



Document Technique 2014-07

EQH 2012-2013

CONSTRUCTION DE VARIABLES DES TYPES
DE COMPLEXES RESIDENTIELS

SEPTEMBRE 2014

Le C.E.H.D. est un organisme de recherche publique de la Wallonie

Reproduction autorisée, sauf à des fins commerciales, moyennant mention de la source :

Kryvobokov, M. (2015), «EQH 2012-2013. Construction de variables des types de complexes résidentiels », Centre d'Etudes en Habitat Durable, *Document Technique* 2014-07, septembre 2014, 9 pages.

Editeur responsable C.E.H.D. : Sébastien Pradella, Directeur

CEHD asbl

Rue de Turenne, 2-4

6000 Charleroi

Belgique

Tél. : +32 (0)71 20 56 00

e-mail : information@cehd.be

<http://www.cehd.be>

Cette publication est disponible par téléchargement sur le site du CEHD.

Avec
le soutien de la



Wallonie

Table des matières

| | |
|---|---|
| Introduction | 4 |
| 1. Les variables des types de complexes résidentiels..... | 4 |
| 2. Références..... | 9 |

Document technique réalisé par Kryvobokov Marko

Documentation terminée le 08 septembre 2014

Introduction

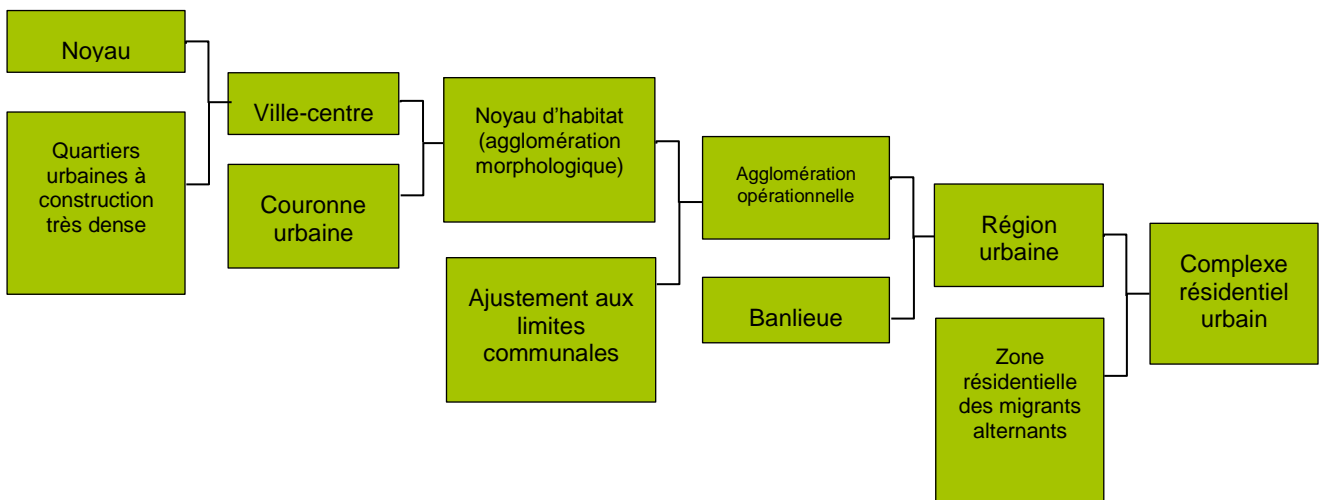
Ce document technique s'inscrit dans le cadre du projet de valorisation de l'Enquête sur la Qualité de l'Habitat 2012-2013 (EQH 2012-2013). Ce document technique vise à rendre compte de la construction de variables afin de fournir des variables structurantes pour toute analyse. Les syntaxes sont écrites pour le logiciel SPSS. Tous les calculs sont réalisés sur des données pondérées.

1. Les variables des types de complexes résidentiels

8 variables construites : AggloType, AnyAgglo, BanlieueType, AnyBanlieue, Zone_migraType, AnyZone_migra, ZoneHorsComplRes, ComplexeRésident

Les logements se localisent dans des différents espaces ayant leurs propres caractéristiques et sont susceptibles d'avoir un impact sur les occupants et la qualité de l'habitat. Dans le cadre de l'Enquête sur la Qualité de l'Habitat (EQH) en Wallonie, les logements sondés et examinés sur le terrain ont été codés selon le type d'espaces dans lequel ils se situent. Pour décrire valablement et de manière pertinente la localisation des logements de l'échantillon d'enquête, il a été choisi de recourir à la typologie des « complexes résidentiels urbains » qui a été élaborées par une équipe académique émanant de plusieurs universités belges et qui a déjà fait l'objet de plusieurs utilisations dans des études menées par les instituts publics de recherche régionaux ou fédéraux. La description de cette typologie des espaces infra-régionaux pour la Belgique a été publiée dans Van Hecke et al. (2009).

