projet de plan de secteur.

sion de l'habitat, c'est-à-dire réservées uniquement aux constructions en chantier groupé de 15 habitations minimum (*Moniteur belge*, 24 sept. 1975). Dans le secteur de Liège, la différence entre l'avant-projet et le projet de plan de secteur réside principalement dans le fait que les zones dites d'habitat dans l'avant-projet sont devenues zones d'habitat à caractère rural.

En fait, cette multiplication des futures zones résulte de la forme de peuplement (voir [13]). Alors que dans les Fourons, à Berneau, à Bombaye, l'habitat se présente sous l'aspect de villages concentrés surtout, avec quelques fermes intercalaires, la dispersion domine dans le reste de l'Entre-Vesdre-et-Meuse. Là où elle est absolue ou quasi absolue — au Pays de Herve (voir [2]) —, les zones à bâtir apparaissent comme des digitations des noyaux existants, les reliant souvent à des constructions situées à l'écart. Dans les communes de la partie centrale, il y a trois, quatre, cinq zones d'habitat, de formes étoilées, tandis que la partie nord (Les Fourons) n'en compte généralement qu'une — d'ailleurs très restreinte — par commune. Dans les parties occidentale et orientale de la région, la dispersion existe également à côté de villages plus étoffés. Dans la partie orientale (secteur Verviers-Eupen), de larges zones sont réservées à l'extension de l'habitat ; dans la partie occidentale (secteur Liège) — où la notion de densité de logements a également disparu dans le projet de plan de secteur —, les villages et hameaux sont reliés entre eux pour former un « épi » de zone d'habitat à caractère rural, « épi » dont l'axe serait la route Barchon-Dalhem, le long de laquelle s'échelonnent les constructions nouvelles. Plus au sud — jusqu'à Herve-Battice —, vers la vallée de la Meuse — dans la zone industrielle et urbaine de la métropole liégeoise —, dans certaines parties des communes de Barchon, d'Evegnée-Tignée, de Retinne, de Micheroux, de larges zones sont prescrites avec des densités moyennes de constructions, soit de 15 à 25 logements à l'hectare.

c) Certes, nous l'avons vu ailleurs ([10], fig. 23 et 24), c'est en bordure de l'espace considéré que le potentiel des logements s'est accru le plus depuis la dernière guerre. Il nous a semblé cependant, au vu des surfaces projetées, que les zones d'habitat des secteurs de Liège et de Verviers débordaient de l'horizon 1980-85 prévu, tandis que celles des Fourons étaient au contraire trop restreintes (voir aussi [4], n° 4, 1977, p. 15). Mais les surfaces circonscrites dans les plans de secteurs de la province de Liège ont été volontairement conçues plus vastes que ce que nécessitaient les besoins estimés ([16], p. 237).

3. — a) *D'une étude sur la consommation d'espace en Belgique* [17], il ressort que 85 % en moyenne de « l'espace construit » sont occupés par le bâti brut (parcelles bâties et autres surfaces, construites ou non,

occupées par des activités économiques, sociales...), le reste étant formé par les voies de communication. Une enquête réalisée sur les nouveaux ensembles de logements individuels ([3], t. 36-37) montre cependant que 53 % à 75 % des surfaces affectées aux nouveaux ensembles (de faible et moyenne densités) sont d'usage privatif, c'est-à-dire consacrés aux maisons et aux jardins privés, ces derniers couvrant de 60 à 80 % de l'espace privatif ; les 47 % à 25 % restants sont réservés à la voirie, au parking, aux équipements collectifs.

A partir des zones d'habitat des avant-projets de plans de secteurs, nous avons calculé, pour quelques communes, un nombre moyen de nouveaux logements individuels possibles. Nous avons pour cela considéré :

- uniquement les zones à bâtir qui contiennent, en tout ou en partie, le secteur statistique délimitant le village (et cela pour des raisons évidentes de facilité) ;
- des surfaces plans : les conditions locales de relief, de propriété, d'affectation (6) n'ont pas été prises en compte ;
- une densité moyenne de 10 logements à l'hectare, soit 10 ares d'espace privatif par logement ;
- que 60 % seulement des surfaces prévues étaient et seraient affectées aux espaces privatifs : le nombre théorique de logements nouveaux est donc calculé en déduisant le nombre de logements existants en 1970 du nombre théorique de logements possible sur 60 % des surfaces prévues ;
- enfin, que seuls (7) des logements étaient et seraient construits dans 60 % des surfaces des zones d'habitat.

Les résultats repris au tableau I quantifient ce qui nous était apparu à l'examen des avant-projets de plans de secteurs.

Ajoutons cependant : 1°) qu'une partie des logements actuels du village de Fouron-Saint-Martin sont situés en dehors de la zone à bâtir ; leur nombre serait à ajouter à celui de la colonne 7 ; 2°) que la surface de la zone à bâtir est plus grande à Bolland dans le projet de plan de secteur ; 3°) que cette surface est plus réduite à Julémont, mais qu'elle se prolonge par une nouvelle zone d'habitat à caractère rural ; 4°) que les superficies sont restées pratiquement égales dans les communes du projet

(6) Un certain nombre d'exploitations agricoles sont en effet situées dans les villages ou à proximité de ceux-ci et y détiennent souvent des pâtures, des annexes agricoles. Il a d'ailleurs été demandé aux communes de la région flamande de dresser un inventaire des terrains à bâtir disponibles (voir [24], n° 2, 1977, p. 14).

(7) Ce qui n'est pas la vocation unique des zones d'habitat. D'une enquête récente de l'Institut National du Logement, il ressort que « les habitants de la périphérie d'une petite ville, ainsi que ceux de la grande périphérie urbaine, donnent la préférence à une séparation nette du logement et des autres activités » ([24], n° 7, 1977, p. 22).

TABLEAU I. — Nombre de logements à construire dans la zone d'habitat de l'avant-projet de plan de secteur.

Zone d'habitat située dans les communes de	Superficie zone d'hab. ha (1)	Logements dans le secteur statistique n° 00			Total commune 1947 à 1970 (5)	Log. à construire dans la zone d'habitat	
		Total 1970 (2)	Construits de			Total (6)	Après 1970 (7)
			à 1961 (3)	à 1970 (4)			
Bolland	22,7	23	2	0	18	136	113
Fouron-Saint-Martin	18,3	107	18	10	62	110	3
Julémont	7	21	3	0	6	42	21
Neufchâteau	19,3	51	5	1	28	115	64
Saint-Remy	67	149	28	10	99	402	253
Warsage *	85	261	58	33	106	510	249

* Y compris le secteur statistique n° 01.

de plan de secteur de Liège, mais qu'elles sont devenues des zones à caractère rural.

b) On pourrait certes objecter que *10 ares par logement* est une surface trop petite, quand on sait que l'augmentation de l'« espace construit », en Belgique et ailleurs, est principalement due à l'évolution des constructions et du standard d'espace par habitant (voir [17], p. 33 et suiv. ; [16], pp. 112-115 ; [38], pp. 17-27).

En 1970 (voir [1] et [7], p. 48), les superficies moyennes des parcelles à bâtir étaient de 10,98 ares aux ventes publiques du Royaume, de 12,31 ares aux ventes de gré à gré. En 1961, ces moyennes étaient respectivement de 9,02 et 7,83 ares, contre 6,07 et 4,88 ares en 1953. Les maximums, atteints en 1967 — et vers lesquels tendent les valeurs en 1974 —, étaient de 16,5 et 17,33 ares. En 1975, seules les parcelles des ventes publiques augmentent encore leur superficie moyenne : 17,07 ares contre 13,34 aux ventes de gré à gré ([1], 1976).

B. Culot ([11], pp. 139-156) avait déjà noté une augmentation de la surface des parcelles à bâtir dans les lotissements créés de 1948 à 1969 dans la commune résidentielle d'Embourg et la tendance marquée également, dans les lotissements plus tardifs de Beaufays (8), à offrir beaucoup

(8) C'est dans ces communes que se localisent la plupart des zones à bâtir dites « parcs résidentiels » du projet de plan de secteur de Liège : les surfaces bâties ne peuvent y dépasser 10 % de la superficie totale ; il n'y en a aucune de ce type à l'est de cette ville (voir [35] et [37]).

moins de parcelles inférieures à 7 voire 10 ares. Quant aux parcelles bâties acquises pour des résidences secondaires, D. Gojceta ([19], p. 105) avait relevé une superficie moyenne de 37 ares dans les bassins de l'Aisne et de la Lienne (nord-est de l'Ardenne et de la Famenne) ; nous-même avons noté des lots de 20 ares dans la commune voisine de Ferrières ([8], p. 145).

Cependant, pour les habitations sociales, la superficie moyenne des parcelles bâties vendues par la Société Nationale Terrienne (S.N.T.) de 1966 à 1976 ([39], *passim*) oscille entre 6 et 7 ares (9) ; à l'origine, elle était de l'ordre de 12 ares ([39], 1975, p. 17) et en 1956 encore, le minimum requis était de 8 ares. A cette époque, la surface moyenne des parcelles des 18 475 habitations réalisées par la Société Nationale Terrienne, ou grâce à son intervention, était de l'ordre de 15 ares ; mais les parcelles des habitations construites en chantier collectif par la S.N.T. avaient une surface moyenne de 9 ares, contre 16 ares pour celle des maisons construites par les futurs occupants eux-mêmes, avec l'intervention de la Société.

c) *Une moyenne de 10 ares d'espace privatif* par logement est la surface optimale pour la construction en ordre discontinu, la surface minimale étant de l'ordre de 5 ares : « chaque logement est implanté isolément sur sa parcelle privative, en recul sur chacune des limites mitoyennes, et sans élément de continuité construite avec les logements voisins » ([3], pp. 94-96). Pour une construction de 96 m² d'emprise au sol (12 m sur 8 m), par exemple, les marges de reculement sur chaque limite mitoyenne (de parcelle et non de construction) peuvent être respectivement de 4, 10, 9 et 22 m dans le cas d'une parcelle de 10 ares (25 sur 40 m) et de 4, 5,4 et 12 m pour une surface minimale de 5 ares (25 sur 20 m).

Cette superficie de 96 m² d'emprise au sol supposerait cependant, en Belgique, une construction à plusieurs niveaux : la surface construite au sol des bungalows proposés, en 1974, par la Société Nationale Terrienne dépassait en effet cette valeur (voir les plans dans [20], n° 60-61, pp. 10-43) ; déjà en 1956, la superficie bâtie ne pouvait dépasser 110 m² pour une habitation sans étage et 65 m² pour une avec étages. Ajoutons d'ailleurs que pour bénéficier d'une prime pour la construction d'une maison unifamiliale (voir plus loin), la largeur minimale du terrain à bâtir est de 6 m à la voie publique, d'une profondeur minimale de 25 m (Arrêtés ministériels des 28 mars 1968 et 22 mars 1974, voir *Moniteur*

(9) Superficie que l'on relève en 1974 à Retinne, par exemple, en 1976 à Orcq dans le Hainaut ([39], 1974, pp. 57-60 et 1976, p. 56) et que nous avons notée, en 1956, à Drieswijk en Flandre orientale ([14], fig. 28) ; mais on note également des parcelles bâties de 8, 9 et 12 ares dans les lotissements de la S.N.T. en 1963 ([39], 1963, pp. 34-36). — Remarquons encore que pour les logements construits avec prime, de 1948 à 1968, la surface moyenne des parcelles est de 3,5 ares ([23], 1973-74, p. 147).

belge, 26 avril 1968 et 20 avril 1974 et [5], pp. 131-134). De plus, 6 ares est la superficie maximale prescrite pour les habitations construites dans les chantiers groupés (Arrêté royal du 8 octobre 1975, voir [24], n° 9, 1975, p. 11).

En Belgique ([20], n° 66-67, pp. 45-46), plus du tiers des bâtiments résidentiels sont construits en ordre discontinu : 33,96 % (34,27 % en Wallonie) des bâtiments ont au moins 4 façades et 25,24 % (28,23 % en Wallonie) en ont 3. Notons que 33,53 % des bâtiments (34,79 % en Wallonie et 36,59 % en Flandre) sont isolés. Les proportions de bâtiments à 2 façades (40,31 % dans le Royaume et 36,82 % en Wallonie) sont à rapprocher de celles relatives aux bâtiments en rangée (44,65 % et 39,84 %).

Cependant, les tendances actuelles ([24], n° 5, 1975, pp. 13-14) pourraient bien modifier sensiblement ces pourcentages. Des prescriptions ministérielles (*Moniteur belge*, 24 sept. 1975 et [24], n° 8, 1975, pp. 8-9) font état des avantages des constructions groupées (site fermé) par rapport aux logements dispersés (site ouvert) : économies de sol, de prix de revient à l'unité construite, d'énergie grâce à la mitoyenneté, etc. Une habitation isolée, construite individuellement, coûte environ 70 % plus cher qu'une maison de même surface érigée en rangée et en groupe. Les constructions en site fermé permettent aussi une meilleure organisation de l'espace communautaire, dont les proportions tendent à augmenter par rapport à l'espace privatif.

Ces recommandations s'inscrivent à l'opposé des desiderata des futurs propriétaires de logement ([20], n° 64-65, 1975, pp. 99-101). Si « 94,2 % des personnes interrogées désirent un jardin individuel, 5,8 % optent pour un petit jardin individuel prolongé par un grand jardin collectif ; 2 % se rallient à la maison en rangée et 5,6 % désirent une maison faisant partie de quelques habitations groupées par deux, trois ou quatre », contre quelque 87 % préférant une habitation en ordre discontinu (bungalow et villa).

Certes les recommandations s'inscrivent dans la vocation des plans de secteur d'endiguer notamment l'éparpillement de l'habitat. Même dans les zones dites « parcs résidentiels » (voir note 8), les directives prônent l'habitation groupée de préférence à la construction isolée. Cependant, seule une véritable politique foncière menée parallèlement à l'établissement coordonné (10) des plans d'aménagement aurait pu, elle aussi, contribuer à freiner la consommation anarchique du sol et contrôler, notamment, la hausse des prix des terrains à bâtir. On aurait sans doute pu

(10) C'est-à-dire du général au particulier, ce qui est également la hiérarchie de leurs stipulations légales (lois du 29 mars 1962, des 22 avril et 22 décembre 1970) : plans national, régionaux, de secteur, communaux (généraux et particuliers).

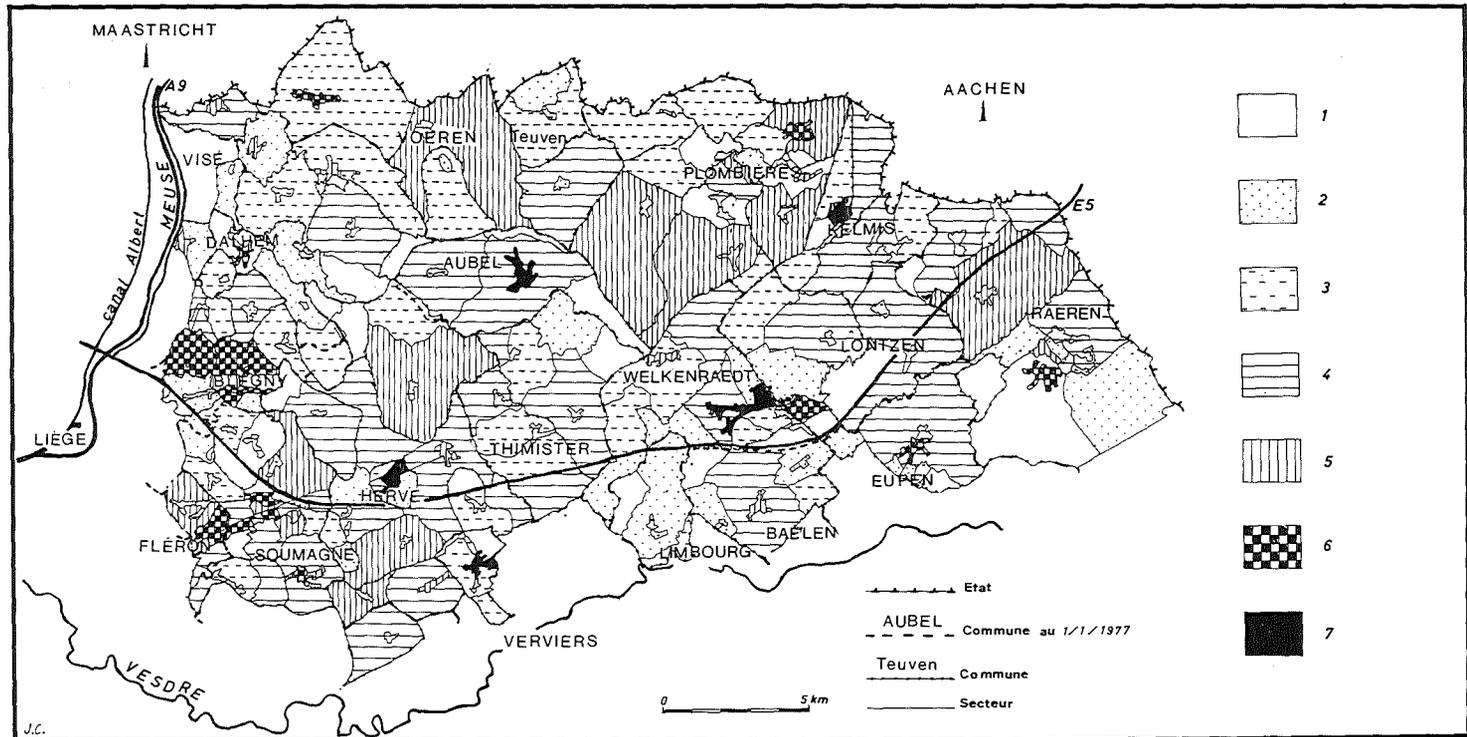


FIG. 2. — Poids des logements des secteurs statistiques en 1970.

1: moins de 25 logements; 2: 25 à moins de 40; 3: 40 à moins de 70; 4: 70 à moins de 150 (0,534 %); 5: 150 à moins de 250 (0,891 %); 6: 250 à moins de 500 (1,782 %); 7: 500 et plus.

éviter de la sorte la délicate question — et les polémiques actuelles (11) — de l'indemnisation des moins-values foncières, de la taxation des plus-values foncières qui résultent soit de la destination différente des terrains selon le type (voir note 10) de plan d'aménagement, soit encore des modifications d'affectation survenues entre les différents stades des plans de secteurs.

B. — LE POIDS DES LOGEMENTS EN 1970, LA TAILLE DES MÉNAGES

1. — a) *La répartition du nombre total des logements en Entre-Vesdre-et-Meuse selon les proportions (poids) contenues dans chaque secteur statistique en 1970* (fig. 2) présente une allure analogue à celle de la répartition de la population totale (cf. [10], fig. 16 et p. 247).

b) *La taille des ménages*, c'est-à-dire le nombre d'occupants par logement, n'est cependant pas partout identique et distingue la partie centrale du reste de l'Entre-Vesdre-et-Meuse (fig. 3). Il faut d'ailleurs signaler (voir [28], n° 4, 1973, pp. 252-254) les différences existant déjà au niveau des arrondissements et des régions linguistiques : en 1970, il y a en moyenne 2,98 personnes par ménage dans le Royaume, 2,90 en région francophone, 3,18 en région néerlandophone et 3,23 en région germanophone, contre respectivement 3,04, 2,89, 3,30 et 3,37 en 1961 (12). La province de Liège se caractérise par de plus petits ménages : 2,79 (2,75 en 1961), surtout dans l'arrondissement de Liège : 2,67 (2,62 en 1961). Il y a 2,98 personnes par ménage dans l'arrondissement de Verviers (2,97 en 1961) et 3,68 dans celui de Tongres (3,88 en 1961).

