



SUBVENTION 2024-2025 – RÉALISATION D'ÉTUDES SUR DES MESURES DE GESTION FONCIÈRE EN VUE DE LIMITER LA HAUSSE DU COÛT DU FONCIER

ANNEXE 4 - OPTIMISATION SPATIALE ET MESURES DE GESTION FONCIERE EN VUE DE LIMITER LA HAUSSE DU COUT DU LOGEMENT



RAPPORT FINAL – DECEMBRE 2025

Responsables académiques

Pour le CREAT-UCLouvain : Yves HANIN

Pour l'IGEAT-ULB : Jean-Michel DECROLY & Anya DIEKMANN

Pour le Lepur-ULiège : Jean-Marie HALLEUX & Bruno BIANCHET

Coordinateurs scientifiques

Pour le CREAT-UCLouvain : Alexandre LECLERCQ

Pour l'IGEAT-ULB : Valérie CAWOY

Pour le Lepur-ULiège : Nadège DUVIVIER

Chercheurs

Pour le CREAT-UCLouvain : Joachim DUPONT

Pour l'IGEAT-ULB : Christian DESSOUOROUX

Simon VERELST

Pour le Lepur-ULiège : Sébastien HENDRICKX

Eva VAN HUFFEL

TABLE DES MATIERES

1.	INTRODUCTION.....	4
1.1	CADRE GENERAL ET EVOLUTION DE LA MISSION.....	4
1.1.1	UN PREMIER VOLET POUR MIEUX CERNER LA PROBLEMATIQUE.....	5
1.1.2	UN SECOND VOLET : UNE ANALYSE APPROFONDIE ET ACTUALISEE DES MESURES.....	5
1.2	EVOLUTION RECENTE DU CONTEXTE INSTITUTIONNEL ET STRATEGIQUE.....	5
1.3	PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS DE LA PREMIERE PARTIE DE LA NOTE DE 2022.....	6
2.	VOLET 1 - ABORDABILITE DU LOGEMENT ET ZERO ARTIFICIALISATION NETTE.....	8
2.1	INTRODUCTION A LA PROBLEMATIQUE.....	8
2.1.1	L'ACCESSIBILITE FINANCIERE AU LOGEMENT.....	8
2.2	LES PRINCIPAUX MECANISMES ECONOMIQUES DE L'IMMOBILIER RESIDENTIEL.....	10
2.3	POURQUOI LES PRIX DU LOGEMENT AUGMENTENT-ILS ?.....	11
2.3.1	LA DEMANDE.....	12
2.3.2	L'OFFRE.....	14
2.3.3	LE LOGEMENT : COMBINAISON DE FONCIER ET D'UNE STRUCTURE BATIE.....	14
2.4	IMPACTS DES POLITIQUES D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET D'URBANISME SUR LES MARCHES DU LOGEMENT.....	15
2.5	POLITIQUES DE PROMOTION DU LOGEMENT ABORDABLE DANS UN CONTEXTE DE DENSIFICATION OU DE RARETE FONCIERE.....	17
2.6	RENCONTRES AVEC DES TEMOINS PRIVILEGIES.....	18
2.7	QUE FAUT-IL RETENIR ?.....	20
2.7.1	CONCLUSIONS POUR L'ACTUALISATION DU VOLET 1.....	20
2.7.2	CONCLUSION POUR LA SUITE DE LA PRESENTE NOTE (VOLET 2).....	22
3.	VOLET 2 - LES MESURES DE GESTION FONCIERE.....	23
3.1	RETOUR SUR LA NOTION DE « MESURES DE GESTION FONCIERE ».....	23
3.2	VERS UN REPERTOIRE ELARGI DES MESURES DE GESTION FONCIERE.....	24
3.2.1	ACTUALISATION DU TABLEAU DES MESURES DE GESTION FONCIERE.....	24
3.2.2	PRINCIPALES ADAPTATIONS APORTEES AU TABLEAU INITIAL.....	24
3.2.3	PRESENTATION DU REPERTOIRE – DEUX FORMATS COMPLEMENTAIRES.....	29
4.	ADDENDUM.....	30
4.1.1	RAPPEL DES ACTIONS ET OBJECTIFS DEVELOPPES DANS LA DEUXIEME PARTIE DE LA NOTE CPDT DE 2022	30
4.1.2	REFORMULATION DES OBJECTIFS INITIAUX.....	32
5.	BIBLIOGRAPHIE.....	33

1. INTRODUCTION

1.1 CADRE GENERAL ET EVOLUTION DE LA MISSION

Depuis plusieurs années, la Wallonie s'engage dans une transformation profonde de ses politiques d'aménagement du territoire, avec pour horizon la réduction de l'artificialisation des sols, la densification des centralités et la transition vers un modèle territorial moins dépendant de la voiture. C'est dans ce contexte qu'a été menée, entre 2020 et 2022, la recherche CPDT « Intensification et requalification des centralités pour lutter contre l'étalement urbain et la dépendance à la voiture ». Les travaux ont notamment mis en évidence un enjeu décisif : réduire l'étalement urbain et optimiser l'usage du foncier sans fragiliser l'accessibilité financière au logement.

Ce constat est discuté lors du Comité de suivi de la CPDT du 5 juillet 2022, au cours duquel le Cabinet du Ministre de l'Aménagement du territoire exprime le souhait que la CPDT alimente la réflexion du groupe de travail intercabinet chargé d'examiner les mesures de gestion foncière permettant d'éviter ou de limiter la hausse des coûts du foncier et du logement dans le cadre de la mise en œuvre de l'« optimisation spatiale ». Dans ce contexte, la CPDT est sollicitée pour contribuer à l'expertise *Appui à l'actualisation du SDT* autour d'une notion d'optimisation spatiale entendue comme une limitation de l'artificialisation des sols de type Zéro Artificialisation Nette (ZAN / NNLT) telle que promue par la Commission européenne dans sa *Feuille de route pour une Europe efficace dans l'utilisation des ressources* (2011).

Pour répondre à cette demande, les universités conviennent d'une démarche en deux phases :

- établir un état des lieux fondé sur les travaux disponibles et identifier des pistes d'action ;
- en fonction des besoins du groupe intercabinet, approfondir certaines mesures jugées prioritaires.

La première phase conduit à la publication de l'expertise *E1 : Appui à l'actualisation du Schéma de Développement du Territoire - Note relative à de potentielles mesures de gestion foncière destinées à limiter la hausse du prix du foncier dans le cadre de la mise en œuvre d'une politique d'optimisation spatiale* (Version initiale, Halleux et Al., 2022)), en proposant un premier cadrage et un portefeuille de pistes d'action. Cette première note identifie ainsi quatre objectifs et 37 actions potentielles visant à limiter la hausse des coûts du logement dans un contexte d'optimisation spatiale.

En avril 2023, une nouvelle mission est confiée à la CPDT afin d'opérationnaliser l'une des actions prioritaires : le développement des connaissances sur les gisements fonciers et immobiliers détenus par les pouvoirs publics. À la suite de l'adoption du CoDT-D le 23 septembre 2023, en troisième lecture, le Gouvernement wallon confirme sa volonté de poursuivre les travaux portant sur l'accompagnement de la réforme en ce qui concerne les mesures de gestion foncière en vue de limiter la hausse du coût du logement (subvention 2024-2025).

Parallèlement, d'une part, le Lepur a accompagné le SPW-TLPE dans le cadre de la Présidence belge du Conseil de l'Union européenne, ce qui lui a permis de mener une réflexion sur l'impact du « *Not Net Land Take* » sur le coût du logement. D'autre part, Charlotte Bernier (Lepur-ULiège), finalise une thèse de Doctorat consacrée à la question : « Comment concilier la limitation de l'artificialisation et l'accès au logement en Wallonie ? ». C'est à partir de ces deux réflexions complémentaires que, dans le cadre de la subvention « expertise foncière », a été actualisé le premier volet de la note de 2022.

1.1.1 Un premier volet pour mieux cerner la problématique

Ce volet analyse les liens entre l'optimisation foncière, l'évolution des coûts fonciers et l'abordabilité du logement, ainsi que les principaux mécanismes économiques qui les sous-tendent. Son contenu reprend directement les travaux de la CPDT. A l'origine, il est issu de la subvention 2022 et de la recherche « Intensification et requalification des centralités pour lutter contre l'étalement urbain et la dépendance à la voiture », plus précisément, du volet consacré à la conciliation entre limitation de l'étalement urbain et accessibilité financière du logement. Il a ensuite été actualisé à partir des ressources citées ci-dessus.

1.1.2 Un second volet : une analyse approfondie et actualisée des mesures

Le second volet s'inscrit dans la continuité de ce processus. Son ambition est, cette fois-ci, de revenir sur la seconde partie de la note CPDT initiale, c'est-à-dire sur les mesures concrètes susceptibles d'apporter des réponses à la problématique de l'abordabilité des logements dans un contexte d'optimisation spatiale. L'objectif n'est pas de commenter la liste initiale, mais :

- d'en revisiter le contenu à la lumière du cadre institutionnel et stratégique qui a évolué depuis 2022 ;
- d'interroger la pertinence et la faisabilité des mesures au regard des réalités territoriales actuelles ;
- de compléter la liste initiale lorsque cela s'avère pertinent, en mobilisant les travaux récents des équipes de recherche de la CPDT mais aussi des apports issus d'autres contextes (benchmarks étrangers, retours d'expérience) ;
- de rendre ce répertoire plus opérationnel, en dégagant des éléments de caractérisation utiles à la décision publique.

La présente note vise ainsi à fournir un instrument d'aide à la mise en œuvre, et non une simple compilation de mesures. L'objectif ultime est de faciliter la prise en main politique, administrative et technique des mesures susceptibles de contribuer à la maîtrise du coût du logement tout en soutenant la mise en œuvre de l'optimisation spatiale.

1.2 ÉVOLUTION RECENTE DU CONTEXTE INSTITUTIONNEL ET STRATEGIQUE

L'année 2024 marque un tournant majeur dans l'architecture des politiques d'aménagement et de logement en Wallonie. Le CoDT révisé entre en vigueur le 1er avril 2024, consacrant à l'article D.I.1. §1er le principe d'optimisation spatiale, déployé via le Schéma de Développement du Territoire (SDT) entré en vigueur le 1er août 2024.

Parallèlement, la Déclaration de Politique Régionale 2024–2029 affirme une ambition structurée en matière de logement :

- une offre stimulée facilitant l'accès au logement ;
- un secteur du logement plus efficient au service des usagers ;
- une stimulation de la rénovation des logements ;
- un droit au logement de qualité.

Dans ce nouveau paysage institutionnel, la question de l'accès au logement abordable se pose avec d'autant plus d'acuité que les objectifs de sobriété foncière peuvent, s'ils ne sont pas accompagnés de mesures adéquates, exercer une pression à la hausse sur les prix du foncier. À l'inverse, une gestion active et stratégique du foncier – par la maîtrise publique, l'activation de réserves, ou encore des mécanismes de régulation – peut contribuer à modérer les dynamiques de valorisation et à préserver des marges de manœuvre pour produire du logement accessible.

1.3 PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS DE LA PREMIERE PARTIE DE LA NOTE DE 2022

Pour rappel, la note initiale de 2022 relative aux mesures de gestion foncière était structurée en deux volets : un premier consacré à l'analyse de la problématique de l'abordabilité du logement dans un contexte d'optimisation spatiale, et un second dédié à l'identification de mesures susceptibles d'y répondre. Les principaux enseignements du premier volet sont présentés ci-après, à titre d'introduction à l'actualisation de ce même volet dans la présente note.

1. De manière générale, l'un des principaux symptômes de la crise de l'abordabilité du logement est illustré par le fait que les ménages européens consacrent, en moyenne, une part croissante de leur budget au logement : de 22 % en 1999 à 32 % en 2020 (moyenne non pondérée pour 25 pays de l'UE). En Wallonie, cette valeur atteint 31 % en 2022.
2. L'actuelle crise de l'abordabilité du logement résulte à la fois d'évolutions structurelles (avec une augmentation des prix depuis la fin de la Seconde Guerre mondiale) et d'un climat économique défavorable en termes de taux hypothécaires et de coûts de construction.
3. Sur la dimension sociale de la crise de l'abordabilité du logement : une proportion croissante de la population est confrontée à un coût du logement disproportionné en regard du revenu disponible. Cela affecte plus particulièrement les ménages socio-économiquement défavorisés.
4. Sur la dimension territoriale de la crise de l'abordabilité du logement : de manière générale, les prix élevés et les efforts budgétaires élevés sont spatialement concentrés au sein des principales aires métropolitaines et des principales zones touristiques. Il est probable que ce double phénomène de concentration spatiale persiste. Localement, cette crise accroît les disparités socio-économiques.
5. Sur la dimension foncière de la crise de l'abordabilité du logement : la hausse des prix des logements résulte d'une augmentation structurelle de la valeur des terrains (c'est-à-dire de la rente foncière) plutôt que d'une augmentation des coûts techniques de construction.
6. La recherche en aménagement du territoire sur les relations entre les prix du logement et l'offre en terrains ne conduit pas à des conclusions tranchées. Mais elle confirme que le prix du logement est d'abord déterminé par la capacité financière des acheteurs et que les valeurs immobilières déterminent le prix du foncier. Elle montre que la manière dont les systèmes de l'aménagement impactent les marchés du logement varie fortement en fonction des contextes juridico-économiques.
7. En Wallonie, l'importance croissante du foncier dans la valeur des biens est sous-estimée par les acteurs du secteur qui tendent à se focaliser sur la problématique des coûts techniques de construction.
8. De manière plus générale, les mécanismes à l'origine de la crise de l'abordabilité du logement sont très largement dépendants des contextes. Ils sont déterminés par le rapport offre/demande, qui est lui-même influencé par des politiques publiques à la fois multi-niveaux et multi-sectorielles.
9. La combinaison d'une offre foncière limitée et de politiques néo-libérales exacerbe le problème de l'abordabilité. En l'absence de politiques spécifiques visant à renforcer l'abordabilité du logement, des politiques strictes de limitation de l'offre foncière accentuent les difficultés sociales.
10. L'objectif du ZAN sera plus facile à atteindre là où le potentiel foncier au sein des zones artificialisées est plus important, avec davantage d'opportunités pour des développements intercalaires (dentes creuses) ainsi que pour la valorisation des jardins et autres espaces non bâtis.
11. Trois enjeux distincts doivent être traités par des politiques publiques innovantes et volontaristes : l'inélasticité de l'offre, les inégalités sociales et les disparités territoriales.