Structure schématique du « complexe résidentiel urbain »



Source : Van Hecke et al. (2009), p. 76.

Diagramme : CEHD

Grâce au recensement, le territoire a pu être redécoupé entièrement sous l'angle des dynamiques socio-économiques et de la morphologie urbanistique. Tout ce découpage territorial est articulé autour du concept de « *complexe résidentiel urbain* ». Ce dernier se compose d'un emboîtement de différents types d'espaces ayant chacun leurs caractéristiques propres et entretenant entre eux des relations étroites. Comme le résume le schéma ci-dessous, les éléments du « *complexe résidentiel urbain* » sont les suivants : le noyau urbain et les quartiers urbains à construction très dense forment la ville-centre ; la ville centre avec sa couronne urbaine constituent le noyau d'habitat (agglomération morphologique) ; ajusté aux limites institutionnelles communales existantes, le noyau d'habitat devient l'agglomération opérationnelle ; l'ensemble de l'agglomération rejoint par sa banlieue forme la région urbaine ; enfin, la zone résidentielle des migrants alternants constitue avec la région urbaine le « *complexe résidentiel urbain* ».

De nombreux critères et indicateurs ont été retenus pour définir et opérationnaliser la délimitation du territoire régional en « complexe résidentiel urbain » et ses subdivisions. Ils sont synthétisés dans le tableau.

Définitions et critères de délimitation des composantes de « complexe résidentiel urbain »:

| Composante | Définition | Critères de délimitation |
|---|--|--|
| Noyau urbain | Le noyau urbain est le cœur de la ville, le centre de décision et d'activité ayant la plus grande concentration de commerces de détail et de services liés à la région. | La délimitation morphologique de 1978 était basée essentiellement sur la présence des fonctions commerciales et de services. Pour la révision des régions urbaines en 1991, il a été procédé à une analyse de la mesure dans laquelle cette délimitation était encore utilisable, et l'on est arrivé à la constatation que les noyaux urbains s'étendent à peine, raison pour laquelle ils n'ont pas été actualisés et ont été considérés comme constants à travers le temps. |
| Quartiers urbains à construction très dense | Le noyau urbain est imbriqué dans un tissu urbain de construction très dense qui, dans le contexte d'Europe occidentale, correspond généralement à l'ensemble constitué par le centre historique et les extensions du dix-neuvième siècle. C'est une zone à caractère multifonctionnel comptant essentiellement des bâtiments résidentiels, mais également des activités variées, telles que commerces, artisanat, écoles, hôpitaux et industries. | Les villes-centres ont été délimitées en 1981 à l'aide de quatre critères : <ol style="list-style-type: none"> 1. Densité de population ≥ 50 hab./ha (1 point). 2. Part des logements unifamiliaux : dans les villes régionales, max. 85 % ; dans les grandes villes, max. 50 % (1 point). 3. Part des logements construits avant 1945 ≥ 30 % (2 points). 4. Part des logements ayant une superficie de moins de 45 m² ≥ 10 % (1 point). |
| Ville-centre | La ville-centre comprend le noyau urbain et les quartiers urbains à construction très dense. La ville-centre correspond à l'ancienne partie centrale agglomérée de la région urbaine. | D'après la définition ci-dessus, cette partie de la ville se caractérise surtout par un bâti dense et ancien. Ceci détermine dès lors les critères traditionnellement utilisés. Un secteur statistique (quartier) appartient à la ville-centre s'il atteint au moins 4 points sur 5 et si la densité de population y est supérieure à 50 habitants par hectare. Les quartiers doivent en outre être englobés, les quartiers qui répondent aux critères mais qui ne sont pas englobés dans la ville-centre ne sont pas pris en considération. Van Hecke <i>et al.</i> (2009) ont choisi de ne pas mettre l'accent sur la description de la délimitation de la zone qui répond aux quatre critères susmentionnés, mais de partir de la délimitation de 1981. |
| Couronne urbaine | La ville-centre est entourée de toutes parts par la couronne urbaine constituée essentiellement de constructions du XXe siècle, toujours de type continu mais de moindre densité. Sa fonction principale est, de toute évidence, d'ordre résidentiel, mais de nombreux espaces verts ont été conservés. Dans la couronne urbaine des villes plus importantes, des noyaux secondaires de commerces et de services peuvent apparaître. La plupart du temps, ce sont d'anciens noyaux de communes qui ont été intégrés dans la ville en expansion. Groupées en zones uniformes, on y observe des zones industrielles et | La limite extrême du bâti continu est prise en considération pour la délimitation de la couronne urbaine qui détermine la frontière du noyau d'habitat. À partir des noyaux d'habitat de 1981, des modifications ont éventuellement été apportées sur la base des critères généraux utilisés pour la délimitation de tous les noyaux d'habitat de Belgique. L'interruption maximum entre les bâtis a été fixée à 200m. |