En fait, la figure 3 ne représente que les compositions les plus fréquentes des ménages, selon une méthode que nous avons déjà utilisée ([10], pp. 237-238). Les catégories de ménages (1 personne, 2 personnes, etc.) ont été classées suivant l'ordre décroissant de leurs proportions dans le nombre total des ménages de chaque secteur statistique. Dès que la somme des pourcentages atteint 50 % au moins du total, l'unité de surface est caractérisée par les types de ménages qui y dominent.

Dans les communes de la partie centrale, les ménages de 5 personnes sont les plus nombreux : ils représentent seuls 50 % du total et souvent même le tiers (fig. 3, n° 6), ou avec des ménages de 2 personnes (ou encore de 4 personnes), la moitié au moins des ménages habitant à Aubel, Fouron-Saint-Martin, Fouron-Saint-Pierre, Teuven, Remersdael, Hombourg, Clermont, Charneux, Thimister, Saint-André, Bombaye, Mortroux,

(11) Voir notamment [24], n° 6, 1975, pp. 7-8; [4], n° 5, 1977, pp. 20-21 et n° 6, 1977, pp. 3-10 et 17-22.

(12) La taille moyenne des ménages n'a cessé de diminuer depuis le siècle dernier (voir notamment [28], n° 4, 1973 et [8], fig. 4).

des parties de Battice, de Welkenraedt, de Warsage, le centre de Neufchâteau.

Remarquons cependant que les villages et hameaux de cette zone se caractérisent par la prédominance des ménages de 2 personnes, qui, avec ceux de 1, 3, 4 ou plus rarement 5 personnes composent 50 % au moins du total des ménages de ces secteurs. C'est ce type de structure que l'on retrouve de part et d'autre de la zone centrale, de façon plus discontinue cependant dans la partie orientale. Il faut noter d'ailleurs qu'à l'intérieur des zones où dominent les ménages de 2 personnes, ce sont surtout de petits ménages (à 2 et 1 personnes, à 2 et 3 personnes) qui composent 50 % des ménages habitant au sud de l'autoroute E 5, à l'ouest, et dans la zone nord-est (13). Ici aussi, nous notons que les ménages sont plus petits dans les noyaux villageois qu'à leur périphérie, sauf à Evegnée, à Tignée, à Heuseux, à Trembleur (n° 10), à Astenet (Walhorn, n° 10) et à Nereth (Baelen, n° 50).

Dans le nord-ouest, Moulant, Berneau et Fouron-le-Comte sont plutôt à rattacher à la zone centrale à grands ménages : ce sont, en effet, des ménages de 5 et de 3 personnes qui s'ajoutent à ceux de 4 personnes dominant à Moulant (le tout formant 50 % au moins des ménages), des ménages de 4 et de 5 personnes, en plus de ceux, majoritaires, de 3 personnes qui composent la moitié au moins des ménages de Berneau et de Fouron-le-Comte. Remarquons que les personnes seules constituent rarement le type de ménage dominant, sauf dans quelques villages et dans la zone nord de Blégny (voir fig. 3, 1).

c) *L'examen de la structure par âge* appelle quelques remarques sur sa répartition. Dans la partie centrale où dominent les ménages de 5 personnes (cf. fig. 3), la structure par âge est du type : moins de 15 ans, puis de 15 à 24 ans ou moins de 15 ans puis de 25 à 44 ans ; ces personnes forment 50 % au moins de la population totale et sont classées suivant l'ordre décroissant de leurs proportions. Il y a certes d'autres secteurs où les enfants de moins de 15 ans constituent la classe d'âge dominante (ils composent 23,6 % de la population belge). Mais, dans les zones où les ménages à deux personnes constituaient le groupe le plus important (fig. 3), les personnes de 25 à 44 ans sont souvent les plus nombreuses : dans le pays des Trois Frontières jusqu'à et y compris Hauset, à et au nord de Welkenraedt, dans les secteurs les plus proches de la vallée de la Meuse, depuis Fouron-le-Comte jusqu'à Ayeneux, Soiron, Petit-Rechain. Nous avons remarqué également que les villages comptent généralement plus de 10 % de personnes âgées de 65 ans et

(13) Ailleurs, les gros ménages de 4 et 5 personnes arrivent en seconde ou troisième position (après ceux de 2 personnes) pour caractériser les secteurs statistiques.

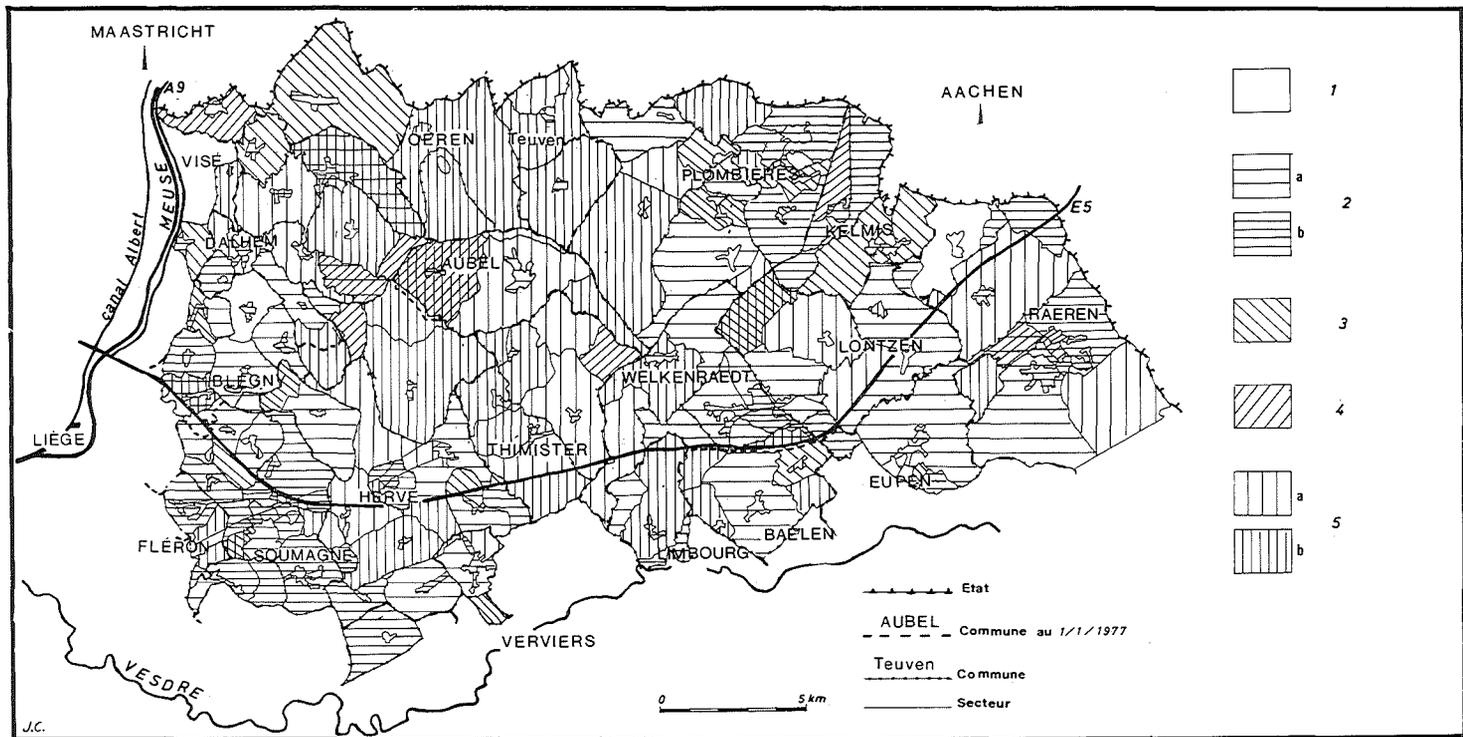


FIG. 3. — Tailles les plus fréquentes des ménages en 1970.

1: 50 % des ménages sont composés de 1 personne; 2a: 50 % des ménages sont composés de 2 et 5 personnes ou 2 et 4; 2b: ménages de 2 personnes, de 2 et 1 ou 2 et 3; 3: ménages de 3 personnes, 3,1 et 2 ou 3,2 et 1; 4: ménages de 4 personnes, 4 et 2 ou 4,5 et 3; 5a: ménages de 5 et 2 personnes; 5b: ménages de 5 personnes ou 5 et 4. — 6: 33 % au moins des ménages sont composés de 2 personnes (n° 2), de 5 personnes (n° 5).

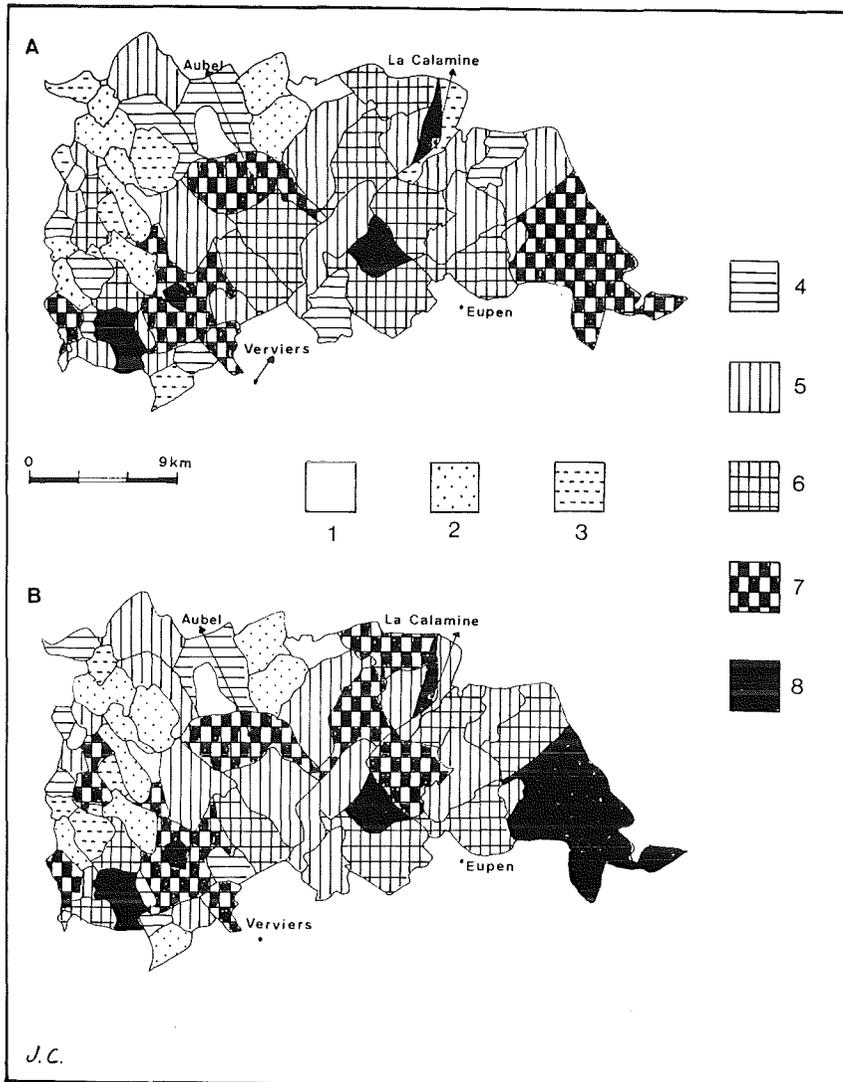


FIG. 4. — Poids des logements des communes en 1947 (A) et 1970 (B).

1: moins de 100 logements (A: 0,398 %; B: 0,356 %); 2: 100 à moins de 175; 3: 175 à moins de 250 (A = 0,996 %; B = 0,891 %); 4: 250 à moins de 280; 5: 280 à moins de 420 (A = 1,673 %; B = 1,497 %); 6: 420 à moins de 750; 7: 750 à moins 1200; 8: 1200 logements et plus (A = 4,782 %; B = 4,278 %).

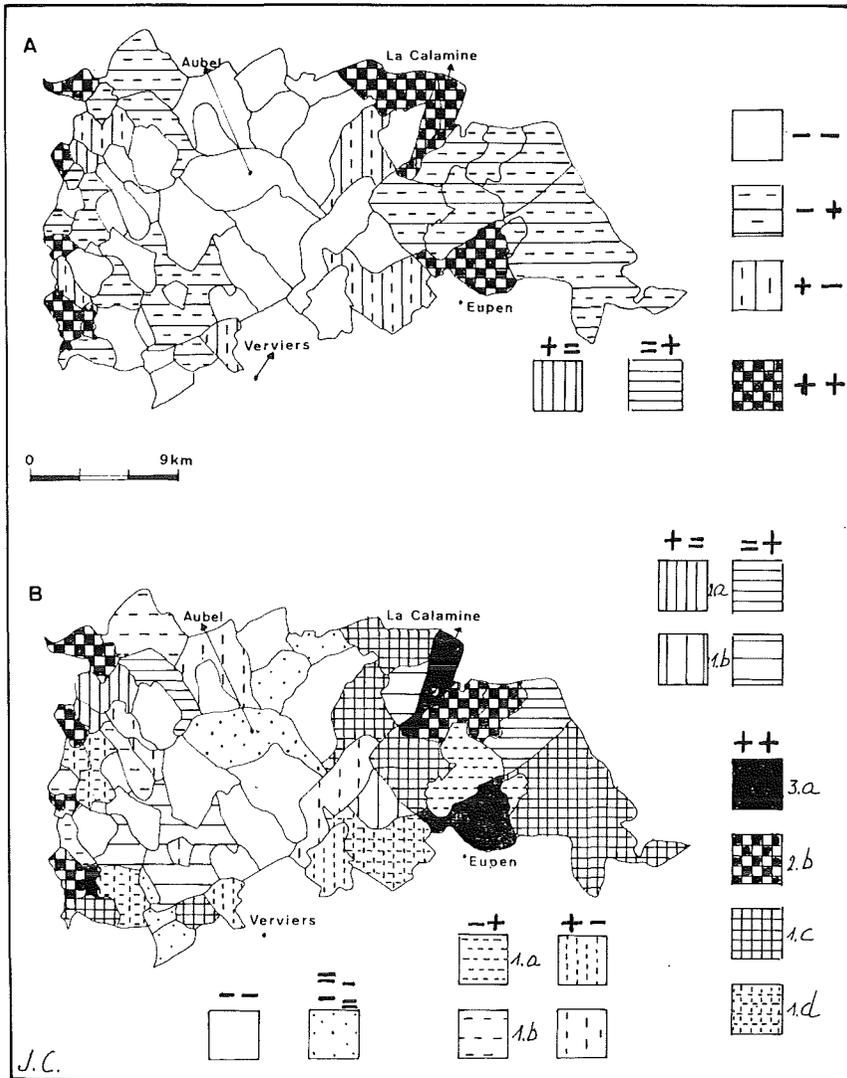


FIG. 5. — Evolution du poids des logements (A) et de leur nombre dans chaque commune (B).
Premier signe: 1947 à 1961; deuxième signe: 1962 à 1970.

plus. Les proportions dépassent même 15 % (14) dans la plupart des secteurs des communes de la bordure ouest (sauf à Mouland, Bombaye, Saint-Remy, Barchon-nord, Evegnée, Micheroux), dans les villages de Fouron-le-Comte, Neufchâteau, Mortier, Mortroux, Charneux, Thimister, Clermont, Petit-Rechain, Soumagne ; dans la partie orientale, le phénomène est plus ponctuel (secteurs composant le centre de Plombières, les noyaux de Henri-Chapelle, Astenet, Kettenis et Raeren).

Il serait vain de tirer des conclusions en matière de logement à partir de cette brève analyse concernant les occupants des logements dont la répartition est indiquée dans la fig. 2.

2. — *Quand on examine la répartition du poids des logements par commune* (fig. 4), seules Gemmenich, Lontzen, Montzen et Trembleur paraissent avoir augmenté leur potentiel depuis 1947 (fig. 4 A) (15). D'autres communes, ayant à cette date un volume de logements comparable aux précédentes, sont restées pratiquement au même niveau en 1970 (fig. 4 B) — comme Melen —, ou encore ont diminué — comme Clermont, Thimister, Soiron et Neufchâteau.

a) Cependant, en examinant l'évolution du poids des logements de chaque commune au cours des périodes 1947-1961 et 1961-1970 (fig. 5 A), on s'aperçoit qu'une diminution continue caractérise la zone centrale, tandis que Kettenis, Neu-Moresnet, La Calamine, Gemmenich, Mouland, Richelle, Barchon, Micheroux et Retinne ne cessent d'augmenter leurs poids. Dans la plupart des communes à évolution globale positive (— +, fig. 5 A), le poids des logements n'a augmenté qu'au cours de la dernière décennie ; plus rares sont celles (+ —, fig. 5 A) qui ont connu une diminution de poids après une augmentation (Montzen, Petit-Rechain, Bombaye), ou un *statu quo* (Dalhem). Mais au total, le bilan est positif dans ces communes (sauf à Petit-Rechain), ainsi qu'à Ayeneux, Berneau, Feneur, Warsage, Baelen, Eynatten, Grand-Rechain, Hausset, Hergenrath, Lontzen et Raeren.

b) Comme en témoigne la figure 5 B, l'évolution interne est plus nuancée. Certes la diminution du poids des logements (fig. 5 A) reflète la diminution absolue du nombre des logements des communes centrales, mais c'est une période de *statu quo* (1947-1961) à Aubel, Remersdael et Sippenaeken, de légère augmentation à Moresnet, qui a précédé la diminution.

(14) Rappelons ([28], n° 2, 1973, pp. 100-115) qu'en 1970, il y a 13,4 % de personnes âgées de 65 ans et plus en Belgique, 12,2 % en Flandre, 14,7 % en Wallonie, pour respectivement en 1961: 12,2 %, 10,8 % et 13,6 %.

(15) Il faut y ajouter Kettenis, dont l'augmentation est masquée par la grandeur de la classe (fig. 4, n° 6). — Notons que les chiffres de 1947 comprennent les logements collectifs.

Parmi les communes à évolution positive continue (fig. 5 A, ++), le volume de logements de 1947 s'est accru de 40 % et plus à Micheroux, Kettenis, Neu-Moresnet et La Calamine, de plus de 20 % à Mouland, Berneau, Richelle, Barchon, Retinne, Hauset et Hergenrath (fig. 5 B, ++ : 3.a et 2.b). Mais la valeur de ces augmentations est à pondérer par la place des communes dans l'effectif de 1947 (fig. 4 A).

Dans la partie orientale, les constructions ont été plus nombreuses avant 1961 qu'après (excepté à Hauset, Hergenrath et Kettenis) ; c'est également le cas à Mouland, Fourn-Saint-Martin, Bombaye, Mortroux, Dalhem, Julémont, Richelle, Retinne, Soumagne et Grand-Rechain. Il est vrai que les dommages de guerre ([36a], t. I, carte n° 61) ont été plus importants dans les communes périphériques de l'Entre-Vesdre-et-Meuse. La dernière décennie est marquée par une activité plus grande que la précédente dans la construction à Berneau, Warsage, Saint-André, Battice, Melen, Ayeneux (ainsi que dans les communes de la partie orientale citées ci-dessus), tandis qu'il ne semble pas y avoir eu de période plus marquante à Saint-Remy, Blégny, Barchon, Micheroux et Raeren.

