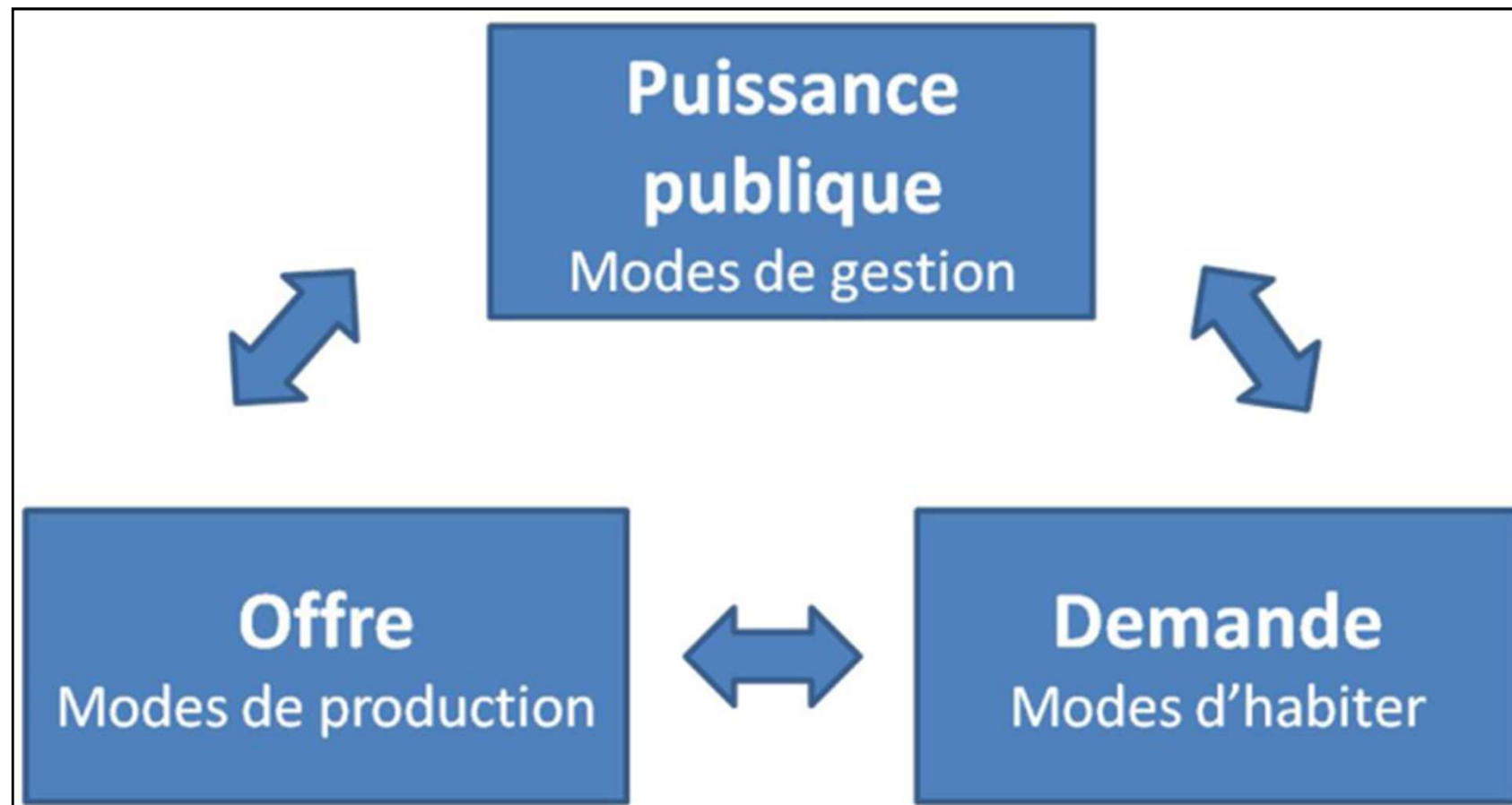


# Production de l'habitat et enjeux territoriaux : comment soutenir la transition vers un nouveau système de production pour l'habitat wallon ?

