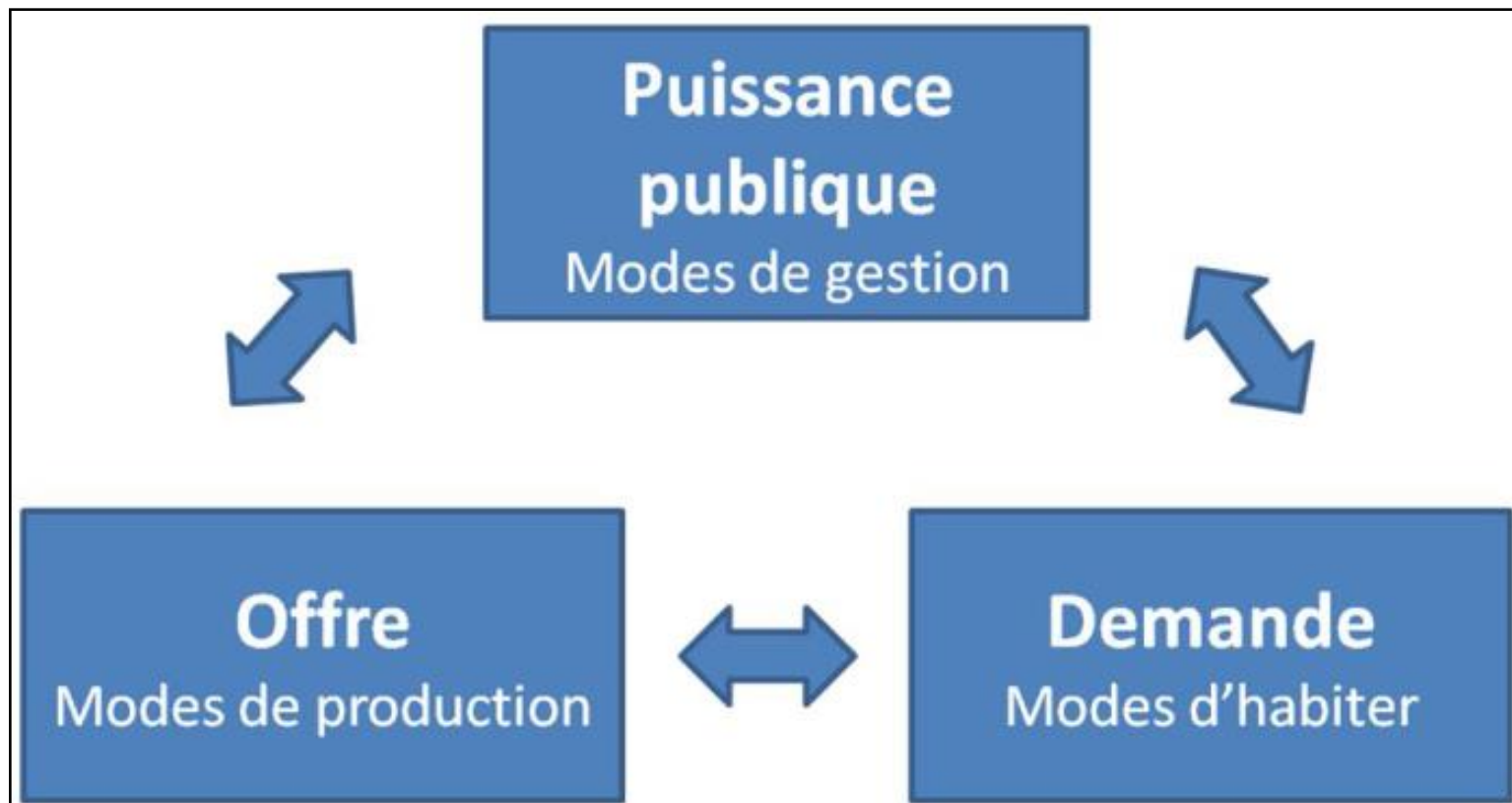


Production de l'habitat et enjeux territoriaux : comment soutenir la transition vers un nouveau système de production pour l'habitat wallon ?

Jean-Marie Halleux – Université de Liège
LEPUR / ECOGEO

- **Thématique du système de production de l'habitat wallon**



- **Équipe de recherche (Lepur-ULg)**
Responsable scientifique : Jean-Marie Halleux
Chercheuses : Julie Strée et actuellement Perrine Dethier
- **Présidence du comité d'accompagnement**
Michel Grégoire (DGO4 – Département du Logement)
- **Calendrier**
2011-2012 : les modes de production
2012-2013 : les modes d'habiter
2013-2014 : les modes de gestion

Les spécificités du système de production de l'habitat wallon

- **Modes de production : prédominance de l'auto-promotion (maisons unifamiliales isolées) et grande consommation d'espace**
- **Modes d'habiter : modèle culturel de la maison isolée « 4 façades » dotée d'attributs « ruraux »**
- **Modes de gestion : tradition d'abondance en terrains juridiquement urbanisables (zones d'habitat des plans de secteur) et absence de politique foncière active**

Les spécificités du système de production de l'habitat wallon

Hypothèse d'un système en évolution

- Modes de production : prédominance de l'auto-promotion (maisons unifamiliales isolées) et grande consommation d'espace
- Modes d'habiter : modèle culturel de la maison isolée « 4 façades » dotée d'attributs « ruraux »
- Modes de gestion : tradition d'abondance en terrains juridiquement urbanisables (zones d'habitat des plans de secteur) et absence de politique foncière active