| | | |
|---|---|---|
| | d'infrastructure routière. Dans la couronne urbaine, la continuité du bâti n'est pas interrompue. | |
| Noyau d'habitat urbain (ou agglomération morphologique) | Le noyau d'habitat urbain comprend la ville-centre et la couronne urbaine. C'est la partie agglomérée du territoire avec maisons, bâtiments publics, équipements industriels et commerciaux, y compris les voies de communication, parcs, terrains de sport, etc. Il est limité par une zone où se juxtaposent des terres arables, des bois, des terres en friche ou incultes et du bâti discontinu. | |
| Agglomération (opérationnelle) | On obtient l'agglomération en ajustant le noyau d'habitat aux limites des communes. À cet effet, on calcule la part relative des habitants d'une commune résidant dans le noyau d'habitat par rapport au nombre total d'habitants de la commune. Si la proportion est supérieure à 50 %, la commune est considérée comme faisant partie de l'agglomération. | <p>Les noyaux d'habitat urbain ont été adaptés aux limites administratives et communales.</p> <p>Les communes dont plus de 50 % de la population réside dans le noyau d'habitat (agglomération morphologique) sont considérées comme appartenant à l'agglomération (opérationnelle).</p> |
| Banlieue | La banlieue touche à l'agglomération. C'est la zone extérieure de la ville. La suburbanisation venant du centre détermine dans une large mesure la croissance de la ville. Morphologiquement, l'habitat aussi bien que les industries et les institutions y sont caractérisés par une utilisation extensive du sol. Morphologiquement, elle peut paraître rurale, mais elle est urbaine au niveau fonctionnel. | <p>La délimitation de la banlieue s'est faite à l'aide des critères suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'accroissement de la population entre 1981 et 2003 (1/1/2003) est égal ou supérieur à 115 (indice d'accroissement = $\text{pop.2003/pop.1981} \times 100$). • Le revenu médian de la commune par rapport au revenu médian de l'arrondissement en 2001 est égal ou supérieur à 100 (rev. médian commune/rev. médian arrondissement $\times 100$). Le revenu médian est le revenu lié à la déclaration qui se trouve au milieu de la série lorsque les déclarations sont classées par revenu. |
| Région urbaine | La région urbaine est l'ensemble de l'agglomération et de la banlieue. C'est l'entité spatiale élargie où sont 'déployées' la plupart des activités de base de la communauté urbaine, c'est-à-dire : habiter, travailler, éduquer, faire des courses, participer aux activités culturelles, se divertir. Il existe entre ces activités des relations intenses créant un ensemble fonctionnel qui, toutefois, reste orienté dans une large mesure vers la ville-centre traditionnelle. | <ul style="list-style-type: none"> • La migration provenant de l'agglomération par rapport à l'immigration totale de la commune est, entre 1992 et 2001, égale ou supérieure à 40 % • ou l'émigration vers la ville centrale (ou l'ensemble de la Région de Bruxelles-Capitale) depuis la commune est, entre 1992 et 2001, égale ou supérieure à 25 %. • La navette vers l'agglomération par rapport à la population active occupée et habitant la commune est, en 2001, égale ou supérieure à 25 %. • La navette vers l'agglomération par rapport aux migrants alternants sortants (population active habitant la commune et travaillant hors de la commune) est, en 2001, égale ou supérieure à 50 %. • La navette scolaire des étudiants du secondaire et du supérieur vers l'agglomération par rapport à la population scolaire totale est, en 2001, égale ou supérieure à 35 %. • La part de la surface bâtie dans la commune par rapport à la superficie totale de la commune est, en 2003, égale ou supérieure à 20 % • ou l'évolution de la surface bâtie entre 1991 et 2003 (surf. bâtie 2003/ surf. bâtie 1991 $\times 100$) est égale ou supérieure à 128 % pour |

