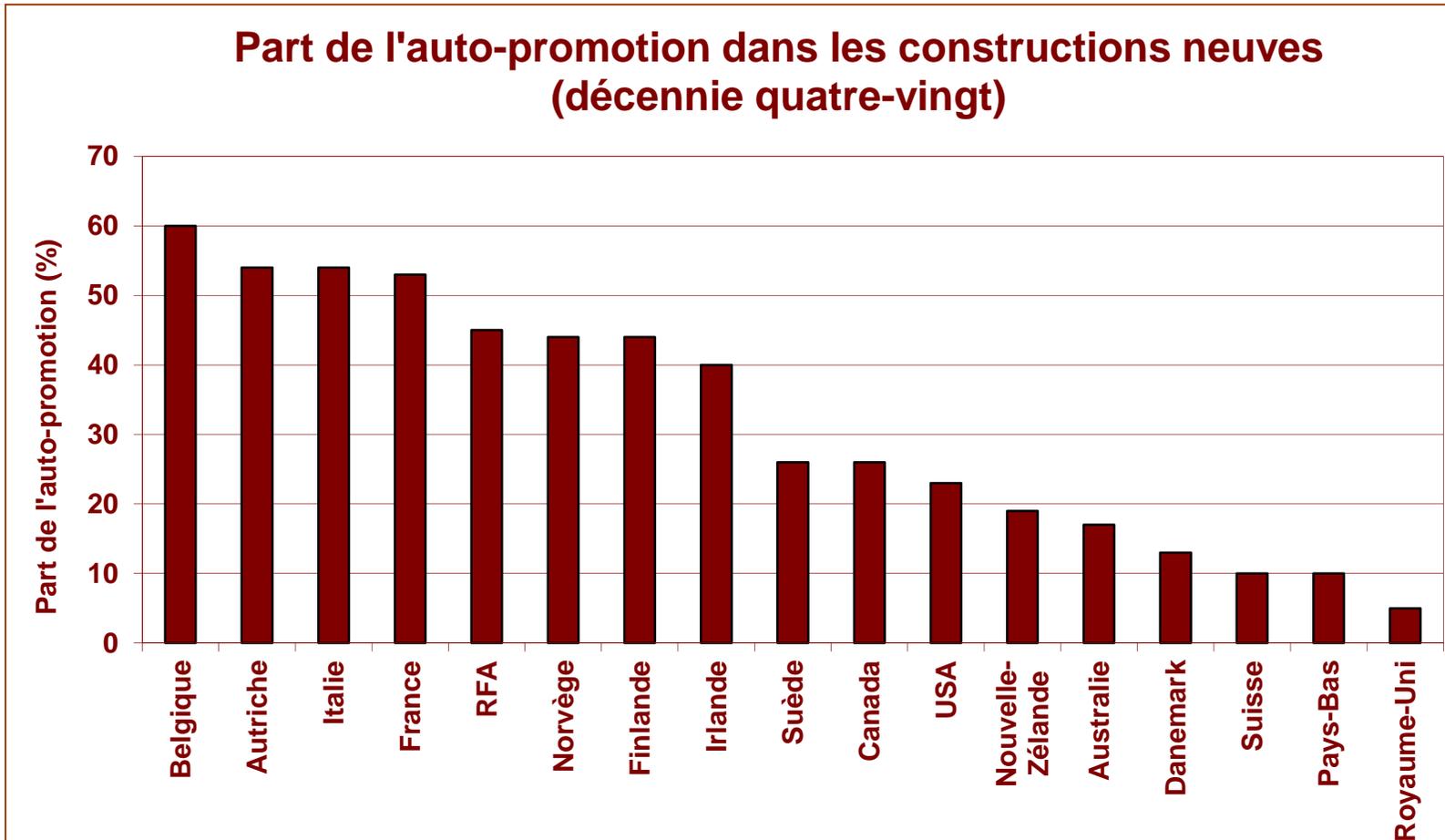


Comment générer la densification par les promoteurs, par les particuliers et par les outils d'urbanisme ?

Jean-Marie Halleux – Université de Liège
LEPUR / ECOGEO

- **Équipe de recherche (Lepur-ULg)**
Jean-Marie Halleux (responsable scientifique)
Julie Strée (chercheuse)
- **Conseillers ayant participé à la réflexion**
Delphine Daxhelet (Ciney)
Pierre Juckler (Ottignies-LLN)
Laurence Moors (Neupré)
Anne Morsomme (Gouvy)
- **Formateurs ayant participé à la réflexion**
Muriel Dagrain
Michèle Haine