Cependant, comme nous le verrons, les bilans de l'évolution du nombre des constructions de chaque commune masquent les évolutions de la construction et de la destruction des logements. Nous y remédierons par l'examen de la répartition des nouveaux logements construits pendant les vingt dernières années.

C. — LES LOGEMENTS CONSTRUITS DE 1947 À 1970

1. — *La figure 6 montre la répartition* des 3 962 logements édifiés de 1962 à 1970 en Entre-Vesdre-et-Meuse (fig. 6 A) et des 4 187 construits durant la période précédente (fig. 6 B). Pendant ces deux périodes, on a construit plus de 100 logements dans la plupart des communes de la partie orientale, ainsi que dans celles de la zone sud-ouest. La partie centrale n'est pas restée absolument inerte : mais on a plus construit pendant la première période dans les communes situées à l'est et au nord d'Aubel (à Clermont, Hombourg, Montzen, Warsage et Fourn-le-Comte), après 1961 dans celles de l'ouest (Saint-André, Bolland).

La comparaison des nombres des nouveaux logements construits en Entre-Vesdre-et-Meuse avec ceux que donnent les volumes de logements de chaque période (+2 339 en 1961 par rapport à 1947 et +675 en 1970 par rapport à 1961) laissent supposer que 3 287 logements ont été supprimés entre 1962 et 1970 et 1 848 avant 1961, au rythme de 132 par an durant la première période, de 365 après. Ajoutons encore que la part des logements de l'Entre-Vesdre-et-Meuse dans les arrondissements de Liège et de Verviers (16) augmente depuis 1947 (8,44 % en 1947,

(16) Augmentés des six communes des Fourons en 1970.

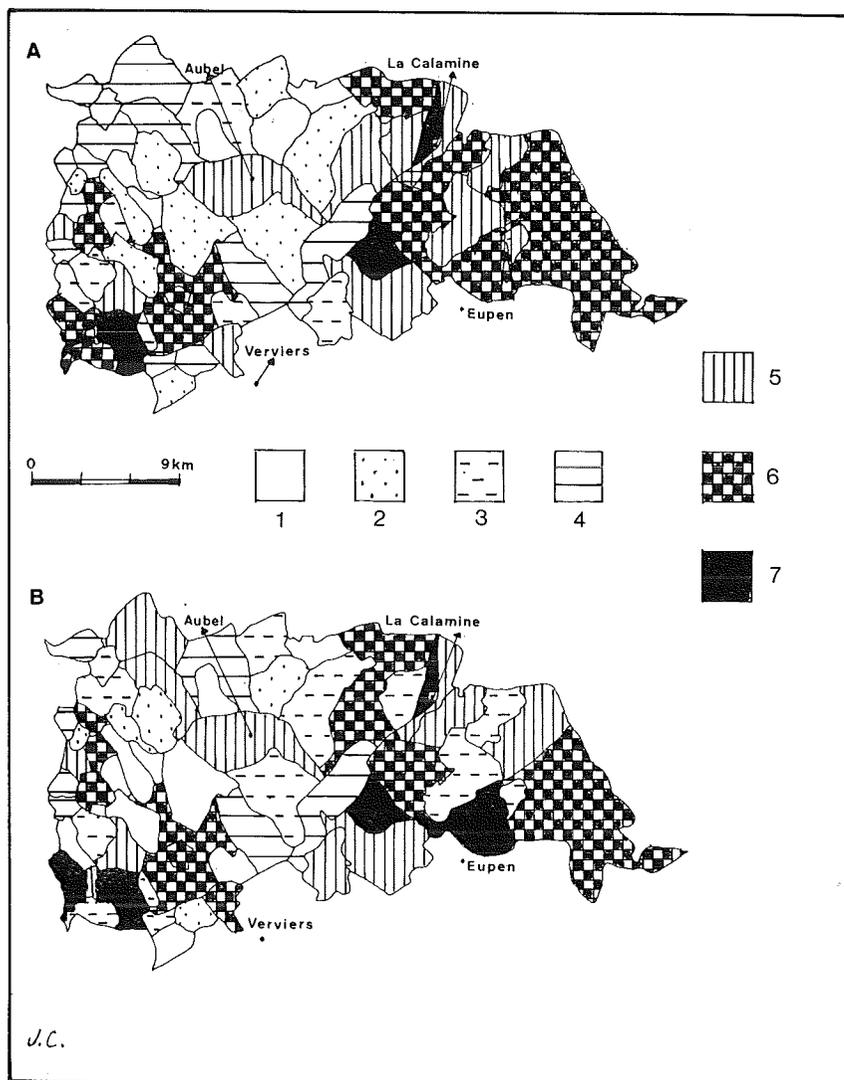


FIG. 6. — Poids des logements construits de 1962 à 1970 (A) et de 1947 à 1961 (B).
 1: moins de 10 logements (A = 0,252 %; B = 0,238 %); 2: 10 à moins de 20; 3: 20 à moins de 30; 4: 30 à moins de 50 (A = 1,261 %; B = 1,194 %); 5: 50 à moins de 100 (A = 2,523 %; B = 2,388 %); 6: 100 à moins de 200 (A = 5,047 %; B = 4,776 %); 7: 200 logements et plus.

8,84 % en 1961 et 9,00 % en 1970) ; si les logements qui y ont été construits entre 1947 et 1961 représentent 7,23 % de ceux édifiés à la même époque dans les arrondissements précités, la part de l'Entre-Vesdre-et-Meuse est de 10,09 % dans les logements construits entre 1962 et 1970 (voir note 16).

2. — *En fait, durant la période 1947-1961* (fig. 7), c'est dans quelques centres, surtout urbains, que l'on a construit, ainsi que le long de la route Fléron-Micheroux-Herve-Battice, à Housse et dans la partie méridionale de Blégnny. Même si la remarque peut exprimer une évidence — car les logements construits avant 1961 ont, de par leur localisation, servis à délimiter les secteurs statistiques —, nous pensons pouvoir dire que la tendance était alors de s'installer à proximité des équipements existants. S'agit-il de reconstruction sur des sites existants, de logements construits à la suite de décohabitation ou d'installation de nouveaux résidents ? Nous avons souvent constaté que les communes, où l'on avait construit le plus entre 1947 et 1961 (fig. 6 B), se caractérisaient, en 1970, par des proportions de 22 à 28,67 % de personnes immigrées entre 1930 et 1959 ([36b], cartes n^{os} 8 et 9) ; en 1961 [36a], t. II, carte n^o 9), ces mêmes communes contenaient bon nombre de logements surpeuplés. Mais l'examen des sites d'habitat se révèle difficile pour cette période sans l'examen des documents cadastraux, car, c'est surtout entre 1955 et 1961 que l'on a construit des maisons particulières ([36a], t. I, n^o 52 et t. II, n^o 45). Cependant, nous pouvons dire (fig. 7) qu'entre 1947 et 1961, on a peu construit (moins de 5 logements) entre l'autoroute E5 et au sud d'une ligne reliant Barchon, Dalhem, Aubel, Henri-Chapelle, Walhorn ; au nord de cette ligne fictive, 5 à 15 logements ont été édifiés entre 1947 et 1961.

3. — *Après 1961* (fig. 8), l'écart entre le volume des constructions nouvelles dans la zone centrale et dans les secteurs périphériques se creuse. Certes, on retrouve les endroits déjà choisis pendant la période précédente pour les zones de localisation des nouveaux logements : le rythme de la construction s'y est d'ailleurs accéléré, puisque plus de 35 logements y ont été édifiés en une plus courte période (9 ans). Mais le mouvement est plus accentué encore (fig. 6 A et fig. 8) dans la partie orientale, depuis Moresnet jusqu'à Eynatten, dans les secteurs statistiques situés de part et d'autre de l'axe Fléron-Micheroux-Herve-Battice. Ce sont également de 15 à 25 logements nouveaux qui apparaissent après 1961 dans le nord-ouest, depuis Saint-Remy jusqu'à Fouron-Saint-Martin.

Notons encore une fois que les secteurs où l'on a construit moins de 5 logements appartiennent à des communes dans lesquelles moins de 28,51 % de la population s'est installée après 1959 ([36b], carte n^o 11). D'ailleurs nous avons déjà pu observer ([10], fig. 16 et p. 272) que les secteurs statistiques comptant 15 % de logements construits après 1961

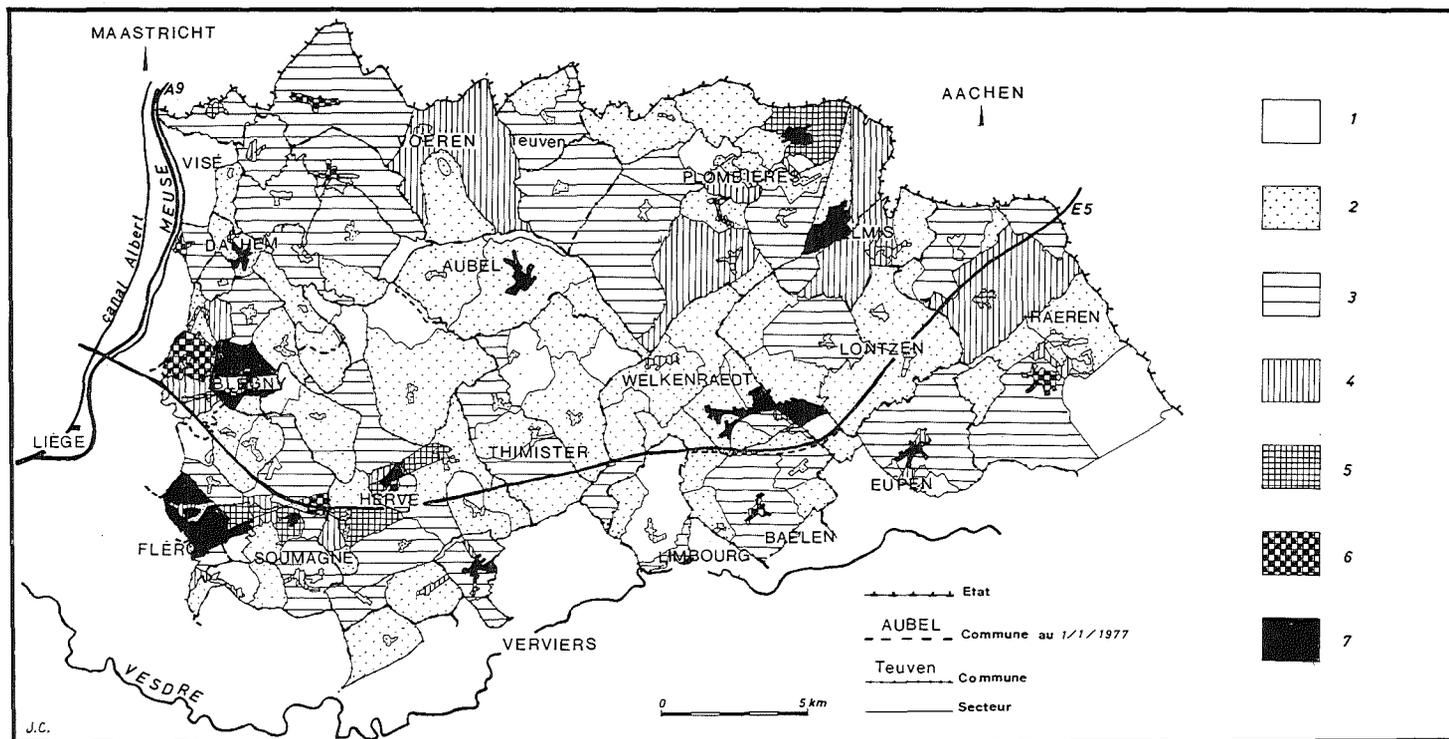


FIG. 7. — Poids des logements construits de 1947 à 1961, par secteur statistique.
 1: aucun logement; 2: 1 à 5 logements; 3: 6 à 15; 4: 16 à 25; 5: 26 à 35; 6: 36 à 50; 7: 51 logements et plus.

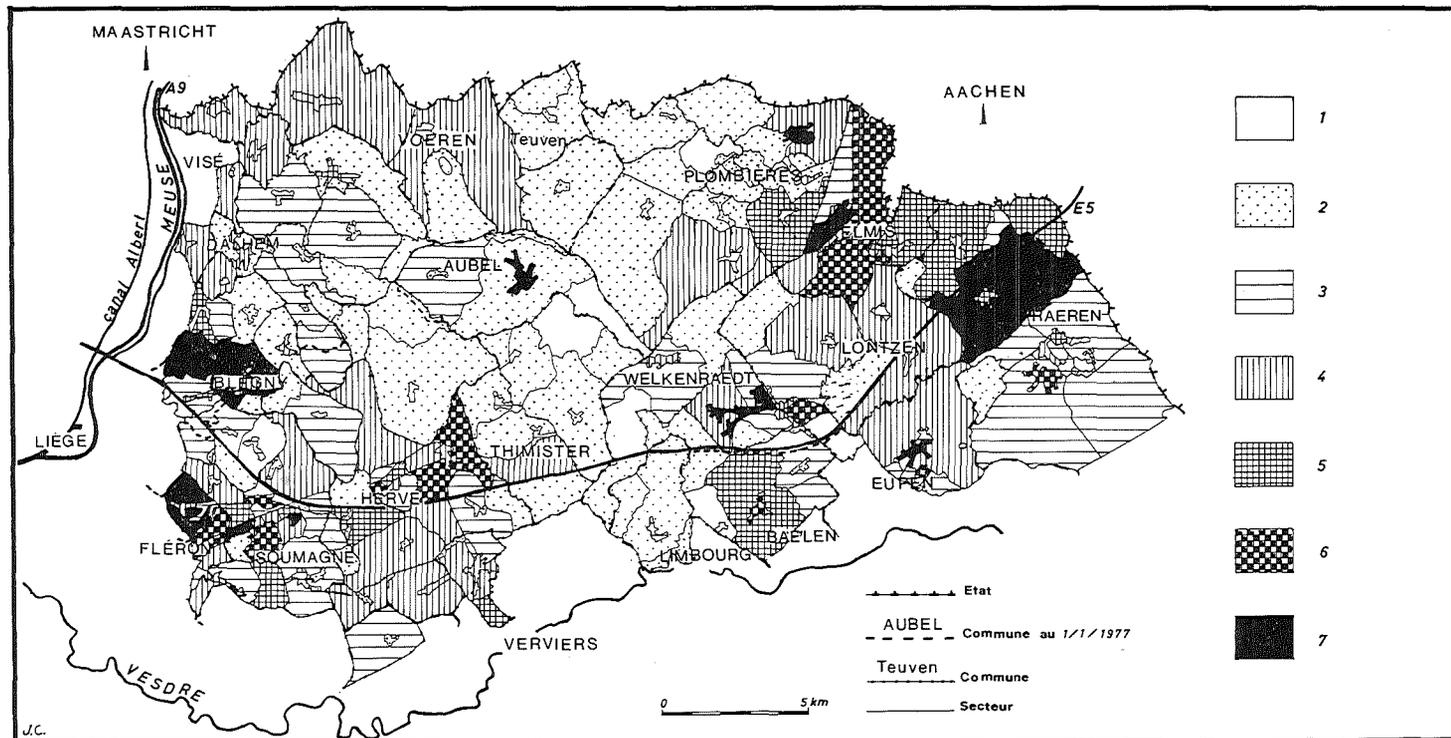


FIG. 8. — Poids des logements construits de 1962 à 1970, par secteur statistique.
 1: aucun logement; 2: 1 à 5 logements; 3: 6 à 15; 4: 16 à 25; 5: 26 à 35; 6: 36 à 50; 7: 51 logements et plus.

étaient, pour un tiers, habités par des personnes y ayant élu domicile après cette date. Nous avons toutefois signalé que le fait ne se vérifiait pas partout ([10], pp. 271-275). Les différences tiennent peut-être au statut d'occupation des logements, au type de bâtiments résidentiels existants ?

II. — LA QUALITÉ DU LOGEMENT EN ENTRE-VESDRE-ET-MEUSE

Les études sur la qualité des logements en Belgique ont montré qu'il y avait des relations entre la salubrité des logements et leur statut d'occupation, leur âge, leur équipement. Quelle est à cet égard la situation des logements en Entre-Vesdre-et-Meuse ?

A. — LE MODE D'OCCUPATION ET LES TYPES DE LOGEMENTS

1. — *Quand on compare les figures 7 et 8 avec celle (fig. 9) donnant les proportions de logements occupés en 1970 par leurs propriétaires, il apparaît que les plus faibles pourcentages d'occupation par ceux-ci se localisent là où l'on a le moins construit depuis 1947. Signalons toutefois qu'il y a un rapport certain entre le type du logement et son degré d'occupation par le propriétaire (17). Il y a moins de logements occupés en propriété dans la partie orientale, mais la proportion de maisons individuelles y est également plus faible qu'ailleurs (fig. 10) : souvent moins de 70 % contre 80 % et plus dans le reste de la région. Ce sont des proportions très voisines de celles existant en 1961 ([36a], t. II, n° 13) et pourtant, tout comme dans la bordure sud-ouest, le nombre de maisons particulières n'a cessé d'augmenter de 1939 à 1955 ([36a], t. I, n° 62 et [41], fig. 4).*

Remarquons encore que les logements occupés par le propriétaire sont souvent en proportion inférieure à 60 % dans les zones où plus de la moitié des logements sont situés dans des fermes (fig. 11). Dans la plupart des communes, les exploitants agricoles possèdent plus de la moitié des *superficies* des bâtiments agricoles, surface de logement comprise (calculé d'après [31], tabl. CK 12). C'est d'ailleurs parmi les agriculteurs et les cadres administratifs supérieurs que l'on compte proportionnellement les pourcentages les plus élevés de propriétaires occupant leur propre logement : respectivement 71,6 % et 61,2 % ([29], t. II, 1970, p. 27).

2. — *En 1947 ([36a], t. I, n° 60), l'Entre-Vesdre-et-Meuse se situait dans le prolongement de l'axe Sambre-Meuse caractérisé par moins de*

(17) Notons qu'en 1970, 92,71 % des logements appartiennent à des particuliers, 4,94 % au secteur public et 2,35 % à des sociétés privées ([20], n° 70-71, p. 61 ; voir aussi [29], t. II, 1970, p. 34).