12. Une surabondance en offre foncière est contreproductive en termes d'artificialisation et, seule, elle ne permet pas de solutionner les problèmes d'accessibilité au logement pour les ménages à revenus modestes.

13. L'investissement des autorités locales dans l'action territoriale et les politiques du logement est nécessaire pour promouvoir l'accessibilité financière au logement tout en limitant l'artificialisation des sols et la consommation de la ressource foncière.

14. La « solution unique et/ou l'outil magique » permettant de promouvoir simultanément l'accessibilité au logement et la limitation de la consommation en terrain n'existe pas. Réussir ce double objectif nécessite l'activation stratégique et intégrée d'instruments associant la politique du logement et la politique de l'aménagement du territoire, y compris sa composante « politique foncière ».

15. En Wallonie, agir à travers la mobilisation et la mise en œuvre des gisements fonciers publics apparaît comme une piste pertinente.

Au final, nous constatons que les études sont relativement optimistes sur l'impact que peuvent avoir des mesures fortes de promotion du logement abordable dans un contexte de rareté foncière. Les analyses mettent en avant que les communautés qui s'en sortent le mieux pour proposer suffisamment de logements abordables tout en limitant l'étalement urbain sont celles qui mettent œuvre une **combinaison variable d'instruments de politique du logement** (aide à la pierre et à la personne) et **d'aménagement du territoire** (instruments opérationnels actifs et passifs) et qui les activent **de manière stratégique et intégrée** en fonction des spécificités des contextes territoriaux et socio-économiques.

2. VOLET 1 - ABORDABILITE DU LOGEMENT ET ZERO ARTIFICIALISATION NETTE

2.1 INTRODUCTION A LA PROBLEMATIQUE

2.1.1 L'accessibilité financière au logement

Ce chapitre répond à la question « une réduction de l'offre en terrain via la volonté de limiter l'artificialisation peut-elle conduire à une hausse des coûts du logement ? ». Il interroge également les mesures permettant de limiter cette hausse. Une revue de la littérature plus avancée sur le sujet fut notamment menée en 2021 ([CPDT RF Déc2021 Annexe R1.4 Volet4 Accessibilité logement](#)). Nous nous sommes également appuyés sur les travaux menés dans la mission dévolue au SPW-TLPE dans le cadre de la Présidence belge de l'UE, dont une note en cours de finalisation qui fut l'occasion d'actualiser notre revue de la littérature scientifique.

2.1.1.1 Logement abordable : un concept polysémique

La question de l'accessibilité financière au logement, ou de « l'abordabilité du logement » ou *housing affordability*, est un sujet largement débattu mais également une expression couramment utilisée **pour résumer la nature des difficultés liées à se loger** dans de nombreux pays. L'étude de l'accessibilité financière au logement peut ainsi **recouvrir l'étude d'une multitude de problématiques**.

L'accessibilité financière du logement n'est **qu'une des dimensions de la privation de logement** (avec les normes de qualité de logement, l'assurance « d'avoir un toit » [*security of tenure*], le manque de sécurité et l'inaccessibilité au logement en termes de mobilité) (Stone, 2006a ; Haffner & Hulse, 2021). La notion correspond donc au « *défi auquel chaque ménage est confronté pour équilibrer le coût de son logement réel ou potentiel et ses dépenses non-liées au logement dans les limites de ses revenus* » (Stone, 2006a). Ainsi, un logement est dit « accessible » s'il est adéquat en termes de qualité, d'emplacement (répond aux besoins du ménage) et si le coût du logement permet au ménage de faire face aux autres nécessités de la vie (Tsenkova & French, 2011).

En termes d'accessibilité financière au logement, une définition couramment utilisée dans le cadre de la conception des politiques du logement et qui reprend ces aspects « *d'abordabilité fondée sur la qualité* » est celle souvent citée de Maclennan et Williams (1990, p. 9) : « *L'abordabilité [Affordability] vise à garantir certaines normes en termes de logement à un prix ou un loyer qui n'impose pas, aux yeux d'un tiers (généralement le gouvernement), une charge déraisonnable pour les ménages* ».

Pour compléter, Hancock (1993) présente également une définition de l'accessibilité au logement qui reprend les compromis qui sous-tendent la mesure de « l'abordabilité », selon laquelle « *l'essence du concept de l'abordabilité (p. 129) est le coût d'opportunité des dépenses de logement* », c'est-à-dire « *à quelle part de revenu faut-il renoncer pour obtenir un logement et si ce qui est abandonné est raisonnable ou excessif* » (Hancock, 1993, p. 129).

2.1.1.2 Logement abordable : un enjeu majeur à l'échelle européenne

Le droit à un logement décent pour chaque citoyen européen est un objectif sociétal et politique majeur. Ceci est illustré par le principe 19 du Plan d'action sur le socle européen des droits sociaux qui précise que : « les personnes dans le besoin doivent bénéficier d'un accès au logement social ou d'une aide au logement de qualité » (Parlement européen, 2017) ainsi que par la Charte de Genève des Nations Unies sur le logement durable. Ce document a été approuvé en 2015

par la Commission Economique des Nations Unies pour l'Europe (CEE-ONU), afin de soutenir ses États membres dans leurs efforts **pour garantir l'accès à un logement décent, adéquat, abordable et sain pour tous.**

Vu l'aggravation de la crise de l'accès au logement au cours des dernières années au sein de l'Union, plusieurs déclarations ont souligné la prise de conscience croissante des instances européennes. En particulier, épinglons les documents suivants :

- La résolution du Parlement européen de janvier 2021 : « Un logement décent et abordable pour tous », qui souligne la nécessité d'une nouvelle approche face aux tendances du marché (European Parliament, 2021).
- La déclaration de Gijón de novembre 2023, qui exprime la volonté des ministres concernés de promouvoir un logement pour tous dans un environnement durable, sain et ouvert à tous (Spanish Presidency of the Council of the European Union, 2023).
- La Déclaration de Bruxelles des maires européens de janvier 2024, dont la première priorité est de promouvoir un logement abordable, qualitatif et durable (Belgian Presidency of the Council of the European Union, 2024a).
- La Déclaration de Liège de mars 2024, dont l'objectif général est d'augmenter l'offre de logements sociaux abordables, collaboratifs et coopératifs (Belgian Presidency of the Council of the European Union, 2024b).
- L'avis du Comité européen des régions du 18 avril 2024 : « *Smart, sustainable and affordable housing as a tool for local authorities to face multiple challenges* », qui alerte sur l'impact des coûts excessifs du logement et appelle à un soutien financier et au développement d'initiatives pour promouvoir le logement abordable (European Committee of the Regions, 2024).

Rendre les logements plus abordables, tant qualitativement que quantitativement, est aussi une préoccupation **clairement exprimée par le Gouvernement wallon** à travers sa Déclaration de Politique régionale 2024-2029 qui met notamment l'accent sur l'acquisition d'un premier logement : « le Gouvernement wallon fait de l'accès à la propriété une priorité absolue. C'est un levier essentiel de politique publique pour permettre aux citoyens de concrétiser leur projet de vie et d'accroître leur pouvoir d'achat. » (DPR 2024 – 2029).

2.1.1.3 Logement abordable : aspects sociaux et localisation

De nombreux auteurs mettent en avant l'aspect fondamentalement social lié au logement et soulignent la nécessité de prendre en compte cet aspect pour toute réflexion liée au logement abordable (ex : Haffner & Hulse, 2021 ; Lerman & Reeder, 1987 ; Stone, 2006a ; Thalmann, 2003 ; Tsenkova & French, 2011 ; Whitehead, 1991). La prise en compte de la décence, de la salubrité, de la localisation (**à une distance « raisonnable »** des lieux de vie), de la justice spatiale (la spatialité de la consommation au sol)... est couramment soulignée.

La localisation du logement est de plus en plus souvent considérée dans les études d'abordabilité. Par exemple, en France, dans certains cas, des ménages peuvent se retrouver « *piégés sur place* » (Rougé, 2005 in Florentin & Duc, 2020) dans le cas d'une baisse de la valeur des propriétés du fait de « *la dépréciation et du déclin des lotissements les plus éloignés, rendus obsolètes par l'augmentation des coûts de l'énergie qui a un impact sur le fardeau des trajets quotidiens et des courses en voiture* » (Florentin & Duc, 2020), ou bien de l'augmentation bien plus importante des prix en périphéries proches des plus grandes villes (Hulse *et al.*, 2010).

L'augmentation croissante des prix du logement ne fait qu'exacerber ces problèmes pour les ménages à faible revenu. Cependant, les ménages à revenus moyens ont également de plus en plus de mal à se loger dans des zones centrales et métropolitaines (Haffner & Hulse, 2021).

Comme nous le préciserons, la perspective d'une offre foncière limitée dans un contexte de marché néo-libéral risque d'aggraver le problème d'abordabilité singulièrement pour les plus défavorisés, accentuant les disparités sociales.

2.1.1.4 L'abordabilité au logement : quelques repaires chiffrés

Déjà avant 2007, en moyenne, plus d'une personne sur dix au sein de l'Union Européenne dépensait plus de 40 % de ses revenus totaux disponibles pour les coûts liés au logement (y compris les coûts énergétiques) (Haffner & Hulse, 2021).

Ce sont principalement les jeunes ménages qui éprouvent le plus de difficultés à financer leur logement. Une littérature croissante sur l'accès à la propriété et à la location dans l'UE-15 (Europe des Quinze), documente une tendance pour ces nouveaux arrivants sur le marché du logement à ne pouvoir accéder à la propriété et à « se retrouver » dans le secteur locatif où ils sont susceptibles de rester pendant de longues périodes voire toute leur vie (Arundel & Ronald, 2016 ; Eaquad & Eaquad, 2015 ; Lennartz *et al.*, 2015 ; McKee, 2012 ; McKee *et al.*, 2017 in Haffner & Hulse, 2021).

Pour la Wallonie, une étude récente du CEHD (Pradella & Kryvobokov, 2020) montre une forte augmentation des loyers depuis 2010. Cette étude précise également que **36,6 % des ménages locataires du secteur privé sont sous le seuil de pauvreté** (1230 € en 2019). Le **taux d'effort moyen** pour les locataires est de 31,4 % hors charge et de **37,5 % avec charges (sauf charges énergétiques)**. Pour les ménages à plus faible revenu (< 1500 €), ce taux d'effort hors charge est compris entre 53,6 % et 42,5 %. Les taux d'efforts pour le marché locatif les plus importants sont réalisés par les personnes isolées, avec ou sans enfants, et les personnes isolées de moins de 25 ans ou de plus de 65 ans, c'est-à-dire les catégories avec les plus faibles revenus.

En termes d'accession à la propriété des ménages, une autre étude du CEHD (Pradella & Kryvobokov, à paraître) montre que seuls **12,7 % des ménages accédant à la propriété sont sous le seuil de pauvreté**, ce qui confirme que les **locataires sont plus fragiles financièrement**.

2.2 LES PRINCIPAUX MECANISMES ECONOMIQUES DE L'IMMOBILIER RESIDENTIEL

L'accessibilité au logement est intrinsèquement liée aux valeurs immobilières, dont l'interprétation correspond à un raisonnement économique. Il est donc nécessaire de recourir aux concepts de l'économie foncière et immobilière pour en comprendre les dynamiques (Granelle, 2000, p. 4).

Les biens immobiliers présentent la spécificité d'être particulièrement hétérogène et d'être la combinaison de deux biens de nature différente : d'une part, le foncier, et d'autre part, la construction. Ces deux spécificités sont au cœur même de la complexité de la formation des prix fonciers et immobiliers.

A l'échelle inter-marché, le prix d'un bien dépend d'abord du marché sur lequel il est susceptible d'être échangé. La formation des prix est déterminée à cette échelle par les relations entre l'offre et la demande. Dans un régime de concurrence pure, ce sont les actions de tous les demandeurs et de tous les offreurs qui, collectivement, déterminent le prix. Le prix est donc fonction de l'offre et de la demande, et réciproquement.

A l'échelle intra-marché, les caractéristiques d'un bien foncier et immobilier influent directement sur son prix. Par exemples, Orford (1999 ; 2000) montre que différentes variables structurelles sont à prendre en compte pour expliquer le prix du logement, notamment la surface habitable du logement, la localisation, les attributs d'accessibilité et la qualité du voisinage et Bernier (2024) différencie l'impact du coût foncier dans celui du logement.

Pour évaluer comment varient l'offre et la demande en fonction des prix, on fait appel à la notion **d'élasticité** de l'offre ou de la demande par rapport au prix. L'élasticité par rapport au prix (eq/p) est le rapport entre la variation relative de la quantité demandée (dq/q) et la variation relative de prix (dp/p). L'élasticité par rapport au prix vise à déterminer l'incidence d'une variation du prix sur la quantité demandée ou offerte. Trois cas de figure peuvent se présenter, que nous illustrons ci-dessous avec le sujet de l'élasticité par rapport au prix :

- L'élasticité par rapport au prix est inférieure à 1 ($|eq/p| < 1$), c'est le cas des biens faiblement élastiques (par exemple, le pain) ;
- L'élasticité par rapport au prix est égale à 1 ($|eq/p| = 1$), on parle d'élasticité unitaire ;
- L'élasticité par rapport au prix est supérieure à 1 ($|eq/p| > 1$), c'est le cas des biens élastiques (par exemple, les loisirs).