La grille de lecture des filières de production du logement

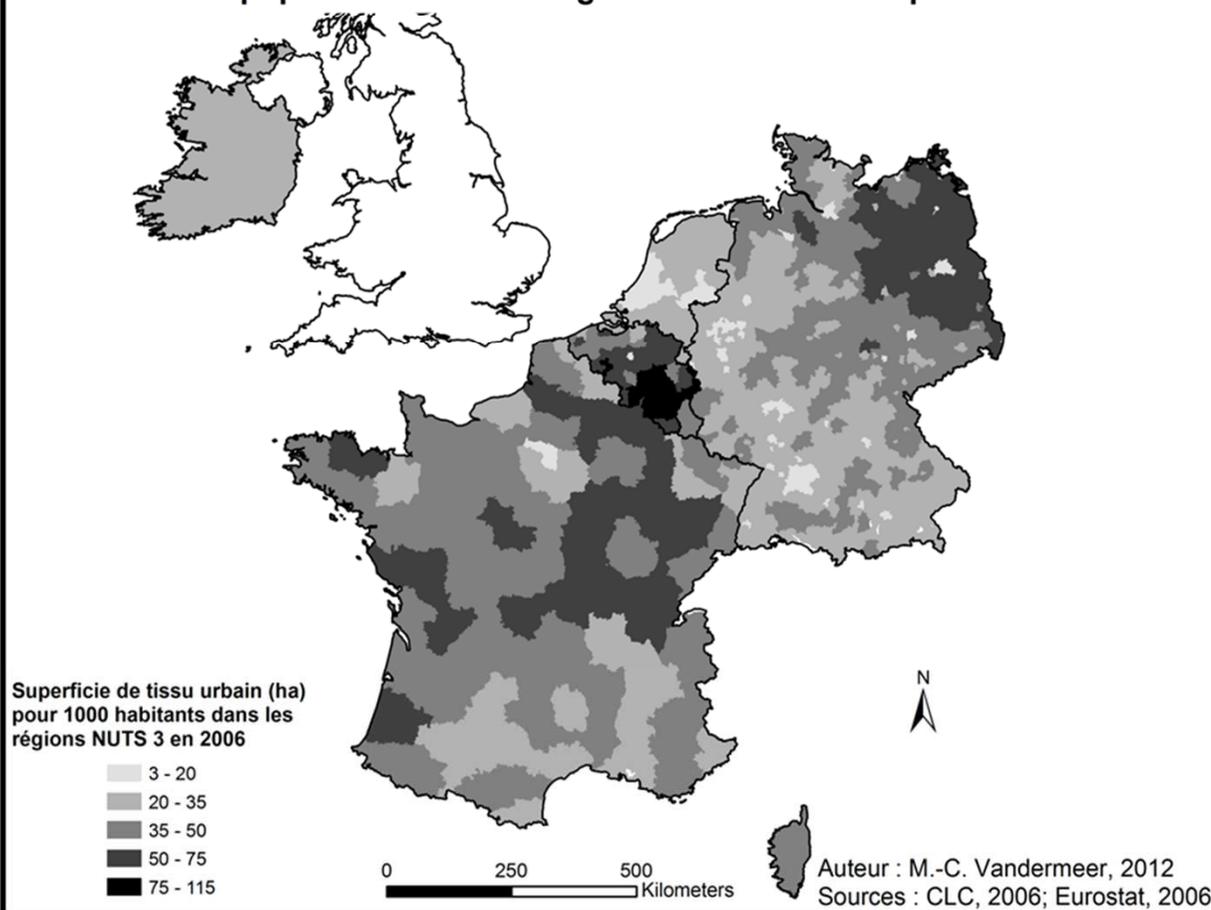


Source : Duncan S.S. et Rowe A., 1993, p. 1331.

L'aménagement du territoire dans le contexte belge

Une utilisation très peu parcimonieuse de la ressource foncière

Superficies occupées par le tissu urbain continu et discontinu relativisées par le volume de population dans les régions NUTS 3 en Europe du Nord-Ouest



**Superficies (ha)
pour 1000 hab.**

Pays-Bas : 19,6

Allemagne : 28,2

France : 34,8

Belgique : 49,5

- Flandre : 48,8

- Wallonie : 62,6

**Standard
d'habitat
(m² / hab.)**

Pays-Bas : 196

Allemagne : 282

France : 348

Belgique : 495

- Flandre : 488

- Wallonie : 626

La grille de lecture des filières de production du logement

① Auto-promotion sans aménagement foncier (diffus) (généralement maisons isolées)



La grille de lecture des filières de production du logement

- ❶ Auto-promotion sans aménagement foncier (diffus) (généralement maisons isolées)
- ❷ Auto-promotion avec aménagement foncier (lotissement) (généralement maisons isolées)



La grille de lecture des filières de production du logement

- ❶ Auto-promotion sans aménagement foncier (diffus) (généralement maisons isolées)
- ❷ Auto-promotion avec aménagement foncier (lotissement) (généralement maisons isolées)
- ❸ Promotion commerciale de maisons unifamiliales (généralement maisons mitoyennes)



La grille de lecture des filières de production du logement

- ① Auto-promotion sans aménagement foncier (diffus) (généralement maisons isolées)
- ② Auto-promotion avec aménagement foncier (lotissement) (généralement maisons isolées)
- ③ Promotion commerciale de maisons unifamiliales (généralement maisons mitoyennes)
- ④ Promotion commerciale de logements collectifs



La grille de lecture des filières de production du logement

- ① Auto-promotion sans aménagement foncier (diffus) (généralement maisons isolées)
- ② Auto-promotion avec aménagement foncier (lotissement) (généralement maisons isolées)
- ③ Promotion commerciale de maisons unifamiliales (généralement maisons mitoyennes)
- ④ Promotion commerciale de logements collectifs



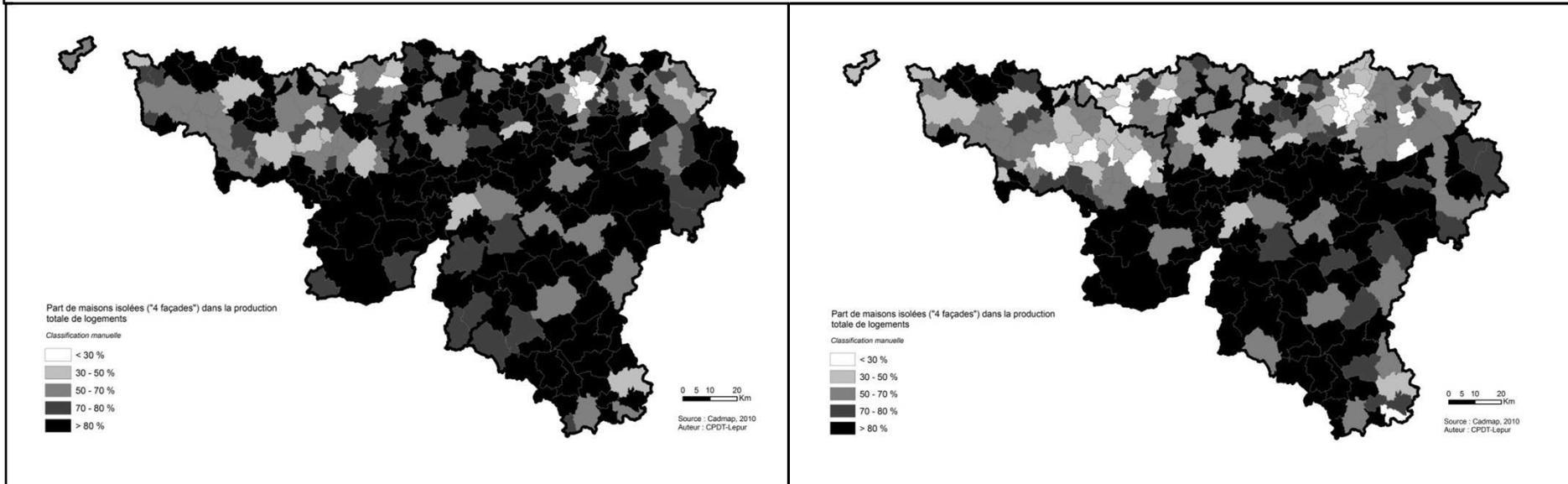
Quelles sont les filières à encourager ou à décourager pour concrétiser les ambitions de l'aménagement stratégique ?

Décru de l'auto-promotion (du quatre-façades)