Les spécificités du système de production de l'habitat wallon

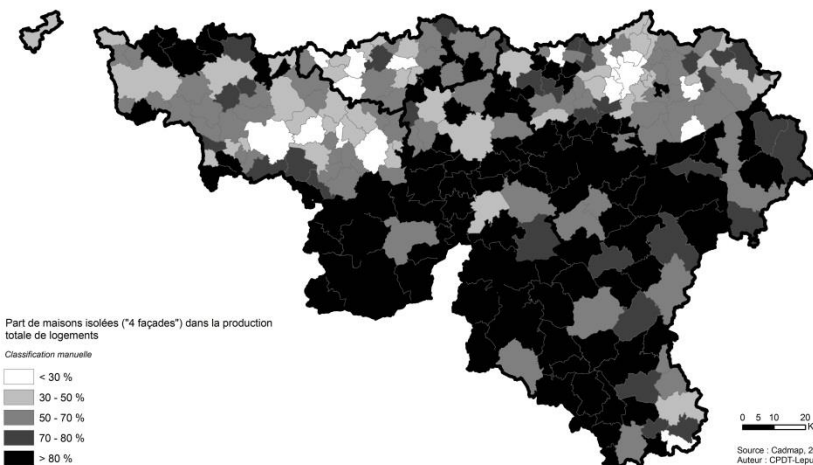
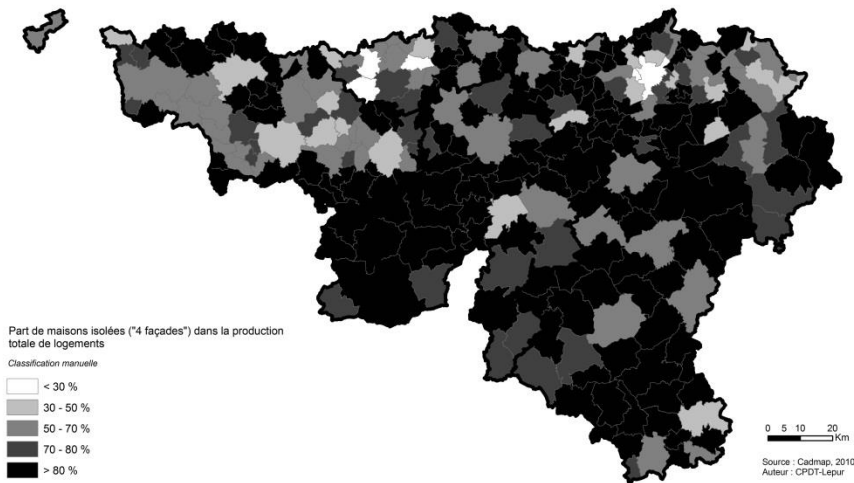
Hypothèse d'un système en évolution

- Modes de production : prédominance de l'auto-promotion (maisons unifamiliales isolées) et grande consommation d'espace
Intervention croissante des promoteurs tant pour le logement individuel que pour le logement collectif
- Modes d'habiter : modèle culturel de la maison isolée « 4 façades » dotée d'attributs « ruraux »
- Modes de gestion : tradition d'abondance en terrains juridiquement urbanisables (zones d'habitat des plans de secteur) et absence de politique foncière active

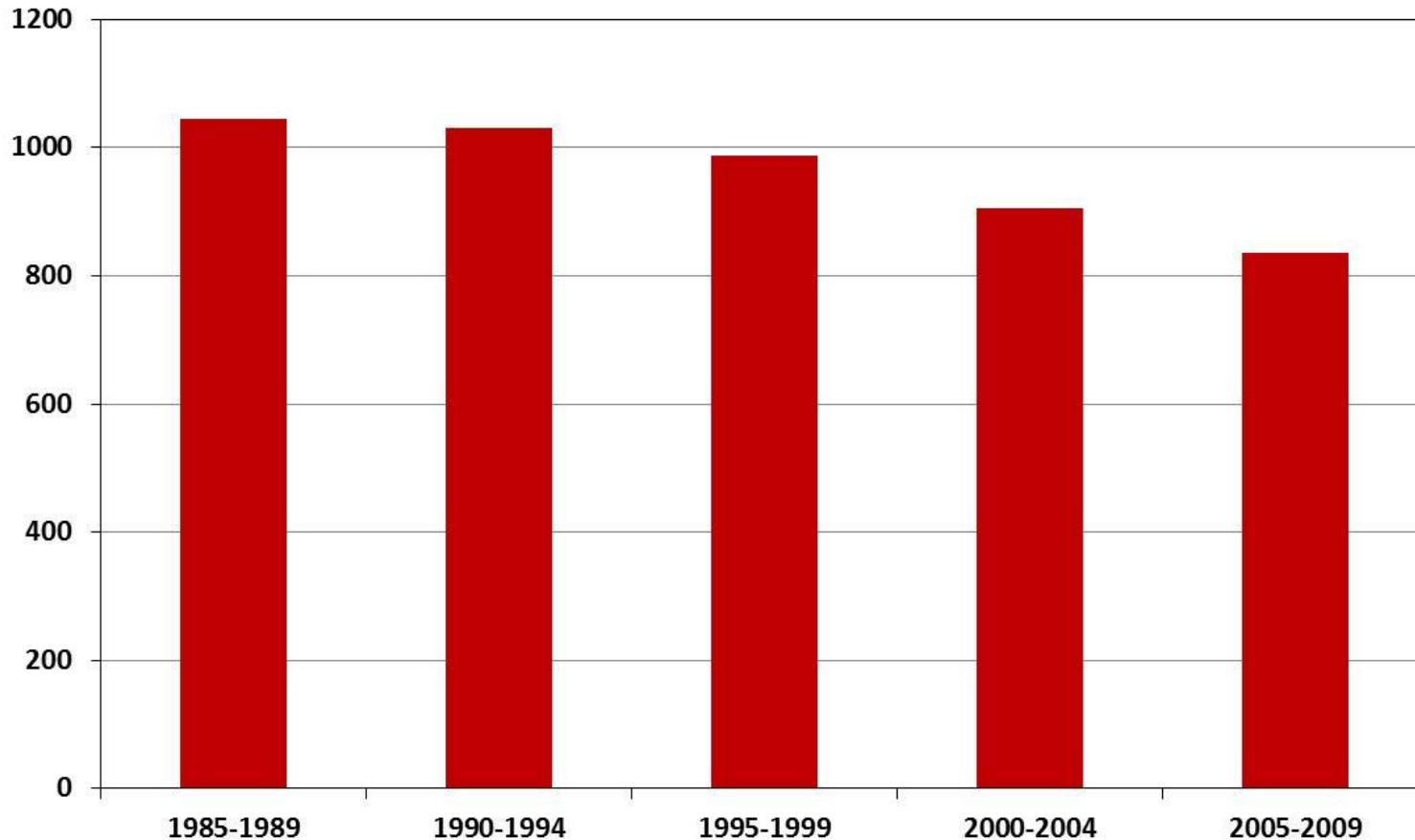
Part des maisons isolées dans la production de nouveaux logements