*Jean-Marie Halleux – Université de Liège*  
**LEPUR / ECOGEO**

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



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

## Les spécificités du système de production de l'habitat wallon

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

## Les spécificités du système de production de l'habitat wallon

### Hypothèse d'un système en évolution

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

## Les spécificités du système de production de l'habitat wallon

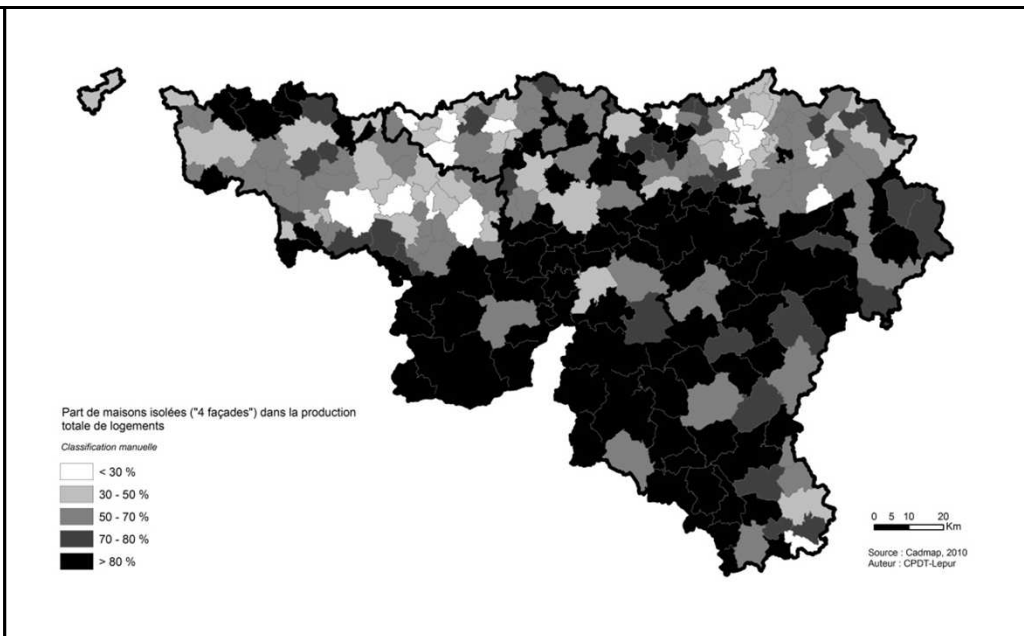
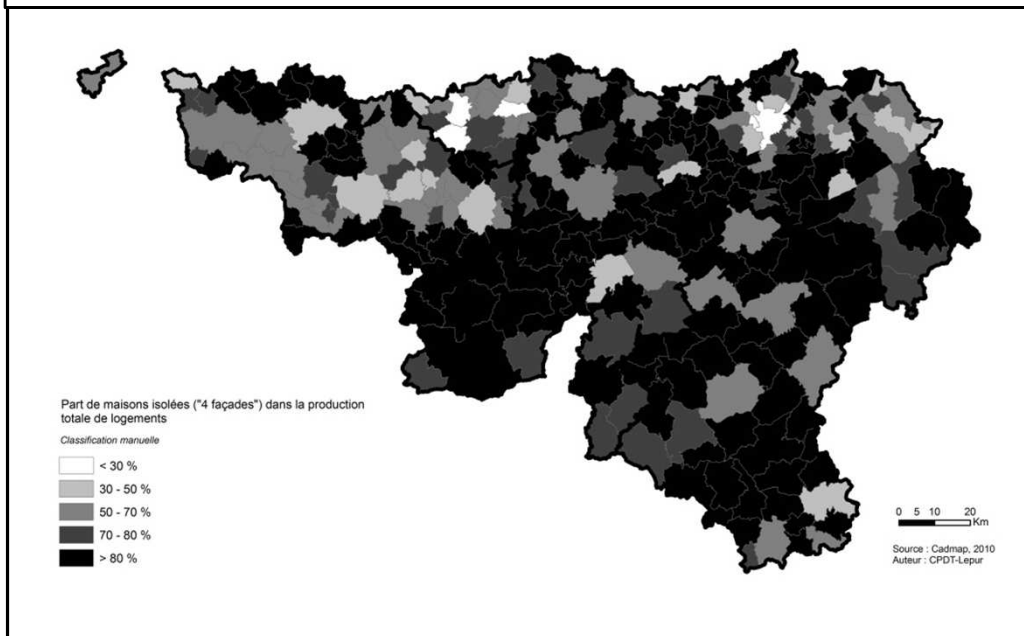
### Hypothèse d'un système en évolution