Part des maisons isolées dans la production de nouveaux logements

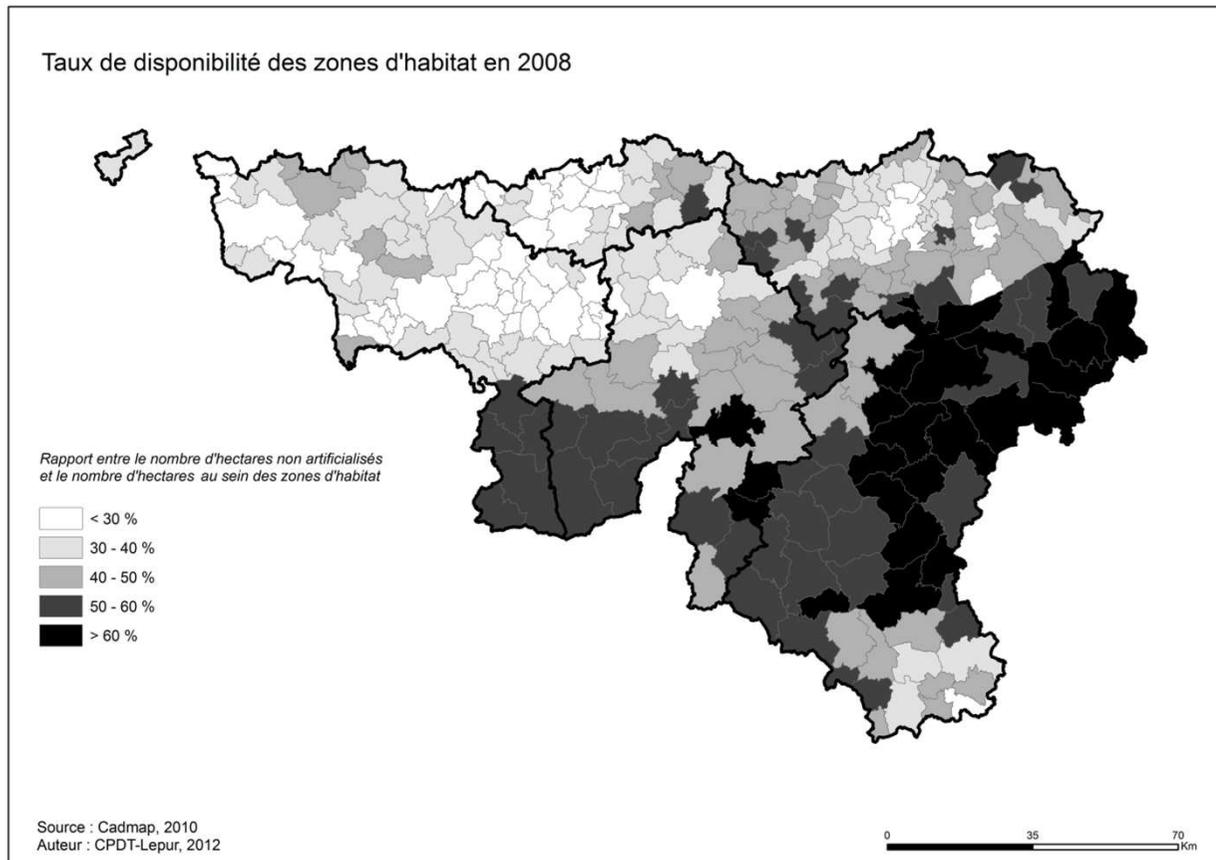
Décennie 1990 : 63 %

Décennie 2000 : 51%



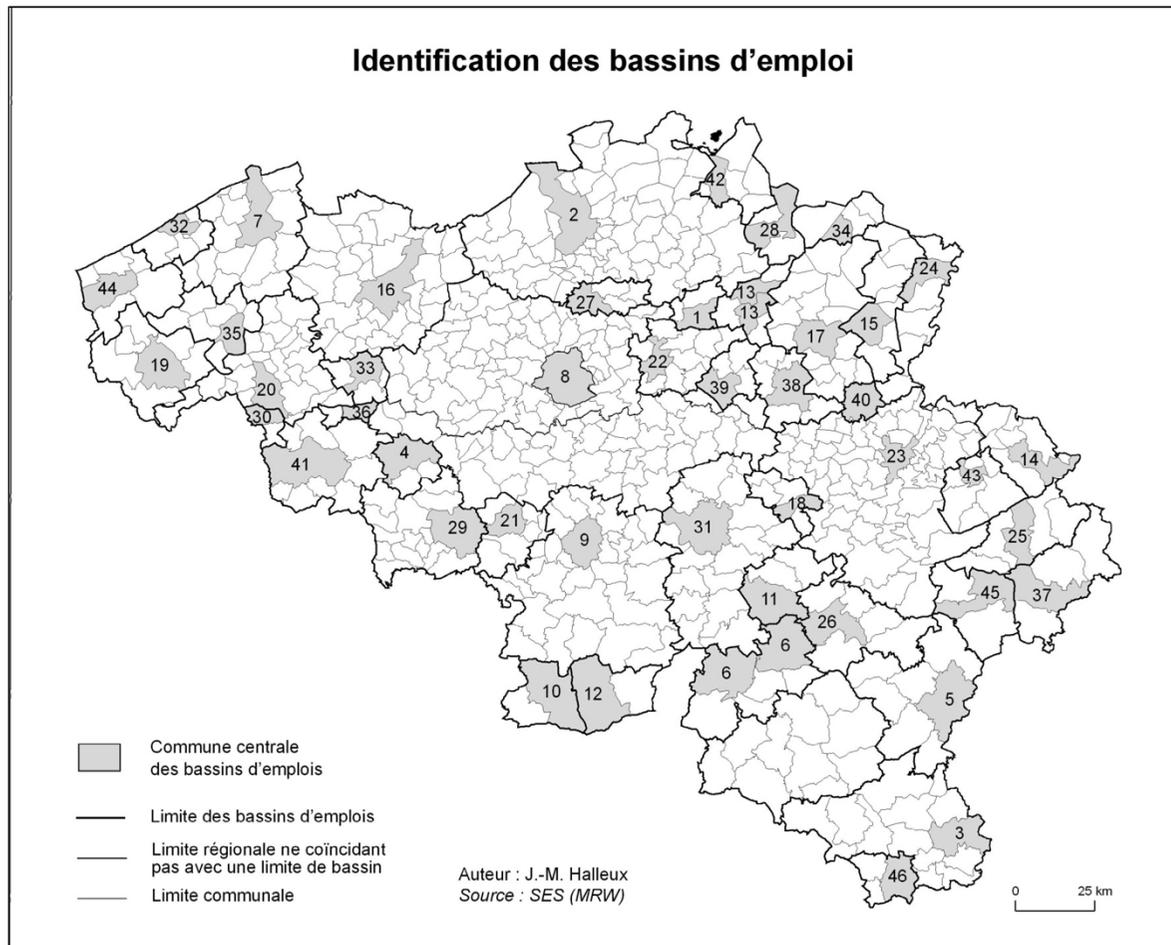


Le rôle des effets de pénurie en offre sur les prix et sur le poids des filières





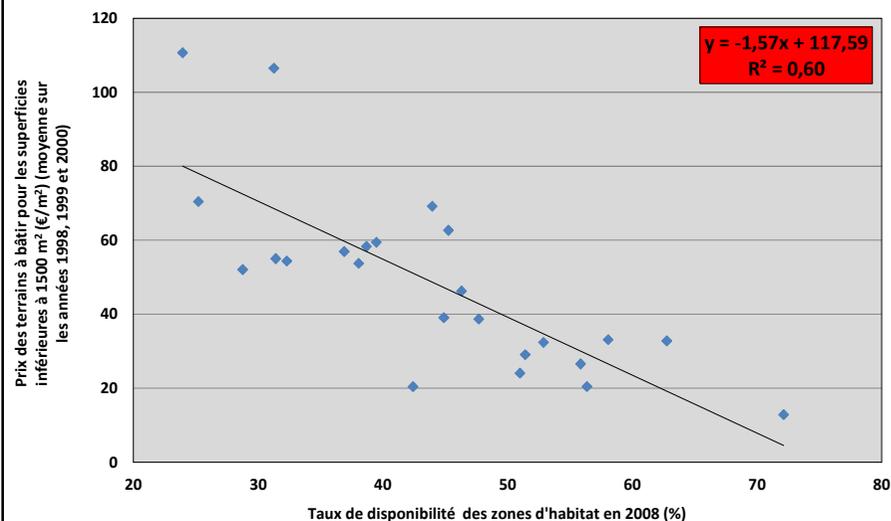