Décennie 1990 : 63 %

Décennie 2000 : 51%



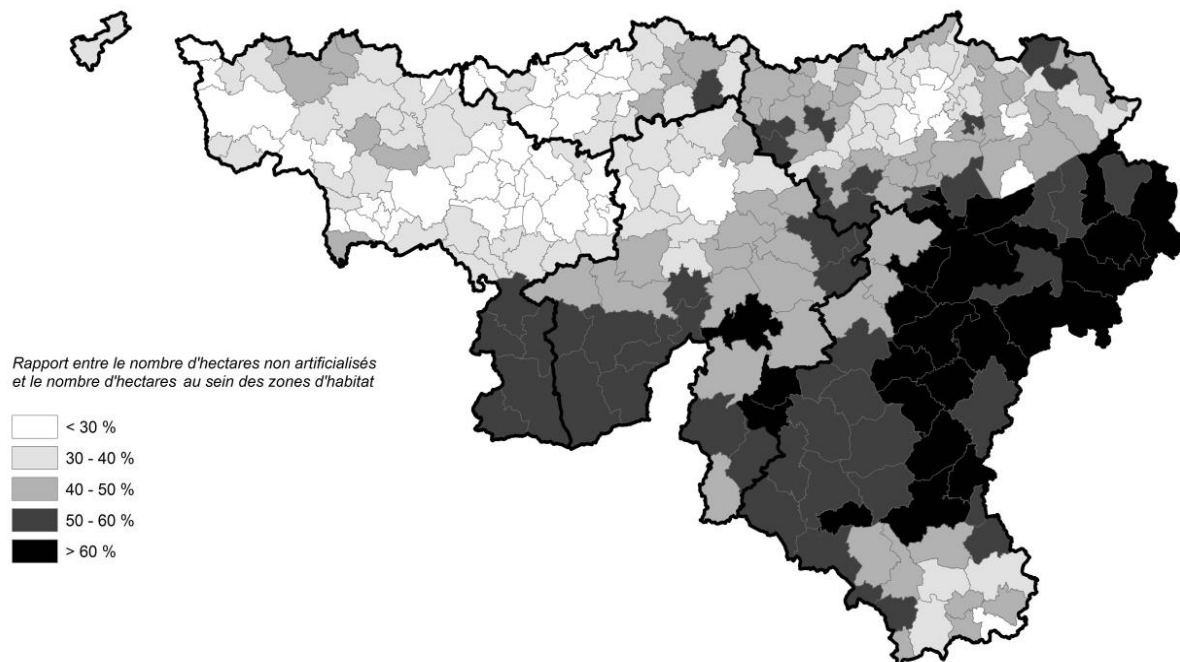
Consommation d'espace par nouveau logement en Wallonie (m²)



Source : Cadmap

Le rôle des effets de pénurie en offre sur les prix et sur le poids des filières

Taux de disponibilité des zones d'habitat en 2008



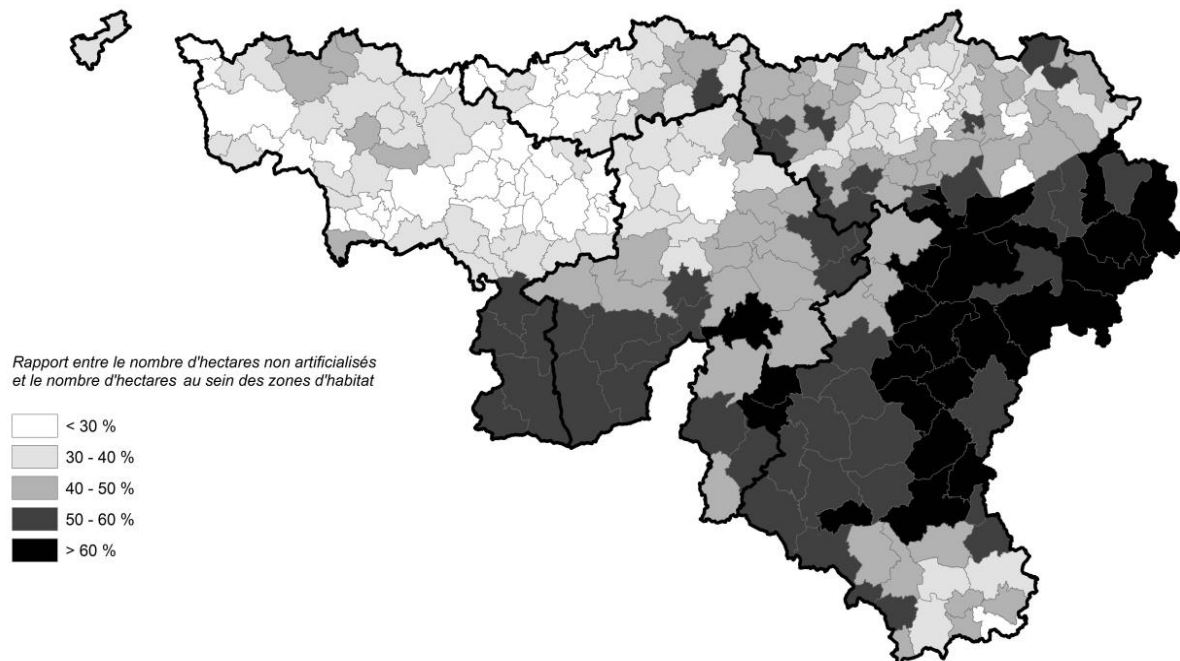
Source : Cadmap, 2010
Auteur : CPDT-Lepur, 2012

0 35 70 Km

Le rôle des effets de pénurie en offre sur les prix et sur le poids des filières

Pénurie en offre effective mais pas en offre potentielle !