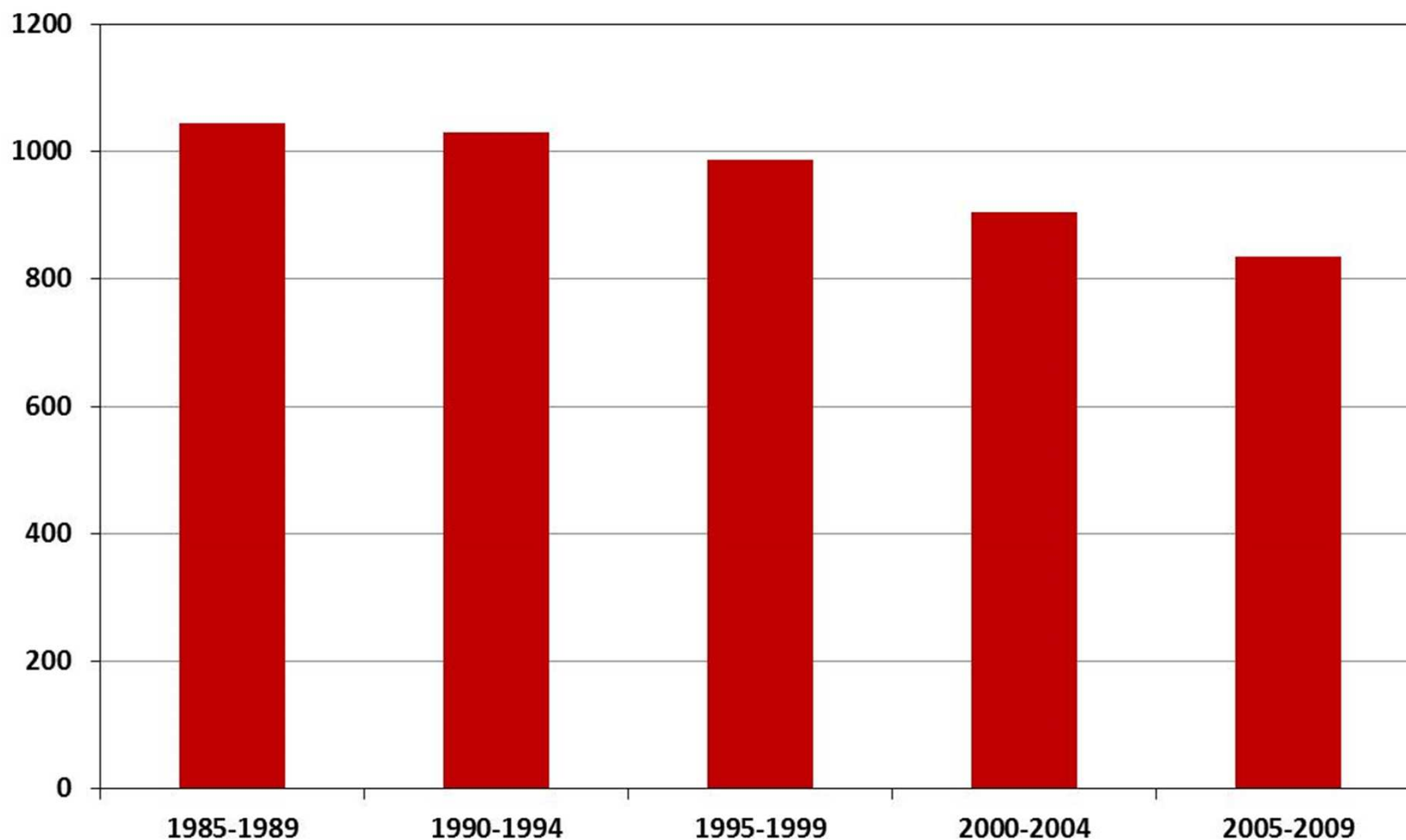
- Modes de production : prédominance de l'auto-promotion (maisons unifamiliales isolées) et grande consommation d'espace  
**Intervention croissante des promoteurs tant pour le logement individuel que pour le logement collectif**
- Modes d'habiter : modèle culturel de la maison isolée « 4 façades » dotée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