| | | |
|--|---|---|
| | | <p>les communes wallonnes, et à 130 % pour les communes flamandes. Ces pourcentages correspondent aux évolutions des régions respectives.</p> <p>Chaque critère reçoit la même valeur, à savoir 1 point, lorsque le critère est respecté. Pour faire partie de la banlieue, chaque commune doit obtenir au moins 5 points, tandis que quatre points suffisent pour une commune qui en faisait déjà partie intégrante en 1991.</p> <p>Certaines communes se trouvent coincées entre deux agglomérations. L'orientation de la navette scolaire peut par exemple être différente de la navette professionnelle. La règle veut cependant que la commune obtienne suffisamment de points vers une agglomération pour pouvoir faire partie de la banlieue d'une région urbaine donnée.</p> |
| Zone résidentielle des migrants alternants | La zone résidentielle des migrants alternants est la zone qui se rattache à la région urbaine à la suite d'un développement considérable des navettes au départ de ces communes. Au niveau de l'emploi, cette zone s'oriente donc dans une large mesure vers la région urbaine. | <p>Le critère pour déterminer la zone résidentielle des migrants alternants est que la part des navettes vers l'agglomération par rapport à la population active occupée et habitant la commune doit, en 2001, s'élever à 15 % au moins.</p> <p>Les communes qui, selon le critère, appartiennent à deux zones des migrants alternants, sont rattachées à une région urbaine en fonction du plus grand pourcentage. Il n'y a qu'une seule exception au rattachement de la commune à la région urbaine présentant le pourcentage de navettes le plus important, à savoir Pont-à-Celles. Une part légèrement plus importante (0,18 %) de la population active fait la navette vers Bruxelles par rapport à Charleroi. Mais dans la mesure où la navette scolaire et l'émigration attirent plutôt la valeur limite de la banlieue vers Charleroi, cette commune est rattachée au complexe résidentiel urbain de Charleroi.</p> |
| Complexe résidentiel urbain | La zone résidentielle des migrants alternants constitue avec la région urbaine le complexe résidentiel urbain. | |

Source : Van Hecke *et al.* (2009)

Pour établir concrètement le tracé du noyau urbain, de la ville-centre et du noyau d'habitat, l'unité de base est le quartier (secteur statistique) ; pour celui de l'agglomération, de la région urbaine et du complexe résidentiel urbain, l'unité de base est la commune. Au final, il y a sept complexes résidentiels urbains qui visent le territoire de la Wallonie : Bruxelles, Charleroi et Liège (appelés « grandes villes ») ainsi que Mons, Namur, Tournai et Verviers (appelés « villes régionales »). Chaque commune wallonne se retrouve dans chaque complexe résidentiel urbain selon les groupements en agglomérations, en banlieues et en zones résidentielles des migrants alternants (voir le tableau).

Nous avons construit ces variables avec un Système d'Information Géographique (SIG) en donnant à chaque commune une valeur de la carte de Luyten et Van Hecke (2007), p. 37. Les communes qui ne sont pas inclûtes dans cette hiérarchie territoriale sont considérées comme situées « hors complexes résidentiels urbains ».

Avec cela, chaque commune appartient à un des trois types de complexes résidentiels (agglomérations, banlieues ou zone résidentielle des migrants alternants) ou n'appartient pas à aucun. Dans chaque des trois types de complexes résidentiels, il y a quatre sous-types :

- les complexes de petites villes régionales ;
- les complexes de moyennes villes régionales ;
- les complexes de grandes villes ;
- les complexes de Bruxelles.

Les modalités de ces variables sont les suivantes :

AggloType :

0. Pas agglomération
1. Agglomération d'une petite ville régionale
2. Agglomération d'une moyenne ville régionale
3. Agglomération d'une grande ville
4. Agglomération de Bruxelles

AnyAgglo :

0. Pas agglomération
1. Agglomération

BanlieueType :

0. Pas banlieue
1. Banlieue d'une petite ville régionale
2. Banlieue d'une moyenne ville régionale
3. Banlieue d'une grande ville
4. Banlieue de Bruxelles

AnyBanlieue :

0. Pas banlieue
1. Banlieue

Zone_migraType :

0. Pas zone résidentielle des migrants alternants
1. Zone résidentielle des migrants alternants d'une petite ville régionale
2. Zone résidentielle des migrants alternants d'une moyenne ville régionale
3. Zone résidentielle des migrants alternants d'une grande ville
4. Zone résidentielle des migrants alternants de Bruxelles

AnyZone_migra :

0. Pas zone résidentielle des migrants alternants
1. Zone résidentielle des migrants alternants

ZoneHorsComplRes :

0. Pas zone hors complexes résidentiels
1. Zone hors complexes résidentiels

ComplexeRésident :

0. Zone hors complexes résidentiels
1. Agglomération
2. Banlieue
3. Zone résidentielle des migrants alternants

Dans le cadre de notre analyse des loyers en Wallonie, tous les logements enquêtés sont catégorisés selon cette hiérarchie territoriale urbaine fonctionnelle.

2. Références

Luyten, S. et Van Hecke, E. (2007), *De Belgische stadsgewesten 2001*, Instituut voor Sociale en Economische Geografie, K.U.Leuven, 88 p.

Van Hecke, E., Halleux, J.-M., Decroly, J.-M. et Mérenne-Schoumaker, B. (2009), *Noyaux d'habitat et régions urbaines dans une Belgique urbanisée*, SPF Economie, DGSIE, Bruxelles, 202 p.