

**CONTRIBUTION AU RAPPORT FINAL  
SUBVENTION 2011-2012  
Octobre 2012**

**RESUME**

**RECHERCHE I.5.**

PRODUCTION DE L'HABITAT ET ENJEUX TERRITORIAUX

Partie 1 : Les modes de production



**Responsable scientifique :**

Pour le Lepur-ULg : J.M. HALLEUX

**Chercheure :**

Pour le Lepur-ULg : J. STRÉE

## 1. RAPPEL DES OBJECTIFS DE LA MISSION

Le projet de recherche est basé sur le concept de système de production de l'habitat. Un système de production de l'habitat vise à accroître et à améliorer l'offre en logements. Il se structure par les interactions entre les modes d'habiter (la demande), les modes de production (l'offre) et les modes de gestion (l'intervention de la puissance publique).

Pour le contexte wallon, le système de production actuel est lié à un usage peu parcimonieux de la ressource foncière et à des problèmes importants d'étalement de la périurbanisation. Néanmoins, des signaux avant-coureurs de la mise en place d'un système de production plus vertueux vis-à-vis des principes stratégiques de l'aménagement du territoire semblent se manifester.

La recherche I.5. intitulée « *Production de l'habitat et enjeux territoriaux* » ambitionne d'étudier l'ampleur de ces changements et de comprendre quels sont les processus socio-économiques qui les instituent. Au final, son objectif est de préciser comment l'intervention de la puissance publique peut s'appuyer sur ces pratiques émergentes en vue de soutenir la transition vers un nouveau système pour la production de l'habitat wallon. Notre ambition est donc d'identifier les conditions qui conduisent à des pratiques plus vertueuses vis-à-vis des principes stratégiques de l'aménagement durable, afin de les renforcer et de les généraliser dès que possible.

## 2. APERÇU GENERAL DU DEROULEMENT DES TRAVAUX

Tel que prévu dans le cahier des charges amendé par le Comité d'Accompagnement du 25 janvier 2012, la recherche I.5 sera ventilée en trois phases d'analyse. La première de ces phases (l'objet du présent rapport) développe le sujet des modes de production. Comme nous le présentons ci-dessous, cette analyse a consisté à étudier les principales caractéristiques des marchés du logement wallons et à développer une grille de lecture sur les filières de production. Lors de la prochaine subvention (deuxième année du projet), c'est le sujet des modes d'habiter qui sera analysé. C'est ensuite le sujet des modes de gestion et des politiques publiques qui sera approfondi lors de la troisième et dernière année du projet.

Lors des semaines à venir, le travail va se focaliser sur la méthodologie à adopter en vue d'analyser le sujet des modes d'habiter. Cette partie du travail visera à identifier les éléments susceptibles d'inciter la société wallonne à accepter des modes d'habiter plus vertueux en termes d'aménagement du territoire. En la matière, si les facteurs qui concourent à la mise en place de l'étalement périurbain sont bien connus, aucune recherche ne s'est encore véritablement penchée sur les éléments qui favoriseraient l'adhésion des ménages à des choix de résidence plus denses et plus centraux. En termes méthodologiques, c'est sur base de deux séries d'enquêtes dédiées aux choix de localisation résidentielle que nous ambitionnons d'apporter des éléments de réponse à cette problématique.

Enfin, la troisième phase d'analyse (durant la troisième année du projet) a pour objectif de traduire les apprentissages des phases un et deux en recommandations concrètes pour les modes de gestion et les politiques publiques (politique du logement, d'aménagement, de fiscalité, ...).

## 3. PRINCIPAUX RESULTATS

L'étude des modes de production est présentée dans un rapport qui se structure en trois chapitres. Nous allons maintenant en décrire les principales conclusions.

### **3.1 LES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES MARCHES DU LOGEMENT EN WALLONIE**

Les travaux sur les caractéristiques principales des marchés du logement en Wallonie ont tout d'abord pris en compte les évolutions démographiques et mis en évidence la croissance soutenue de la population. Sur la dernière décennie, la population wallonne enregistre une croissance de + 5,5 % en volume de population et de + 10,5 % en volume de ménages. Il va de soi que ces évolutions se traduisent par une demande forte en nouveaux logements.