## Part des maisons isolées dans la production de nouveaux logements

Décennie 1990 : 63 %

Décennie 2000 : 51%



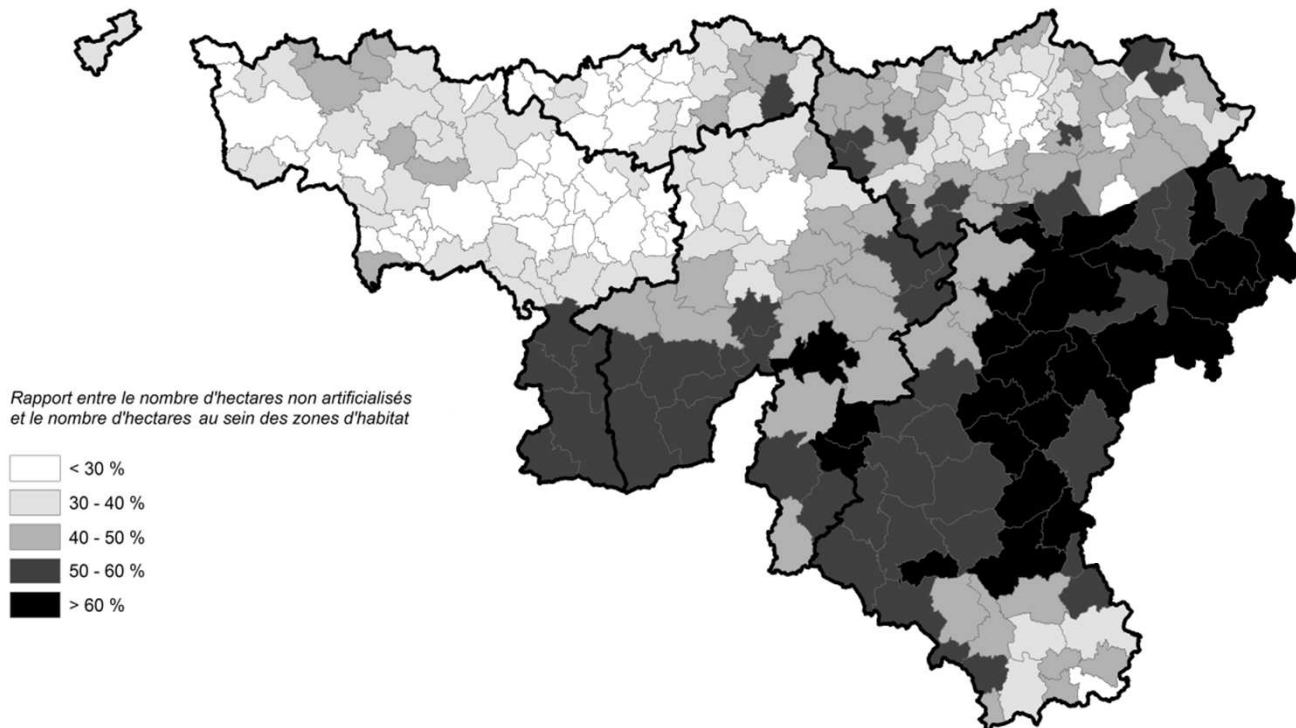
Consommation d'espace par nouveau logement en Wallonie (m<sup>2</sup>)