Taux de disponibilité des zones d'habitat en 2008



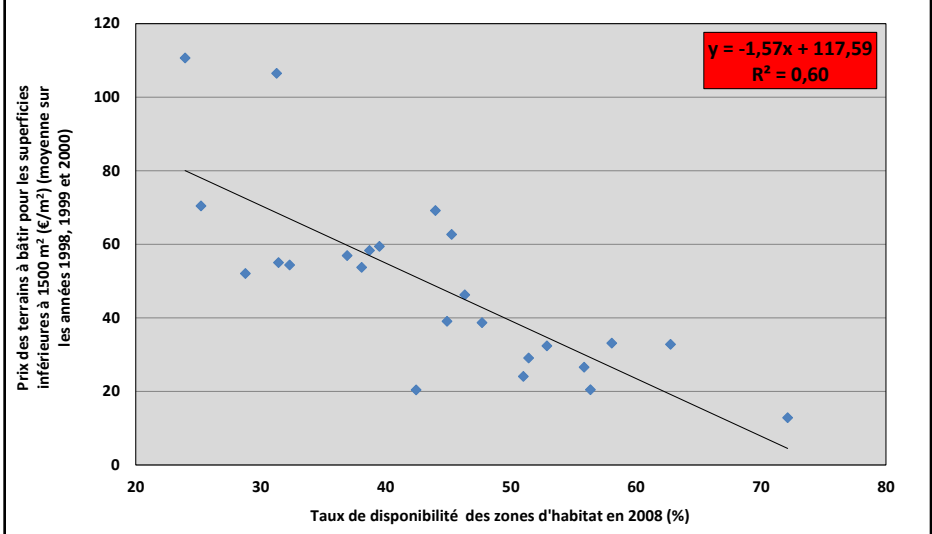
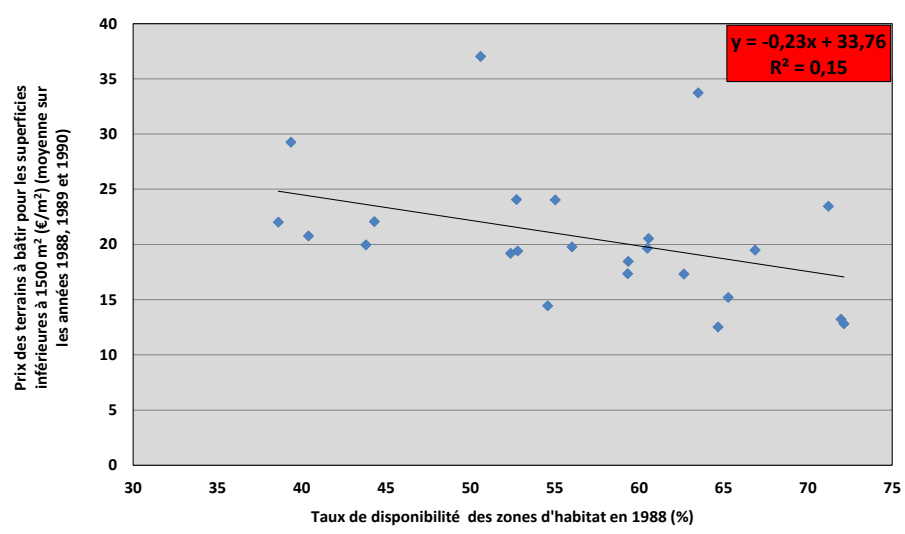
Source : Cadmap, 2010
Auteur : CPDT-Lepur, 2012

0 35 70 Km

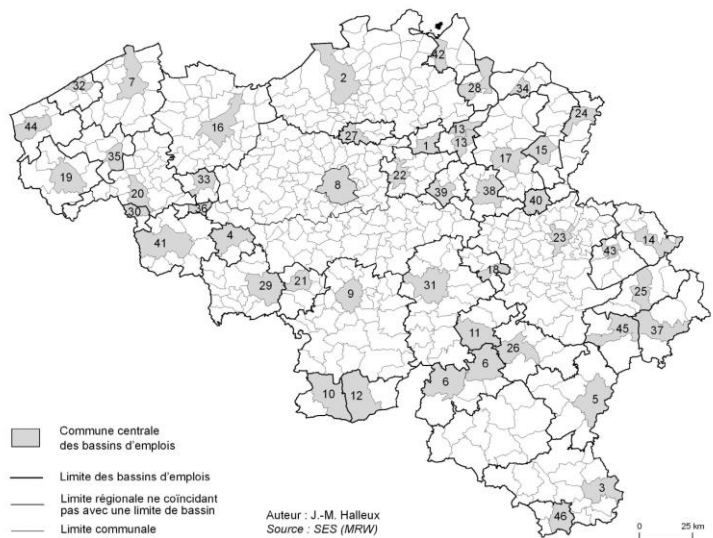
Les relations entre la disponibilité en zones d'habitat et les valeurs foncières