Notre analyse a également souligné la croissance soutenue en ménages de petite taille. Actuellement, plus de 65 % des ménages wallons correspondent à des ménages de une ou de deux personnes. Bien sûr, cela se traduit par une demande très conséquente en logements de petites tailles. Dans cette perspective, il n'est guère étonnant que le nombre de nouveaux appartements mis sur le marché tende à se rapprocher du nombre de nouvelles maisons unifamiliales.

La cause principale de la croissance démographique wallonne correspond aux migrations internationales et, dans une moindre mesure, aux migrations en provenance de Bruxelles. Bien que les villes représentent le principal lieu de destination des migrations internationales, elles ne concentrent pas l'essentiel de la croissance démographique. En effet, les forces centrifuges demeurent d'actualité et les processus d'exurbanisation continuent. Il en résulte que le taux de croissance des villes demeure bien en deçà de la moyenne régionale et, surtout, bien en deçà des taux de croissance observés au sein des secondes couronnes périurbaines. En comparaison des décennies passées, où l'essentiel des phénomènes d'exurbanisation et de périurbanisation profitait aux premières couronnes périurbaines, ce sont, en effet, des espaces situés à plusieurs dizaines de kilomètres des principaux pôles qui structurent l'économie wallonne (tant sur le territoire régional qu'en dehors) qui se peuplent désormais le plus vigoureusement.

Les analyses ont également pris en compte l'évolution des prix et des niveaux d'activités sur les marchés immobiliers et fonciers. Cette analyse n'a pas conduit à vérifier l'hypothèse selon laquelle la forte progression démographique qui caractérise la Wallonie induit des déséquilibres importants entre l'offre et la demande. En effet, l'activité de construction semble accompagner la progression du nombre de ménages et les évolutions des niveaux de prix tiennent davantage aux évolutions de la capacité d'emprunt plutôt qu'à des logiques de spéculation ou de pénurie. Pour autant, nous avons constaté une très forte progression des prix pratiqués pour les biens les moins chers, ce qui démontre que les ménages les moins favorisés doivent accroître leur taux d'effort pour accéder à la propriété. Par ailleurs, les évolutions des marchés fonciers flamands montrent que les problèmes de disponibilité en terrain peuvent contribuer à limiter la production immobilière. Dans cette perspective, il s'agira d'être attentif à la situation des parties de la Wallonie qui ont été les moins bien dotées en zones bâtissables. Si un déséquilibre entre offre et demande devait survenir, c'est en effet au sein de ces territoires qu'il devrait d'abord se mettre en place.

### **3.2 PRODUCTION DU LOGEMENT ET FILIERES DE DEVELOPPEMENT**

A la suite de la mise en avant des caractéristiques principales des marchés du logement en Wallonie, le rapport développe le sujet des filières de production. Cette grille de lecture vise à considérer les types d'acteurs qui interviennent dans les systèmes de production. Cela conduit notamment à prendre en compte la différenciation entre la production de maisons individuelles et la production d'immeubles à appartements. En parallèle, cela conduit à différencier la logique de l'auto-promotion et la logique de la promotion commerciale. Rappelons ici que les maîtres d'ouvrage peuvent être animés par deux objectifs distincts : soit l'auto-occupation (par un particulier), soit la commercialisation (par un promoteur professionnel). Par définition, les promoteurs professionnels sont des maîtres d'ouvrage dont

l'objectif est la commercialisation. Dans le cas de l'auto-occupation, on parlera alors d'auto-promotion.