Source : Cadmap



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

Taux de disponibilité des zones d'habitat en 2008

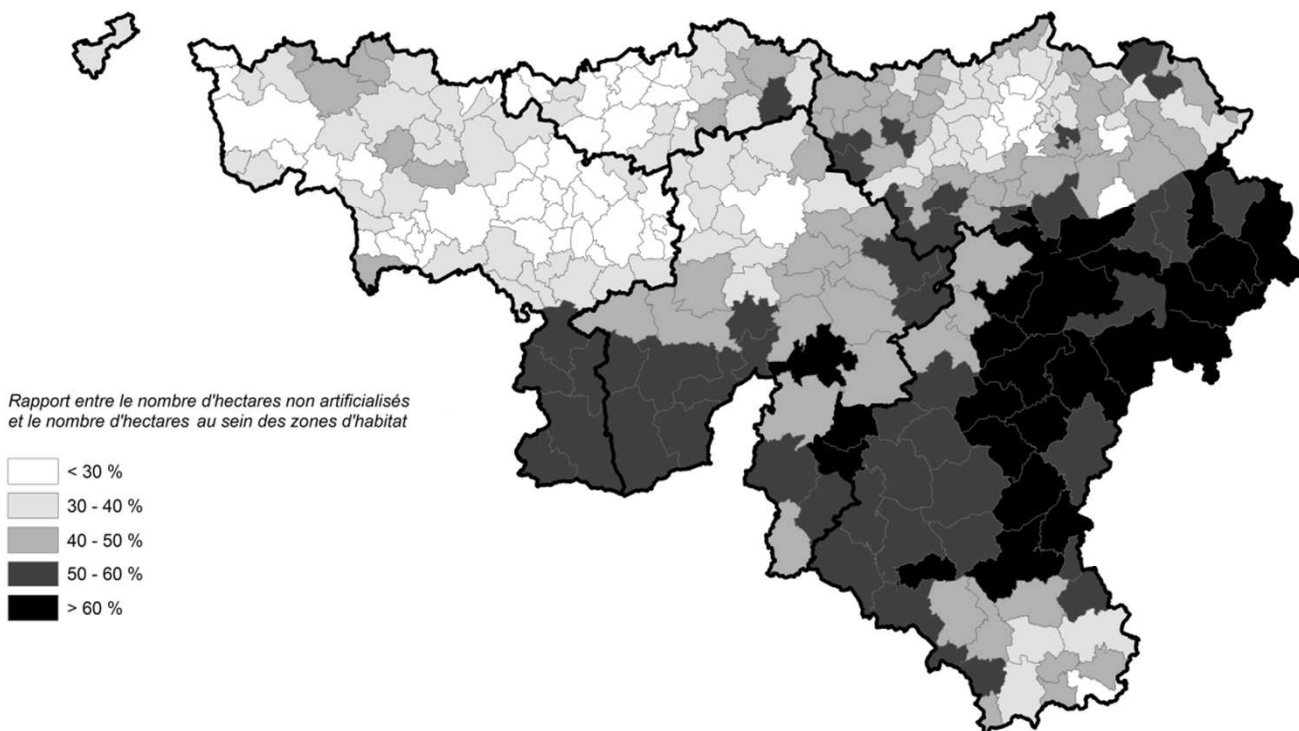


Source : Cadmap, 2010  
Auteur : CPDT-Lepur, 2012

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

**Pénurie en offre effective mais pas en offre potentielle !**

Taux de disponibilité des zones d'habitat en 2008



Rapport entre le nombre d'hectares non artificialisés et le nombre d'hectares au sein des zones d'habitat

- < 30 %
- 30 - 40 %
- 40 - 50 %
- 50 - 60 %
- > 60 %

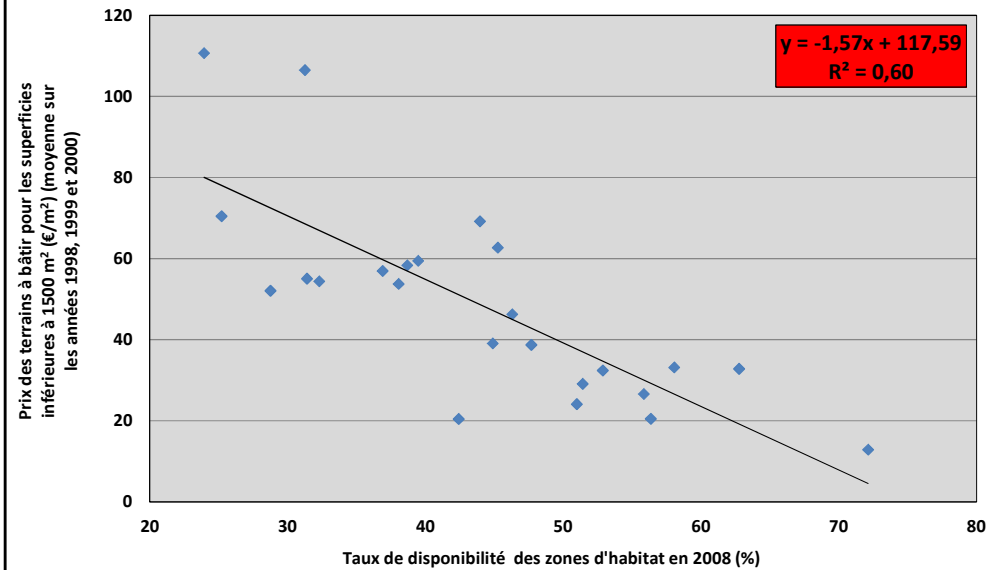
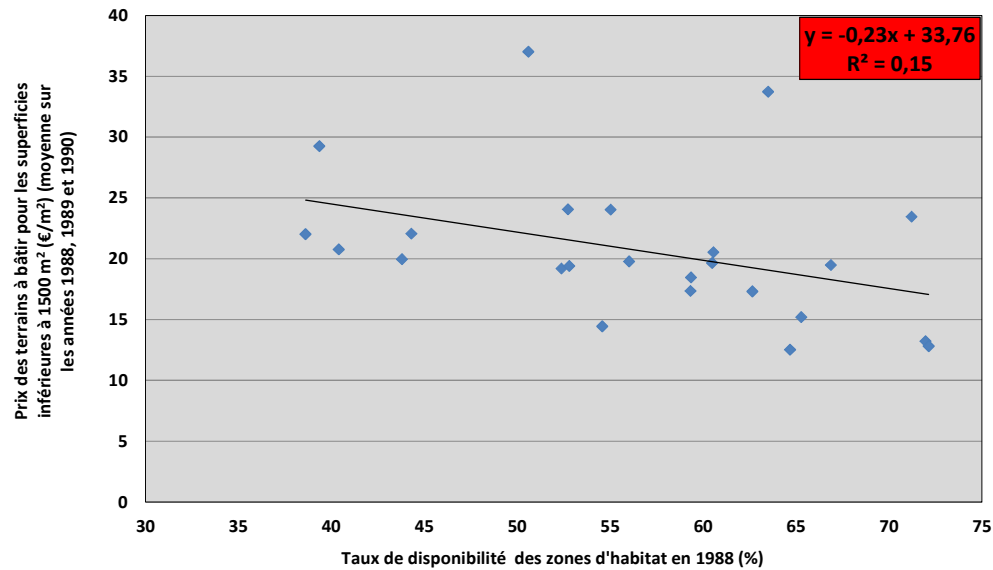
Source : Cadmap, 2010  
Auteur : CPDT-Lepur, 2012