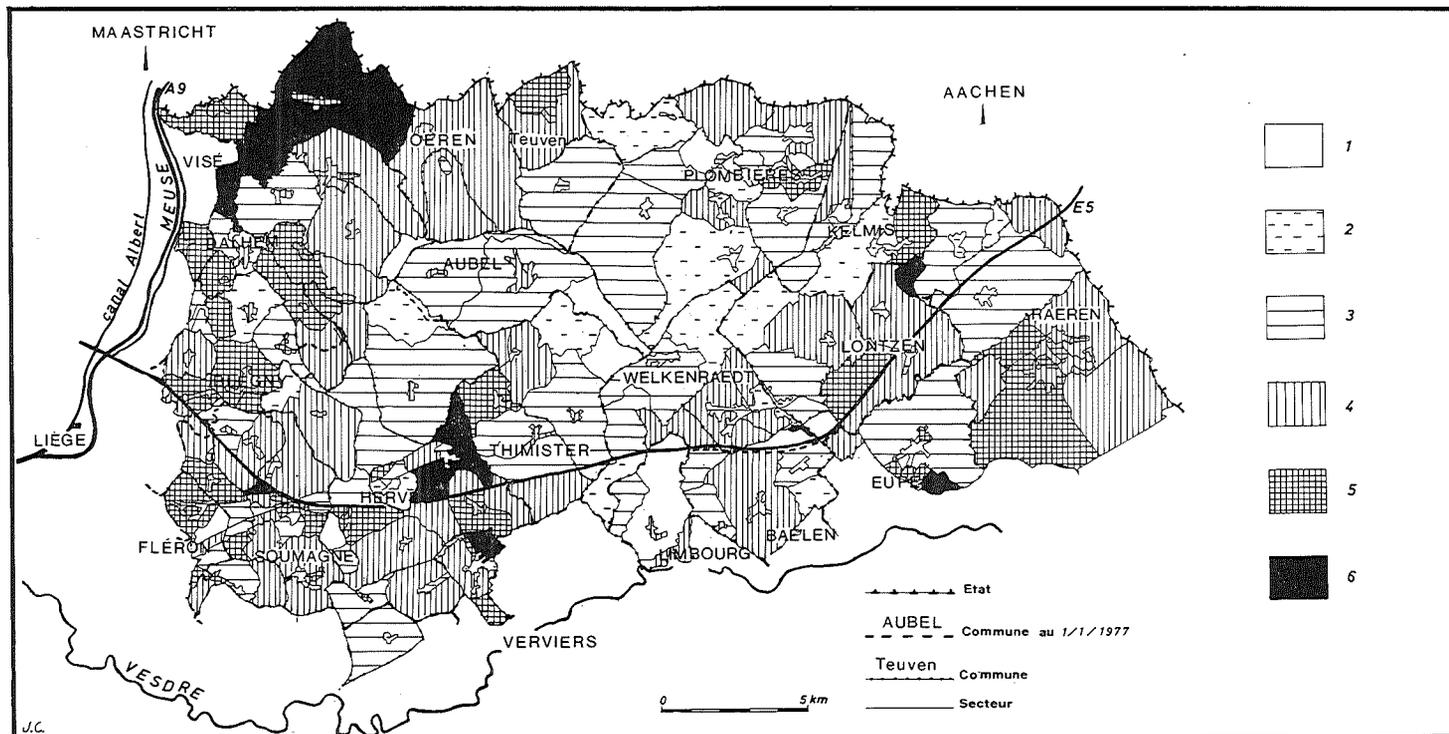


FIG. 9. — Pourcentage de logements habités par leurs propriétaires, par secteur statistique.
 1: moins de 40 %; 2: 40 à moins de 50 %; 3: 50 à moins de 60 %; 4: 60 à moins de 70 %; 5: 70 à moins de 80 %; 6: 80 % et plus.

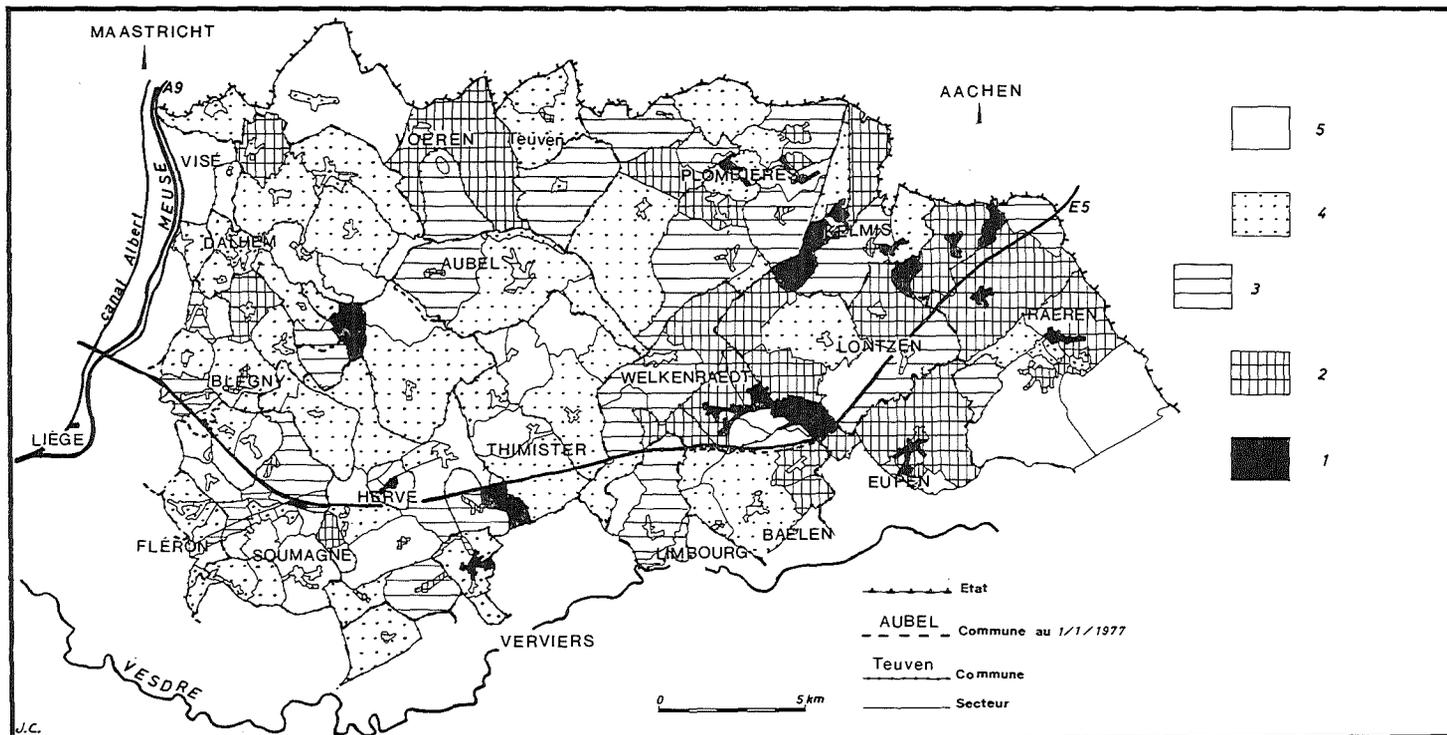


FIG. 10. — Pourcentage de maisons individuelles parmi les logements des secteurs statistiques.
 1: 40 à moins de 60 %; 2: 60 à moins de 70 %; 3: 70 à moins de 80 %; 4: 80 à moins de 90 %; 5: 90 % et plus.

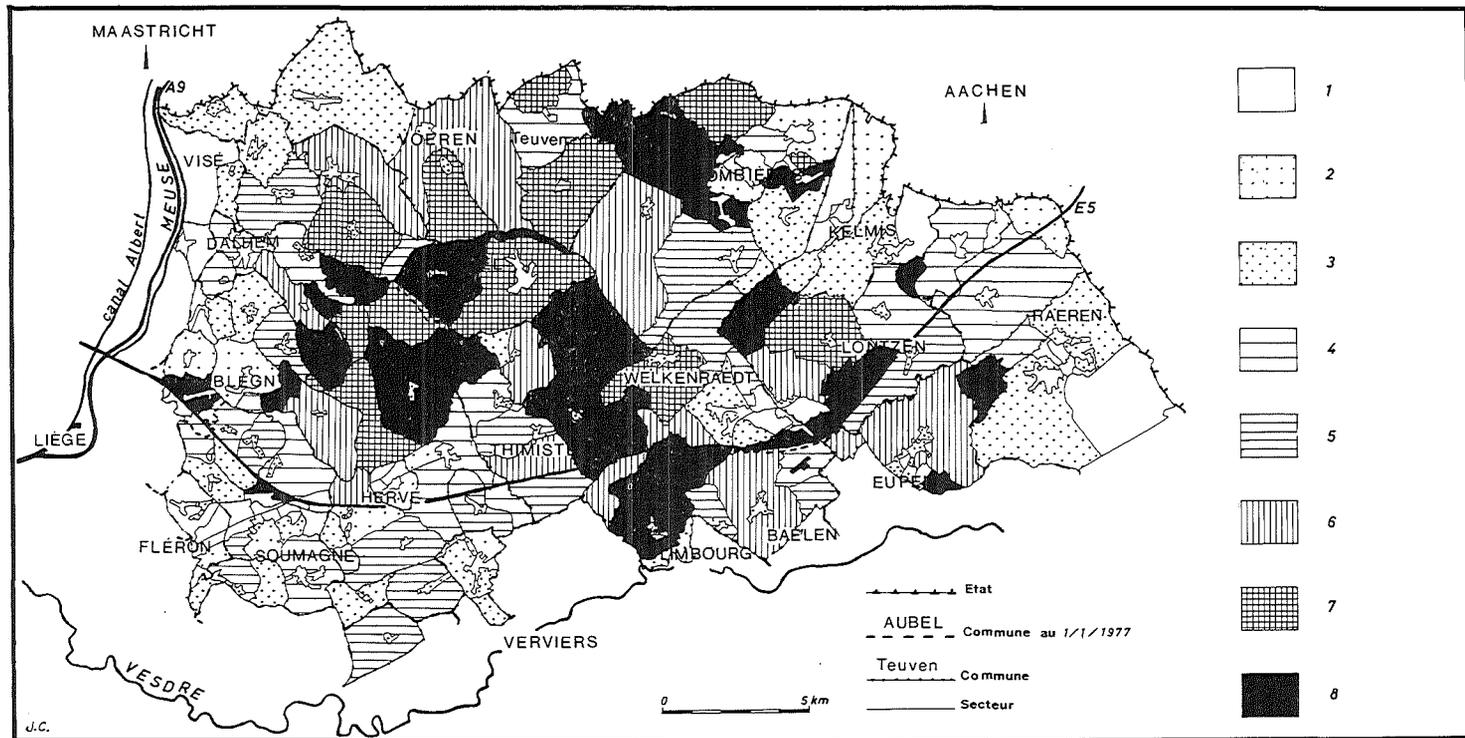


FIG. 11. — Pourcentage de logements situés dans une ferme en 1970.

1: moins de 5 %; 2: 5 à moins de 10 %; 3: 10 à moins de 20 %; 4: 20 à moins de 30 %; 5: 30 à moins de 40 %; 6: 40 à moins de 50 %; 7: 50 à moins de 60 %; 8: 60 % et plus.

50 % de logements occupés par leurs propriétaires. A cette date, en Belgique, 38,9 % des logements sont occupés par leurs propriétaires ; ils seront 49,8 % en 1961 et 54,8 % en 1970 ([29], t. II, 1970, p. 9). De 1947 à 1961, les communes aux plus faibles proportions d'occupation par le propriétaire (20 à 39 %) vont connaître les plus fortes augmentations : différence de 10 à 20 entre les pourcentages des deux périodes ([36a], t. II, n° 12). Cependant, en 1961, il y a encore moins de 50 % de logements habités par le propriétaire dans la plupart des communes de la partie orientale, ainsi qu'à Charneux, Clermont, Evegnée-Tignée, Retinne, Micheroux, Ayeneux, Petit-Rechain, Soiron, Xhendelesse et Grand-Rechain ([36a], t. II, n° 11).

L'évolution de la propriété entre 1961 et 1970 s'est faite de façon sensiblement égale en Entre-Vesdre-et-Meuse : les différences entre les pourcentages des deux périodes (18) sont positives et de l'ordre de 5 à 15, sauf à Neufchâteau et Micheroux (15 à 20), ainsi qu'à Evegnée-Tignée (20 à 30) ; dans les communes de La Calamine, Neu-Moresnet et Eynatten seulement, on enregistre une diminution des proportions de logements occupés par les propriétaires.

3. — *De tous les logements occupés par leurs propriétaires*, ce sont les maisons individuelles construites avant 1919 qui représentent les plus forts pourcentages en Entre-Vesdre-et-Meuse (fig. 12).

En 1961, dans la partie centrale ([36a], t. II, n° 18), plus de 70 % de ce type de logement étaient antérieurs à 1919 ; les communes de la partie orientale (sauf Walhorn et La Calamine) se situaient dans la moyenne nationale de 60 à 69 % de maisons individuelles construites avant cette date, tout comme Battice, Warsage et Fouron-Saint-Martin. Seules les parties nord-ouest et sud-ouest avaient un patrimoine immobilier plus jeune que la moyenne nationale. La situation était déjà sensiblement la même en 1947 ([36a], t. I, n° 57), toutes proportions gardées : car sauf dans la partie centrale, 12 % à 17 % des maisons individuelles existant en 1961 ont été construites après 1947 ([36a], t. II, n° 44), voire 25 % à 37 % à Moulant, Dalhem, Retinne, Micheroux, Walhorn, La Calamine, et 38 % à 49 % à Neu-Moresnet. Dans ces communes comptant, en 1961, 12 % et plus de maisons construites après 1947, plus de la moitié de celles-ci ont été édifiées avant 1955 ([36a], t. II, n° 45), mais après cette date à Moresnet, La Calamine, Neu-Moresnet, Walhorn, Blégny, Barchon, Evegnée-Tignée et Retinne.

La figure 12 A reprend les proportions de maisons individuelles habitées par leurs propriétaires par rapport au total des logements de chaque commune. Nous y avons fait figurer également les deux périodes de

(18) Pour les comparaisons, nous avons adopté la méthode du SURVEY NATIONAL [36a], c'est-à-dire la différence entre les pourcentages des deux périodes.

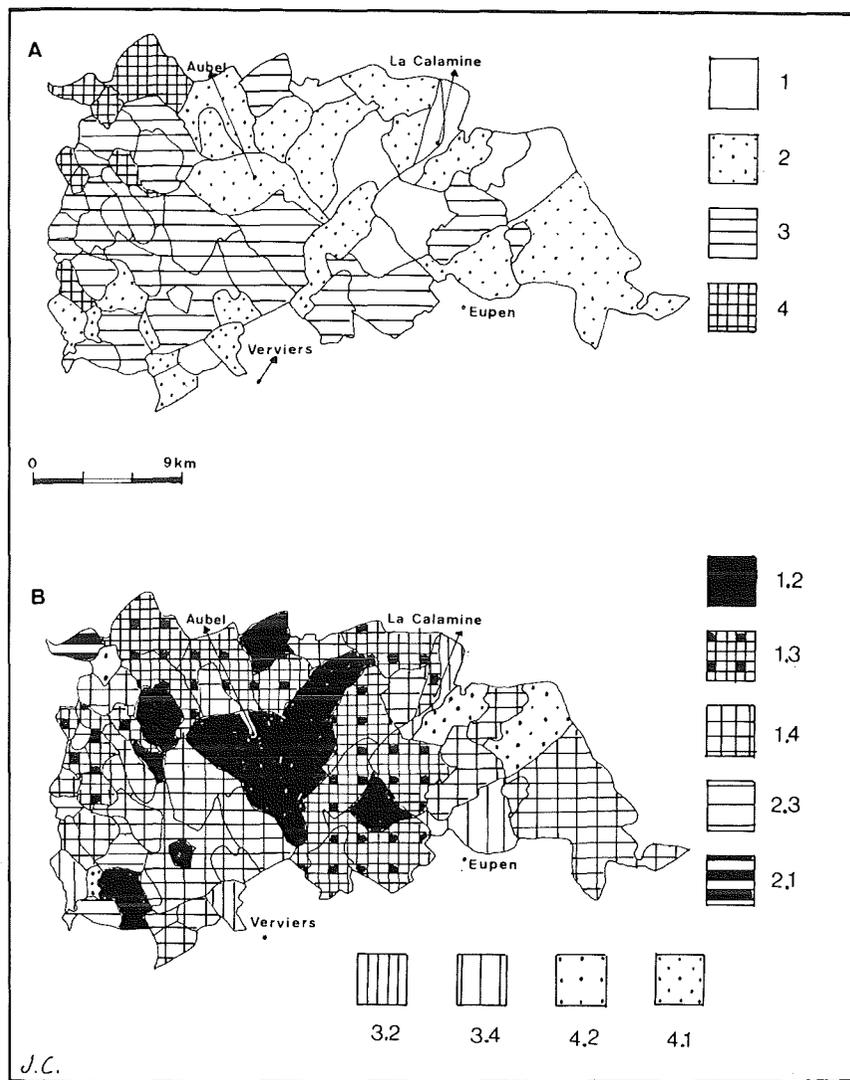


FIG. 12. — A. Pourcentage de propriétaires habitant des maisons individuelles par rapport au total des logements de chaque commune. — B. Périodes de construction dominantes parmi les maisons individuelles habitées par leurs propriétaires.

A. — 1: moins de 40 %; 2: 40 à moins de 50 %; 3: 50 à moins de 60 %; 4: 60 % et plus.
 B. — 1: avant 1919; 2: de 1919 à 1945; 3: de 1946 à 1961; 4: de 1962 à 1970.

construction qui représentaient les plus forts pourcentages d'occupation par le propriétaire (fig. 12 B). Ainsi en 1970, dans la commune d'Aubel, 40 à 50 % des logements sont des maisons particulières habitées par leurs propriétaires ; il y a plus de maisons construites avant 1919 et habitées par leurs propriétaires que de celles édifiées entre 1919 et 1945, elles-mêmes en proportion supérieure aux maisons édifiées ultérieurement et occupées par le propriétaire. Nous noterons cependant que la proportion de bâtiments à plusieurs logements augmente avec l'âge des constructions : c'est ce que font apparaître les pourcentages de personnes qui y vivent (voir tabl. II, I, 1, 2, 3 et 4b).

B. — L'ÂGE DES LOGEMENTS, LEURS ÉQUIPEMENTS

1. — *Nous savons déjà* ([10], fig. 23 et 24) que la partie centrale de l'Entre-Vesdre-et-Meuse se caractérise par les plus faibles proportions de logements construits après 1962, voire après 1947. Elle se caractérise, avec d'autres secteurs comme en témoigne la figure 13, par un patrimoine de logements à plus de 60 % âgés de plus d'un demi-siècle — voire plus —, le plus souvent situés dans des fermes d'ailleurs (cf. fig. 11). A l'échelle du Royaume, les logements situés dans une ferme (3,53 % du total des logements) ont été à 59,4 % construits avant 1919, à 24,7 % entre 1919 et 1945, à 11,2 % entre 1946 et 1961 et à 4,7 % entre 1962 et 1970 ([29], t. II, 1970, p. 30). Ce patrimoine immobilier n'est pas dénué de valeur architecturale, mais de quels équipements est-il doté ?

Comme on s'y attendait, c'est en périphérie, là où les logements récents ([10], fig. 24 et 23) et la propriété sont le mieux représentés que s'observent les plus fortes proportions de logements les mieux équipés (fig. 14), c'est-à-dire disposant d'eau courante, de lieux d'aisances privés avec chasse, de salle de bains ou douche et, éventuellement, du chauffage central (19). De façon plus précise, ce sont surtout les zones où l'on a le plus construit après 1961 ([10], fig. 23) qui se caractérisent, en 1970, par des proportions supérieures à la moyenne nationale de 39,11 % de logements disposant des équipements précités (20). Ce taux atteint 41,09 % dans la province de Liège, 38,83 % dans celle du Limbourg. Mais 49,75 % des logements de la région de langue allemande (voir

(19) J. LEIB ([34], pp. 161-162) fait une constatation analogue dans deux communes proches de Giessen (Hesse) : 48 % des logements ont été construits entre 1949 et 1970 ; 49 % des logements sont équipés de salle de bains, de lieux d'aisances et du chauffage central (33 % à 41 % sont dotés des mêmes équipements sauf du chauffage).

(20) Les pourcentages cités ont été calculés d'après [29], t. II, 1970.

l'extension dans [40], p. 139) sont dotés des équipements signalés ci-dessus, pourcentage voisin de celui des logements privés de résidence principale en 1975 en France : 47,7 % ([24], n° 10, 1977).