Le rapport développe le sujet des filières de production du logement car il s'agit d'une thématique à maîtriser lorsque nous aurons à préciser le sujet des modes de gestion (travaux prévus pour la troisième année du projet). L'idée selon laquelle maîtriser le sujet des filières de production sera utile afin d'appréhender la thématique des modes de gestion tient au fait que la puissance publique wallonne – tant au niveau régional qu'au niveau local – a intérêt à mieux intervenir sur les équilibres entre ces filières. A l'échelon de l'ensemble de la région, il pourrait, par exemple, être opportun de limiter l'auto-promotion dont on sait qu'elle est souvent associée à des formes d'habitat qui renforcent l'étalement urbain. A une échelle plus fine, mieux appréhender les raisons qui expliquent les choix d'investissements liés aux différentes filières pourrait également être très utile à la réflexion urbanistique des autorités. En effet, si les aménageurs locaux veulent aboutir à la matérialisation des ambitions définies dans leurs documents de planification stratégique (par exemple urbaniser les différentes parties d'un territoire selon des modalités spécifiques en termes de densité), il faudra qu'ils trouvent les moyens d'assurer l'adéquation entre leurs ambitions et les choix des acteurs de l'immobilier.

L'analyse dédiée au sujet des filières de production du logement a fourni un cadre théorique qui permet de préciser comment les caractéristiques des marchés fonciers et immobiliers sont à relier au poids relatif des différentes filières. Ce cadrage montre que les filières induisant l'utilisation la plus parcimonieuse de la ressource foncière auront tendance à s'imposer lorsque les relations localisées entre les composantes de l'offre et de la demande (c'est-à-dire une demande importante en comparaison de l'offre) vont conduire à une hausse des valeurs immobilières qui se traduira ensuite par une hausse des valeurs foncières.

Les traitements empiriques développés à la suite du cadrage théorique ont permis de confirmer cette grille de lecture. Pour le contexte wallon, le sujet des relations entre l'offre et la demande est à relier aux disparités importantes en termes de disponibilité foncière inscrite aux plans de secteur. Dans certaines parties du territoire régional, au fur et à mesure du remplissage des zones d'habitat, se développent des effets de limitation en offre effective (c'est-à-dire l'offre réellement disponible qui s'oppose à l'offre théorique potentielle) qui conduisent à un recul important de l'auto-promotion. En parallèle, nous avons aussi observé que la production d'immeubles collectifs est autant dépendante de configurations foncières qui limitent l'accès au marché que de l'existence d'une présence importante de petits ménages.

Lors de la seconde année du programme de recherche, nos analyses sur les modes de production se poursuivront en développant le sujet des modes d'habiter, c'est-à-dire des préférences résidentielles. En la matière, nous pensons qu'il est notamment opportun de préciser le degré de substituabilité entre les trois filières considérées. Nous pensons en particulier qu'il faudrait mieux préciser le statut de la promotion de maisons individuelles afin de vérifier si cette filière s'apparente à un substitut à la maison unifamiliale en auto-promotion ou, au contraire, si elle représente un concurrent pour les promotions d'immeubles à appartements.

En termes de modes de gestion, il faudra être particulièrement attentif à l'opposition entre les critères d'efficacité et d'équité sociale. En effet, une politique qui viserait à favoriser les formes d'habitat les plus denses en renforçant les tensions sur les marchés pourrait contribuer à aggraver les problèmes d'accessibilité au logement pour les populations les moins favorisées. En la matière, il faudra notamment vérifier comment une politique foncière active pourrait concilier les objectifs spatiaux de l'utilisation parcimonieuse du sol et les objectifs socio-économiques de la production en nombre suffisant de nouveaux logements. Se pose donc ici la question des modalités qui permettraient, d'une part, de limiter les phénomènes de rétention et, d'autre part, d'assurer une meilleure adéquation entre l'offre

potentielle et l'offre effective.

### **3.3 IDENTIFICATION DES TERRITOIRES TEMOINS EN VUE DE L'ANALYSE DES MODES D'HABITER**

Le troisième chapitre a pour objet la détermination de projets denses sur le territoire wallon dans l'optique de déterminer des territoires témoins de pratiques plus vertueuses. Ce chapitre se prolongera lors de la seconde année de la subvention car c'est au sein de ces quartiers que nous réaliserons des enquêtes sur les éléments qui ont conduit les ménages à s'y installer.

## **4. COMPOSITION DE L'EQUIPE**

Pilote : Jean-Marie HALLEUX

Chercheure : Julie STRÉE

## **5. ANNEXE**

Le rapport sur les modes de production se trouve au sein de l'annexe.