0 35 70 Km

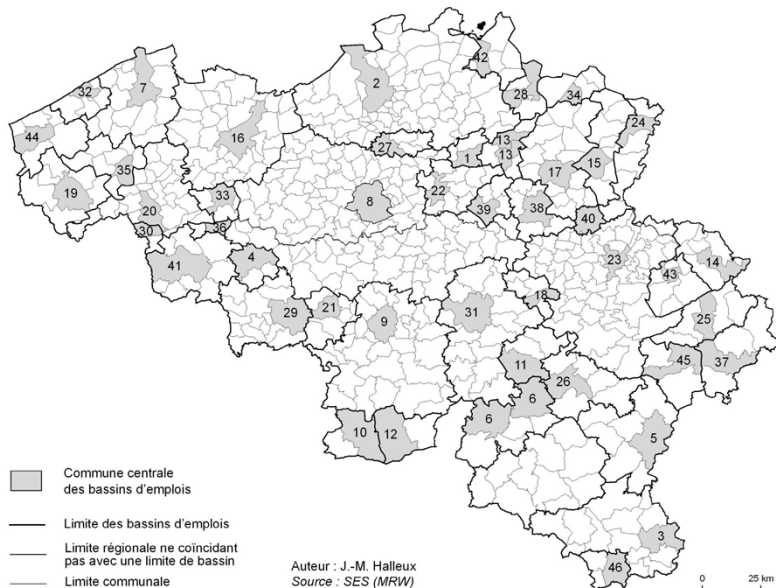
# Les relations entre la disponibilité en zones d'habitat et les valeurs foncières

Décennie 1980 :  $R^2 = 15\%$

Décennie 2000 :  $R^2 = 60\%$



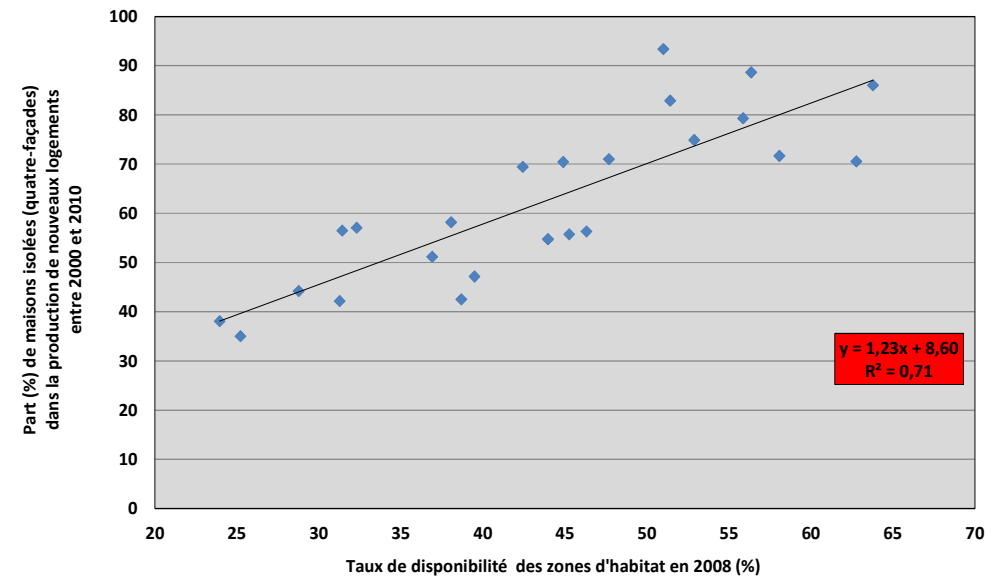
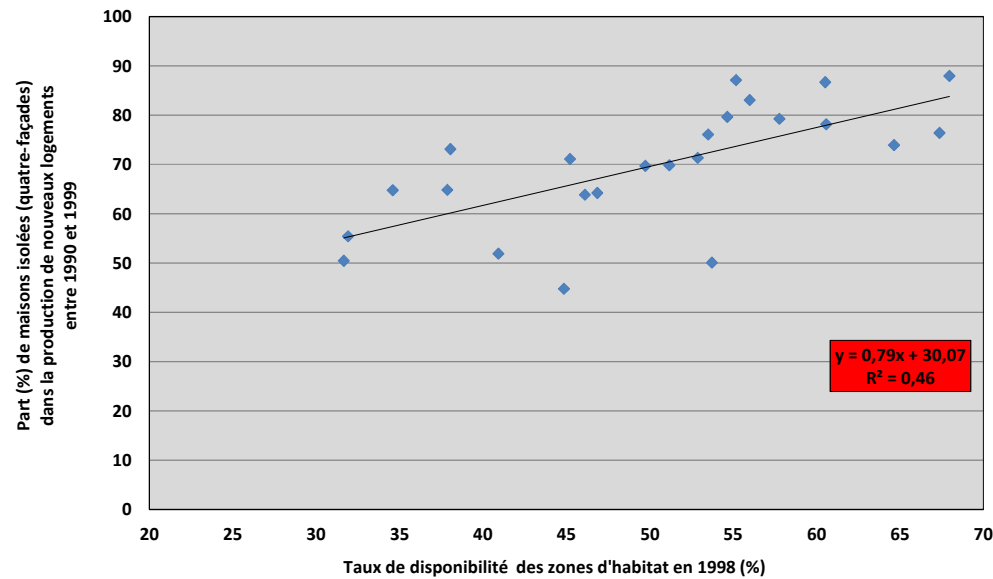
## Identification des bassins d'emploi