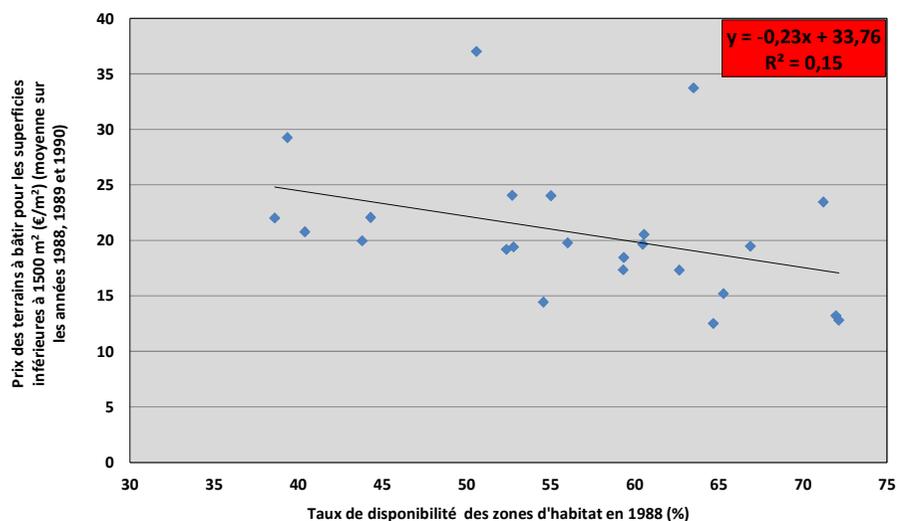
Les grands équilibres se forment à l'échelle des bassins



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

Décennie 1980 : $R^2 = 15\%$

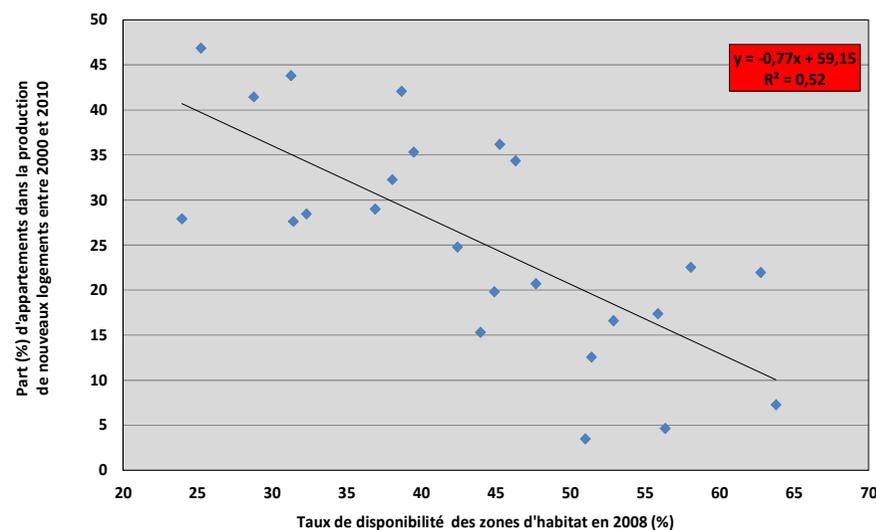
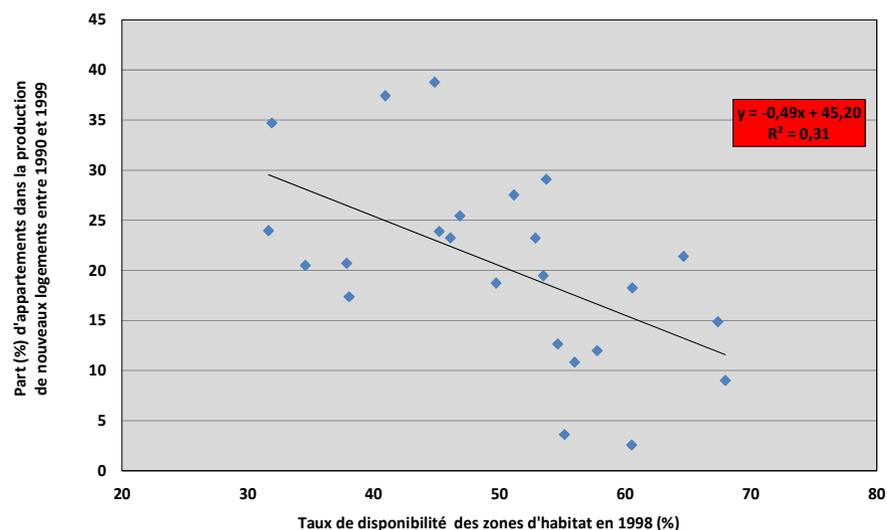
Décennie 2000 : $R^2 = 60\%$