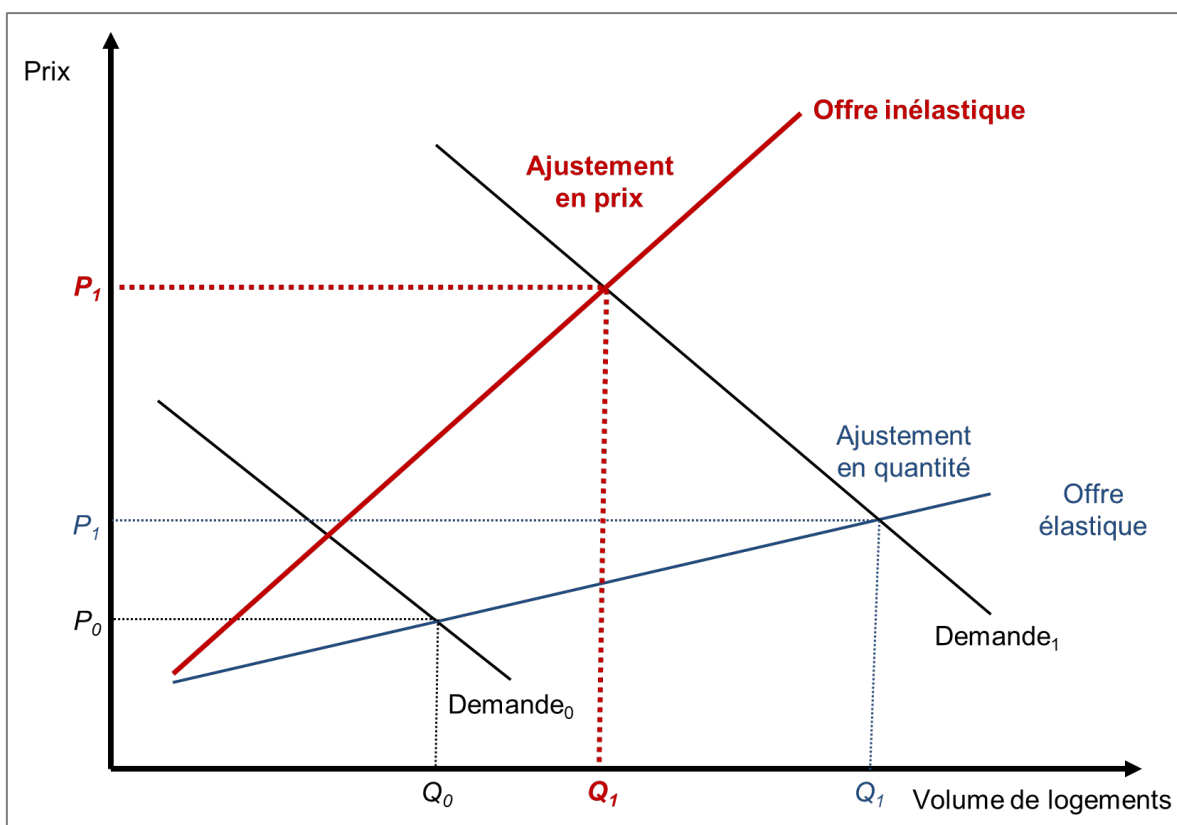


Figure 1. Impact de l'élasticité de l'offre sur le fonctionnement du marché – Ajustement en quantité VERSUS Ajustement en prix

2.3 POURQUOI LES PRIX DU LOGEMENT AUGMENTENT-ILS ?

A un instant « t », en promotion immobilière, le prix d'un bien est donc majoritairement déterminé par la capacité financière des acheteurs, généralement évaluée sur la base des prix pratiqués pour des biens similaires. Les valeurs immobilières fixent ainsi le prix du foncier, qui est un « résidu » dans le calcul à « compte à rebours » du promoteur.

Pour rappel, le prix du logement est avant tout un prix de marché, c'est-à-dire fixé par ce que la demande est prête à payer pour un ensemble de caractéristiques. Le prix du logement n'est pas la somme des coûts fonciers et des coûts de construction (sauf dans les cas d'autopromotion). **Le prix est donc fonction de l'offre et de la demande.**

2.3.1 La demande

Aujourd'hui, il est admis que la demande de logement (en unité de logement ou en surface) est inélastique par rapport au revenu et par rapport au prix. Cette inélasticité signifie qu'une hausse des revenus s'accompagne d'une baisse de la part budgétaire afférente. En d'autres termes, les populations aux faibles revenus consacrent une part plus importante de leurs revenus au logement que les populations à hauts revenus. **Cette observation est à mettre en lien avec les difficultés d'accessibilité au logement qui peuvent se poser pour les populations les moins aisées.** Ce constat concerna la majorité des pays européens comme l'illustre le tableau 1, qui présente l'évolution de cette dépense pour 25 pays de l'UE entre 1999 et 2020. Durant cette période, cette part budgétaire a considérablement augmenté (moyenne non pondérée, passant de 22 % en 1999 à 32 % en 2020).

COUNTRY	1999	2005	2010	2015	2020
Austria	23,9%	22,3%	23,8%	26,1%	24,4%
Belgium	26,2%	25,3%	26,7%	28,7%	31,8%
Bulgaria	13,8%	34,7%	37,2%	33,2%	34,6%
Cyprus	19,8%	21,6%	26,6%	25,5%	25,5%
Czechia	17,5%	20,1%	22,7%	22,3%	24,3%
Denmark	28,4%	29,9%	31,2%	32,2%	33,5%
Estonia	18,0%	29,9%	29,4%	27,2%	32,8%
Finland	28,1%	27,2%	26,7%	31,5%	
France	27,7%	26,3%	26,8%	28,9%	28,9%
Germany	31,3%	29,6%	30,3%	32,3%	31,4%
Greece	21,9%	24,0%	27,5%	28,0%	32,3%
Hongary	20,0%	19,4%	39,3%	37,0%	49,2%
Ireland	27,3%	23,4%	27,7%	31,7%	
Italy	24,7%		32,3%	35,4%	37,7%
Latvia	17,7%	17,1%	23,5%	23,7%	24,7%
Lithuania	12,9%	18,9%	28,5%	33,4%	33,5%
Luxembourg	27,4%	30,1%	33,8%	34,9%	35,1%
Netherlands	26,7%	25,6%	28,6%	30,4%	30,7%
Poland	19,1%	31,5%	32,7%	34,0%	32,7%
Portugal	19,8%	26,6%	29,2%	31,9%	
Romania	13,0%	15,6%	36,0%	35,4%	32,7%
Slovakia	15,8%	30,4%	33,8%	31,6%	33,4%
Slovenia	10,7%	23,0%	29,8%	26,4%	24,3%
Spain	27,5%	30,3%	30,0%	31,8%	35,6%
Sweden	26,8%	29,6%	33,1%	32,1%	
Unweighted average	21,8%	25,5%	29,9%	30,6%	31,9%

Tableau 1. Part des dépenses consacrées au logement (25 pays de l'UE – EUROSTAT 2024)

La demande est susceptible d'évoluer rapidement, quantitativement et qualitativement, vu, notamment, la croissance de la population, la tendance à la réduction de la taille des ménages, la croissance des revenus après inflation mais également de l'évolution des modes de vies, notamment à la suite de situations disruptives comme une crise sanitaire ou énergétique. Cela s'associe à une **tendance des ménages à emprunter le montant maximum** qu'il leur est

possible auprès des banques, en fonction de leurs revenus (tendance à la hausse) et du montant de l'acompte qu'ils sont capables de verser.

On observe en parallèle une tendance à la hausse concernant la part de revenu dédié au logement ces dernières années, en partie pour les tranches de la population avec un faible revenu, comme l'illustre le tableau ci-après. En effet, la part des dépenses liées au logement représente 31% du budget moyen mais 41 % pour les ménages disposant d'un revenu inférieur au 1^{er} quartile même si la dépense liée au seul immeuble est similaire : 17 %. On peut faire l'hypothèse que dans cette tranche de revenu sont davantage présents, d'une part des locataires et, d'autre part, des pensionnés propriétaires ayant fini le paiement de leur bien. En revanche, pour les ménages de cette tranche, la dépense liée au seul bien a quasi doublé en 10 ans. De manière générale, Hick et al. constatent au départ d'une étude européenne, que « dans la plupart des pays, les locataires présentent des risques élevés de problèmes d'accessibilité au logement par rapport aux propriétaires ayant contracté une hypothèque. En outre, on observe presque partout une détérioration relative de la situation des locataires par rapport aux propriétaires ayant contracté une hypothèque, et cette détérioration n'est pas expliquée par des facteurs de composition sociale ou démographique » (Hick et al., 2023).

	Part relative en % en 2022		Evolution de la dépense 2012 - 2022 en %	
	Revenu moyen	Revenu infé- rieur Q25	Revenu moyen	Revenu infé- rieur Q25
Logement charge totale	31	41	20	29
Logement charge immobilier*	17	17	37	84

*Estimation Statbel via le calcul d'un « loyer fictif »

Tableau 2. Part relative de la dépense logement dans la dépense totale des ménages en Wallonie (Statbel)

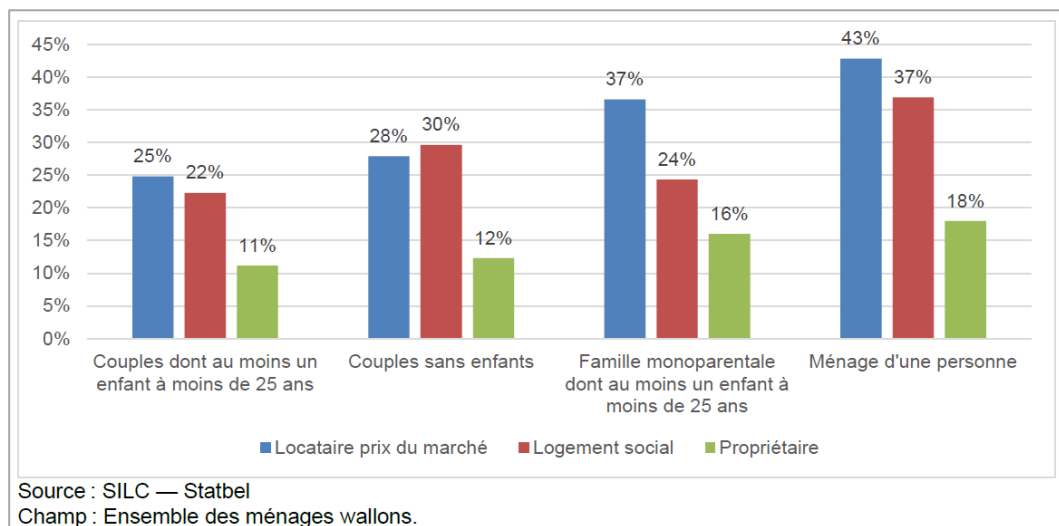


Figure 2. Poids du coût du logement dans le budget du ménage, selon le type de ménage et le statut d'occupation en Wallonie, en 2022 (Source : Anfric et Al., 2023)

Les travaux du Centre d'Etudes en Habitat Durable de Wallonie (CEHD) confirme que le poids du coût du logement dans le budget des ménages est bien plus élevé pour les locataires au prix du marché et à fortiori pour les ménages d'une personne et monoparentaux (figure 2).

Rappelons que l'écart entre les personnes les plus pauvres et les plus riches continue de se creuser en Wallonie, en termes de revenus et de patrimoine malgré une relative stabilité de l'Indice de situation sociale (ISS – Deprez A. et Al., 2023).

Parallèlement à cela, des indices laissent à penser que l'immobilier résidentiel est l'objet **d'investissements et de spéculations** de manière plus poussée qu'auparavant, en particulier de la part d'investisseurs « institutionnels » (tels que des fonds de pensions) ou privés, c'est-à-dire de la part de particuliers capables d'investir dans plusieurs biens immobiliers. L'objectif de ces investisseurs serait de placer de l'argent avec l'espoir d'une plus-value lors de la revente du fait de l'augmentation substantielle des prix, ou dans l'optique d'un rendement de location. **Cette dynamique suspectée est susceptible de représenter une forte pression de demande concurrentielle sur le marché du logement.** Au cours des dernières décennies, la financiarisation du logement – c'est-à-dire la dépendance croissante du logement vis-à-vis de la finance – et une réduction importante des taux d'intérêt hypothécaires ont également joué un rôle majeur dans le renforcement de la demande (Aalbers, 2016).

2.3.2 L'offre

À court terme, **en Belgique, l'offre effective de service logement est inélastique**, pas assez réactive, ce qui n'est pas propre à notre pays. Plusieurs facteurs sont identifiés pour expliquer cela. La **lenteur administrative** et les **réglementations de toutes sortes** sont pointées du doigt par le secteur de la construction, mais des efforts ont cependant été fait par les autorités publiques pour simplifier ces démarches. Il est également **possible que le secteur de la construction ne produise pas toujours là où la demande est la plus importante**, ni de la manière la plus adéquate pour répondre au type de demande, car c'est aussi là que le foncier est le plus cher et risque le plus d'impacter fortement le montant d'une opération immobilière. Cette possibilité est mentionnée par Bavay (2017) pour la France. Et rappelons qu'une partie des biens existants mis en vente ne correspond pas forcément aux attentes et besoins sans oublier les problématiques des biens vacants non mis sur le marché et de l'habitat non permanent (Decroly et Al., 2024).

De plus, la demande est également impactée par l'évolution des modes d'occupation. En effet, « depuis les années 1980, la structure des modes d'occupation a changé et a vu l'augmentation des logements occupés par leur propriétaire au détriment des logements locatifs, et **en particulier de logements locatifs sociaux**, ce qui conduit aujourd'hui à une pénurie de logements locatifs abordables » (Pittini, 2012). Ce constat du désinvestissement dans le logement public est confirmé par l'OCDE qui y voit une cause majeure au problème d'abordabilité : « Dans de nombreux pays de l'OCDE et de l'Union européenne, la demande de logements abordables dépasse l'offre. Cette situation est due à une série de facteurs structurels et politiques : premièrement, en moyenne dans l'OCDE, l'investissement public dans le logement a diminué au cours des deux dernières décennies, tandis que l'investissement global (public et privé) a été inégal... » (OCDE, 2021). Et rappelons qu'en Wallonie, le nombre de candidats à un logement public s'élevait en 2022 à 39.262, soit 2,5 % des ménages wallons, et que 51 % de celles-ci se concentrent dans les agglomérations qui totalisent 47 % des ménages (Anfrie et Al., 2022).

2.3.3 Le logement : combinaison de foncier et d'une structure bâtie

Se pose effectivement la question **du rôle de la rareté foncière et des coûts de construction dans l'évolution de la valeur du logement ?**

En termes de foncier, sur le long terme et à l'international, on observe un impact majeur du prix du foncier dans l'augmentation des coûts du logement, avec 80 % de l'augmentation des prix réels des logements dans 17 économies avancées qui peuvent s'expliquer par une augmentation des valeurs foncières comme l'illustre les figures ci-après (Knoll et al., 2017). En Belgique ce sont plutôt **73 % de l'augmentation des prix qui sont expliqués par le foncier et 54 % en Wallonie** (Reusens & Warisse, 2017).