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

Décennie 1990 :  $R^2 = 46\%$

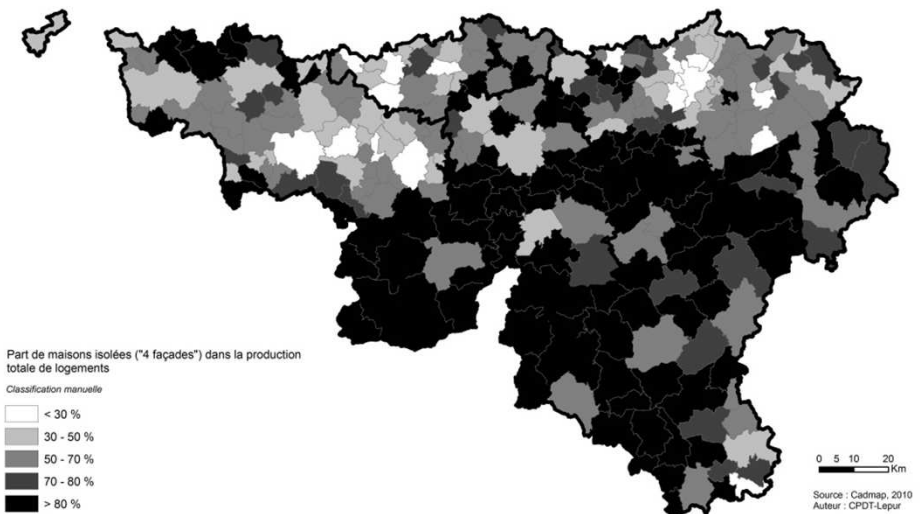
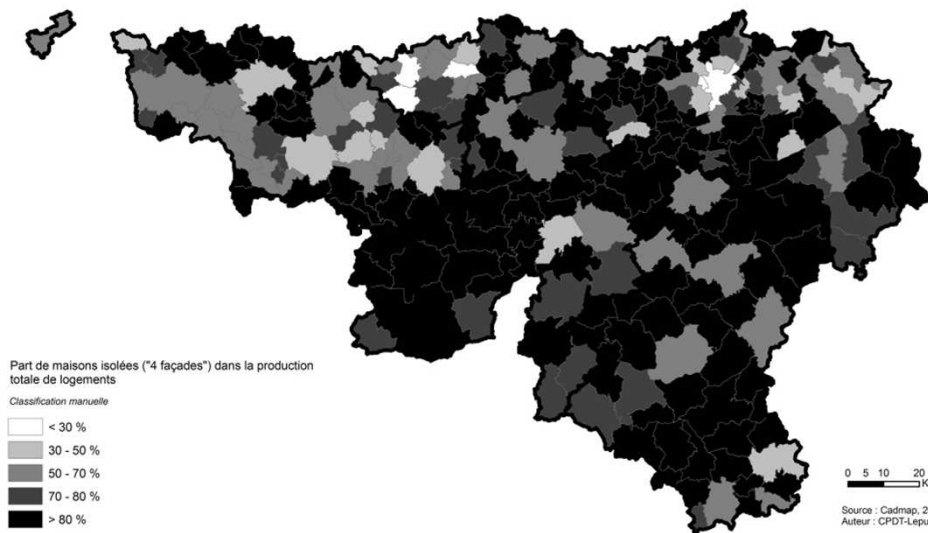
Décennie 2000 :  $R^2 = 71\%$