2. — *Cependant, comme nous le verrons ci-après*, l'absence de l'un ou de l'autre des équipements contribue à diminuer les moyennes. Il faut d'ailleurs tenir compte de l'évolution des idées en matière d'équipement (21) et de confort (22) pour apprécier les évolutions. Si en vingt ans, les logements équipés d'une salle de bains en Belgique sont passés de 7 % en 1947, à 23,6 % en 1961 et 49,1 % en 1970, on construit encore des logements sans salle de bains installée, l'installation étant à charge du locataire (voir note 21).

Parmi les pays de la Communauté Européenne, la Belgique occupait l'avant-dernière place en 1970 (23) en ce qui concerne le pourcentage de logements équipés de salle de bains, soit un peu plus de la moitié du taux de la Grande-Bretagne (87 %), qui possède cependant elle aussi un patrimoine immobilier à 61 % antérieur à 1945 (en Belgique, 62 %). En revanche, le volume des logements construits après la guerre aux Pays-Bas (62 % en 1975) n'est pas étranger à l'effort d'équipement en salle de bains : 30 % des logements en 1956, 81 % en 1970 et 89 % en 1975.

Grâce sans doute aux installations des dix dernières années, la Belgique a autant de logements dotés du chauffage central (29,6 % en 1970 contre 10,8 % en 1961) que la République fédérale allemande, plus que les Pays-Bas (25 % en 1970 mais 47 % en 1975), mais moins que la France (35 % en 1970 et 53,1 % en 1975), l'Italie (54 %) et surtout le Grand-Duché de Luxembourg (79 %). Notre pays se situe pourtant parmi ceux possédant les plus fortes proportions de logements en propriété (55 % en 1970). Mais, « s'il existe dans la plupart des pays de la Communauté Européenne des encouragements à l'amélioration des logements sous forme de primes et de subventions à la modernisation ou au confort, il n'y a qu'en Belgique que l'habitation doit présenter un

(21) Notons que dans les habitations sociales, la présence d'une salle de bains installée n'a été considérée comme indispensable qu'après les années 1950 ([39], 1975, p. 20); en 1961, les deux tiers des habitations, érigées en chantier collectif par la S.N.T. (30 % en 1962), ont une salle de bains installée ([39], 1961, pp. 47-48 et 1962, pp. 31-32). — Voir aussi les recommandations de l'Institut National du Logement en 1974 ([20], n° 60-61, pp. 36-38).

(22) Le confort, l'équipement ne sont pas toujours synonymes de salubrité du logement. On trouvera les normes en matière d'équipements sanitaires et les différences avec la notion de confort dans [20], n° 70-71, pp. 43-58.

(23) Les pourcentages cités ci-dessous sont extraits de [24], n° 8, 1976; n°s 5 et 10, 1977.

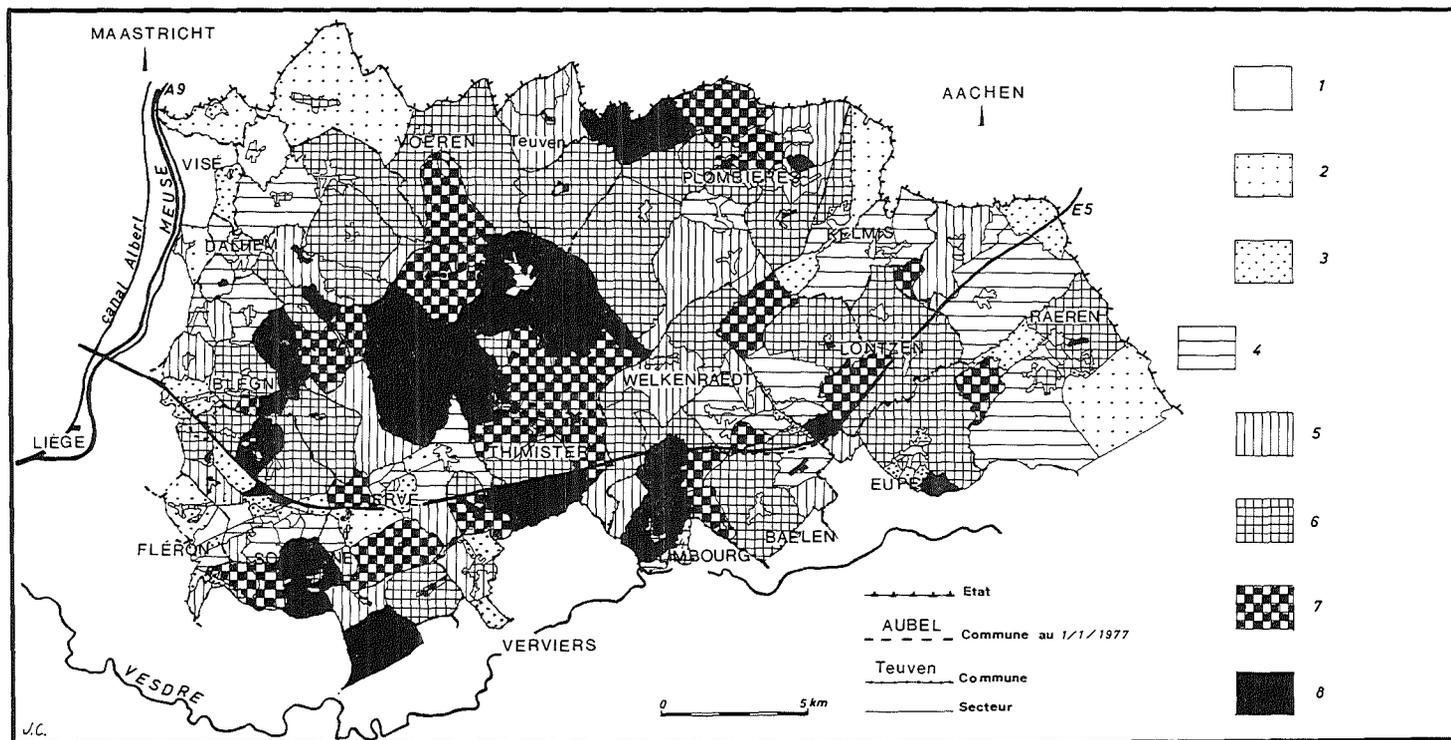


FIG. 13. — Pourcentage de logements construits avant 1919, par secteur statistique.

1: moins de 10 %; 2: 10 à moins de 20 %; 3: 20 à moins de 35 %; 4: 35 à moins de 50 %; 5: 50 à moins de 60 %; 6: 60 à moins de 70 %; 7: 70 à moins de 80 %; 8: 80 % et plus.

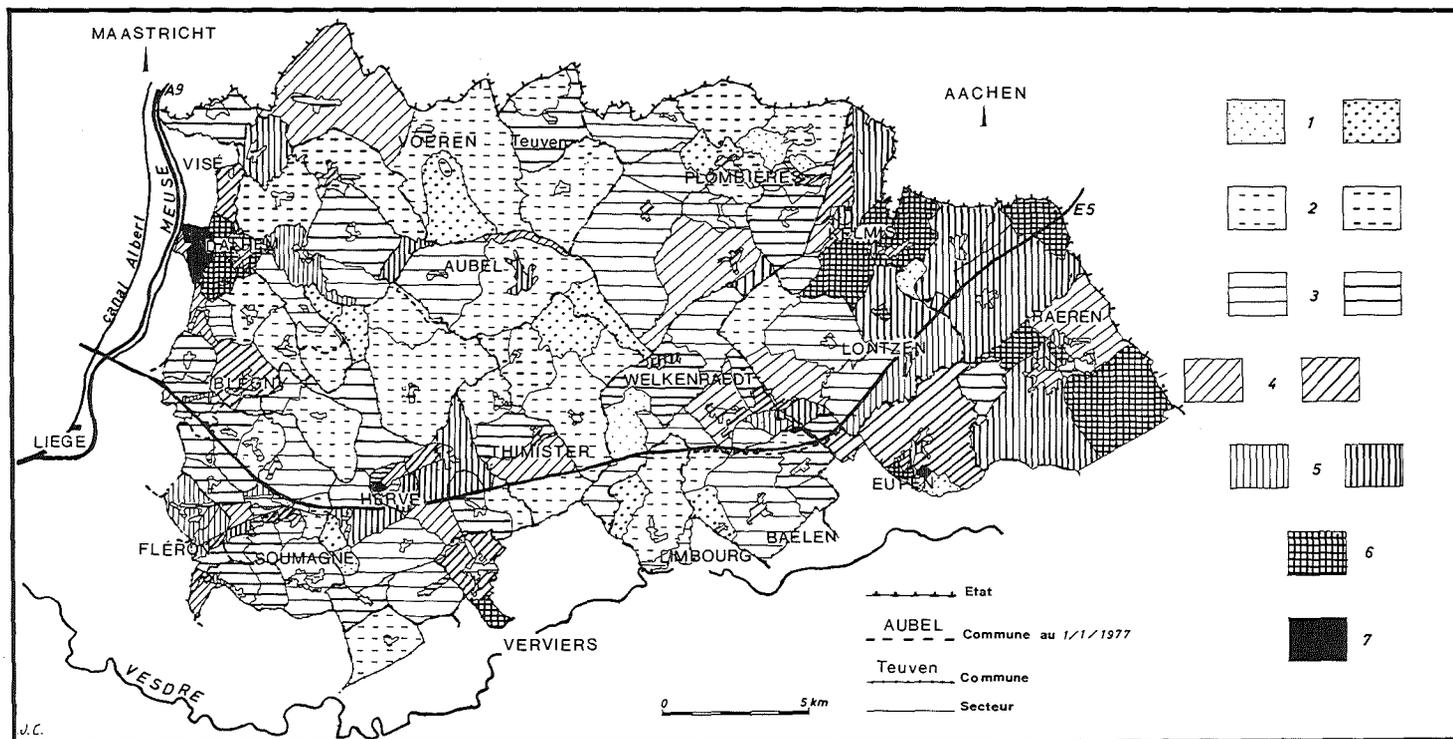


FIG. 14. — Pourcentage de logements équipés d'eau courante, de lieux d'aisances privés avec chasse et de salle de bains ou douche installée, éventuellement du chauffage central. Situation 1970, par secteur statistique.

1: moins de 10 %; 2: 10 à moins de 20 %; 3: 20 à moins de 35 %; 4: 35 à moins de 45 %; 5: 45 à moins de 60 %; 6: 60 à moins de 70 %; 7: 70 % et plus. — En trait plus épais dans chaque classe: plus de la moitié de ces logements sont aussi équipés du chauffage central.

caractère d'insalubrité préalable et où la prime au confort n'existe pas » (24).

Signalons toutefois que depuis l'Arrêté royal du 2 avril 1975 (*Moniteur belge*, 11 avril 1975) régionalisant la politique du logement, et les Arrêtés royaux des 21, 22 et 23 février 1977 (*Moniteur belge* du 5 mars 1977), la Wallonie (25) bénéficie d'une réglementation instituant — pour la première fois — l'octroi d'une prime à l'amélioration du logement salubre, en plus de deux primes à l'assainissement des habitations insalubres améliorables, d'avantages accordés pour la démolition des habitations insalubres non améliorables, et d'une prime spécifique aux habitations agricoles insalubres améliorables (*Moniteur belge* du 11 décembre 1976).

3. — *Localiser les équipements des logements en Entre-Vesdre-et-Meuse* de façon aussi précise que le permettent les statistiques (26), tel est le but des cartes et des commentaires qui suivent.

a) Les proportions de logements raccordés à une canalisation publique d'eau dépassent souvent en Entre-Vesdre-et-Meuse la moyenne nationale qui est de 88,9 %, voire s'en approchent (fig. 15, nos 4 et 5). Il n'empêche qu'il y a encore un certain nombre de secteurs statistiques où les logements raccordés sont en proportions équivalentes à celle du

(24) [24], n° 8, 1976, p. 32. — En matière des possibilités offertes par la législation pour l'assainissement des logements, on trouvera des éléments pour la France dans J.-C. VALLET ([22], pp. 63-70), pour les Pays-Bas dans C. M. VAN DEN HOFF (*ibid.*, pp. 71-74), ainsi que dans [23], 1974-75, pp. 264-268 (respectivement pour la France, les Pays-Bas, la République fédérale allemande et la Grande-Bretagne). Pour la Belgique, outre l'article de G. VANNEREN ([22], pp. 43-53) sur la législation existant en octobre 1968, on trouvera des commentaires sur les articles des lois des 7 décembre 1953, 10 janvier 1966, 10 février 1955 (remplacé par les Arrêtés royaux des 10 août 1967, 28 octobre 1971 et 10 mars 1975) dans [25b], pp. 162-167 et [23], 1974-75, pp. 268-272. La critique des résultats obtenus et des possibilités offertes par la législation belge est exposée dans le rapport annuel de l'I.N.L. ([23], 1974-75, pp. 272-305).

(25) Ces Arrêtés royaux abrogent les précédents (voir note 24) pour la Wallonie, la seule région du pays, actuellement, à disposer d'une loi sur l'amélioration des logements salubres; une proposition de loi existe cependant pour la Flandre: pour les détails, voir [24], nos 1 et 3, 1977 et C.E.P.I. [6] et [4], n° 4, 1977, pp. 17-18. — Notons que, si l'amélioration du logement comprend des travaux de transformation ou d'agrandissement aboutissant à maintenir inchangée 49 % au plus de la nouvelle surface habitable, une demande de prime à la construction (au lieu d'une prime à l'amélioration) peut être introduite. Ajoutons encore qu'il existe des différences entre les conditions de revenus nets imposables de base et de majorations pour l'octroi des primes: 180.000 F augmentés de 12.000 F par personne à charge dans le cas de l'habitation agricole pour, dans les autres cas, 200.000 F plus 30.000 F par enfant à charge jusqu'au deuxième, et 40.000 F à partir du troisième (à l'indice des prix 108,87 de décembre 1972); des avantages sont en plus consentis aux ménages mariés depuis moins de six ans en Wallonie ([4], n° 1, 1977, pp. 9-12). Les conditions de revenus pour la prime à l'amélioration d'une habitation agricole sont identiques à celles pour la prime à la construction d'une habitation sociale pour un « vieux ménage » (marié depuis plus de 8 ans en région wallonne, voir notamment [4], n° 4, 1977, p. 20).

(26) Les valeurs administratives sont calculées à partir de [29], t. II, 1970; les données communales et par secteurs statistiques en Entre-Vesdre-et-Meuse à partir des tableaux inédits [30].

Royaume en 1961, soit 76,9 %, voire même inférieures (fig. 15, nos 1 et 2) à celle de 55,7 % de logements raccordés en 1947. En 1970, les communes de Bombaye, Julémont et Sippenaeken ne disposent pas de cet équipement élémentaire. Il est vrai que de par son peuplement dispersé, l'Entre-Vesdre-et-Meuse se rangeait en 1947 et en 1961 encore ([36a], t. I, n° 58 et t. II, n° 14) parmi les zones sous-équipées, surtout localisées dans la partie septentrionale du pays, de même type d'habitat. Les logements construits durant les dix dernières années ne sont pas la seule cause de l'amélioration constatée au niveau national : que l'on compare la figure 15 pour Bombaye, Battice et Neufchâteau, par exemples, avec leurs proportions de logements récents ([10], fig. 23).

b) La situation n'est pas aussi satisfaisante en ce qui concerne les *logements raccordés aux égouts publics* (fig. 16), si ce n'est dans les centres urbains de La Calamine, Welkenraedt, Herve, Battice, Aubel, à Micheroux et à Retinne : la plus grande partie de l'Entre-Vesdre-et-Meuse se caractérise en effet par des proportions de logements raccordés inférieures aux 61 % de la Nation en 1961 (27). C'est évidemment le poids des logements des agglomérations urbaines qui élève la moyenne de la province de Liège à 70,2 % de logements raccordés en 1970 : 39,4 % et 40,8 % dans les arrondissements de Waremme et de Huy, pour respectivement 64,6 % et 78,6 % dans ceux de Verviers et de Liège. C'est d'ailleurs ce que montraient les situations de 1947 et 1961 ([36a], t. I, n° 59 et t. II, n° 15) : à cette dernière date, respectivement 19,6 %, 24,5 %, 54,8 % et 69,5 % des logements sont raccordés aux égouts dans les quatre arrondissements précités de la province de Liège.

c) Si le nombre des *logements privés équipés de lieux d'aisances privés pourvus d'une chasse d'eau* a augmenté de 54,9 % au cours des dix dernières années en Belgique (41,1 % des logements dotés de cet équipement en 1961, 64,4 % en 1970), il faut surtout l'attribuer à l'équipement des logements antérieurs à 1961, car le parc des logements ne s'est accru que de 6,9 % pendant la même période. De façon plus précise (28), ce sont quelque 5,4 % des logements existant en 1961 dans

(27) 75,5 % en 1970; mais 16 % des logements dans le Royaume, 22 % dans la province de Liège et 32 % dans celle du Limbourg ont leur propre système d'évacuation ([20], n° 70-71, p. 48).

(28) Nous avons supposé que les logements construits entre 1962 et 1970 étaient équipés d'origine de lieux d'aisances privés avec chasse. Nous les avons donc soustraits du nombre de logements résultant de la différence entre les volumes de logements dotés de cet équipement en 1970 et 1961. Le solde ainsi obtenu représente le nombre de logements construits avant 1961 et équipés, entre 1962 et 1970, de lieux d'aisances privés avec chasse. Ce solde a été rapporté au parc total des logements de 1961. Les pourcentages d'amélioration calculés sont cependant surestimés : la moitié, voire les deux tiers des logements construits entre 1945 et 1961 sont déjà dotés à cette date de lieux d'aisances ; mais nous ne pouvons tenir compte — faute de statistique — des démolitions dans la dernière décennie de logements possédant cette commodité.