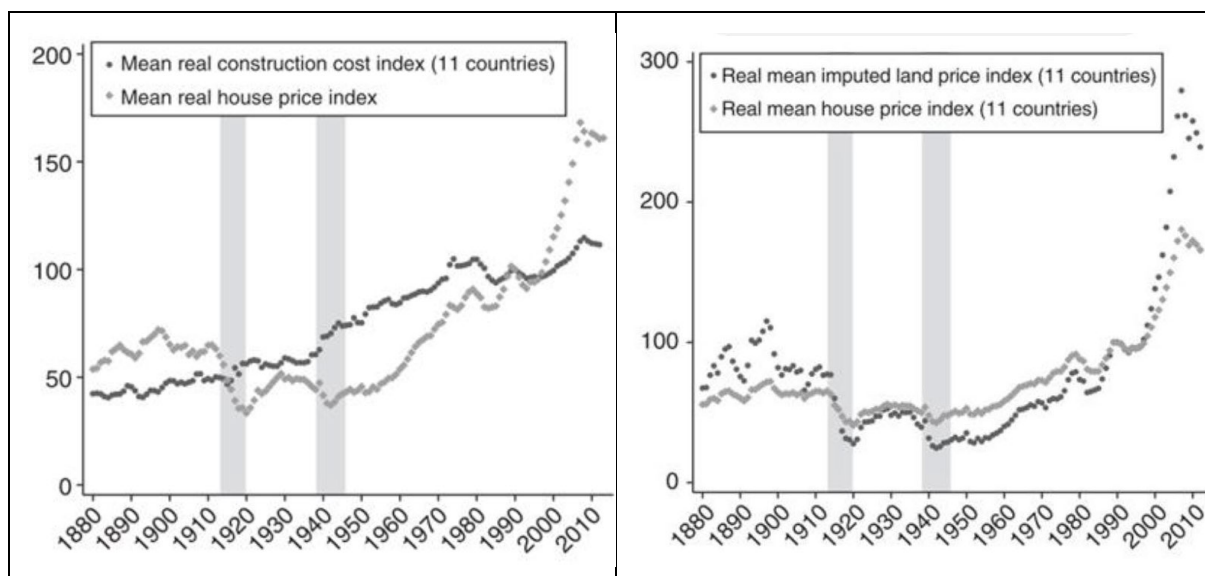


Figure 3. Comparaison relative de l'évolution des coûts de construction et du prix des maisons et du prix des terrains et du prix des maisons (Knoll *et al.*, 2017)

Il ressort également que **plus le logement est couteux, plus le foncier impact son prix**. Ce différentiel entre la Wallonie et la Flandre s'explique en partie par la **rareté foncière** plus importante en Flandre. En Wallonie, il reste cependant à identifier si l'augmentation du prix du foncier est dû à la raréfaction de terrains constructibles, à d'autres facteurs tels que la spéculation foncière et immobilière ou à une combinaison de divers facteurs selon le contexte territorial. Rappelons également qu'une abondance de terrains en zone constructible, c'est-à-dire une abondance **d'offre foncière potentielle**, n'implique pas forcément une **offre foncière effective** abondante. Concrètement, tous les terrains en zone urbanisable ne sont pas constructibles pour des raisons physiques telles que les caractéristiques du terrains (pentes etc.), mais également pour des raisons idiosyncratiques telles que la rétention par les vendeurs.

En termes de structure bâtie, il ressort donc que les coûts de construction ne sont pas la variable principale qui explique l'évolution des prix, même en Wallonie. De plus, la thèse française de Bavay (2017) ne vérifie pas d'impact de l'augmentation des normes énergétiques sur le prix des logements.

Ainsi, puisque la rareté foncière semble effectivement avoir un effet important sur l'évolution des prix de logement, il semble d'autant plus pertinent de s'interroger sur l'impact des outils d'aménagement du territoire sur les prix des logements et comment limiter les potentiels effets de rareté.

2.4 IMPACTS DES POLITIQUES D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET D'URBANISME SUR LES MARCHES DU LOGEMENT

Une revue de la littérature scientifique menée en 2021 par la CPDT vise à répondre à la question : **quel est l'impact des outils d'aménagement du territoire et comment limiter leurs potentiels effets sur la rareté foncière ?** (Bernier et Al., 2021)

Un consensus émerge sur le fait que, **dans certains pays**, les **réglementations locales** d'utilisation des terres sont devenues **contraignantes sur l'offre** de nouvelles unités de logement sans politiques accessoires promouvant le logement abordable. En revanche, **l'ampleur de cet impact fait moins consensus** (par exemple, Gyourko, 2009 pour un aperçu *in* Caldera & Johansson, 2013) et les recherches dédiées à l'impact des politiques d'aménagement du territoire et d'urbanisme sur les marchés du logement montrent que cet **effet est très dépendant des contextes**.

Les restrictions d'utilisation des sols ont également un **impact potentiel sur la localisation de l'offre de logements** et sur la **rareté des terres aménageables, avec des effets ultérieurs sur les prix des logements et les problèmes d'abordabilité/accessibilité** (Addison *et al.*, 2013 ; Cavicchia, 2021). De plus, bien que la densification puisse potentiellement augmenter l'offre effective de logement, si le contexte fait que cette offre est particulièrement inélastique au prix comme en Wallonie, le logement prend du temps à être construit et il peut y avoir un décalage important avant qu'un effet sur les prix ne soit visible. Rappelons cependant que, selon McClure *et al.* (2017, p. 200), des indices laissent penser qu'**une réponse élastique de l'offre de logements ne résout pas nécessairement les pressions d'accessibilité pour les personnes à revenus faibles et modérés**. Il est d'ailleurs difficile d'estimer dans quelle mesure réelle la création de nouveaux logements impacte l'abordabilité au logement (Rodríguez-Pose & Storper 2020).

Par ailleurs, la densification est associée à une intensification accrue de l'utilisation des terres, en particulier lorsqu'elle est liée aux pratiques urbaines compactes de régénération du centre-ville et de réaménagement des friches industrielles (Kotsila *et al.*, 2020 in Cavicchia, 2021). De nombreuses études montrent que des opérations de densification et de régénération urbaine ont tendance à faire localement monter les prix du logement, créant par la même occasion un **phénomène d'exclusion sociale** des précédents résidents de ces quartiers. Le différentiel de loyer ou de prix avant et après investissement est l'objet d'une exploitation et d'une accumulation de capital par des **pratiques spéculatives** en matière de logement. C'est une explication majeure des problèmes d'accessibilité et d'abordabilité du logement. En utilisant Oslo comme étude de cas, Cavicchia (2021) soutient ainsi que, **dans un contexte de marché libéralisé, la densification peut aggraver les logiques de marché et exacerber les dynamiques d'exclusion sociale**. Les résultats de Bibby *et al.* (2020a, 2020b) soulignent également l'**injustice socio-spatiale** qui peut ressortir de ce type de pratiques, lorsqu'elles ne sont pas couplées à des politiques sociales ou de logement adéquates. Un contexte de rareté foncière peut donc être lié à des marchés du logement exclusifs, qui **frappent de manière disproportionnée les locataires et les primo-accédants** (Rérat, 2012). Cela a l'**impact le plus fort sur les ménages à revenus faibles à moyens** (Addison *et al.*, 2013).

Entre la Seconde Guerre mondiale et les années 1980, la Norvège a connu un interventionnisme important en matière de logement. Cette politique reposait sur une réglementation stricte des prix et sur la construction d'un vaste parc de logements abordables (Sandlie et Gulbrandsen, 2017). À partir des années 1980, le tournant néolibéral a fortement influencé la politique du logement norvégienne. Les prix des logements ont été libérés et de nombreuses propriétés municipales ont été vendues à des entreprises privées. Le parc de logements publics en Norvège est désormais résiduel et Oslo ne dispose pas d'un secteur de logement public (Nordahl, 2014 ; Cavicchia, 2021). **En Norvège, l'application conjointe du paradigme de la ville compacte et de la libéralisation des marchés semble être à l'origine d'une grave accentuation des polarisations sociales et spatiales**, en particulier à Oslo (Andersen et Skrede, 2017 ; Cavicchia, 2021).

La même combinaison d'offre limitée de terrains et de déréglementation du marché a été observée au Royaume-Uni. Dans ce pays, depuis les années 1950, l'un des principaux objectifs du système d'aménagement du territoire a été de contenir les zones urbaines. Néanmoins, jusqu'au début des années 1980, les prix de l'immobilier sont restés relativement stables grâce à la construction d'une offre importante de logements sociaux. Tout en renforçant sa politique visant à limiter l'étalement urbain, le gouvernement a inversé sa stratégie et s'est appuyé de plus en plus sur le secteur privé pour développer des logements. Malgré l'effet modérateur de l'offre préexistante de logements sociaux abordables, **la disponibilité limitée de terrains associée à une augmentation continue de la demande, soutenue par la croissance démographique et la diminution de la taille des ménages, a entraîné une hausse significative des prix du logement** (Bibby *et al.*, 2020a, 2020b). La réduction des prestations sociales, associée à la déréglementa-

tion du secteur locatif privé, a exacerbé les problèmes d'accessibilité au logement pour les populations à faible revenu (Stephens et Stephenson, 2016). Le déficit dans la production de logement au Royaume-Uni est notamment dénoncé par le Center for Cities qui cite un « un déficit de 4,3 millions de logements par rapport aux autres pays d'Europe occidentale depuis 1955, et que l'Angleterre devrait construire 442.000 logements par an pendant 25 ans pour combler l'écart. Cette pénurie de logements a nui à l'accessibilité financière, à la croissance et au niveau de vie. Le gouvernement le reconnaît et a placé la réforme du système de planification au centre de ses plans pour stimuler la croissance économique » (Breach, 2024). Il recommande de « remplacer le système discrétionnaire établi par la loi de 1947 sur l'aménagement du territoire (Town and Country Planning Act) par un nouveau système de zonage flexible » (Breach, 2024).

Il ressort des quelques exemples étudiés, et plus particulièrement des cas de la Norvège, de la Suisse et de l'Angleterre, que, dans un **contexte de marché libéral et où des stratégies de restriction de l'artificialisation sont mises en place, si les instruments politiques pour promouvoir du logement abordable sont faibles, peu contraignants, il est peu probable de répondre de manière adéquate aux problèmes d'abordabilité du logement** tout en rendant le territoire plus « durable » et plus inclusif. Pour concilier la dimension écologique de la densification et la dimension sociale de l'accès au logement et éviter le développement de territoire avec de graves problèmes de justice spatiale, une **volonté politique forte est nécessaire**, tout comme la **mise à disposition d'outils d'aménagement et de politique sociales adéquats**.

Ainsi, puisqu'il est évident que **le marché favorise le profit, les promoteurs n'intègrent pas volontairement un objectif de logement abordable** à leurs projets. Les études empiriques relevées par Addison *et al.* (2013) confirment cette conclusion. Par conséquent, **des interventions publiques doivent continuer à être faites pour assurer l'accessibilité au logement sur le marché**. Addison *et al.* (2013) soulignent le rôle critique des gouvernements dans la promotion de **logements publics et privés abordables**. La prise en compte et **l'investissement des autorités locales** dans les politiques (d'aménagement ou non) liées au logement est nécessaire pour promouvoir l'accessibilité au marché du logement pour les ménages à revenus faibles ou moyens.

À travers les quelques exemples internationaux étudiés, différentes pistes ont été présentées pour favoriser le logement abordable dans un contexte de densification, tels que le zonage inclusif, des « coopératives » de logements, etc. Il en existe bien d'autres et la prochaine section permet d'en présenter une synthèse.

2.5 POLITIQUES DE PROMOTION DU LOGEMENT ABORDABLE DANS UN CONTEXTE DE DENSIFICATION OU DE RARETE FONCIERE

Dans la pratique, en regard du coût du logement, **les interventions de l'État peuvent être réparties en deux catégories : les outils d'aménagement du territoire et les outils de la politique du logement**. L'association de divers instruments permet des stratégies en réponse à des volontés politiques. Ces modes d'intervention regroupent des outils bien connus des politiques publiques et d'aménagement du territoire. Une synthèse de leurs effets relevés dans la littérature est présentée dans l'annexe du rapport de 2021 (Bernier *et Al.*, 2021).

En résumé, il semble que les communautés qui s'en sortent le mieux pour proposer suffisamment de logements abordables sans exacerber les problématiques de marché **ne suivent pas une stratégie de politique foncière à « solution unique »**. Une stratégie locale active de politique foncière pour une offre efficace de logements abordables nécessite à la fois la **combinaison d'instruments associés à la politique du logement et à l'aménagement du territoire (outils passifs et actifs) et leur activation stratégique**. Au vu des difficultés d'influer sur la mobilisation des terrains privés, dans un contexte d'un droit de propriété fort (comme en Belgique), **le véritable défi du logement n'est pas tant l'élaboration d'un plan que sa mise en œuvre**. Sans interven-

tion concrète de l'État telle que l'expropriation ou des incitations fortes, **une nouvelle réglementation en faveur de l'abordabilité du logement n'est mise en œuvre que lorsque les propriétaires fonciers acceptent d'entreprendre de nouveaux développements ou de vendre leur terrain.** Il reste également la possibilité **de mobiliser le foncier public.**

L'un des principaux instruments de captation de la plus-value foncière afin de préserver une part de logements abordables est **le zonage inclusif**. Dans un projet de construction, il s'agit d'une obligation pour le promoteur d'inclure une proportion donnée de logements qui seront vendus ou loués à des niveaux de prix inférieurs aux prix du marché. Cette pratique, souvent reconnue pour son efficacité, permet non seulement de produire des logements abordables mais aussi de répartir spatialement les groupes de population, évitant ainsi une ségrégation excessive (McClure et al., 2017, p.190 ; Debrunner et Hartmann, 2020 ; Cavicchia, 2021).

Un autre instrument potentiellement utile est **le droit de superficie** (par exemple, par le biais d'un bail pour le foncier), qui sépare la propriété du terrain de celle des bâtiments. Le démembrement du droit de propriété peut être très utile en termes d'accessibilité financière du logement, car elle permet aux populations à faibles revenus d'éviter le coût du foncier, qui a fortement augmenté au cours des dernières décennies. La scission horizontale de la propriété et l'utilisation des droits de superficie s'appliquent notamment au modèle du *Community Land Trust* (Cataldo, 2020).

La mise en application du ZAN implique de densifier un environnement déjà urbanisé où l'intervention publique est particulièrement compliquée par les droits de propriété. En effet, souvent, les autorités se heurtent aux droits de propriété dans des conditions de rareté des terres, car la plupart des instruments ont été conçus pour des terrains vierges, non construits. **La densification, en revanche, implique de traiter l'environnement déjà construit et des situations de propriétés complexes** (servitudes...) (Debrunner & Hartmann, 2020). Pour y faire face, **les aménageurs ont plus que jamais besoin d'une compréhension approfondie des outils juridiques disponibles pour orienter efficacement le développement de logements abordables** (Alterman, 1990). Les compétences stratégiques des autorités (locales) devraient inclure, par exemple, l'achat à l'amiable, les baux à construction, les marchés public-privé, etc. De plus, parce que la propriété donne un pouvoir supplémentaire à leurs titulaires, les autorités publiques devraient favoriser la maîtrise foncière publique pour façonner le développement du logement sur leur territoire (Gerber et al., 2017, p. 1687).