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

Décennie 1990 : $R^2 = 31 \%$

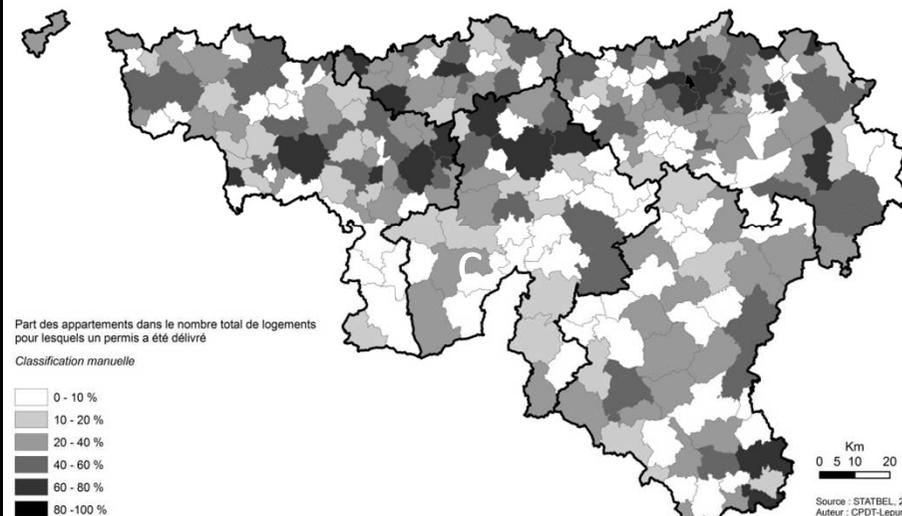
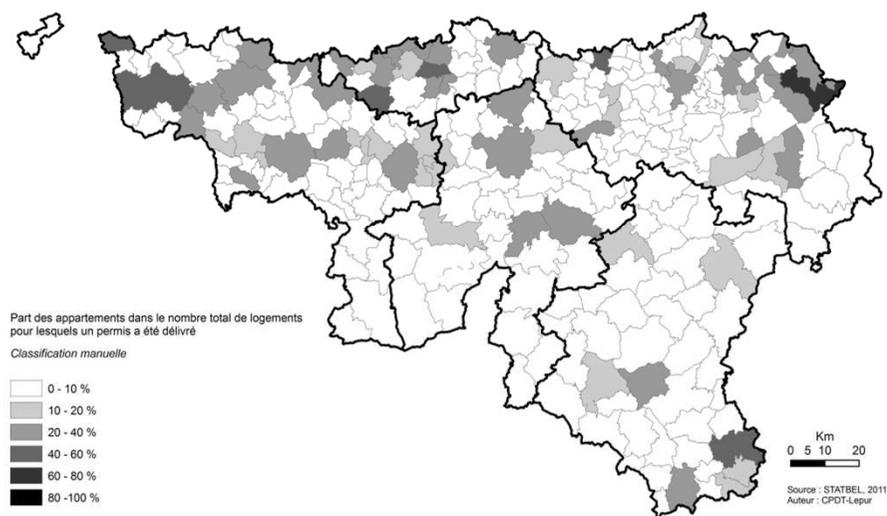
Décennie 2000 : $R^2 = 52 \%$