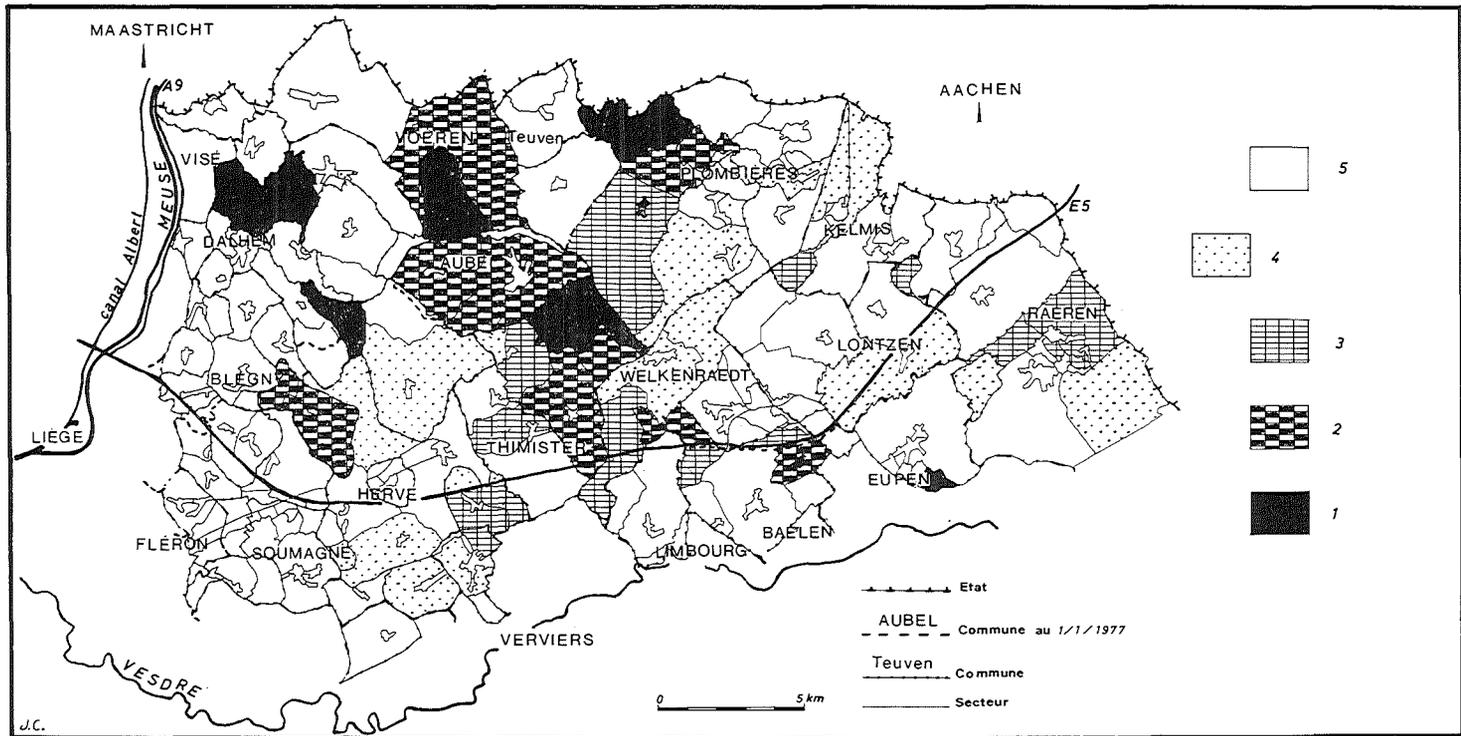


FIG. 15. — Pourcentage de logements raccordés à une canalisation publique d'eau en 1970.
 1: moins de 10 %; 2: 10 à moins de 60 %; 3: 60 à moins de 80 %; 4: 80 à moins de 90 %; 5: 90 % et plus.

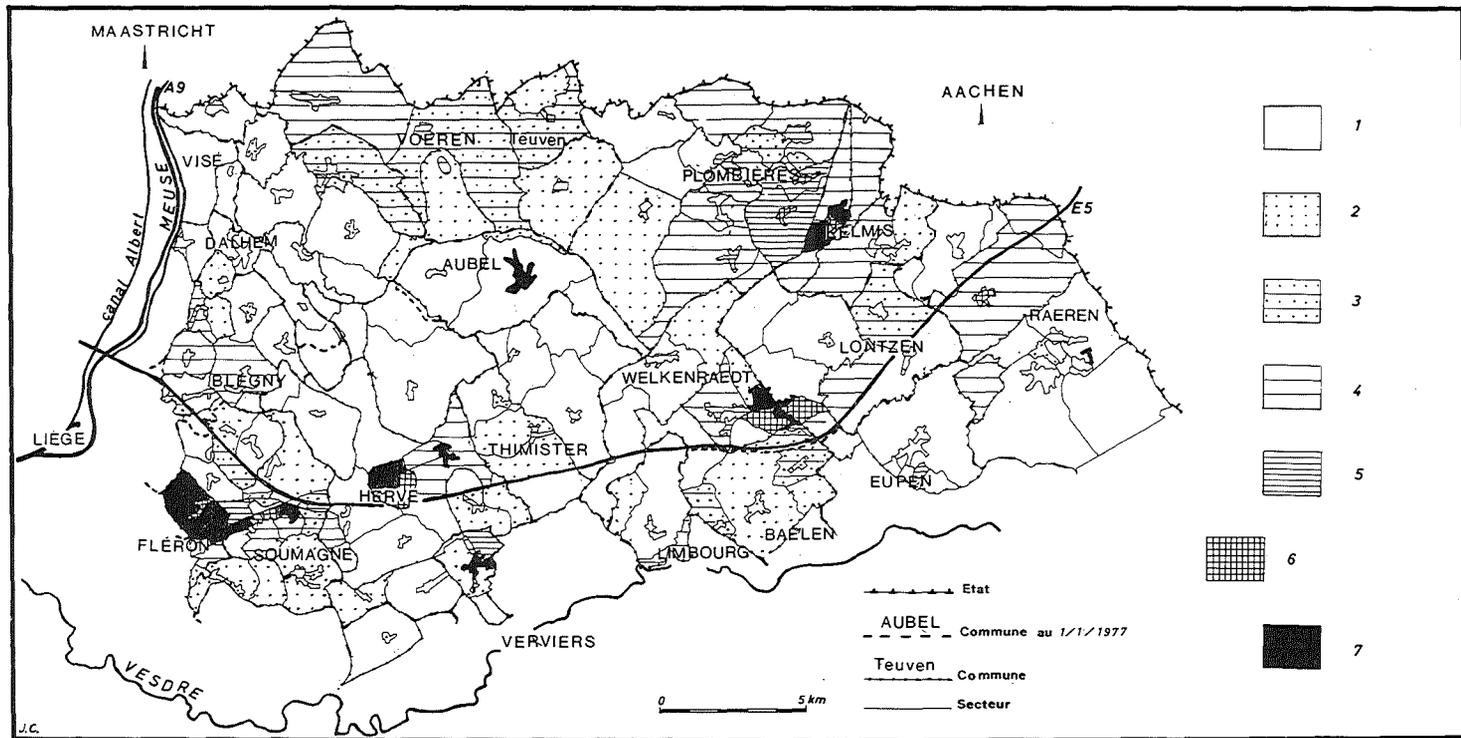


FIG. 16. — Pourcentage de logements raccordés aux égouts publics en 1970.

1: moins de 10 %; 2: 10 à moins de 20 %; 3: 20 à moins de 30 %; 4: 30 à moins de 60 %; 5: 60 à moins de 70 %; 6: 70 à moins de 80 %; 7: 80 % et plus.

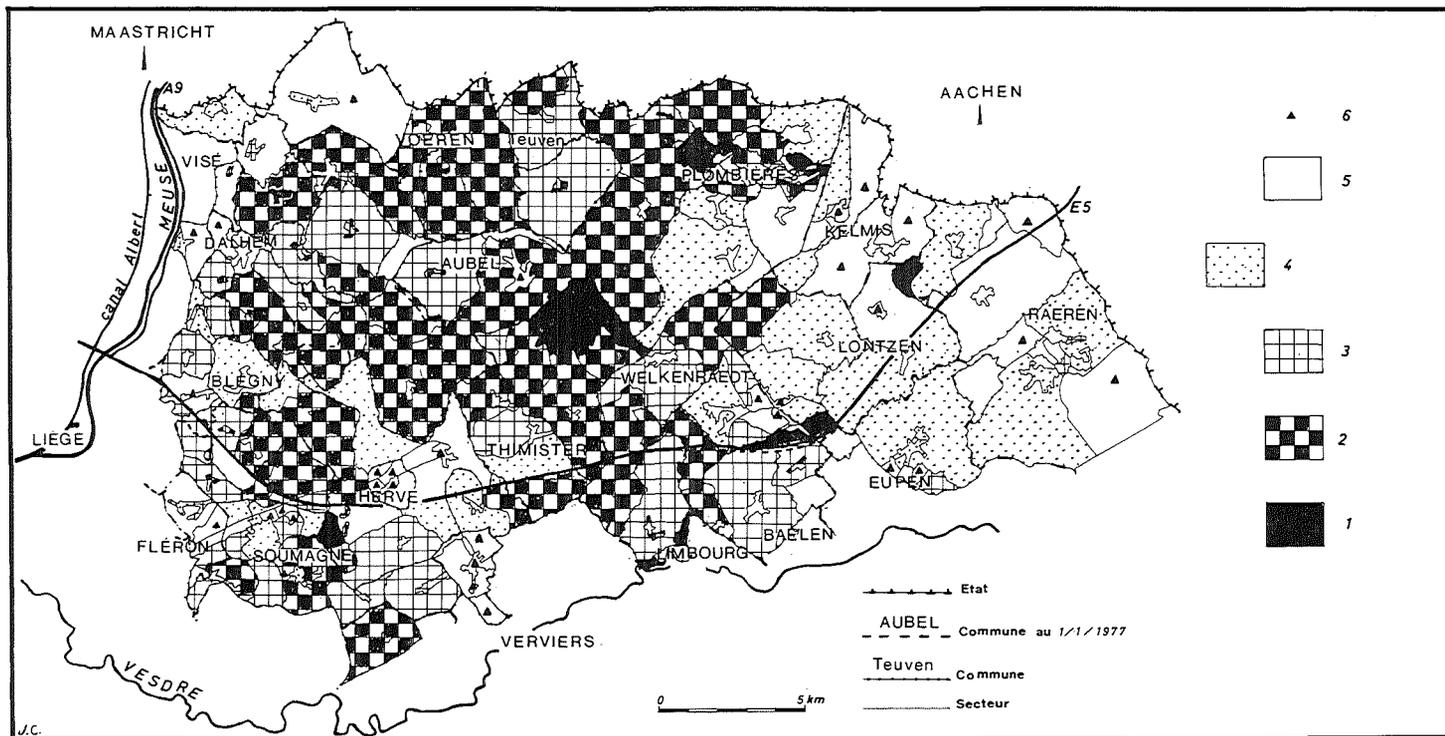


FIG. 17. — Pourcentage de logements équipés de lieux d'aisances privés avec chasse en 1970.
 1: moins de 20 %; 2: 20 à moins de 40 %; 3: 40 à moins de 50 %; 4: 50 à moins de 60 %; 5: 60 à moins de 75 %; 6: 75 % et plus.

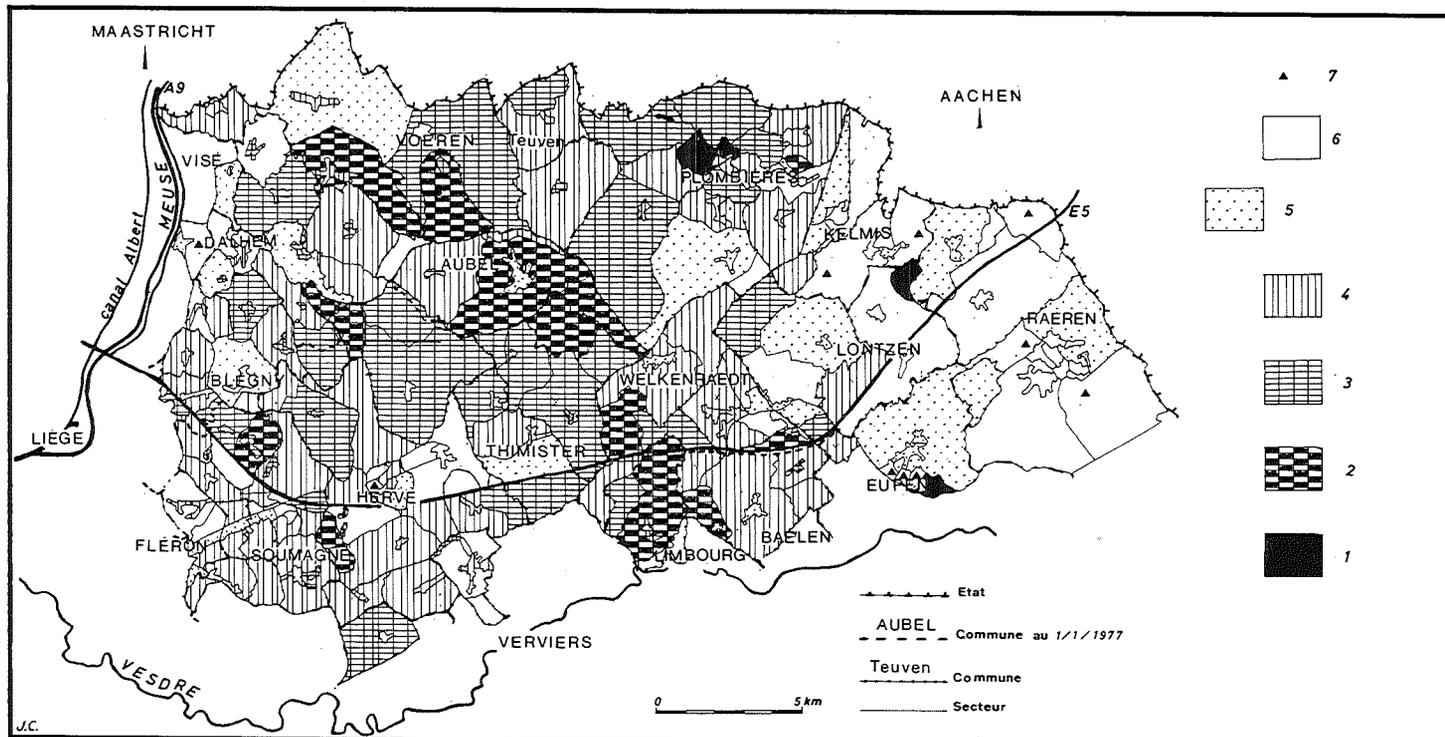


FIG. 18. — Pourcentage de logements équipés de salle de bains ou douche privée en 1970.
 1: moins de 10 %; 2: 10 à moins de 20 %; 3: 20 à moins de 30 %; 4: 30 à moins de 45 %; 5: 45 à moins de 55 %; 6: 55 à moins de 75 %; 7: 75 % et plus.

le Royaume (soit 172 328 logements) qui ont été dotés de lieux d'aisances privés avec chasse d'eau, 8,67 % dans la province de Liège et respectivement 12,9 %, 12,3 %, 18,2 % et 6,0 % dans les arrondissements de Huy, Verviers, Waremme et Liège.

Ce taux atteint 17,93 % en Entre-Vesdre-et-Meuse et est souvent largement dépassé dans certaines communes, comme en témoignera la figure 21 A. Et cependant, la situation en 1970 (fig. 17) montre de grandes lacunes en matière de cet équipement élémentaire !

d) La situation est semblable en ce qui concerne *la présence d'une salle de bains dans le logement* (fig. 18), équipement particulièrement peu fréquent en Belgique, nous l'avons dit, même si en net progrès depuis dix ans. Comme précédemment, nous avons calculé que 16,9 % environ des logements existant en 1961 en Entre-Vesdre-et-Meuse ont été ultérieurement équipés d'une salle d'eau ; il y en a 9,58 % dans l'arrondissement de Liège, 12,13 %, 13,6 % et 14,87 % dans ceux de Huy, Verviers et Waremme, 10,97 % dans la province de Liège et 10,18 % dans le Royaume. Ces pourcentages sont cette fois sous-estimés, car l'on construit encore des logements sans salle de bains installée entre 1961 et 1970 (29) ! Ce dont tient compte la figure 21 B pour l'Entre-Vesdre-et-Meuse.

e) Comme en témoigne la figure 19, le *raccordement au téléphone* est certes la commodité la plus répandue en Entre-Vesdre-et-Meuse : le tableau II ci-après le confirme par les proportions de personnes qui en disposent. C'est, une fois n'est pas coutume, la partie centrale qui détient les plus fortes proportions de logements raccordés : souvent plus de 50 % des logements, alors que la moyenne nationale est de 36,1 % (24,2 % en 1961).

C. — LA SUPERFICIE DES LOGEMENTS

1. — En ce qui concerne *l'espace occupé par le logement*, plus particulièrement la *superficie habitable* (30), la partie centrale de l'Entre-Vesdre-et-Meuse (fig. 20) se caractérise par de grands logements, en moyenne

(29) Nous noterons pour l'Entre-Vesdre-et-Meuse (dépouillement des tableaux 40.04 [30]), que plus de 20 % des maisons individuelles édifiées entre 1962 et 1970 n'ont pas de salle d'eau installée à Melen, Housse, Cerexhe-Heuseux, Bombaye, Bilstain, Gemmenich, Neufchâteau, Thimister, Mouland et Fouron-le-Comte, 50 % à Mortroux, Julémont et Fouron-Saint-Pierre; mais 13 % à Retinne représentent 23 maisons récentes sans salle de bains.

(30) Par *superficie habitable*, on entend la somme des surfaces des pièces d'habitation, à l'exclusion des salles de bains, W.C., buanderies, réduits, corridors, paliers..., dont les superficies sont comptabilisées dans la *surface totale* du logement. Ne sont jamais comprises dans celle-ci, les surfaces des garages, caves, terrasses, annexes non habitables et greniers non aménagés.

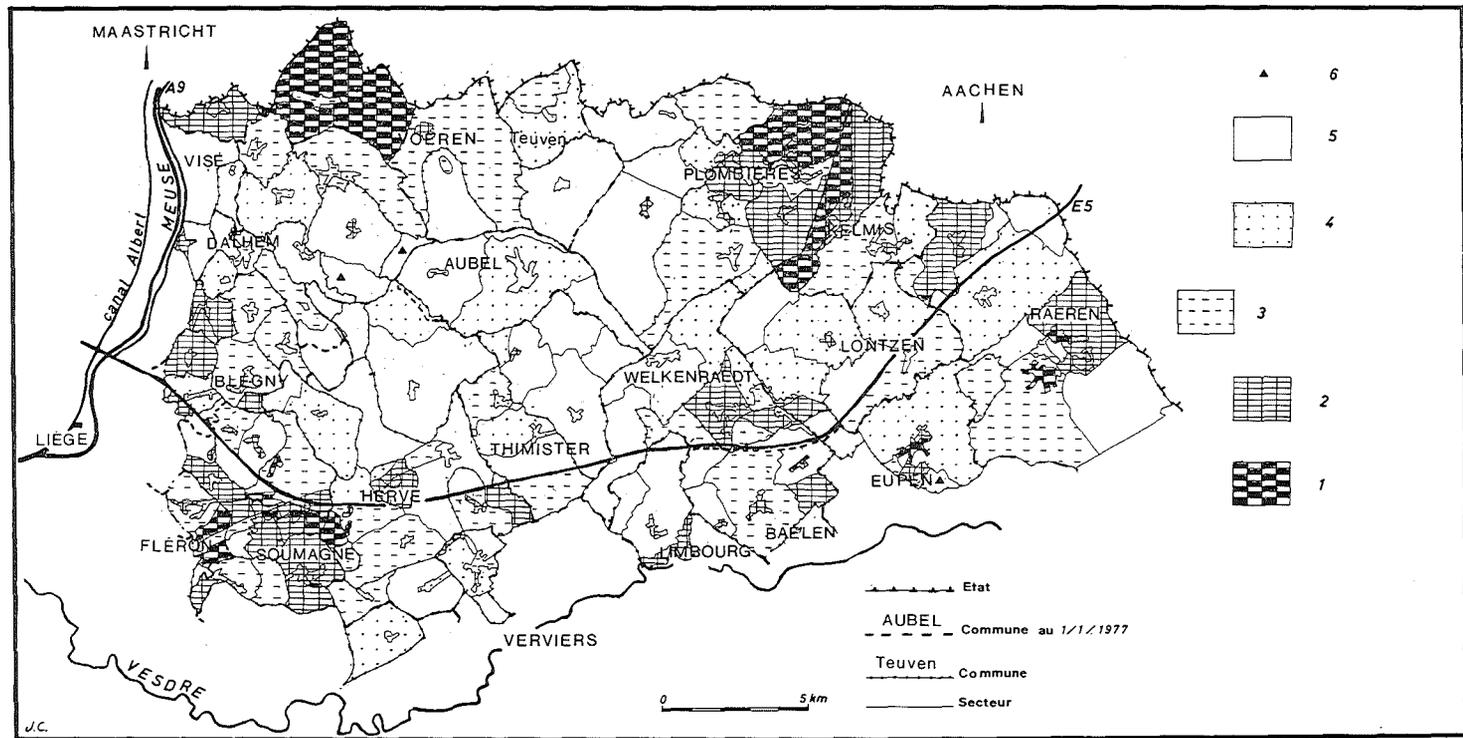


FIG. 19. — Pourcentage de logements raccordés au téléphone en 1970.