Décennie 1980 : $R^2 = 15 \%$

Décennie 2000 : $R^2 = 60 \%$



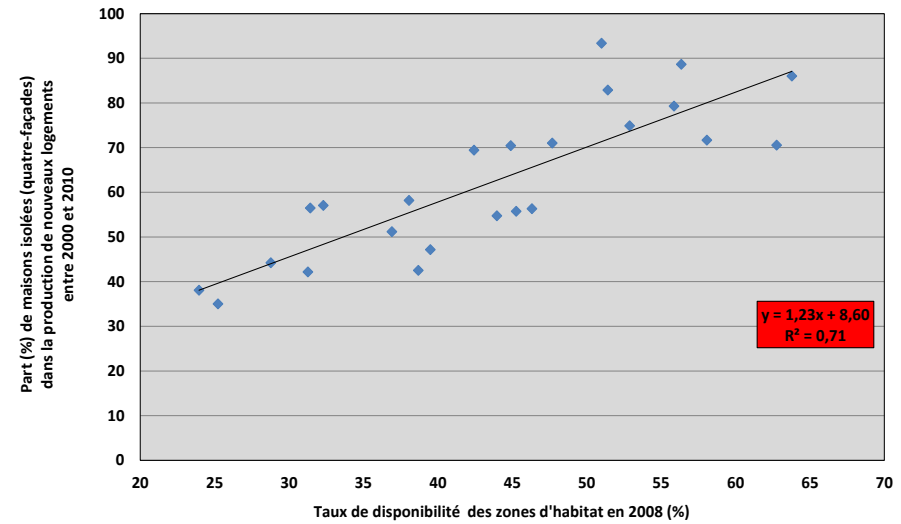
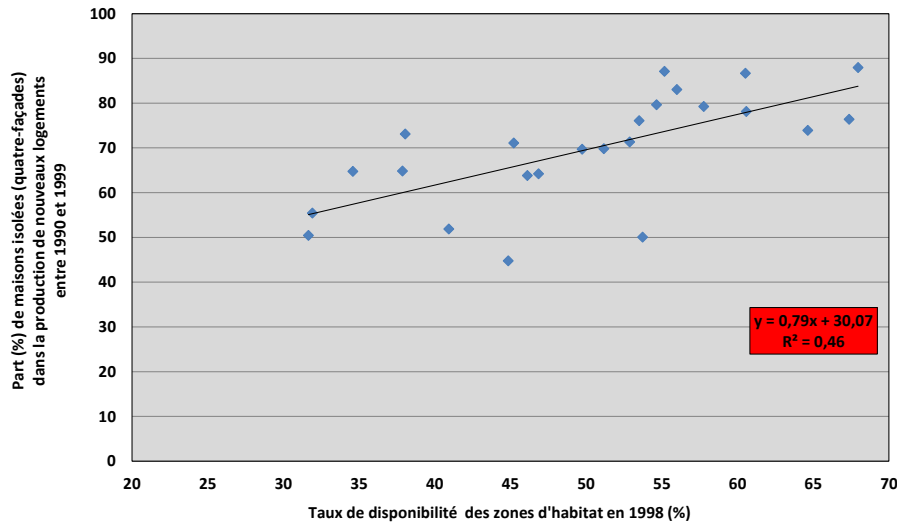
Identification des bassins d'emploi



Les relations entre la disponibilité en zones d'habitat et les maisons isolées

Décennie 1990 : $R^2 = 46 \%$

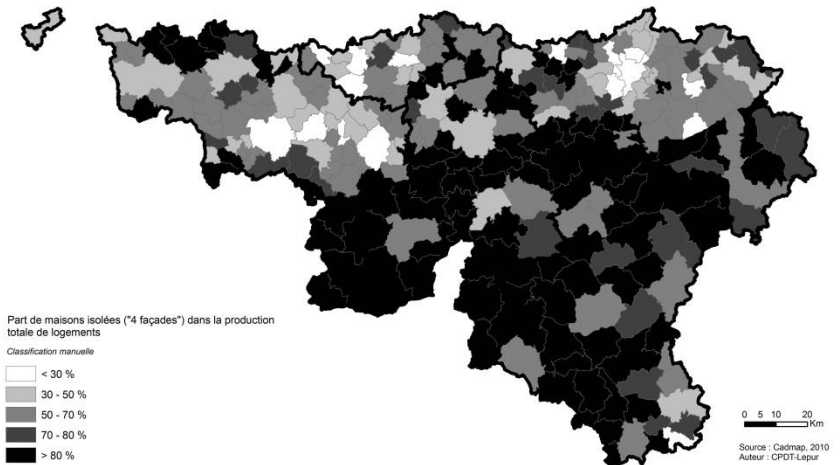
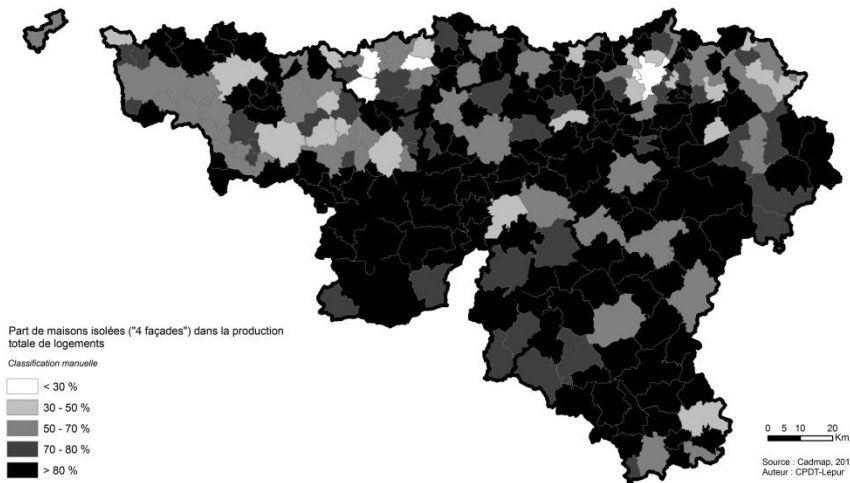
Décennie 2000 : $R^2 = 71 \%$