Part des appartements dans la production de nouveaux logements

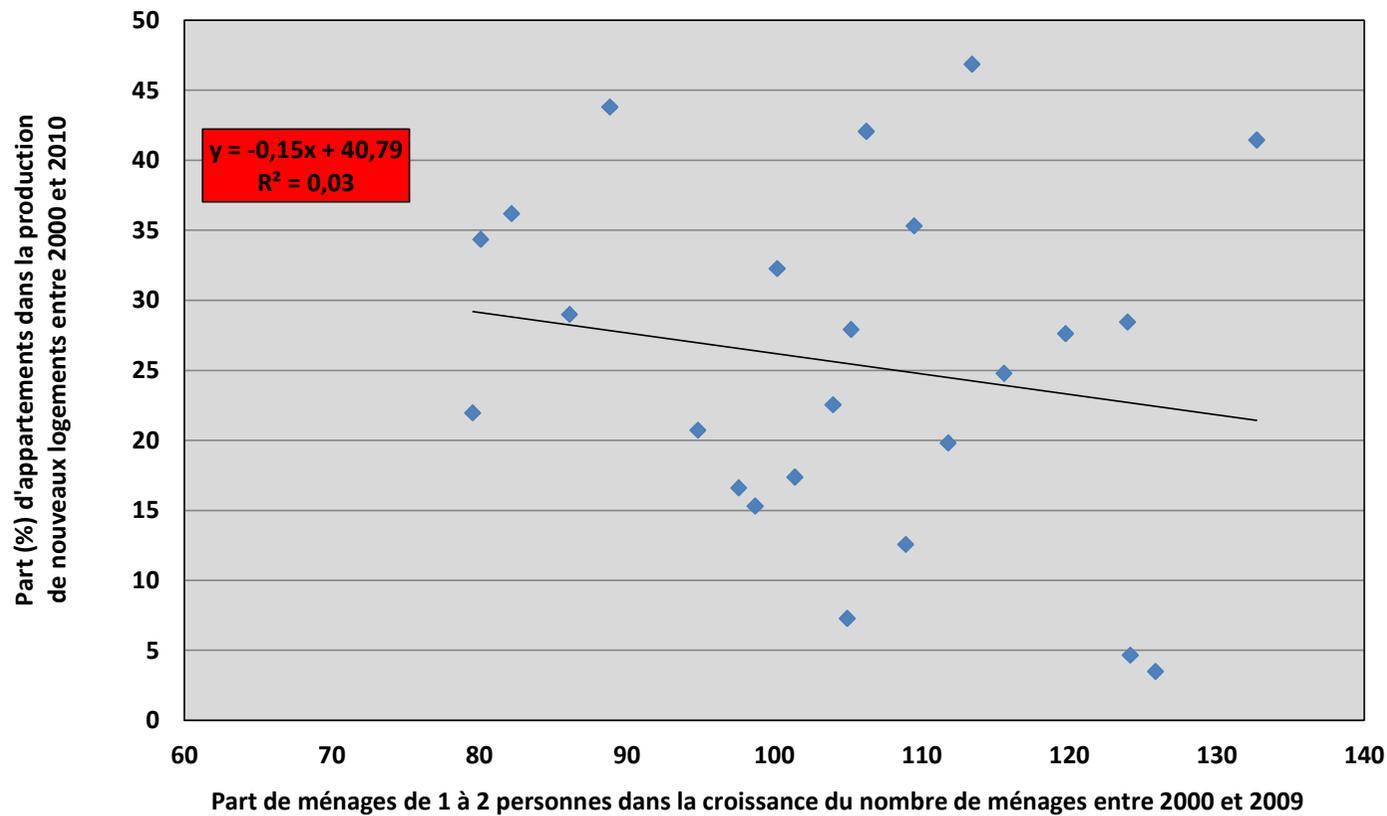
Décennie 1990 : 26 %

Décennie 2000 : 34 %





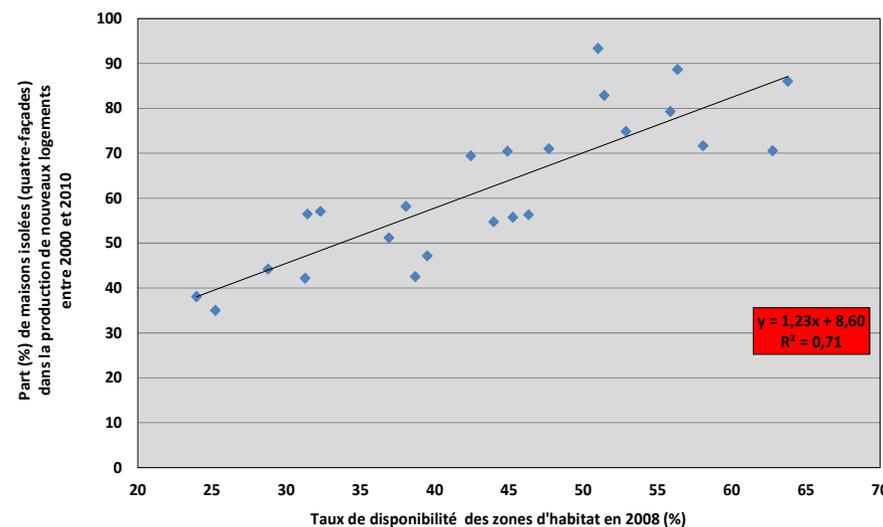
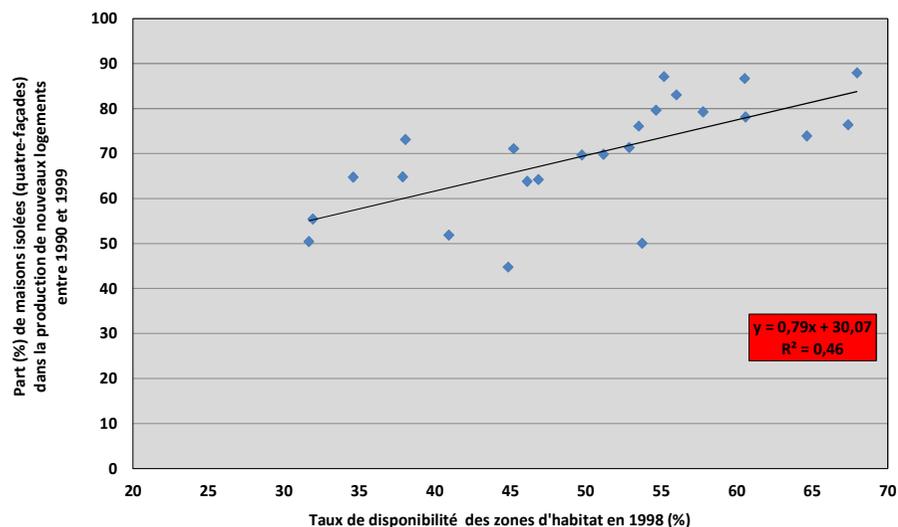
La géographie de la production d'immeubles collectifs ne s'explique pas par la composante de la demande



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

Décennie 1990 : $R^2 = 46 \%$

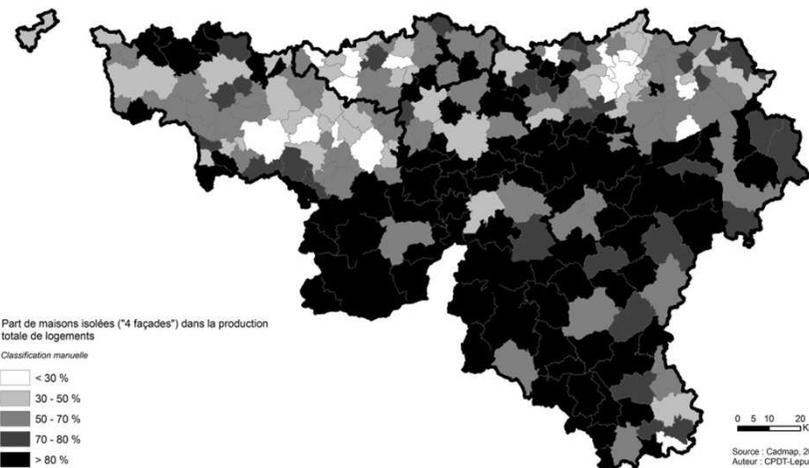
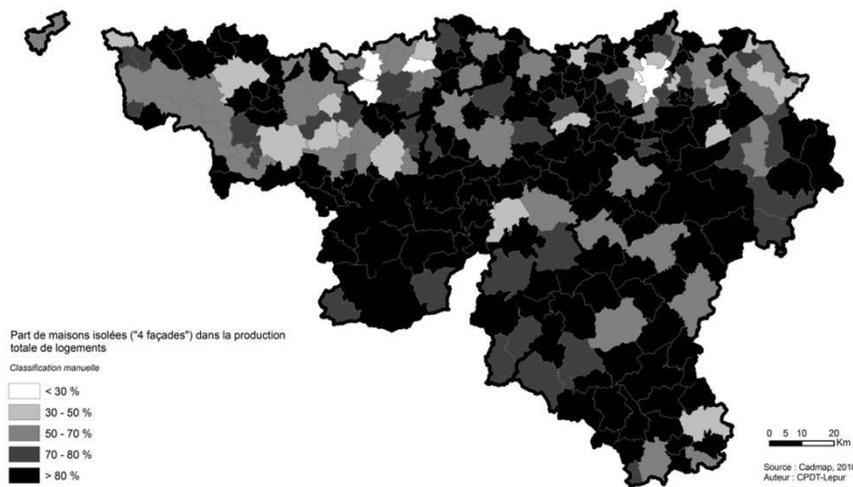
Décennie 2000 : $R^2 = 71 \%$

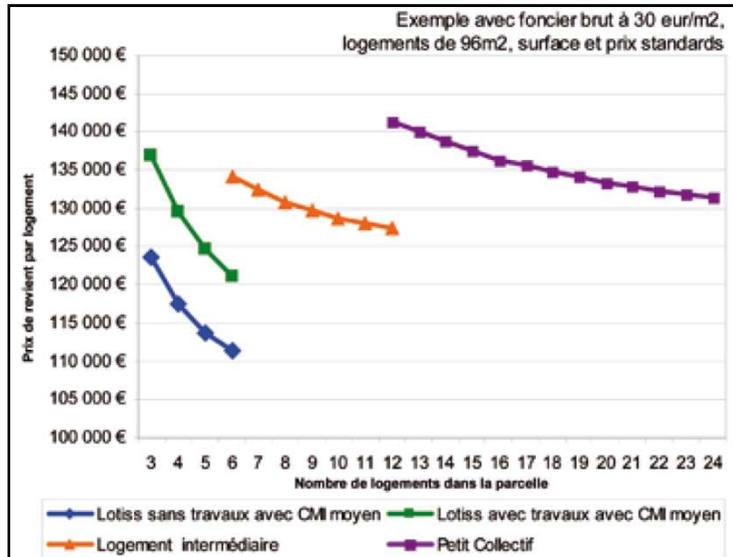


Part des maisons isolées dans la production de nouveaux logements

Décennie 1990 : 63 %

Décennie 2000 : 51 %






Qu'est-ce qui peut expliquer que les filières denses s'imposent ?

Sachant qu'elles sont pourtant liées à :

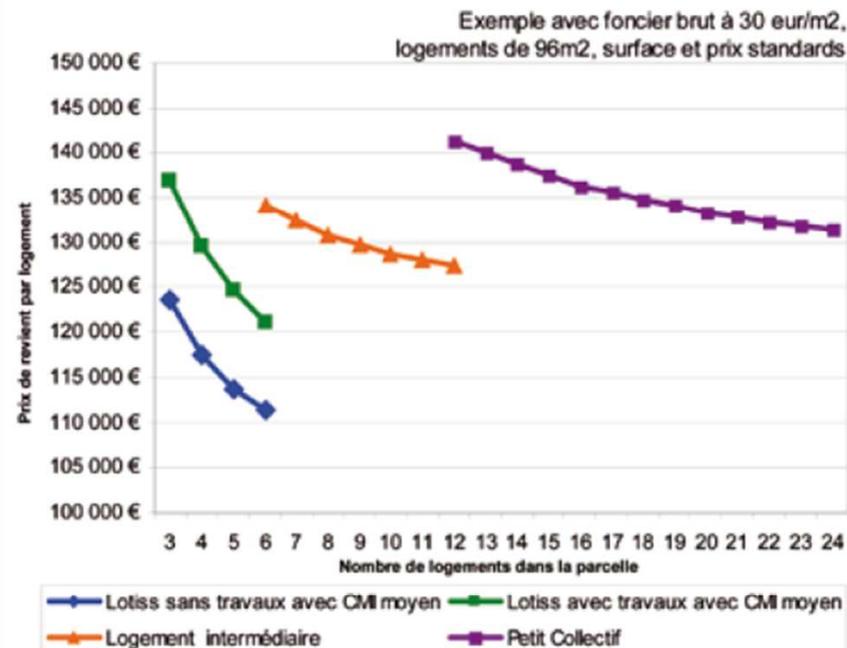
- des coûts de production plus élevés
- un moindre consentement à payer