1: moins de 20 %; 2: 20 à moins de 30 %; 3: 30 à moins de 40 %; 4: 40 à moins de 50 %; 5: 50 à moins de 75 %; 6: 75 % et plus.

TABLEAU II. — Répartition de la population totale de l'Entre-Vesdre-et-Meuse (%) selon les caractéristiques des logements qu'elle occupe en 1970 (calculé d'après [30], tabl. 40.04 F).

	Communes situées dans les arrondissements de :			
	Liège	Verviers	Tongres	Total
<i>I. Age et type des logements</i>				
1. Avant 1919	41,8	52,7	53,6	49,6
a) maison individuelle	36,1	37,1	42,3	37,1
b) bât. à plusieurs logements	5,7	15,6	11,3	12,5
2. Entre 1919 et 1945	19,8	16,4	18,1	17,8
a) maison individuelle	16,6	10,9	14,2	12,7
b) bât. à plusieurs logements	3,2	5,5	3,9	4,7
3. Entre 1946 et 1961	20,2	15,7	15,7	17,0
a) maison individuelle	17,6	12,7	13,5	14,2
b) bât. à plusieurs logements	2,6	3,0	2,2	2,8
4. Entre 1962 et 1970	18,0	14,9	16,7	15,8
a) maison individuelle	16,2	12,0	15,6	13,4
b) bât. à plusieurs logements	1,8	2,9	1,1	2,4
<i>II. Equipement à l'intérieur des log.</i>				
1. Raccordement canalisation publique d'eau	93,1	90,0	74,9	90,1
2. Lieux d'aisances privés avec chasse	47,2	54,6	34,4	51,5
3. Salle de bains ou douche installée	49,8	54,6	37,2	52,3
4. Chauffage central	21,6	26,0	20,2	24,4
5. Eau courante, lieux d'aisances et salle de bains ou douche installée	37,4	43,9	26,0	41,2
a) dont sans chauffage central	20,0	21,4	15,2	20,7
b) dont avec chauffage central	17,4	22,5	10,8	20,5
6. Raccordement au téléphone	35,0	39,6	41,4	38,4

supérieurs à 95 m². Il est vrai que cette zone compte aussi plus de 20 % de logements de superficie supérieure à 105 m², proportion qui n'est pas à considérer sans tenir compte du grand nombre de fermes (cf. fig. 11), et aussi du très petit nombre de logements réduits (inférieurs à 45 m²) qui y existent.

Dans bon nombre des secteurs statistiques de la périphérie (fig. 20), les superficies moyennes habitables sont comprises entre 75 et 84 m².

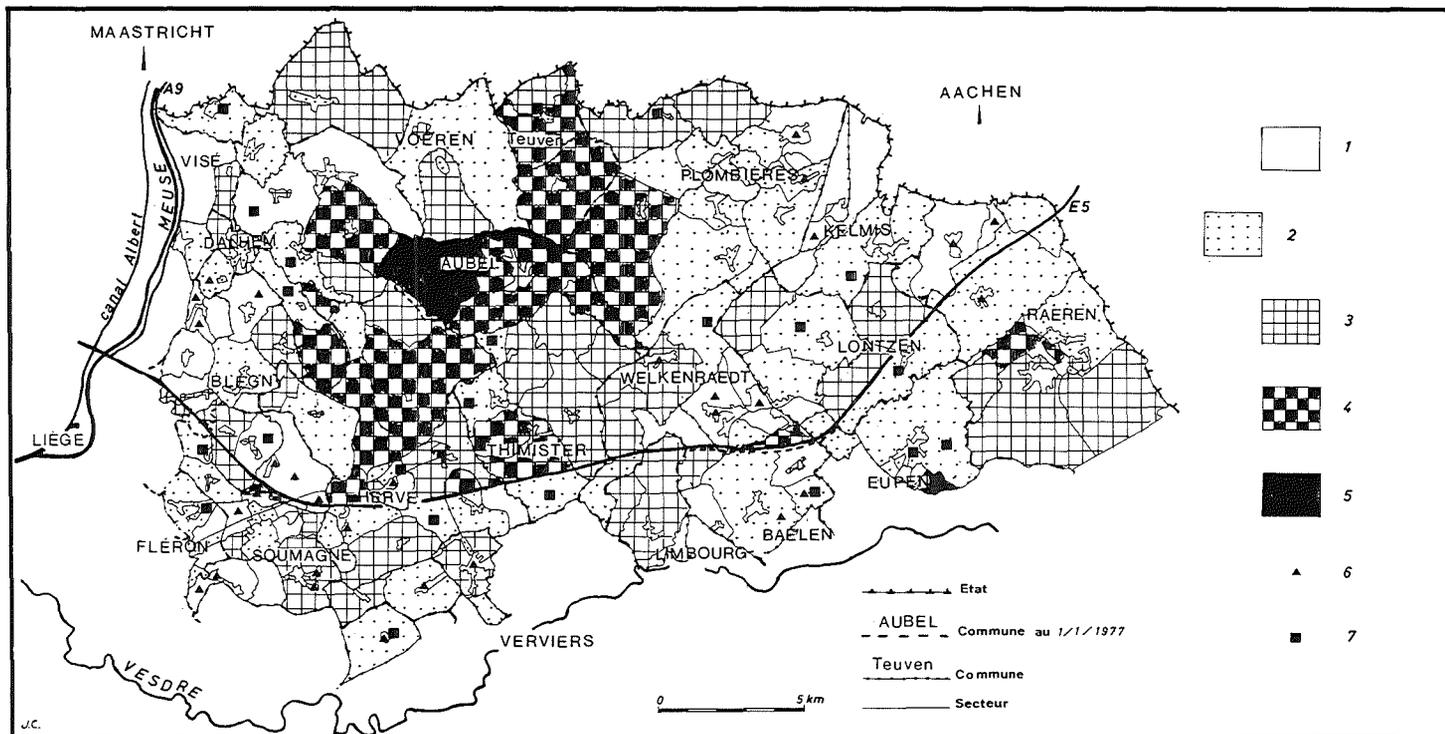


FIG. 20. — Superficie moyenne habitable des logements des secteurs statistiques.

1: moins de 74 m²; 2: 75 à 84 m²; 3: 85 à 94 m² (et plus de 20 % des logements ont 105 m² et plus); 4: 95 à 104 m² (*idem*); 5: 105 m² et plus. — 6: 20 % au moins des logements ont moins de 45 m² de superficie habitable; 7: *idem* avec plus de 105 m².

Remarquons qu'il y a moins de logements spacieux (supérieurs à 105 m²) (fig. 20, n° 7) dans la partie orientale ; les moyennes des surfaces habitables sont fréquemment plus réduites dans les noyaux villageois, mais, par personne, les surfaces habitables y sont plus grandes, car les ménages y sont généralement plus petits (cf. fig. 3). Au niveau communal, seule la partie centrale se distingue par des superficies habitables moyennes par occupant supérieures à celles de la périphérie ([36a], t. II, n° 57). Les superficies moyennes calculées (31) cachent cependant les proportions élevées de logements réduits (inférieurs à 45 m²) dans les zones périphériques (fig. 20, n° 6), ainsi que ceux de 65 à 74 m² de superficie habitable. Ces deux classes de superficie se localisent principalement là où résident les personnes exerçant des activités non rurales et où 75 % au moins de la population active est composée d'ouvriers et d'employés (comparer la fig. 20 avec les fig. 7 et 12 [10]).

2. — Malgré les écarts existants selon les sources (32), nous pouvons dire que la *surface habitable moyenne des logements en Belgique* se situe, en 1970, parmi les superficies les plus élevées d'Europe occidentale : 9,99 % des logements comptent, en effet, moins de 40 m², 24,18 % de 40 à 59 m², 28,95 % de 60 à 79 m², 23,05 % de 80 à 104 m², 7,09 % de 105 à 124 m² et 6,74 % des logements ont 125 m² et plus (33). Avec souvent 20 % et plus de logements couvrant 105 m² et plus, la partie centrale de l'Entre-Vesdre-et-Meuse dépasse donc les valeurs nationales ; c'est le cas également de la partie occidentale de la région, mais cette fois avec des logements de moins de 45 m² de superficie habitable (cf. fig. 20).

Il existe cependant des normes minimales et maximales de superficie habitable imposées à la construction des logements sociaux ; ces normes légales comprennent les superficies des salles de bains (34).

(31) La figure 20 ne représente en effet que la moyenne arithmétique des superficies habitables recensées par secteur statistique (tabl. 31.02 [30]) et non les surfaces les plus fréquemment représentées!

(32) Surface habitable moyenne de 76,91 m² en 1970 selon l'I.N.S. ([29], t. II, 1970, p. 16, 39), surface moyenne utile de 104 m² en 1970 selon un tableau reproduit par l'I.N.L. ([23], 1974-75, p. 19).

(33) [20], n° 70-71, p. 22 et n° 37-38, p. 44. — La comparaison des valeurs données par l'I.N.S. pour 1947, 1961 et 1970 ([29], t. II, 1970, p. 38), permet de constater l'accroissement des logements de plus de 65 m² de surface habitable.

(34) Les renseignements sont extraits de: I.N.L. [23], 1974-75, pp. 7-22; C.E.P.I. [4], *passim*; I.N.L. [24], *passim*; *Moniteur belge*; l'évolution de la législation et de la réglementation concernant la prime à la construction de 1948 à 1972, et les résultats, sont donnés dans [23], 1973-74, pp. 137-165. On trouvera, dans [33], n° 9, 1976, p. 169 et suiv., des tableaux détaillés concernant les différentes formes d'aides de l'État au logement et les sommes allouées annuellement de 1960 à 1975. — Notons qu'en France (voir [12]), les minima et maxima de surfaces habitables sont inférieures aux normes belges.

a) A certaines conditions de revenus, surtout, une *prime* est accordée pour la *construction de logements* par l'initiative privée, une autre pour l'*acquisition de logements appartenant au secteur public* et construits par lui. L'origine de ces mesures, encourageant l'accession à la propriété de personnes à revenus modestes, est la loi de Taeye de 1948.

En Wallonie (35), depuis l'Arrêté royal du 27 avril 1977, les logements des bénéficiaires d'une prime (à la construction et à l'acquisition) doivent avoir une superficie habitable maximale de base de 85 m² ; cette surface est majorée de 15 m² par personne à charge et de trois fois 15 m² si le demandeur est marié depuis moins de huit ans ou si l'enfant dernier-né est âgé de moins de huit ans (pour la Flandre et Bruxelles, voir [4], n° 4, 1977, p. 20). Les différences avec la législation existant avant la régionalisation de la politique du logement résident principalement dans la surface des majorations (et la notion de « jeune ménage », voir note 25) : 10 m², au lieu des 15 m² actuels, valeurs conservées pour la région flamande. Depuis 1958, en effet, la superficie habitable maximale de base a été ramenée de 95 m² en 1948 à 85 m². Depuis cette année également, la superficie totale du logement (voir note 30) ne peut être supérieure de plus d'un tiers à la superficie habitable.

Pour un ménage, marié depuis plus de huit ans, avec deux enfants de plus de huit ans, par exemple, la superficie habitable du logement ne peut dépasser 115 m², la surface totale 150 m² ; les surfaces minimales sont respectivement de 60 m² et 80 m² (calculé d'après *Moniteur belge*, 26 avril 1968). Notons d'ailleurs, que le dépassement des maximums de superficie est la cause la plus fréquente — après le dépassement des revenus autorisés — des rejets des demandes de primes à la construction de logements.

b) L'Etat garantit les emprunts souscrits par les particuliers pour la *construction d'une habitation moyenne* (36) ; l'origine de la garantie de l'Etat pour un « crédit à l'habitation moyenne » est la loi Schotte de 1954. Parmi les conditions imposées (*Moniteur belge*, 21 octobre 1975), nous relevons que le maximum de la superficie habitable de base est relevé à 105 m² ; les conditions de revenus de base sont, elles, augmentées de 150 000 F.

(35) Arrêté royal du 27 avril 1977 pour la région wallonne (*Moniteur* du 29 juin 1977), du 14 août 1975 pour la région flamande (*Moniteur* du 30 août 1975). Les plafonds des revenus et leurs majorations — différents selon les régions — se situent à quelque 200.000 F à l'indice 108,87 des prix à la consommation de décembre 1972 (172,45 en janvier 1978). Notons qu'en Wallonie, les primes sont plus élevées pour des habitations mitoyennes en chantier groupé.

(36) L'Etat garantit également les emprunts souscrits pour la construction ou l'achat d'habitations sociales: la différence avec l'habitation moyenne réside en leurs valeurs vénales dont les maximums respectifs ont été relevés en 1977 (*Moniteur belge*, 23 avril et 10 mai 1977).

Un ménage, de même composition que celui cité ci-dessus, pourra donc faire construire une maison unifamiliale de superficie habitable maximale de 140 m².

c) En ce qui concerne les *logements construits par le secteur public*, une étude réalisée par l'Institut National du Logement ([23], 1974-1975) aboutissait à la conclusion que c'était plutôt les normes minimales de superficie qui étaient respectées que les maximales. Ainsi en 1974, la maison construite pour un ménage avec deux enfants devait avoir une superficie totale comprise entre 65 m² et 82 m², mais la Société Nationale du Logement recommande 98 m² au maximum. A cette date, ce ménage aurait pu, en bénéficiant d'une prime à la construction, faire ériger une maison ayant au maximum 140 m² de superficie totale.

Il faut certes souligner la répercussion que peuvent avoir les augmentations de surface sur le coût des logements sociaux, dont le prix de revient influence directement la fixation du loyer. Des calculs montrent cependant que l'augmentation des surfaces ne se répercute pas proportionnellement sur les coûts (37).

Il y a donc en Belgique — comme dans les autres pays de la Communauté économique — des mesures pour réglementer la consommation de l'espace par les logements destinés aux personnes à revenus modestes : tant du point de vue de la parcelle bâtie, nous l'avons vu, que de celui de la surface du logement. Pour la plus grande partie de la population, celle disposant de revenus moyens, « seuls les audacieux (38) osent encore se risquer à accéder à la propriété devant l'importance fiscale des charges » ([24], n° 5, 1976, pp. 23-24), l'augmentation plus rapide des coûts à la construction et des prix des terrains (respectivement 2,5 et 3,5 fois plus élevés en 1972 qu'en 1949) que l'augmentation des revenus (voir cependant [24], n° 10, 1976, pp. 17-18 et [33], n° 7, 1977, pp. 105-107).

(37) Une augmentation de 10 % des dimensions d'un logement de 80 m² provoque une hausse de 8 % de son coût et de 21 % de sa surface. Cependant, une augmentation de 15 % de la superficie des logements sociaux entraînerait (en 1974) une hausse de 116.000 F environ du prix de revient, soit une hausse de loyer de l'ordre de 4,25 % ([20], n° 68-69, p. 105 et [23], 1974-75, p. 12).

(38) Voir notamment les calculs de l'I.N.L. ([23], 1976-1977, pp. 103-115) : un ménage bénéficiant d'un revenu mensuel de 50.000 F en 1977 ne sera pas en mesure de faire construire une maison valant 2.500.000 F en 1977; même pour des revenus situés entre 60.000 et 80.000, les possibilités restent limitées. Ajoutons cependant que ceci ne concerne pas les habitations financées par un contrat d'épargne-logement, ni les logements sociaux, ni les habitations moyennes.

Et pourtant, « le secteur privé a dépassé les objectifs du Plan 1971-1975 en matière de logements dans les trois régions du pays (39), alors que le secteur public n'en a réalisé que 93 % en Wallonie, 79,2 % en Flandre et 55 % à Bruxelles » ([24], n° 4, 1976, p. 19 et [23], 1973-1974, pp. 245-251) : on a construit au total 310 000 logements pour 342 000 estimés nécessaires par l'I.N.L. ([26b], p. 85). La part des logements construits avec prime (3,3 fois plus de demandes en 1972 qu'en 1955) dans la production globale des logements a varié depuis 1948, de même que celle des logements construits par les sociétés publiques (voir [23], 1973-1974, pp. 149-158) : ces formules de construction représentent au total 76,6 % du volume global des logements construits en 1953 (maximum), pour quelque 39 % en 1965-1967 (minimum) et 60 % environ en 1970-1972. Dans la province de Liège, 59 % des constructions de la période 1962-1968 ont été réalisées grâce à ces formules d'aide à la construction : 35,9 % avec octroi de prime, 23,1 % à l'intervention des sociétés publiques de logements ([16], p. 129).

Cependant, si l'aide publique au logement n'est pas sans rapport avec l'augmentation du nombre des propriétaires en Belgique, les conséquences néfastes qu'elle peut entraîner — de par les normes fixées — pour la qualité de l'habitat sont de plus en plus soulignées (voir [20], n° 68-69, pp. 93-115).

III. — CONCLUSION

Disposer d'un logement décent figure à la Déclaration des droits de l'homme de 1948. Mais qu'est-ce qu'un logement décent ? La conception du logement, son équipement, son confort sont des notions qui varient dans le temps et dans l'espace à des rythmes parfois plus rapides que ceux des normes de construction prévues. Améliorer la qualité du logement, c'est participer à l'humanisation des cadres de vie. Mais les besoins ne dépassent-ils pas les efforts consentis ?

La production de logements neufs de 1962 à 1970 (16,4 % du parc) n'a pas particulièrement contribué à l'amélioration de la qualité du patrimoine immobilier belge (40) ; le rythme annuel de taudification a été

(39) Il est cependant impossible de connaître les réalisations effectives compte tenu de la fiabilité relative des statistiques des logements commencés ([23], 1975-76, p. 17 et [24], n° 9, 1976, *passim*). Voir aussi [23], 1973-74, pp. 249-251 (pour 1971 et 1972) et [24], n° 8, 1975, pp. 19-20 (pour 1971 à 1974).

(40) Résultats de l'enquête de l'Institut National du Logement sur la qualité du logement en Belgique en 1961-62 ([20], n° 33-34, 1966 et n° 37-38, 1967) et 1971-72 (*idem*, n° 66-67, 1975 et n° 70-71, 1976). — Il faut cependant noter quelques différences entre les deux enquêtes, dues à l'évolution des qualités attendues du logement et au progrès des modes de vies. En 1970 par exemple, un logement même bien équipé a été rangé dans la catégorie des fonctionnellement inadaptés s'il présente des défauts de structure et une mauvaise distribution des pièces.