Part des maisons isolées dans la production de nouveaux logements

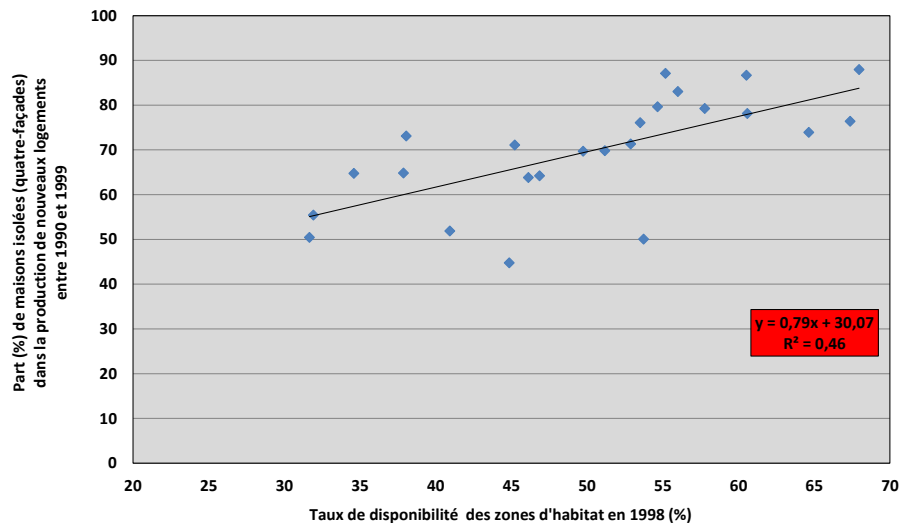
Décennie 1990 : 63 %

Décennie 2000 : 51%

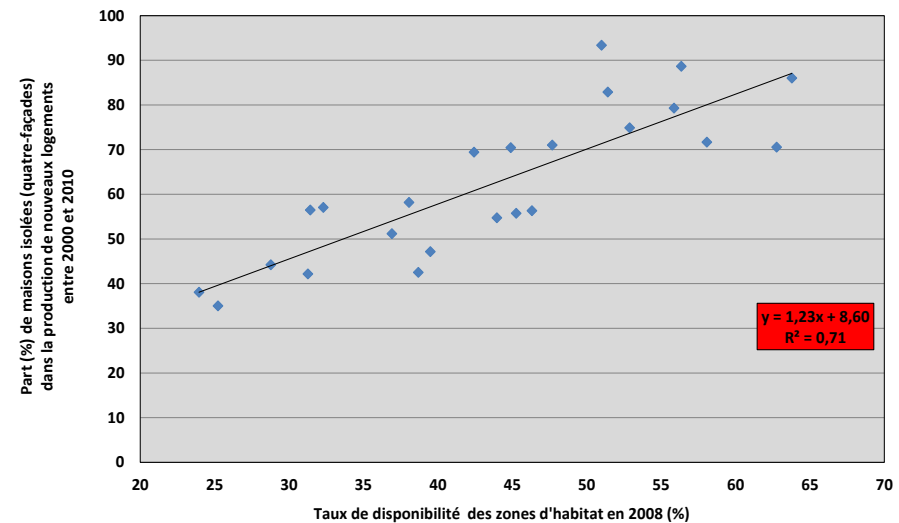


Les relations entre la disponibilité en zones d'habitat et les maisons isolées

Décennie 1990 : $R^2 = 46 \%$



Décennie 2000 : $R^2 = 71 \%$



Le coût et la valeur d'un bien immobilier dépendent de la combinaison foncier-construction

Pénurie d'offre foncière

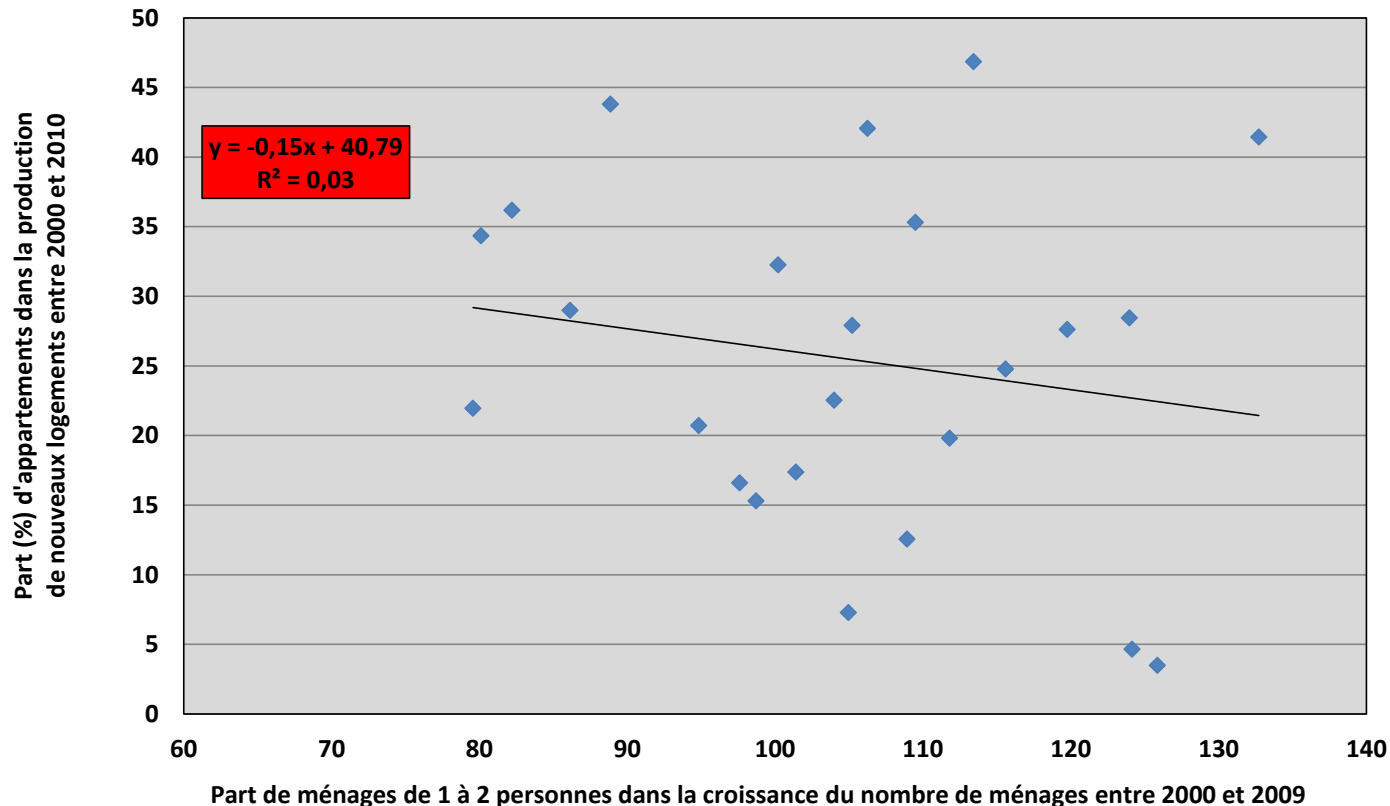
⇒ Hausse des valeurs foncières et immobilières