La densification implique des coûts de revient plus élevés

Estimation
des coûts de
production
des
différentes
filières de
production du
logement

Figure 1 – Augmentation des coûts de revient
par palliers en fonction de la densité



Source JC Castel
CERTU, 2010

Les courbes présentent le prix de revient d'un logement à mesure que l'on densifie une parcelle, et en fonction de chaque type d'opération, à partir d'un exemple réel pris dans une commune rurale, située en limite d'aire urbaine.

Du diffus au
lotissement : coûts
techniques de
viabilisation

Du lotissement à
l'individuel groupé :
marge de promotion,
frais de
commercialisation
(6 %), frais financiers
et fiscaux

De l'individuel groupé
au collectif : surcoûts
de construction
(espaces communs,
ascenseurs, parking
souterrain...)

Source : J.-C. Castels et
L. Jardinier, 2011, p. 13.

La densification implique des propensions à payer moins élevées

Situation de référence

Une maison neuve est à vendre. C'est une maison **4 façades** construite sur un terrain de **700 m²**. La maison a une surface habitable de **200 m²** avec **quatre chambres**. Elle se situe à **20 minutes** en voiture du centre de Liège dans un quartier neuf. Dans la rue, il y a peu de trafic routier et l'accessibilité en transport en commun n'est pas bonne. Cette maison coûte, tout frais compris, **250.000 €**.

Prix : 250.000 €



Situation 2

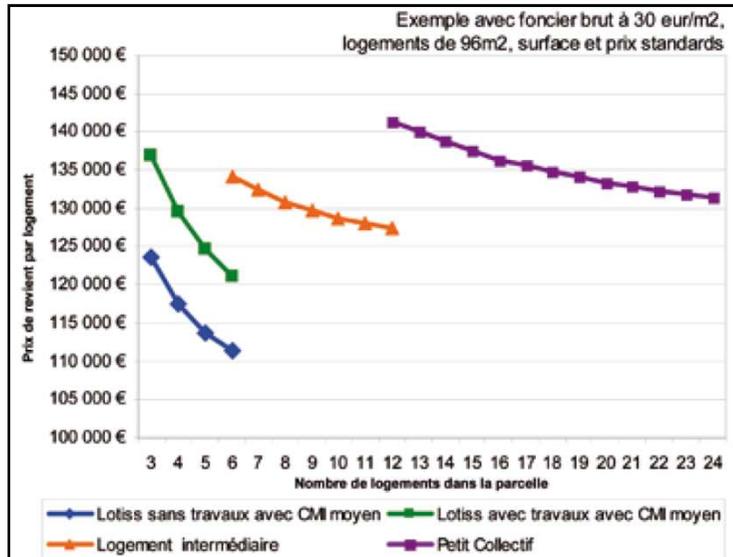
La maison, indiquée par la flèche rouge, est identique à la maison de référence. La différence est qu'elle est devenue une maison **2 façades**. De plus, elle est construite sur un terrain de **300 m²** et non plus de **700 m²**.



**2 façades
300 m² de terrain**

Source : P. Dethier, 2012.

**Moins-value de
± 45'000 € (± 18 %)**



Qu'est-ce qui peut expliquer que les filières denses s'imposent ?

Sachant qu'elles sont pourtant liées à :

- des coûts de production plus élevés
- un moindre consentement à payer

La croissance des prix fonciers dans le coût du logement en raison :

- des articulations offre-demande
- du mécanisme du calcul à rebours

Situation 2

La maison, indiquée par la flèche rouge, est identique à la maison de référence. La différence est qu'elle est devenue une maison **2 façades**. De plus, elle est construite sur un terrain de **300 m²** et non plus de 700 m².

2 façades
300 m² de terrain

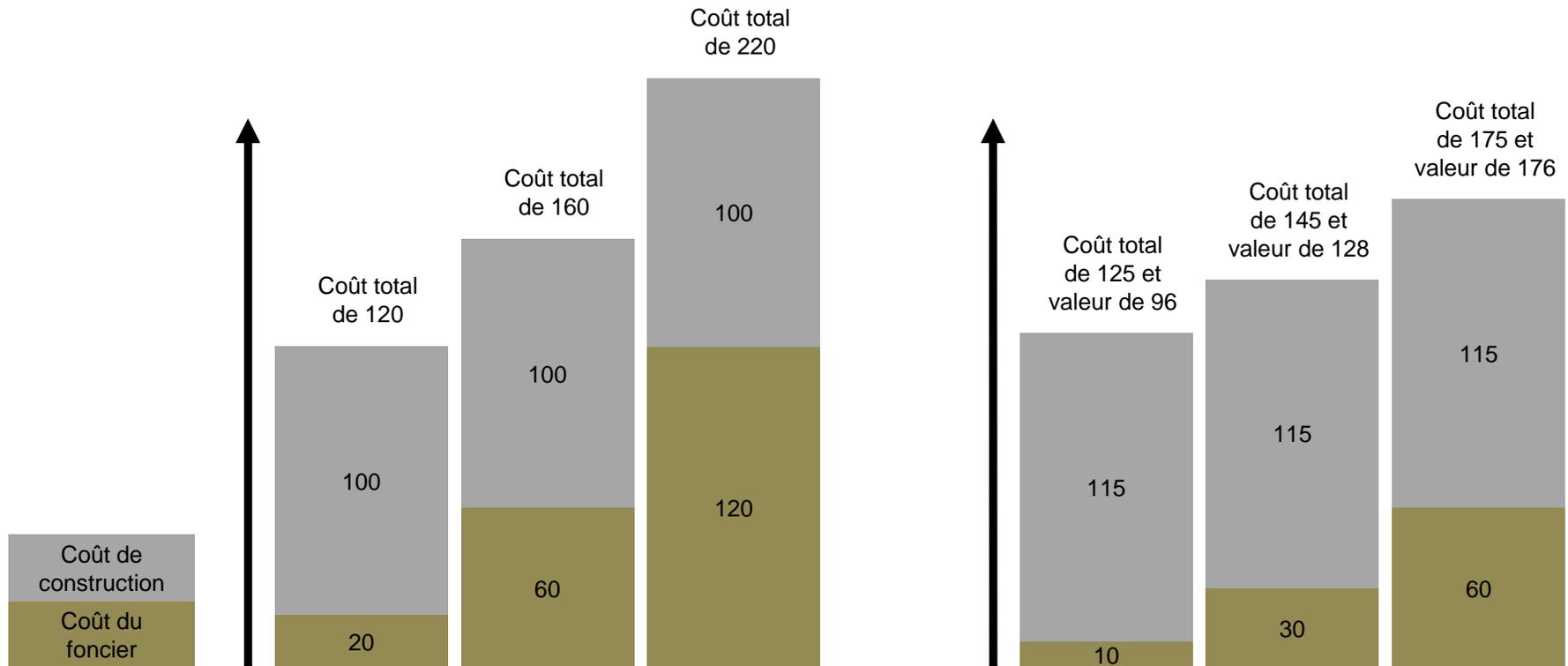
**Auto-promotion : quatre-façades,
200 m² habitable et 700 m² de terrain**