2.6 RENCONTRES AVEC DES TEMOINS PRIVILEGES

Des enquêtes auprès d'un panel d'experts menées en 2022 ont permis, d'une part, de confronter notre revue de la littérature sur les liens entre l'impact des dispositifs d'aménagement sur l'offre et l'accessibilité financière aux logements à leurs propres analyses et, d'autre part, de connaître leur positionnement à l'égard de la problématique.

À ce sujet, il semble que **l'augmentation des coûts de construction** est, d'après l'ensemble des personnes interrogées, due en grande partie à l'évolution des normes techniques, énergétiques et environnementales qui deviennent de plus en plus exigeantes pour la construction de biens neufs et impacte également les coûts de rénovation. Ce n'est cependant pas l'unique facteur explicatif. En effet, les experts estiment que l'évolution est aussi en partie liée, d'une part, à la hausse des coûts des matériaux et, indirectement, à celle de l'énergie, et d'autre part aux recours que rencontrent bien souvent les projets en Wallonie. Ceux-ci tendent effectivement à allonger la durée des développements et ont un impact financier important. D'après Statbel, en Belgique, l'indice des coûts de production dans le secteur de la construction aurait augmenté de 14, 5 % entre 2021 et 2024.

Les **évolutions du coût du foncier** sont déterminées, quant à elles, par la problématique de la disponibilité en terrains et de leur localisation. Il ressort de nos enquêtes qu'il convient cependant

de différencier quatre problématiques :

1. L'offre résiduelle est à associer à des terrains dont la qualité se dégrade, notamment en termes de pollution.
2. De nombreuses zones d'habitat qui demeurent vierges apparaissent mal localisées, rendant celles-ci de plus en plus difficilement urbanisables.
3. Le nombre d'endroits pour développer un projet en milieu urbain est beaucoup plus réduits qu'auparavant, ce qui tend à augmenter la compétition entre promoteurs, et, *de facto*, le prix du foncier.
4. Il existe une grande divergence entre l'offre foncière potentielle et l'offre effective. Les lois de l'offre et de la demande ne poussent pas les propriétaires fonciers à vendre. De ce fait, un certain nombre de zones exploitables sont en quelque sorte retenues par des propriétaires.

En moyenne, en Wallonie, le prix des terrains, entre 2020 et 2023, serait passé de 96 €/m² à 128 €/m², soit une augmentation de 33 % en 4 ans (Source : Notaire.be), sachant que cette moyenne cache de grandes disparités géographiques.

En conclusion, les obstacles à surmonter semblent donc de plus en plus nombreux pour développer des projets en milieu urbain et il semble de plus en plus difficile pour un jeune ménage de se lancer dans l'acquisition d'un bien au vu de l'apport initial nécessaire. Selon les experts, le « stop à l'étalement urbain » ne pourrait se concrétiser que si **des conditions fiscales, juridiques, et techniques sont réunies**. À ce titre, ils rappellent qu'il existe un ensemble d'avantages fiscaux facilitant l'accès à la propriété mais qui, actuellement, ne sont peut-être plus les bons. Plusieurs instruments ont été mis en avant, tel qu'un système d'abattement unique, une allocation logement, ou une baisse du régime de la TVA à 6 % dans le cas de logements neufs qui sont acquis en tant que première habitation.

En ce qui concerne l'augmentation de l'offre de logements de qualité sur le territoire wallon nécessaire pour suivre l'évolution de la demande, notamment celle venant des ménages à faibles revenus, plusieurs pistes ont été analysées afin d'abaisser les coûts ou de garantir un prix inférieur à celui du marché. La majorité des témoins privilégiés a mentionné **l'importance de recourir à des partenariats publics-privés** et plaident pour une gestion plus cohérente des charges d'urbanisme, notamment, en termes de prévisibilité. À l'inverse, l'intérêt de développer des baux emphytéotiques à travers la création de *Community Land Trusts* ne fait pas consensus parmi les experts interrogés. Enfin, plusieurs personnes interrogées ont mentionné **le rôle essentiel que les communes ont à jouer en tant qu'opérateur du logement**. Ils pensent qu'il y a aujourd'hui une responsabilité du secteur public de valoriser leurs fonciers et de l'utiliser pour réguler le marché du logement afin de garantir une accessibilité aux logements aux ménages modestes et limiter la consommation en terrain.

2.7 QUE FAUT-IL RETENIR ?

2.7.1 Conclusions pour l'actualisation du volet 1

Cette analyse de la littérature scientifique internationale a permis de répondre à la question de recherche initiale : **oui, une réduction de l'offre en terrain à la suite de la limitation de l'artificialisation peut conduire à une hausse des coûts du logement et à une exacerbation des problèmes d'abordabilité**, en tout cas si une politique volontariste de promotion du logement abordable n'est pas mise en place précocement.

Il ressort en effet que le prix du logement est d'abord déterminé par la **capacité financière des acheteurs et que les valeurs immobilières déterminent le prix du foncier** (qui est un « résidu » des opérations de promotion immobilière). De plus, sur le long terme, un **impact majeur du prix du foncier** dans l'augmentation des prix du logement est observé, jusqu'à représenter en moyenne 80 % de l'augmentation des prix immobiliers dans certains pays. De fait, plus le logement est couteux, plus le foncier joue un rôle dans son prix, les coûts de construction n'augmentant pas de manière aussi marquée. Il apparaît que les coûts de construction du logement ne sont pas la variable explicative principale quant à l'évolution des prix.

L'actuelle crise de l'abordabilité du logement **résulte à la fois d'évolutions structurelles** (avec une augmentation des prix depuis la fin de la Seconde Guerre mondiale) **et d'un contexte économique défavorable** en termes de taux hypothécaires et de coûts de construction.

L'un des principaux symptômes de la crise de l'abordabilité du logement correspond au fait que les ménages européens, y compris wallons, consacrent, en moyenne, **une part croissante de leur budget du logement**.

Sachant cela, quels peuvent être les **impacts sur l'abordabilité du logement des outils d'aménagement du territoire à mettre en place dans le cadre du ZAN et, plus précisément, de l'optimisation spatiale** ? Pour répondre à cette question, notons tout d'abord que la revue de la littérature met en évidence plusieurs constats généraux :

- Premièrement, une **tendance générale d'augmentation de l'écart** de revenus entre les ménages à faible revenus et ceux à revenus élevés se dessine. Ces disparités peuvent être amplifiées par les différentiels en termes de patrimoine et de richesse, creusant encore l'écart entre les plus riches et les plus pauvres, c'est-à-dire entre ceux capables d'investir (plus ou moins massivement) dans l'immobilier et ceux qui ne peuvent pas accéder à la propriété. Or, celle-ci est généralement considérée comme vertueuse, ce qui reste à démontrer (Bianchet et Al., 2015), et, dans le contexte socio-économique belge, vectrice d'une forme de protection sociale. Et de manière générale, les ménages les moins favorisés sont davantage impactés par la crise de l'abordabilité vu la hausse constante de la part des dépenses consacrées au logement dans leur budget.
- Deuxièmement, une **tendance à la libéralisation marquée des marchés** résidentiels et des politiques du logement est observée dans toute la revue internationale, que le modèle de la ville compacte soit mis en application ou non. En Wallonie, il existe déjà traditionnellement un aménagement du territoire particulièrement libéral, où l'arbitrage entre droits de propriété individuels et objectifs collectifs est plutôt à l'avantage des premiers. Historiquement, cela s'est traduit par une abondance en terrains urbanisable (offre potentielle). Cette tradition en foncier abondant est la source d'un étalement urbain très poussé mais elle présentait initialement l'avantage de limiter les effets de rareté. Cependant, des effets de rareté ont tout de même été observés à la suite de la progressive saturation de certaines zones d'habitat. Les fortes valorisations immobilières observées dans certaines parties de la Wallonie sont, en

effet, la résultante des difficultés croissantes qu'éprouvent les promoteurs immobiliers pour disposer de terrains viabilisés mobilisables (offre effective).

Dans les études de cas de **mise en application du modèle de la ville compacte dans un contexte de marché et de politiques du logement libéralisées** (Norvège, Suisse, Angleterre ...), **l'exacerbation des problèmes d'abordabilité du logement a été observée**, plus particulièrement de la ségrégation spatiale, de l'exclusion sociale et des difficultés croissantes à devenir propriétaires pour les ménages à faibles revenus (familles nombreuses ou monoparentales), les jeunes (primo-accédants) et parfois les personnes âgées.

Ainsi, de manière générale et dans un contexte de marché libéralisé, **on observe une exacerbation des problématiques d'abordabilité en cas de mesures de restrictions foncières et de mise en application du modèle de la ville compacte**. Cela souligne l'importance d'un bon état des lieux et d'une compréhension fine de la question de l'abordabilité au logement dans un territoire avant la mise en place d'une politique de restriction foncière.

Face à ce constat, deux solutions sont possibles : mettre le ZAN en application ou y renoncer. Si on n'applique pas le ZAN, les problématiques environnementales continueront cependant de s'accroître, elles ne se résorberont pas d'elles-mêmes. De plus, l'étalement urbain, s'il demeure associé à une certaine abondance de terrains en Wallonie, induit également quoi qu'il arrive une certaine précarité des revenus faibles par l'éloignement au centre et à l'emploi (augmentation des coûts de transport...). Et la Belgique pourrait ne pas respecter les orientations, voire directives, européennes. Il semble donc que l'introduction du ZAN continue de faire sens socialement et écologiquement, à condition de **mettre en place rapidement des stratégies fermes, ciblées et diversifiées pour promouvoir le logement abordable**.

Les études sont en effet optimistes sur l'effet que peuvent avoir des mesures fortes de promotion du logement abordable dans un contexte de sobriété foncière, ce qui est le cas avec l'adoption de la réforme du Code du Développement territorial (CoDT) qui introduit le concept d'optimisation spatiale, précisé au niveau du Schéma de Développement territorial (SDT) et accompagné relatives à l'urbanisation. Ces réflexions mettent en avant que les communautés qui s'en sortent le mieux pour proposer suffisamment de logements abordables sans exacerber les problématiques de marché sont celles qui mettent œuvre une **combinaison variable d'instruments de politique du logement** (aide à la pierre et à la personne) et **d'aménagement du territoire** (instruments opérationnels actifs et passifs) et qui les activent de manière stratégique, en fonction des contextes. Il n'y a en effet pas de stratégie de politique foncière à solution « unique ».

Outre les instruments réglementaires, la mise en place de telles mesures nécessite surtout de disposer de suffisamment de **moyens humains compétents**. Pour reprendre en main une partie du marché et limiter sa libéralisation, les compétences stratégiques des autorités (locales) nécessaires sont nombreuses, et incluent par exemple la capacité de **planification à long terme**, une compréhension approfondie des outils juridiques, la négociation pour l'achat à l'amiable de biens fonciers ou immobiliers, les marchés public-privé, etc. L'encouragement à la réalisation de schéma de développement communal (SDC) va dans ce sens. De plus, parce que la propriété donne un pouvoir supplémentaire à leurs titulaires, les autorités publiques devraient **favoriser la constitution et la mobilisation de gisements fonciers publics** pour façonner le développement du logement sur leur territoire. On parle également souvent de volonté politique et de mesures « fortes ». On entend par là des **mesures à caractère obligatoire et non plus simplement incitatives**, qui donnent ainsi bien **plus de poids aux autorités (locales) pour mettre en œuvre leurs objectifs de logement abordable** (ex : un zonage inclusif à caractère purement obligatoire). Pour finir, tout cela ne sert presque à rien sans une **prévisibilité des mesures** (ex : zonage inclusif) et **donc une planification à long terme**, tant pour les promoteurs immobiliers que pour les particuliers.

En Wallonie, les enquêtes auprès des témoins privilégiés ont montré que, pour eux, **l'augmentation des coûts de construction est due en grande partie à l'évolution des normes** techniques, énergétiques et environnementales qui deviennent de plus en plus exigeantes pour la construction de biens neufs. Ils pointent également la hausse des coûts des matériaux et indirectement celui de l'énergie, ainsi que les recours sur les permis que connaissent bien souvent les projets immobiliers.

Les évolutions du coût du foncier sont déterminées, quant à elles, par la **problématique de la disponibilité en terrains** dont la qualité se dégrade, notamment en termes de pollution et de localisation, rendant ceux-ci de plus en plus difficilement urbanisables. L'augmentation de la **compétition entre promoteurs** entraîne, elle aussi, une hausse du prix du foncier car il existe une grande divergence entre l'offre foncière potentielle et l'offre effective. La spéculation des propriétaires fonciers et leur réticence à réviser à la baisse le prix de leur terrain ne les poussent pas à vendre. La **rétenction foncière** pose dès lors un problème dans la fluidité du stock existant.

Les obstacles à surmonter semblent donc de plus en plus nombreux pour développer des projets en milieu urbain et pourraient s'amplifier à la suite de la mise en œuvre de l'optimisation spatiale. Les experts rappellent qu'il existe, cependant, un ensemble d'**avantages fiscaux** facilitant l'accès à la propriété mais qui, actuellement, ne sont peut-être plus les plus appropriés. Afin d'abaisser les coûts ou de garantir un prix inférieur à celui du marché, la majorité des témoins privilégiés a mentionné l'importance de recourir à des **partenariats publics-privés** et de développer une gestion plus **cohérente des charges d'urbanisme**, notamment, en termes de prévisibilité. Enfin, plusieurs personnes ont mentionné la part essentielle que les communes ont à jouer en tant qu'opérateur du logement et la **responsabilité du secteur public** de valoriser leurs fonciers et de l'utiliser pour **réguler le marché du logement** afin de garantir une accessibilité au logement aux ménages modestes tout en limitant l'artificialisation des terrains vierges.