Croissance de la charge foncière

⇒ Les filières limitant la charge foncière vont progressivement s'imposer

Vu les mécanismes de marché, une utilisation plus parcimonieuse de la ressource foncière est impossible sans un certain niveau de pénurie foncière

La géographie de la production d'immeubles collectifs ne s'explique pas par la composante de la demande



Hypothèse de la chaîne du logement

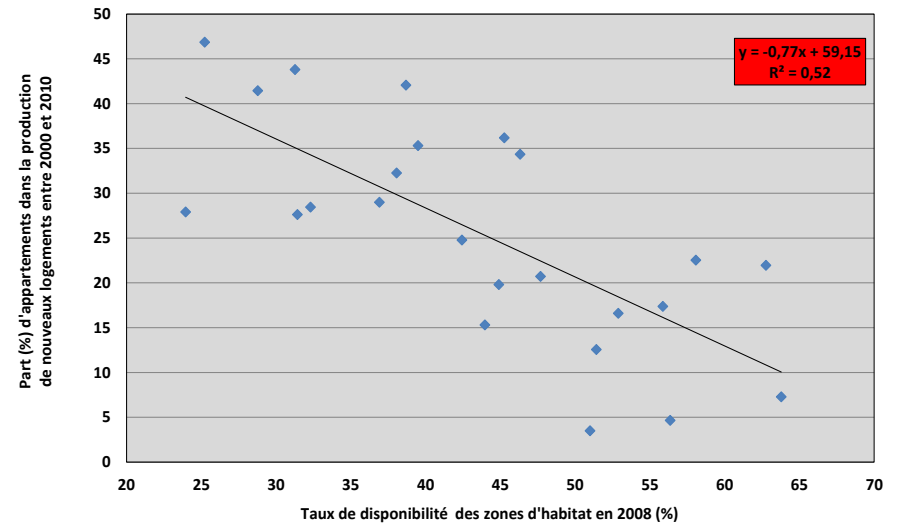
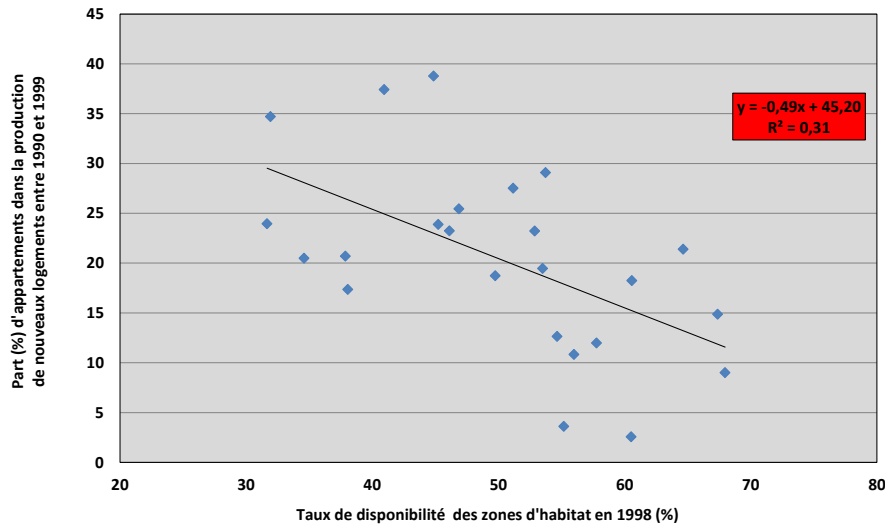
Dans les bassins avec beaucoup de disponibilités foncières, les petits ménages se dirigent vers les logements libérés par les grands ménages

Dans les bassins avec peu de disponibilités foncières, la production immobilière répond plus directement aux besoins des petits ménages