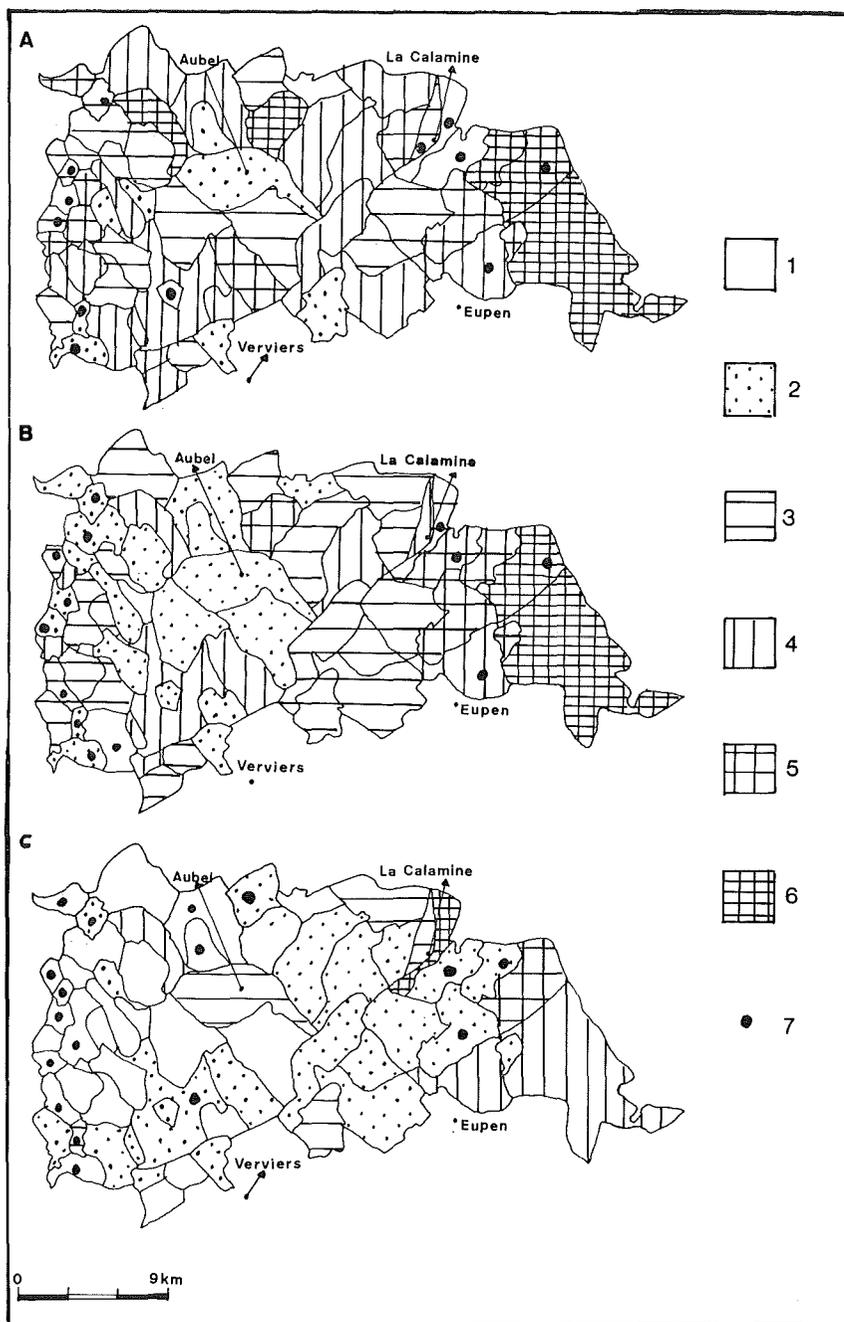


FIG. 21. — Pourcentage des logements existant en 1961 équipés, pendant la période 1962-1970, de lieux d'aisances privés avec chasse (A), de salle de bains ou douche (B), du chauffage central (C).

1: moins de 10 %; 2: 10 à moins de 15 %; 3: 15 à moins de 20 %; 4: 20 à moins de 25 %; 5: 25 à moins de 30 %; 6: 30 % et plus. — 7: le nombre absolu, de logements anciens dotés de l'un ou l'autre des équipements, est inférieur au nombre de logements construits avec ces équipements pendant la période 1962-1970.

supérieur à celui de la démolition des logements insalubres non améliorables (9 300 logements contre 8 300). Il y a proportionnellement moins de logements salubres (43,91 % contre 53,11 %), plus de logements fonctionnellement inadaptés (17,07 % contre 13,87 %) et de logements insalubres améliorables (25,82 contre 19,17 %), autant de logements insalubres non améliorables (13,20 % contre 13,85 %). Si 15 % de la population belge vit dans des logements de moins de dix ans d'âge, il y en a autant (1 300 000 personnes environ) qui occupe des logements insalubres non améliorables et près du double (2 600 000 personnes) habite dans des locaux certes insalubres mais améliorables. Mais que révélerait une enquête similaire (41) sur la qualité des logements en Europe ?

L'enquête sur la qualité du logement en Belgique en 1971-1972 révèle l'existence de liens de causalité entre l'âge et la qualité des bâtiments : parmi les logements salubres et de bonne structure, 9,94 % sont antérieurs à 1900, 27,22 % ont été achevés entre 1900 et 1947 et 62,84 % datent de 1948 à 1968. Les proportions sont inversées pour les logements insalubres non améliorables : 68,34 % d'entre eux sont antérieurs à 1900, 29,64 % entre cette date et 1948.

Pouvons-nous en déduire que la salubrité des logements augmente du centre vers la périphérie de l'Entre-Vesdre-et-Meuse ? Certes les proportions d'insalubrité sont plus élevées dans les logements antérieurs à 1900, dans les communes agricoles et rurales (typologie officielle, voir [28], mars 1976), dans les maisons unifamiliales, dans les bâtiments ayant 8 m et plus de façade (ce qui correspond souvent à des fermes), en régime locatif. Mais il y a autant de logements salubres appartenant à un particulier (42,88 %) que de logements insalubres (39,89 %), il y a plus de transformations (80 %) faites par le propriétaire-occupant et la salubrité augmente avec la surface moyenne du logement et le nombre de pièces (42).

Les défauts des logements insalubres non améliorables sont, pour 60 % d'entre eux, relatifs à l'éclairage naturel, l'aération, la siccité ; ils groupent presque tous les logements présentant des défauts aux toitures, aux murs extérieurs et intérieurs, aux planchers.

(41) On peut penser qu'il y avait 16,6 % de taudis en 1966 en Grande-Bretagne, 10 % en 1967 en République fédérale allemande et 18,98 % en 1968 en France (évaluation basée sur les chiffres donnés dans [21]).

(42) La taille moyenne passe de 5,19 pièces dans les logements salubres ou insalubres de bonne structure à 4,34 pièces dans les insalubres non améliorables; 50 % au moins des logements ayant une surface habitable supérieure à 80 m² sont salubres, moins de 8 % sont insalubres non améliorables. La surface moyenne est de 61 m² dans ces logements, de 73 m² dans les inadaptés et les améliorables, et d'environ 81 m² dans les logements salubres.

En ce qui concerne l'équipement des logements, nous relevons que plus de 20 % des logements insalubres n'ont pas de point d'eau dans la cuisine (le pourcentage est le même pour les logements antérieurs à 1900), 54 % ne disposent pas de lieux d'aisances privés avec chasse. Presque tous les logements insalubres non améliorables n'ont pas de salle de bains, de même que les trois quarts des insalubres améliorables, la moitié des inadaptés, et le quart des logements salubres. Le chauffage central relève plutôt du confort du logement : si 29 % en moyenne en sont équipés, il y en a 49 % dans les logements salubres.

Que conclure quant à la qualité du logement en Entre-Vesdre-et-Meuse ? Il y a eu certes un rajeunissement du patrimoine immobilier au cours des dix dernières années, mais nous avons vu qu'il intéressait essentiellement les périphéries de l'espace considéré. Notons toutefois que durant les neuf dernières années, on a construit en moyenne 5 logements par an et pour 1 000 habitants : le taux correspondant pour l'aire d'aménagement de Verviers est de 3, et pour la décennie 1970-1980, on y préconise ([16], p. 237) 8 logements par an et pour 1 000 habitants. L'apport de logements neufs — des maisons unifamiliales surtout — a contribué à relever le degré d'équipement du parc existant ; mais on a aussi amélioré l'équipement des logements antérieurs à 1961 comme en témoignent les figures 21 A, B et C. Le nombre de ces logements dotés de l'un ou l'autre équipement entre 1962 et 1970 est souvent supérieur — surtout dans la zone centrale — à celui des logements construits, durant cette période, avec ces équipements (fig. 21, n° 7). Mais au niveau national, l'amélioration de l'équipement des logements n'a pas empêché la dégradation de leur qualité au cours de la dernière décennie.

En outre, en 1961, il y avait plus de logements insalubres encore dans l'aire d'aménagement de Verviers (voir [16], p. 236) que dans le Royaume. A la fin de 1970, on y comptait certes 7 090 constructions nouvelles et 1 735 logements démolis ; les rythmes sont cependant de loin inférieurs à ceux préconisés pour assainir le parc des logements et répondre aux besoins ([15], t. III, p. 98 et [26], p. 5).

C'est, en effet, en région wallonne que se situent les plus fortes proportions — mais non les chiffres absolus les plus élevés — de logements insalubres : 45,3 % contre 37,6 % en 1961. Il y en a cependant moins dans la province de Liège, 40,6 % (30,9 % dans celle du Limbourg) et les proportions de logements à démolir y sont également plus faibles : 11,79 % contre 14,73 % en Wallonie (10,4 % au Limbourg). Cependant, 50,1 % des logements de Wallonie ont à subir des travaux de réadaptation ou d'assainissement, 10,07 % sont insalubres améliorables de bonne structure, mais 35 % souffrent d'humidité permanente. Des encouragements légaux existent partiellement (voir plus haut) et nombre d'études

soulignent les effets bénéfiques — notamment en matière d'emploi — des travaux d'amélioration des logements (43).

Ces travaux pourraient concerner une bonne moitié de la population en Entre-Vesdre-et-Meuse, si du moins l'on en juge par les données du tableau II. Certes, au total, il y a proportionnellement un peu plus de personnes qui vivent dans des logements de moins de dix ans d'âge que dans le Royaume ; mais 42 % à 53 % de la population de l'Entre-Vesdre-et-Meuse habitent dans des logements construits avant 1919 ; ce sont ceux qui se prêtent le mieux à l'apport d'équipements meilleurs ([25a], p. 94). Mais 41 % seulement des personnes résidant en Entre-Vesdre-et-Meuse disposent de logements réunissant les commodités élémentaires du point de vue de l'hygiène (tabl. II, ligne II.5). Ce sont les habitants des communes situées dans l'arrondissement de Verviers qui semblent être les mieux nantis : 55 % d'entre eux, en effet, disposent soit de lieux d'aisances privés avec chasse, soit de salles de bains ; 21 % allient ces équipements avec une distribution publique d'eau, 22 % ont en plus le chauffage central.

Mais le poids des logements situés dans la partie nord-est de l'Entre-Vesdre-et-Meuse n'est pas étranger aux valeurs plus élevées de l'arrondissement de Verviers. Les résultats du tableau II auraient été différents si nous avons regroupé les données communales selon les compartiments que nous avons déjà distingués ([10], fig. 25) : les valeurs relevées pour les communes des Fourons se retrouvent dans la plus grande partie de la zone centrale.

Cependant, l'équipement, le confort, bref l'agrément du logement ne se limite pas à celui-ci, considéré comme « l'environnement de base de l'individu » [18], il ne peut pallier les éventuels désagréments de l'« environnement immédiat du logement », c'est-à-dire sa situation, les équipements communautaires dont il dispose dans un rayon d'environ quatre cents mètres, environnement immédiat pour lequel les normes font encore défaut — même si la rubrique existe — pour apprécier complètement la qualité du logement.

BIBLIOGRAPHIE

- [1] AN-HYP (Caisse hypothécaire anversoise). — *Valeur immobilière*, 1975 et 1976.
- [2] BRULARD Th., DUSSART F., NICOLAÏ H. et SNACKEN Fr. — *Divisions régionales*, planche 50A de l'Atlas de Belgique, Comité National de Géographie.
- [3] CAHIERS DE L'INSTITUT D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME DE LA RÉGION PARISIENNE. — *Les ensembles de logements individuels et semi-collectifs*, vol. 36-37, déc. 1974.

(43) Voir notamment [22], p. 28, pp. 33-47; [23], 1973-74, pp. 81-82, mais aussi [20], n° 70-71, p. 92.

- [4] C.E.P.I. (Centre pour l'encouragement de l'épargne et des placements immobiliers). — *Bulletin du C.E.P.I.*, bimestriel, Bruxelles.
- [5] C.E.P.I. — *Guide du futur propriétaire*, 12^e éd., Bruxelles, 1976.
- [6] C.E.P.I. — *Guide pour l'amélioration du logement*, 2^e éd., 1976 (+ 2 addenda).
- [7] CHRISTIANS Ch. — *Au-delà du plan de secteur. II. Carrefour de réflexion concernant les milieux ruraux. Actes du colloque Wépion-Namur, 5 et 6 novembre 1976*, Régionale wallonne pour l'urbanisme et l'habitation, le développement et l'aménagement du territoire, Liège, 1977, pp. 21-49.
- [8] CLAUDE Jacqueline. — *L'habitat et le dessin parcellaire aux confins de l'Ardenne liégeoise*, dans *Bull. Soc. géogr. Liège*, n° 6, 1970, pp. 179-196.
- [9] CLAUDE Jacqueline. — *L'urbanisation des campagnes en Ardenne liégeoise. La commune de Ferrières*, dans *Bull. Soc. belge d'Et. géogr.*, t. XLI, n° 2, 1972, pp. 133-156.
- [10] CLAUDE Jacqueline. — *Structures fonctionnelles et socio-économiques en Entre-Vesdre-et-Meuse*, dans *Bull. Soc. belge d'Et. géogr.*, t. XLVI, n° 2, 1977, pp. 195-288 (Mémoire n° 30).
- [11] CULOT B. — *Evolution de la population et de l'habitat sur le plateau résidentiel d'Entre-Vesdre-et-Ourthe*. Mémoire de licence en Sciences géographiques, Université de Liège, 1970 (inédit).
- [12] DOCUMENTATION FRANÇAISE. — *Le financement du logement en France*, Notes et Etudes documentaires, n°s 3704-3705, juil. 1970, 67 p.
- [13] DUSSART F. — *Geographie der ländlichen Siedlungsformen in Belgien und Luxemburg*, dans *Geogr. Rundschau*, t. IX, 1957, pp. 12-18.
- [14] DUSSART F. et CLAUDE Jacqueline. — *Les villages de « dries » en Basse et Moyenne-Belgique*, dans *Bull. Soc. belge d'Et. géogr.*, t. XLIV, n° 2, 1975, pp. 239-294 (Mémoire n° 28).
- [15] EQUERRE (Groupe I'). — *Programme de développement et d'aménagement du Sud-Est. Projet*. Livre I: *Situation et problèmes*; livre III: *Problématique générale, objectifs et recommandations. Conclusion générale*, Ministère des Travaux Publics. Administration de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire, juillet 1963.
- [16] EQUERRE (Groupe I'). — *Développement et aménagement de la province de Liège*, Ministère des Travaux Publics. Administration de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire, 1971, 264 p., 1 atlas.
- [17] EQUERRE (Groupe I'). — *L'Espace urbanisé en Belgique. I. Evolution, situation et prévision pour la Wallonie et Bruxelles-Capitale*, Ministère des Travaux Publics. Administration de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire, 1974 (texte provisoire).
- [18] F.I.H.U.A.T. (Fédération internationale pour l'habitation, l'urbanisme et l'aménagement des territoires). — *L'environnement immédiat du logement. Recommandations de Vienne. 1973*, Luxembourg, 1973, 120 p.
- [19] GOJCETA Danielle. — *Les résidences secondaires dans les bassins de l'Aisne et de la Lienne (Ardenne et Famenne du nord-est). Enquête géographique*, dans *Bull. Soc. géogr. de Liège*, n° 14, 1978, pp. 97-116.
- [20] *Habiter*. Revue trimestrielle éditée par l'Institut National du Logement, Bruxelles.
- [21] HAVEL J.-E. — *Habitat et logement*. P.U.F., Coll. « Que Sais-Je? », 1974, 127 p.
- [22] I.N.L. (Institut National du Logement). — *Amélioration des logements anciens*, oct. 1968, 130 p.
- [23] I.N.L. — *Avis du Conseil supérieur*, exercices 1973-74, 1974-75, 1975-76, 1976-77.
- [24] I.N.L. — *Bulletin d'information*, 10 numéros par an, Bruxelles.
- [25] I.N.L. — a. *Enquête par sondage sur les transformations, démolitions et changements d'affectation des bâtiments* (sept. 1970, 189 p.); b. *Enquête sur la démolition des logements insalubres et le relogement de leurs occupants* (juin 1971, 196 p.).
- [26] I.N.L. — *Inventaire permanent des besoins en logements*. a. *Estimation des besoins en logements au cours de la période 1965-1984* (nov. 1965, 150 p.); b. *Estimation des besoins en logements sur le plan régional au cours de la période 1971-1975* (août 1971, 103 p.); c. *Estimation des besoins en logements sur le plan régional au cours de la période 1976-1980* (déc. 1976, 80 p.).
- [27] I.N.L. — *Le secteur de la construction face aux besoins de logements*, avril 1973, 48 p.

- [28] I.N.S. (Institut National de Statistique). — *Bulletin de Statistique*, 10 numéros par an, Bruxelles.
- [29] I.N.S. — *Recensement de la population au 31 décembre 1961 et 1970*, t. II et t. III.
- [30] I.N.S. — *Recensement de la population au 31 décembre 1970*, tableaux inédits n^{os} 30.01, 30.03, 31.01, 31.02, 31.03, 40.04 A, C et F.
- [31] I.N.S. — *Recensement général de l'Agriculture au 15 mai 1970*, Résultats au niveau des communes « siège des exploitations », tableau inédit n^o C.K.12.
- [32] I.N.S. — *Recensement général de la population, de l'industrie et du commerce au 31 décembre 1947*, t. II et III.
- [33] I.N.S. — *Statistiques de la construction et du logement*, n^o 9, 1976.
- [34] LEIB Jürgen. — *Die Nahbereichsgemeinde. Methoden und Struktur- und Funktionsuntersuchung von Gemeinden in der verstärkten Zone einer Mittelstadt und Beispiele aus Krofdorf-Gleiberg und Vetzberg*, dans *Giessener Geographische Schriften*, Heft 26, 1972, 234 p.
- [35] MINISTÈRE DES TRAVAUX PUBLICS. ADMINISTRATION DE L'URBANISME ET DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE. — *Avant-projets et projets de plan de secteur de Liège* (n^o 41), de *Verviers-Eupen* (n^o 42).
- [36] MINISTÈRE DES TRAVAUX PUBLICS. ADMINISTRATION DE L'URBANISME ET DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE. — a. *Atlas du Survey National*, t. I et II. b. *Idem, Cartographie automatique*, t. I et II.
- [37] MINISTERIE VAN OPENBARE WERKEN. BESTUUR VOOR DE STEDEBOUW EN DE RUIMTELIJKE ORDENING. — *Voorontwerp en Ontwerp gewestplan Sint-Truiden-Tongeren*.
- [38] O.C.D.E. (Organisation de coopération et de développement économiques). — *L'agriculture face aux politiques d'utilisation du sol*, Paris, 1976, 94 p.
- [39] SOCIÉTÉ NATIONALE TERRIENNE. — *Rapports annuels*, Bruxelles.
- [40] SPORCK J. A. et CHRISTIANS Ch. — *L'organisation régionale de l'espace en Belgique et au Grand-Duché de Luxembourg*, dans *Revue géogr. de l'Est*, n^{os} 3-4, 1976, pp. 121-150.
- [41] TULIPPE O. — *Contribution au problème du logement en Belgique*, dans *Les Cahiers d'Urbanisme*, n^o 9, 1951, 44 p.