2.7.2 Conclusion pour la suite de la présente note (volet 2)

Les travaux montrent clairement que préserver l'abordabilité du logement en période d'optimisation spatiale suppose d'agir sur le foncier, mais pas uniquement sur le foncier. L'enjeu est complexe, car les territoires, les marchés immobiliers et les dynamiques socio-démographiques sont hétérogènes : aucune réponse uniforme ne peut convenir partout. Une politique efficace relève donc moins d'un instrument isolé que de la combinaison de plusieurs leviers, adaptés à la réalité des lieux et coordonnés dans le temps.

Dans cette perspective, l'action publique doit pouvoir s'appuyer sur une boîte à outils large et mixte, mobilisant idéalement des instruments complémentaires relevant de registres différents. Leur portée et leurs modalités de mise en œuvre varient selon les contextes : certains agissent sur le prix, d'autres sur l'offre, d'autres encore sur la structure ou la localisation du foncier ; certains sont directs, d'autres indirects ; certains produisent des effets rapides, d'autres relèvent d'un investissement de long terme.

L'enjeu n'est donc pas de trouver « la » bonne mesure, mais d'apprendre à mobiliser les bons instruments, au bon endroit, au bon moment, dans les bonnes combinaisons. La section qui suit propose précisément cette lecture : une boîte à outils structurée, conçue pour nourrir la décision publique et faciliter la construction de stratégies foncières et immobilières adaptées aux réalités wallonnes.

3. VOLET 2 - LES MESURES DE GESTION FONCIERE

3.1 RETOUR SUR LA NOTION DE « MESURES DE GESTION FONCIERE »

L'expression *mesures de gestion foncière*, utilisée dans la note de 2022, évoque intuitivement l'action sur les terrains, leur mobilisation ou la régulation de leurs usages. Pourtant, face aux enjeux d'abordabilité, cette acception s'avère trop étroite. L'abordabilité dépend en effet de leviers multiples - fiscaux, réglementaires, immobiliers, territoriaux - qui agissent de manière conjointe sur la valeur et la disponibilité du foncier. D'où la nécessité d'envisager ces mesures dans un sens élargi.

Alors que le terme de *politique foncière* renvoie avant tout aux outils publics de contrôle de l'utilisation des sols, les *mesures de gestion foncière* désignent une approche plus ouverte et transversale : **une stratégie globale agissant sur l'ensemble des facteurs qui conditionnent l'accès au logement**. Concrètement, toute action publique influant sur le marché immobilier - et donc en corollaire sur le foncier - peut être considérée comme une mesure de gestion foncière. Cela inclut des mesures fiscales telles que des taxes contre la rétention foncière ou des aides à l'achat, des dispositifs de régulation du marché comme l'imposition de quotas de logements abordables dans les nouveaux projets, ainsi que des mécanismes de gouvernance tels que les partenariats public-privé.

La logique consiste à disposer d'un répertoire diversifié d'outils, activables selon le contexte territorial, la situation du marché, les ressources publiques et les objectifs poursuivis. La prise en compte de mesures en lien avec l'immobilier résidentiel, la régulation des usages du bâti et la gouvernance publique tient au fait que les dynamiques foncières et immobilières sont étroitement imbriquées, qu'elles sont interdépendantes et qu'elles doivent être pensées globalement : agir sur l'offre de logements, la vacance immobilière, la requalification du bâti ou les règles d'usage a des effets majeurs sur les prix de l'immobilier mais aussi du foncier.

Le coût des logements dépend directement du prix du foncier, composante majeure du coût de production. Toute hausse du prix des terrains se répercute sur le coût des logements ; inversement, toute régulation du marché immobilier affecte la valorisation foncière. Ainsi, l'encadrement des loyers limite le revenu potentiel tiré d'une construction et modère la valeur foncière, tandis que l'imposition de quotas de logements sociaux dans les nouveaux projets influence la demande de terrains et leur prix. Le foncier porte en lui le potentiel immobilier futur : sa valeur dépend des droits de construire et des usages possibles. Toute mesure agissant sur ces droits ou sur le marché immobilier modifie donc la donne foncière.

L'objectif est de disposer **d'un ensemble articulé de leviers, mobilisables selon les contextes et les priorités publiques**, avec un objectif global de régulation, d'encadrement ou de veille des marchés fonciers et immobiliers, dans un cadre volontariste de sobriété et d'optimisation spatiale, ainsi que de production d'une offre suffisante de logements abordables.

3.2 VERS UN REPERTOIRE ELARGI DES MESURES DE GESTION FONCIERE

3.2.1 Actualisation du tableau des mesures de gestion foncière

Le répertoire de mesures présenté ci-après constitue une version enrichie du tableau développé dans la note de 2022 (partie 2). Celui-ci est rappelé en annexe de la présente note afin de fournir un point de comparaison. Il a servi de base de travail à laquelle se sont greffés les compléments apportés en 2025.

Cette actualisation repose sur :

- une relecture structurée des outils recensés dans la note initiale, en proposant une nouvelle organisation ;
- l'intégration de priorités ou d'orientations générales d'ordre politique découlant des changements institutionnels récents, notamment la réforme du Code du Développement Territorial (CoDT ; 2023), le Schéma de Développement du Territoire (SDT ; 2024) et la Déclaration de Politique Régionale 2024-2029 ;
- les enseignements tirés de travaux de recherche récents, notamment ceux menés dans le cadre de la présente subvention CPDT (inventaire des disponibilités foncières et immobilières publiques, identification des terrains mutables en centralité, encadrement des usages touristiques du logement) ;
- une mise en regard d'expériences et d'instruments de gestion foncière et d'encadrement des marchés immobiliers résidentiels développés dans d'autres contextes européens.

Cette actualisation est le fruit d'un travail collaboratif mené par les trois centres de recherche de l'équipe CPDT. Plusieurs réunions de mise en commun ont permis de discuter des aménagements à apporter au tableau, de revoir le contenu, de mettre à jour les références et de compléter les champs ajoutés dans cette nouvelle version.

3.2.2 Principales adaptations apportées au tableau initial

1. Les différentes mesures ont été reformulées et, surtout, redistribuées et regroupées en (sous-)familles stratégiques. Cette structuration, jugée plus pertinente pour la lecture stratégique, a conduit à abandonner le classement initial par objectif afin de mieux répartir les actions selon leur logique d'intervention. Les objectifs n'ont toutefois pas été supprimés : Ces derniers ne sont toutefois pas supprimés : ils sont rappelés dans le tableau global des mesures et détaillés en partie 4 (addendum), sous une forme légèrement reformulée par rapport à la note de 2022.
2. Un quinzième et seizième objectifs ont été ajoutés (« Suivi des dynamiques macroéconomiques et territoriales » / « Créer un espace d'échange de données et d'analyse des enjeux fonciers entre les différents niveaux de pouvoir »), ainsi que plusieurs nouvelles mesures y afférentes.
3. Tous les champs présents dans le tableau initial de 2022 ont été conservés. Leur contenu a toutefois fait l'objet d'une relecture complète, en vue de garantir leur actualité et leur pertinence. Cette mise à jour comprend :
 - une révision et clarification des descriptions des mesures,
 - une adaptation au cadre stratégique et institutionnel 2024–2025,
 - une actualisation ou un enrichissement des références aux travaux de la CPDT et d'autres sources pertinentes,
 - une vérification et mise à jour des liens hypertextes lorsque ceux-ci étaient disponibles.
4. Certaines mesures figurant dans le répertoire de 2022 ne sont plus reprises telles quelles dans le présent tableau. Plusieurs raisons peuvent expliquer leur retrait :
 - Fusion ou réorganisation : certaines propositions ont été intégrées dans une mesure élargie ou, à l'inverse, ont été scindées en plusieurs mesures plus ciblées ;

- Périmètre redondant : d'autres sont désormais absorbées dans des dispositifs désormais en vigueur, tel que la réduction des droits d'enregistrement entrée en vigueur en 2025 ;
 - Pertinence jugée insuffisante : enfin, quelques mesures ont été écartées car leur effet potentiel est jugé faible, incertain ou inadapté aux objectifs poursuivis.
5. De nouveaux champs de caractérisation des mesures ont été introduits afin d'enrichir l'analyse : niveau de complexité de mise en œuvre, échelle d'application, pertinence de la mesure au regard du SDT et de la DPR, entre autres. Ces éléments seront décrits en détail dans la section 3.2.2.

3.2.2.1 Structure du nouveau répertoire des mesures de gestion foncière

Les mesures sont classées en cinq grandes familles stratégiques :

- Pilotage et connaissance du foncier ;
- Mobilisation et recyclage du parc bâti existant ;
- Densification douce et intensification des tissus bâtis ;
- Régulation foncière, maîtrise publique et fiscalité ;
- Régulation des usages du bâti résidentiel et accès au logement local.

Pour chaque famille stratégique, le tableau propose :

- Un bref argumentaire ;
- La liste des objectifs, issus de la note CPDT initiale et complétée par les objectifs 15 et 16 ;
- Les mesures associées, renumérotées pour cette version mais accompagnées de leur numérotation d'origine.

À l'intérieur de chaque famille, les mesures sont organisées en sous-catégories regroupant celles de même nature. La numérotation initiale est conservée afin de garantir la traçabilité avec le tableau d'origine (voir tableau en annexe 1 de la présente note)

Nouvelle numérotation		Mesure			Acteurs et objectifs concernés		
Famille stratégique	Justification	n° de la mesure	n° ancien (note de 2022)	Intitulé de la mesure (groupement par sous-famille stratégique)	Descriptif de la mesure	Principaux acteurs concernés	Objectif concerné (voir note)
1. Pilotage et connaissance du foncier Structurer les outils publics d'observation, d'analyse et d'anticipation des marchés fonciers et immobiliers, et renforcer les capacités de planification foncière et immobilière en vue de permettre une action foncière efficace s'appuyant sur une connaissance fine des enjeux et de leur évolution	La production de données foncières (usage et disponibilité du foncier et de l'immobilier, transactions et prix) constitue un prérequis à toute politique foncière efficace. Elle conditionne la capacité des pouvoirs publics à anticiper les tensions, à orienter les politiques d'aménagement et à garantir la pertinence des interventions en matière de logement abordable. La mise en place d'organes (observatoires, EPF, régies foncières) et d'outils de connaissance (inventaires, analyses croisées, registres d'usage) permet de construire une vision claire, partagée et actualisée des dynamiques foncières et immobilières, tant en matière de disponibilité que de valeurs. Par ailleurs, les prix fonciers ne sont pas déterminés uniquement localement : ils dépendent de facteurs systémiques (taux d'intérêt, fiscalité, pression démographique, comportements d'investissement), qui doivent être mieux pris en compte pour anticiper les tensions à venir et ajuster finement les politiques publiques.	A. Création d'organes de structures spécifiques					
		1	1.1	Rappel de l'ancienne numérotation	Structure susceptible de récolter et analyser les données relatives aux marchés en cours et les gisements fonciers et immobiliers et de diffuser aux pouvoirs publics ces données à cet égard. Il s'agit également d'instaurer un lieu d'échange et de réflexion	Gouvernement wallon, SPW et autres acteurs supralocaux	1
		2	2.1	Créer une structure du type "Établissement Public Foncier Régional (EPFR)" français	Se doter d'un établissement public foncier régional à l'image des EPF des régions françaises pour l'ensemble de la Wallonie. L'EPFR pourrait développer l'action foncière à l'échelle régionale et venir en soutien aux opérateurs locaux et supralocaux	Acteurs directement impliqués dans la gestion du foncier public (SPW, SWL, SPAQUE, ADT ...)	2
		3	2.2	Développer des régies communales (autonomes) voire supracommunales ou provinciales	Développer les régies foncières communales et politiques foncières, de logement et d'aménagement	et provinciales	2
		4	Nouvelle mesure	Créer un guichet ou une cellule régionale d'accompagnement juridique, fiscal, technique aux communes ou intercommunales souhaitant mobiliser leur patrimoine foncier et immobilier pour du logement abordable	Cette mesure consiste à mettre en place, au niveau régional, un guichet ou une cellule d'expertise chargée d'apporter un accompagnement juridique, fiscal, financier et technique aux communes ou intercommunales souhaitant mobiliser leur patrimoine foncier ou immobilier en faveur du logement abordable. Cet appui viserait notamment à sécuriser les montages contractuels, faciliter l'ingénierie financière, optimiser le choix des outils fonciers disponibles et accompagner la mise en œuvre opérationnelle des projets. Plutôt que de créer une nouvelle structure, cette cellule pourrait être intégrée aux missions d'un organisme existant (par exemple la Société Wallonne du Logement ou un guichet régional comme la Société wallonne du crédit social), afin de mutualiser l'expertise. L'objectif est de renforcer la capacité d'action des communes, particulièrement celles disposant de ressources administratives et de bâti publics en logements accessibles et durables.	SPW, SWL, Agences de Développement territorial ...	3
Groupement par famille stratégique		5	4.4	Signalisation des mesures rajoutées	Les étages vides au-dessus des commerces offrent a priori un potentiel important en Wallonie pour la (re)création de logements. Outre l'absence fréquente d'accès direct vers les étages depuis la rue, la remise en état de ces étages parfois inoccupés depuis plus de quarante ans peut s'avérer très lourde au regard des montants des loyers qui pourront par la suite être perçus.	En dehors des plus grandes villes qui pourraient disposer un jour d'une telle cellule, c'est à une échelle sous-régionale ou provinciale qu'une telle structure pourrait être envisagée.	4
	B. Production d'outils de recensement et d'analyse						
Groupement par sous-famille stratégique		6	Nouvelle mesure	Elaborer des stratégies foncières à l'échelle communale en coordination avec les SOC	Une stratégie foncière consiste à organiser et prioriser la mobilisation du foncier en cohérence avec les besoins d'un territoire pour le logement, le développement local et économique, les infrastructures ou encore les équipements ainsi que pour les enjeux de prévention des risques naturels et technologiques et la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (Ministère français de la transition écologique, 2024). Elle implique la constitution et la gestion d'un portefeuille de biens et toutes les mesures y afférant. La mesure vise à encourager et accompagner les pouvoirs locaux dans l'élaboration de cette stratégie notamment au niveau des SJPDC.	SPW et pouvoirs locaux	2

Figure 4. Extrait du tableau

3.2.2.2 Les nouveaux champs de caractérisation des mesures

Dans cette version actualisée, chaque mesure est accompagnée d'un ensemble de champs complémentaires visant à en affiner la lecture et à faciliter son appropriation par les acteurs publics. Ces éléments de caractérisation ne constituent pas une analyse exhaustive, mais permettent d'identifier plus aisément les mesures les plus adaptées à un contexte donné, à des contraintes locales ou à un niveau d'intervention particulier.