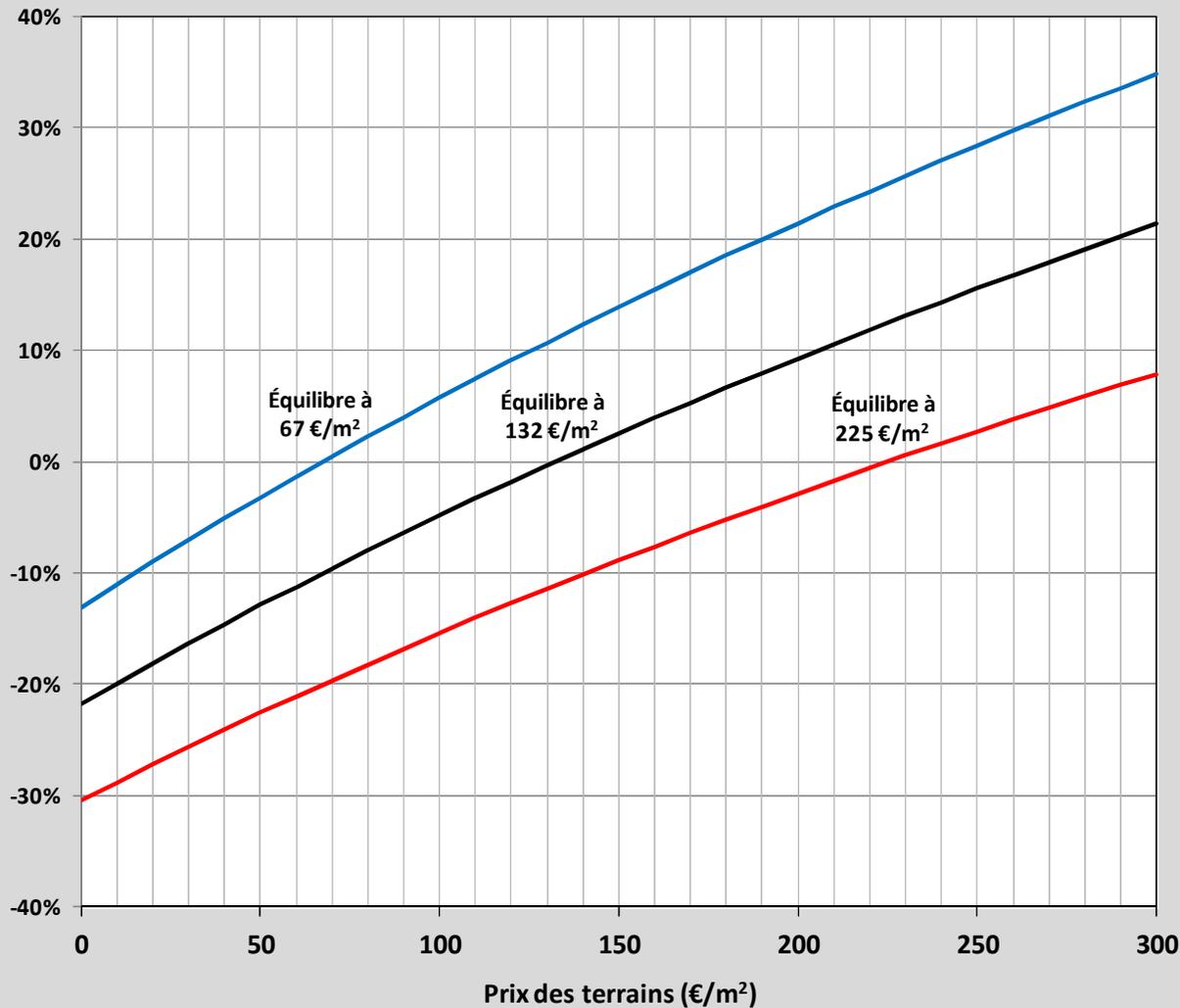
**Promotion commerciale : deux-façades,
200 m² habitable et 350 m² de terrain**



Scénario d'une moins-value de 20 %



Impact du prix du terrain sur le différentiel de rentabilité entre l'auto-promotion et la promotion commerciale



Postulats du modèle :

Construction de maisons unifamiliales de 150 m² dans les deux filières

Terrains de 700 m² pour l'auto-promotion et de 350 m² pour la promotion commerciale

Coût de construction de 1400 €/m² pour l'auto-promotion

- Surcoût de construction de 15 % pour la promotion commerciale sans plus-value pour l'auto-promotion
- Surcoût de construction de 15 % pour le promotion commerciale et plus-value de 10 % pour l'auto-promotion
- Surcoût de construction de 15 % pour le promotion commerciale et plus-value de 20 % pour l'auto-promotion

Auteur : J.-M. Halleux, 2012
ULg - ECOGEO & LEPUR

Comment générer la densification par les promoteurs, par les particuliers et par les outils d'urbanisme ?

- **En limitant la disponibilité en zones d'habitat !**
Situation actuelle de densification par les promoteurs (par le marché) vu les effets de pénurie
- **Comment concilier les objectifs spatiaux et sociaux ?**
⇒ Politique foncière pour limiter la croissance des prix fonciers
- **Densification par les particuliers : efficacité économique de l'auto-promotion**
⇒ (re)Développement de l'auto-promotion en mitoyen
⇒ Développement de la filière du BIMBY

Merci pour votre attention...

Bibliographie citée

Castel J.-C. et Jardinier L., 2011, « La densité au pluriel. Un apport à la recherche sur les coûts d'urbanisation », *Etudes foncières*, n°152, pp. 13-17.

Dethier P., 2012, *Étude comparative entre les préférences révélées et déclarées. Les maisons d'habitation en région liégeoise*, Université de Liège, Faculté des Sciences, Mémoire de Master en Sciences géographiques, inédit.

Duncan S.S. et Rowe A., 1993, « Self-provided Housing : The First World's Hidden Housing Arm », *Urban Studies*, Vol. 30, n°8, pp. 1331-1354, p. 1331.