Les relations entre la disponibilité en zones d'habitat et les appartements

Décennie 1990 : $R^2 = 31\%$

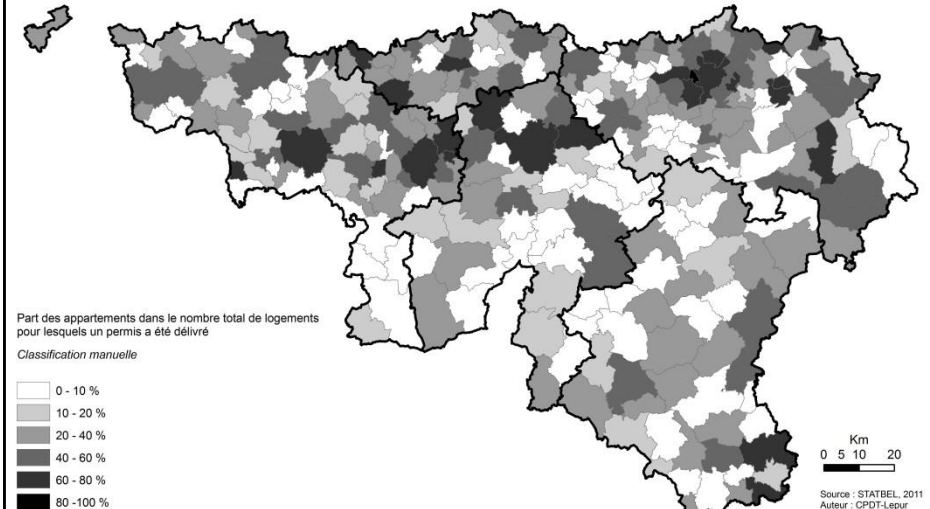
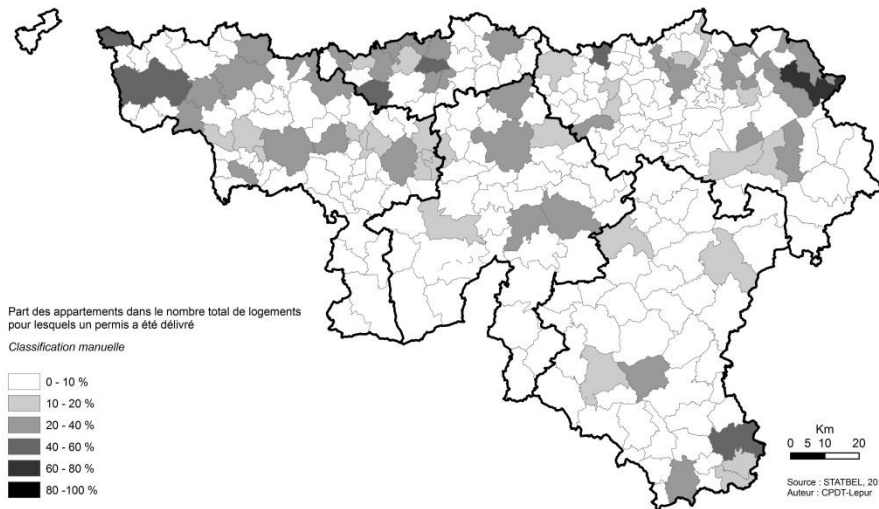
Décennie 2000 : $R^2 = 52\%$



Part des appartements dans la production de nouveaux logements

Décennie 1990 : 26 %

Décennie 2000 : 34 %



Les spécificités du système de production de l'habitat wallon

Hypothèse d'un système en évolution

- Modes de production : prédominance de l'auto-promotion (maisons unifamiliales isolées) et grande consommation d'espace
Intervention croissante des promoteurs tant pour le logement individuel que pour le logement collectif
- Modes d'habiter : modèle culturel de la maison isolée « 4 façades » dotée d'attributs « ruraux »

Acceptation croissante pour des produits immobiliers alternatifs dans les territoires qui connaissent des effets de pénurie foncière

- Modes de gestion : tradition d'abondance en terrains juridiquement urbanisables (zones d'habitat des plans de secteur) et absence de politique foncière active

Situation de référence



Scénario de la 4 façades



Plus-value de
 $\pm 29'313 \text{ € } (\pm 10 \%)$

Résultat attendu sur base de précédentes enquêtes menées en région liégeoise :
 $\pm 15 \%$

Hypothèse du caractère systémique :

- Rareté foncière \Rightarrow Banalisation et acceptation de la mitoyenneté
- Abondance foncière \Rightarrow Stigmatisation de la mitoyenneté

Les spécificités du système de production de l'habitat wallon

Hypothèse d'un système en évolution

- Modes de production : prédominance de l'auto-promotion (maisons unifamiliales isolées) et grande consommation d'espace
Intervention croissante des promoteurs tant pour le logement individuel que pour le logement collectif
- Modes d'habiter : modèle culturel de la maison isolée « 4 façades » dotée d'attributs « ruraux »

Acceptation croissante pour des produits immobiliers alternatifs dans les territoires qui connaissent des effets de pénurie foncière

- Modes de gestion : tradition d'abondance en terrains juridiquement urbanisables (zones d'habitat des plans de secteur) et absence de politique foncière active

Effets de pénurie foncière dans certaines sous-régions

Et la politique foncière ? L'évolution du système est bloquée ! Or, contradiction entre les objectifs spatiaux et les objectifs sociaux

En conclusion, en perspective

Trois scénarios

- ❶ Scénario tendancier : densification mais tensions croissantes sur les marchés et risque de pénurie en logements
- ❷ Scénario consommateur en ressources : révision des plans de secteur, extension des zones d'habitat et poursuite de l'étalement périurbain
- ❸ Scénario volontariste : politique foncière visant à concilier les objectifs sociaux et spatiaux

Trois stratégies possibles, trois chantiers...

- ❶ La collectivité interventionniste : la production foncière publique
- ❷ La collectivité négociatrice : charges d'urbanisme et zonage inclusif
- ❸ La collectivité médiatrice : BIMBY et remembrement-relotissement

Merci pour votre attention...

Publications disponibles

Halleux J.-M. et Strée J., 2012. *Production de l'habitat et enjeux territoriaux. Partie 1 : les modes de production*, RI5 : Contribution au rapport final de la subvention 2011-2012, CPDT. Disponible à l'adresse suivante : <http://orbi.ulg.ac.be/handle/2268/144127>

Strée J. et Halleux J.-M., 2013. *Production de l'habitat et enjeux territoriaux. Partie 2 : les modes d'habiter*, RI5 : Contribution au rapport final de la subvention 2012-2013, CPDT. Disponible à l'adresse suivante : <http://hdl.handle.net/2268/157451>

van der Krabben E. et Halleux J.-M., 2011. « Choosing the right land management strategy: innovations in land management tools », *Land Managment for Urban Dynamics* (Ed. Tira M., van der Krabben E. et Zanon B.), pp. 47-56. Disponible à l'adresse suivante : <http://orbi.ulg.ac.be/handle/2268/103146>