Cette logique vise à renforcer l'opérationnalité du répertoire proposé : elle permet, à la manière des filtres utilisés dans un tableur, de croiser différents critères pour cibler les leviers les plus pertinents en fonction d'un objectif ou d'un cadrage stratégique. Ainsi, une commune pourra, par exemple, repérer les mesures qui relèvent de son champ de compétence, mobilisables à court terme, peu complexes à mettre en œuvre, ou agissant directement sur l'offre immobilière.

Chaque champ est brièvement présenté ci-après, afin d'explicitier sa portée et son utilité dans la lecture croisée du tableau.

a) Orientation principale des mesures

Pour faciliter la lecture stratégique, chaque mesure est associée à une ou plusieurs orientations, c'est-à-dire les dimensions principales sur lesquelles elle agit : le foncier, l'immobilier, la fiscalité/urbanisme, ou encore la capacité d'action publique. Il ne s'agit pas d'un classement exclusif, mais d'un repérage souple permettant de visualiser les leviers mobilisés par chaque mesure et d'en faciliter la combinaison selon les contextes.

Une première orientation concerne les actions visant l'**immobilier** existant. Elles s'attachent à la remise en usage, à la transformation ou à l'amélioration du bâti déjà constitué, qu'il soit résidentiel ou non à l'origine. Elles incluent par exemple la réhabilitation, la reconversion ou la mobilisation de locaux vacants.

Une deuxième orientation porte sur la maîtrise, la mobilisation ou l'orientation du **foncier**. Ces mesures visent directement ou indirectement les conditions d'accès au sol, son affectation, son prix, sa disponibilité ou sa mise à disposition pour le logement.

Une troisième orientation regroupe les mesures destinées à renforcer les **capacités d'action publique**. Elles concernent les organisations, instruments et mécanismes institutionnels permettant aux pouvoirs publics d'agir de manière durable sur l'immobilier et le foncier : création ou réorganisation de services, mise en place d'observatoires, dispositifs d'acquisition ou de gestion, révision des compétences. Ces mesures constituent souvent des préalables opérationnels à des interventions foncières ou immobilières plus directes.

Enfin, une quatrième orientation concerne la planification et l'encadrement par la **fiscalité** ou l'**urbanisme**. Elle recouvre les règles d'aménagement, les zonages et les dispositifs fiscaux susceptibles d'influencer les comportements des acteurs privés et publics, afin d'orienter l'usage du bâti et du sol dans le sens des objectifs poursuivis.

Cette catégorisation n'a pas vocation à être exclusive : certaines mesures produisent des effets croisés sur plusieurs dimensions. Elle constitue avant tout une indication informative permettant de saisir la logique dominante d'intervention.

À titre d'illustration, la création d'une régie communale foncière peut sembler, à première vue, relever des mesures foncières puisqu'elle vise in fine à agir sur la mobilisation et la gestion du sol. Toutefois, il ne s'agit pas d'une intervention directe sur le foncier. L'objet de la mesure est d'abord organisationnel : mettre en place une nouvelle structure publique dotée de moyens, de compétences et d'un mandat d'action. Ce n'est qu'une fois cette structure constituée qu'une action foncière pourra être menée. Cette mesure illustre bien la possibilité d'une double orientation.

b) Effet attendu sur le marché foncier et immobilier

Ce champ indique si l'action influence directement ou indirectement le prix du foncier, le prix des biens immobiliers ou la régulation des marchés.

- Direct : impact concret et rapide sur l'offre (nouveaux logements), sur le prix (taxation, encadrement), ou sur la trésorerie des ménages.
Exemples : AIS, CLT, réhabilitation, surélévation, baux emphytéotiques, zonage inclusif
- Indirect : mesure qui influence le contexte mais pas directement l'abordabilité des logements à court terme.
Exemples : observatoires, cadastres, interopérabilité, stratégies, études prospectives.

c) Echelle de mise en œuvre

Ce champ précise l'échelle territoriale pertinente pour l'application de chaque mesure : zone spécifique, localité ou quartier, commune, groupement de communes, province ou Région. Certaines mesures sont multi-échelles, nécessitant à la fois un cadre régional - par exemple juridique ou fiscal - et une exécution locale, comme dans le cas de la gestion des permis ou du contrôle.

d) Niveau de complexité de la mise en œuvre

Ce champ appréhende la complexité de mise en œuvre de chaque mesure sur une échelle allant de « faible » à « élevé ».

- Faible : actions administratives ou techniques simples, s'inscrivant dans un cadre déjà existant ou utilisant des outils disponibles ;
- Moyen : mesures nécessitant une coordination interinstitutionnelle importante, des ressources financières notables ou présentant une sensibilité politique ;
- Élevé : interventions impliquant une réforme fiscale ou légale majeure, la création de structures lourdes ou susceptibles de susciter une forte opposition politique ou sociale.

e) Pertinence par rapport aux documents stratégiques wallons

Ce champ indique la correspondance de chaque mesure avec les principaux documents stratégiques régionaux, en particulier le Schéma de Développement du Territoire (SDT) et la Déclaration de Politique Régionale (DPR). Cette référence permet d'évaluer la cohérence des mesures avec les orientations et priorités définies à l'échelle régionale, et d'assurer leur intégration dans le cadre global des politiques publiques.

f) Liens avec d'autres mesures

Ce champ permet d'identifier les relations de dépendance entre les mesures. Il distingue, d'une part, les actions préalables nécessaires à la mise en œuvre d'autres actions et, d'autre part, les actions pouvant être mises en œuvre de manière autonome, ainsi que celles dont l'efficacité dépend de la réalisation d'autres mesures. Cette information est essentielle pour anticiper les séquences d'intervention et organiser la planification opérationnelle.

g) Type de bâti ou de foncier concerné

Ce champ indique la nature des biens visés par la mesure, en distinguant deux grandes catégories : le foncier (terrain nu, réserve, friche, terrain bâti...) et l'immobilier (logement, bâti tertiaire, bâti inoccupé...), ainsi que leur fonction principale (résidentielle ou autre). Cette information permet d'identifier le périmètre concret d'application de la mesure.

3.2.2.3 Champs optionnels envisageables

Dans une logique de renforcement progressif de l'opérationnalité du répertoire, plusieurs champs complémentaires pourraient être intégrés à terme. Ils permettent d'orienter la priorisation des mesures selon leur impact potentiel, leur faisabilité, ou la nature des besoins identifiés sur les territoires. Ces champs sont encore à l'état exploratoire, mais leur ajout faciliterait une lecture ciblée et une mobilisation différenciée des actions en fonction des contextes.

Impact sur l'abordabilité du logement

Ce champ viserait à qualifier la contribution potentielle de chaque mesure à l'amélioration de l'accès au logement abordable. Il ne s'agit pas uniquement de mesurer une efficacité immédiate ou directe, mais aussi d'évaluer de quelle manière la mesure en question peut infléchir durablement les dynamiques de marché, renforcer les conditions d'une offre accessible ou lever des freins structurels. L'impact peut s'exprimer à travers différents mécanismes : modération des prix, augmentation de l'offre, sécurisation de certaines filières de production, ou encore levier indirect facilitant d'autres interventions. Un système de codification simple (impact fort, modéré, faible ou conditionnant) est proposé afin de rendre lisible la portée relative de chaque mesure

Coût de mise en œuvre

Estimation indicative des ressources financières à mobiliser, en distinguant le coût initial (mise en place, ingénierie, éventuelles acquisitions...) et les coûts de gestion ou de fonctionnement le cas échéant.

Temporalité de mise en œuvre

Cette information permet de situer l'horizon réaliste de mise en œuvre selon la complexité administrative, juridique ou financière de la mesure :

- CT (court terme - 0 à 2 ans) : mesure rapidement mobilisable, avec peu d'obstacles réglementaires (ex. : recensement, mesures communales) ;
- MT (moyen terme - 2 à 5 ans) : nécessite une coordination interinstitutionnelle, une modification réglementaire ou des outils spécifiques ;
- LT (long terme - plus de 5 ans) : implique des réformes en profondeur, des investissements lourds ou la création d'acteurs nouveaux. Y figurent aussi des actions dont la mise en œuvre dépend d'autres mesures à mettre en place préalablement.

Indicateurs de besoin d'intervention

Ce champ vise à recenser un ensemble minimal d'indicateurs – quantitatifs ou qualitatifs – permettant d'objectiver l'intensité des phénomènes que la mesure cherche à traiter. L'enjeu est double : identifier les contextes dans lesquels la problématique visée est suffisamment marquée pour justifier une intervention, et prioriser les territoires où la mise en œuvre de la mesure semble la plus pertinente ou urgente. Ces indicateurs peuvent concerner, selon les cas, par exemple le taux de vacance, la pression foncière, le poids des résidences secondaires, la faiblesse de l'offre de logements abordables ou encore des signaux de tension sur les loyers ou les prix du foncier.

3.2.3 Présentation du répertoire – deux formats complémentaires

Le répertoire des mesures est mis à disposition sous deux formes complémentaires, conçues pour répondre à des usages différenciés :

3.2.3.1 *Tableau synthétique actualisé (annexe 1)*

Ce tableau reprend l'ensemble des mesures, organisées par grandes familles stratégiques. Il compile de manière structurée tous les champs de caractérisation, actualisés et enrichis.

Son format tableur offre plusieurs avantages :

- une vision d'ensemble immédiate sur l'ensemble des actions recensées ;
- une lecture comparative facilitée, notamment pour croiser des critères (par exemple : mesures de court terme mobilisables à l'échelle communale) ;
- la possibilité d'appliquer des filtres dynamiques, permettant un repérage rapide des mesures selon les besoins ou contextes spécifiques.

3.2.3.2 *Présentation par fiches individuelles (annexe 2)*

En complément du tableau, chaque mesure est également présentée sous la forme d'une fiche individuelle au format A3. Ces fiches reprennent l'ensemble des informations du tableau, mais sous une forme plus lisible, facilitant une appropriation rapide.

Elles sont conçues pour :

- permettre une lecture ciblée de chaque mesure ;
- servir de support pour les acteurs amenés à s'approprier ou expérimenter ces outils.

La mise en page des fiches est fournie à titre illustratif : il s'agit avant tout de montrer le principe d'un rendu plus opérationnel et modulable selon les contextes d'usage.

4. ADDENDUM

4.1.1 Rappel des actions et objectifs développés dans la deuxième partie de la note CPDT de 2022

Objectif 1 : Disposer d'une meilleure connaissance sur les marchés fonciers et immobiliers - Action 1.1. Créer un observatoire foncier régional
Objectif 2 : Disposer d'une meilleure expertise sur les marchés fonciers et immobiliers pour développer l'action foncière de la puissance publique - Action 2.1. Créer un établissement public foncier régional (EPFR) - Action 2.2. Développer les régies foncières communales et/ou provinciales
Objectif 3 : Mobiliser les propriétés des pouvoirs publics - Action 3.1. Développer la connaissance sur les gisements fonciers et immobiliers détenus par les pouvoirs publics
Objectif 4 : Limiter le phénomène de l'inoccupation des logements - Action 4.1. Mettre en œuvre un recensement annuel des logements inoccupés - Action 4.2. Amplifier l'action des AIS - Action 4.3. (i) Favoriser l'investissement dans la réhabilitation du parc locatif privé. (ii) Accroître le budget mis à disposition des propriétaires de logements qui acceptent de mettre ceux-ci en location après rénovation via une AIS - Action 4.4. Créer une structure (parapublique ou mixte publique -privée ou élargir les missions d'une structure existante en vue de la remise en état et de la gestion locative des étages d'immeubles commerciaux - Action 4.5. Limiter dans le temps la réduction du précompte immobilier pour inoccupation et improductivité
Objectif 5 : Limiter le phénomène de la sous-occupation des logements - Action 5.1. Mieux appréhender quantitativement et qualitativement la problématique de la sous-occupation des logements - Action 5.2. Augmenter la mobilité résidentielle à travers la mise en place de la portabilité des droits d'enregistrement
Objectif 6 : Limiter le phénomène des cellules commerciales vides - Action 6.1. Délimiter les rues et sections de rue commerciale ayant un avenir commercial - Action 6.2. Avertir le propriétaire d'une cellule commerciale inoccupée en vue de commercialiser ou réhabiliter son immeuble - Action 6.3. Mettre en place un incitant fiscal pour favoriser la conversion d'un magasin durablement inoccupé en logement
Objectif 7 : Accélérer la réutilisation des SAR et anciens SAR déjà assainis en surface - Action 7.1. Systématiser les appels d'offre auprès des promoteurs immobiliers du secteur privé - Action 7.2. Diffuser rapidement les informations des sites SAR recensés qui sont mis en vente / location - Action 7.3. Récupérer les anciens SAR réaménagés (selon la DAOV mais non encore réutilisés / réurbanisés
Objectif 8 : Accélérer la réutilisation des immeubles de bureau et d'activités vides - Action 8.1. Tenir un inventaire des immeubles à vocation économique à vendre ou à louer au sein de chacune des intercommunales de développement économique

Objectif 9 : Stimuler les formules de densification douce au sein des tissus résidentiels déjà bâtis - Action 9.1. Stimuler la formule du Bimby ou la division parcellaire au sein des tissus résidentiels déjà bâtis
Objectif 10 : Développer l'acquisition foncière des terrains centraux par l'usage des outils de la politique foncière - Action 10.1. Mettre en pratique le remembrement-relotissement - Action 10.2. Mettre en pratique le droit de préemption - Action 10.3. Développer les alternatives à la pleine propriété - Action 10.4. Développer la formule du transfert des droits de propriété - Action 10.5. Agir via des mécanismes liés à la fiscalité immobilière susceptibles de lutter contre la rétention foncière - Action 10.6. Prendre des mesures préventives, incitatives et curatives contre la rétention - Action 10.7. Appliquer la Taxe directe sur les parcelles non bâties comprises dans un lotissement non-périmé et la Taxe directe sur les terrains non-bâties situés en zone d'habitat
Objectif 11 : Développer l'intervention publique dans la production de logement - Action 11.1. Développer les formules de type PPP - Action 11.2. Développer le zonage inclusif - Action 11.3. Transposer la formule suisse des Zones de protection contre le réaménagement - Action 11.4. Limiter la taille des parcelles associées aux lots destinés à la production neuve de logements unifamiliaux
Objectif 12 : Mieux combler les besoins en petits logements découlant de la réduction de la taille des ménages - Action 12.1. Lutter contre les logements vides et sous-occupés - Action 12.2. Revoir les limites à la subdivision des logements et à la production d'immeubles à appartements - Action 12.3. Développer les diverses formes d'habitat léger destinées à la résidence principale et développer les formules de l'habitat préfabriqué et modulable
Objectif 13 : Limiter les conséquences de la forte pression foncière au sein de certains sous-territoires wallons - Action 13.1. Réserver un certain pourcentage de la création de logements aux populations locales, notamment au sein des ZACC - Action 13.2. Réviser ponctuellement les plans de secteur pour ouvrir de nouvelles zones d'habitat - Action 13.3. Analyser régulièrement les stratégies de développement territorial développées par les régions voisines
Objectif 14 : Limiter la concurrence entre la demande pour les résidences principales et les demandes liées aux loisirs - Action 14.1. Encadrer l'hébergement touristique via la taxation communale

Tableau 3. Objectifs et actions issus de la note sur les mesures de gestion foncières destinées à limiter la hausse du prix du foncier

4.1.2 Reformulation des objectifs initiaux

Objectif 1 : Disposer d'une meilleure connaissance sur les marchés fonciers et immobiliers

Objectif 2 : Disposer d'une meilleure expertise sur les marchés fonciers et immobiliers pour développer l'action foncière des pouvoirs publics

Objectif 3 : Développer la connaissance sur les gisements fonciers et immobiliers détenus par les pouvoirs publics (volet « connaissance »)

Objectif 4 : Limiter le phénomène de l'inoccupation des logements (volet « développer la connaissance de l'usage fait des logements, en particulier l'inoccupation et l'occupation non-résidentielle »)

Objectif 5 : Favoriser une meilleure adéquation entre l'offre de logements et les besoins réels des ménages afin de réduire les situations de sous-occupation et de suroccupation

Objectif 6 : Favoriser la reconversion de cellules commerciales inoccupées en logement

Objectif 7 : Accélérer la réutilisation des SAR et anciens SAR déjà assainis en surface

Objectif 8 : Réactiver les immeubles de bureaux et d'activités inoccupés à des fins résidentielles ou mixtes

Objectif 9 : Stimuler les formules de densification douce au sein des tissus résidentiels déjà bâtis

Objectif 10 : Développer l'acquisition foncière des terrains centraux par l'usage des outils de la politique foncière

Objectif 11 : Développer l'intervention publique dans la production de logement

Objectif 12 : Répondre aux besoins en petits logements en subdivisant les unités de logement existantes ou en créant des unités d'habitat léger/modulable

Objectif 13 : Limiter les conséquences de la forte pression foncière au sein de certains sous-territoires wallons

Objectif 14 : Limiter la concurrence entre la demande pour les résidences principales et les demandes liées aux loisirs dans les communes sous pression

Objectif 15 (nouveau) : Suivre les dynamiques macroéconomiques et territoriales influençant les marchés fonciers et immobiliers

Objectif 16 (nouveau) : Créer un espace d'échange de données et de pratiques d'analyse des enjeux fonciers entre les différents niveaux de pouvoir

5. BIBLIOGRAPHIE

- Addison, C., Zhang, S., & Coomes, B. (2013). Smart Growth and Housing Affordability: A Review of Regulatory Mechanisms and Planning Practices. *Journal of Planning Literature*, 28(3), 215–257. <https://doi.org/10.1177/0885412212471563>
- Anfrue, MN. (coord.), Coban E., Delinte A., Kryvobokov M. & Staron T. (2023), « Chiffres clés du logement en Wallonie — Sixième édition », Centre d'Études en Habitat Durable de Wallonie, Charleroi, 265 pages.
- Alterman, R. (1990). *Private Supply of Public Services: Evaluation of Real State Exactions, Linkage, and Alternative Land Policies*. University Press, New York.
- Arundel, R. & Ronald, R. (2016). Parental co-residence, shared living and emerging adulthood in Europe: Semi-dependent housing across welfare regime and housing system contexts. *Journal of Youth Studies*, 19(7), 885–905. <https://doi.org/10.1080/13676261.2015.1112884>.
- Bavay, L. (2017). *Hausse des prix immobiliers et accessibilité économique des logements neufs : l'accroissement normatif a-t-il participé à exclure les plus modestes des logements les plus récents ?* Thèse de doctorat en Aménagement de l'espace et de l'Urbanisme, Université Paris-Est, 288p. <https://tel.archives-ouvertes.fr/tel-01759304>
- Bernier, C., Fettweis, R., Halleux, J.-M., & Hendrickx, S. (2021). Intensification et requalification des centralités pour lutter contre l'étalement urbain - Volet 4 : Concilier la limitation de l'étalement urbain et l'accessibilité financière au logement. CPDT. <https://cpdt.wallonie.be/wp-content/uploads/2023/03/Annexe-2021-Limitation-de-letalement-urbain-et-accessibilite-au-logement.pdf>
- Bernier, C. (2024). Différencier la valeur du foncier de celle de l'immobilier pour appréhender les impacts du ZAN sur l'accès au logement : une application de la modélisation géographiquement pondérée et multi-échelle (MGWR). Seizièmes rencontres de Théo Quant. <https://hdl.handle.net/2268/313797>
- Bianchet, B., Copée, P. & Xhignesse, G. (2015). Fiscalité et aménagement du territoire. CPDT. <https://cpdt.wallonie.be/wp-content/uploads/2023/04/Rapport-scientifique-2015-1.pdf>
- Bibby, P., Henneberry, J., & Halleux, J. M. (2020a). Incremental residential densification and urban spatial justice: The case of England between 2001 and 2011. *Urban Studies*, 12 (en cours de publication). <https://doi.org/10.1177/0042098020936967>
- Bibby, P., Henneberry, J., & Halleux, J. M. (2020b). Under the radar? "Soft" residential densification in England, 2001–2011. *Environment and Planning B: Urban Analytics and City Science*, 47(1), 102–118. <https://doi.org/10.1177/2399808318772842>
- Breach, A. (2024). Restarting housebuilding - Planning reform and the private sector. Center for Cities. <https://www.centreforcities.org/publication/restarting-housebuilding-planning-reform-and-the-private-sector/>
- Caldera, A., & Johansson, Å. (2013). The price responsiveness of housing supply in OECD countries. *Journal of Housing Economics*, 22(3), 231–249. <https://doi.org/10.1016/J.JHE.2013.05.002>
- Cataldo, L. (2020). "Le Community Land Trust", un modèle d'habitat groupé qui gagne du terrain : interviews et études de cas pour des logements abordables. Mémoire de fin d'étude. <http://hdl.handle.net/2268.2/10958>
- Cavicchia, R. (2021). Are Green, dense cities more inclusive? Densification and housing accessibility in Oslo. *Local Environment*, 26(10), 1250–1266. <https://doi.org/10.1080/13549839.2021.1973394>

- Debrunner, G., & Hartmann, T. (2020). Strategic use of land policy instruments for affordable housing – Coping with social challenges under scarce land conditions in Swiss cities. *Land Use Policy*, 99(June 1979), 104993. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2020.104993>
- Decroly, J.M., Dessouroux C., Haine M., & Verelst S. (2024). *Espaces ruraux, des usages en évolution : le recyclage du bâti existant en lieux d'habitat non permanent*. CPDT 2024
- Deprez, A., Regisnter, I., & Ruyters, C. (2023). Les conditions de vie et les inégalités sociales en Wallonie sur deux décennies. Calcul et mise à jour de l'Indice de situation sociale. *Rapport de recherche n°57*, IWEPS
- Eaqub, S., & Eaqub, S. (2015). *Generation rent: Rethinking New Zealand's priorities*. Wellington: BWB Texts
- Florentin, D. & Duc, M. (2020). Entre étalement urbain et financiarisation ordinaire des ménages : regards croisés sur les recompositions de fronts d'urbanisation en France et aux Etats-Unis. *Urbanités*, 14. sur <https://www.revue-urbanites.fr/14-le-goix/>, Consulté le 25 mai 2021.
- Gerber, J.-D., Nahrath, S., Hartmann, T. (2017). The strategic use of time-limited property rights in land-use planning: Evidence from Switzerland. *Environment and Planning*. 1684–1703.
- Granelle J.-J. (2000). *A dire d'expert, « L'expert face à ses marchés »*. Compagnie Nationale des experts Judiciaires, Palais de Justice de Paris, inédit.
- Gyourko, J., Mayer, C., & Sinai, T. (2013). Superstar cities. *American Economic Journal: Economic Policy*, 5(4), 167–199.
- Haffner, M. E. A. & Hulse, K. (2021). A fresh look at contemporary perspectives on urban housing affordability. *International Journal of Urban Sciences*, 25(S1), 59–79. <https://doi.org/10.1080/12265934.2019.1687320>.
- Hancock, K. E. (1993). "Can Pay? Won't Pay?" or Economic Principles of "Affordability." *Urban Studies*, 30(1), 127–145. <https://doi.org/10.1080/00420989320080081>.
- Halleux, J.M., Bernier, C., Cawoy, V., Courtois, X., Grandjean, M., Hendrick, S., & Lambotte, J.M. (2022). Expertise E1 : Appui à l'actualisation du Schéma de Développement du Territoire - Note relative à de potentielles mesures de gestion foncière destinées à limiter la hausse du prix du foncier dans le cadre de la mise en oeuvre d'une politique d'optimisation spatiale. CPDT. <https://hdl.handle.net/2268/301393>
- Hick, R., Pomati, M. & Stephens M. (2024), Housing affordability and poverty in Europe: on the deteriorating position of market renters. *Journal of Social Policy* (2024), page 1 of 24. <https://doi.org/10.1017/S0047279423000703>
- Knoll, B. K., Schularick, M., & Steger, T. (2017). No Price Like Home : Global House Prices , 1870 – 2012. *American Economic Review*, 107(2), 331–353.
- Kotsila, P., Connolly, J., Anguelovski, I., & Dommerholt, T. (2020). *Drivers of Injustice in the Context of Urban Sustainability*. UrbanA: Urban Arenas for Sustainable and Just Cities. https://urban-arena.eu/wp-content/uploads/2020/11/Booklet-of-summaries_Arena_with-contacts.pdf. Consulté le 18-11-21.
- Lennartz, C., Arundel, R. & Ronald, R. (2015). Younger adults and homeownership in Europe through the global financial crisis. *Population, Space and Place*, 22(8), 823–835. <https://doi.org/10.1002/psp.1961>
- Lerman, D. L. & Reeder, W. J. (1987). The affordability of adequate housing. *Real Estate Economics*, 15(4), 389–404.
- MacLennan, D., & Williams, R. (1990). Introduction. In D. MacLennan & R. Williams (Eds.), *Affordable housing in Britain and the United States*, York: Joseph Rowntree Foundation, 8–24.

- McClure, K., Norris, M., Gurran, N., & Bramley, G. (2017). Planning, Housing Supply and Affordable Development in the USA. In Gurran, N., & Bramley, G., *Urban planning and the housing market : international perspectives for policy and practice*. Palgrave Macmillan, 165-200. <https://doi.org/10.1057/978-1-137-46403-3>.
- McKee, K. (2012). Young people, homeownership and future welfare. *Housing Studies*, 27(6), 853– 862. <https://doi.org/10.1080/02673037.2012.714463>
- McKee, K., Moore, T., Soaita, A. & Crawford, J. (2017). 'Generation rent' and the fallacy of choice. *International Journal of Urban and Regional Research*, 41(2), 318–333. <https://doi.org/10.1111/1468-2427.12445>.
- OECD (2021), "Building for a better tomorrow: Policies to make housing more affordable", Employment, Labour and Social Affairs Policy Briefs, OECD, Paris, <http://oe.cd/affordable-housing-2021>
- Orford, S. (1999). Valuing the Built Environment. *GIS and house price analysis*, Ashgate, Aldershot - Brookfield USA - Singapore - Sydney.
- Orford, S. (2000). Modelling Spatial Structures in Local Housing Market Dynamics : A Multilevel Perspective, *Urban Studies*, 37(9), 1643-1671.
- Parlement européen (2017). Socle européen des droits sociaux. https://commission.europa.eu/system/files/2017-11/social-summit-european-pillar-social-rights-booklet_fr.pdf
- Pittini, A. (2012). Housing affordability in the UE – Current situation and recent trends. *European Social Housing Observatory*, 5/1.
- Pradella, S. & Kryvobokov, M. (2020). *Observatoire des loyers – Édition 2020 (enquête 2019)*. Centre d'Etudes en Habitat Durable de Wallonie, Rapport, Charleroi, 161p.
- Pradella, S. & Kryvobokov, M. (à paraître). *Observatoire de l'accèsion à la propriété – Édition 2020 (enquête 2019)*. Centre d'Etudes en Habitat Durable de Wallonie, Rapport, Charleroi. Résultats obtenus lors d'un webinaire le 7 mai 2021.
- Rérat, P. (2012). Housing, the Compact City and Sustainable Development: Some Insights From Recent Urban Trends in Switzerland. *International Journal of Housing Policy*, 12(2), 115–136. <https://doi.org/10.1080/14616718.2012.681570>
- Reusens, P., & Warisse, C. (2018). Prix des logements et croissance économique en Belgique. *Revue Économique de La Banque Nationale*, décembre, 85–111. https://www.nbb.be/doc/ts/publications/economicreview/2018/revecoiv2018_h5.pdf. Consulté le 20-10-21.
- Rodríguez-Pose, A., & Storper, M. (2019). Housing, urban growth and inequalities : The limits to deregulation and upzoning in reducing economic and spatial inequality. *Urban Studies*, 57(2), 223–248. <https://doi.org/10.1177/0042098019859458>
- Stone, M. E. (2006a). What is housing affordability? The case for the residual income approach. *Housing Policy Debate*, 17(1), 151–184. <https://doi.org/10.1080/10511482.2006.9521564>
- Stone, M. E. (2006b). Housing affordability: One-third of a nation shelter-poor. In R. Bratt, M. E. Stone, & C. Hartman (Eds.), *A right to housing, foundation for a new social agenda*, Chap. 2. Philadelphia, PA: Temple University Press, 38–60.
- Thalmann, P. (2003). "House poor" or simply "poor"? *Journal of Housing Economics*, 12(4), 291–317. <https://doi.org/10.1016/j.jhe.2003.09.004>.
- Tsenkova, S. & French, M. (2011). *Affordable land and housing in Europe and North America*, published by United Nations Human Settlements Programme, 88p. Nairobi, Kenya.
- Whitehead, C.M.E. (1991). From need to affordability: an analysis of UK housing objectives. *Urban Studies*, 28 (6), 871–887