# Part des maisons isolées dans la production de nouveaux logements

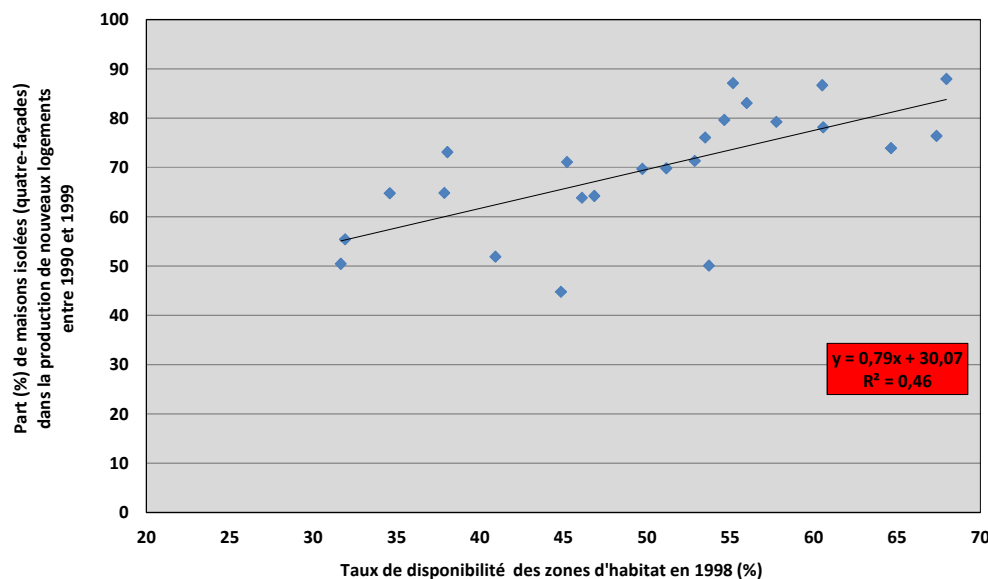
Décennie 1990 : 63 %

Décennie 2000 : 51%

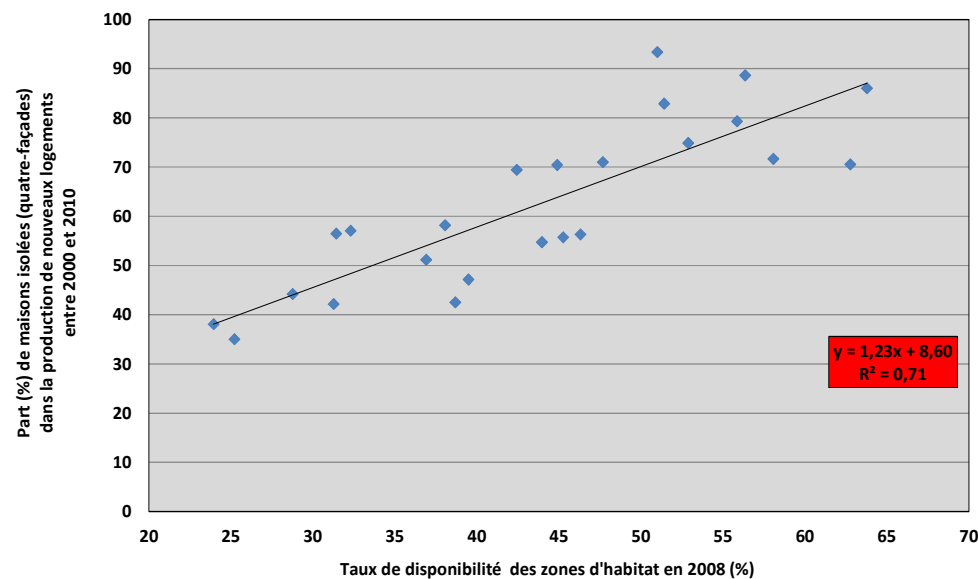


# Les relations entre la disponibilité en zones d'habitat et les maisons isolées

Décennie 1990 :  $R^2 = 46\%$



Décennie 2000 :  $R^2 = 71\%$



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

**Pénurie d'offre foncière**

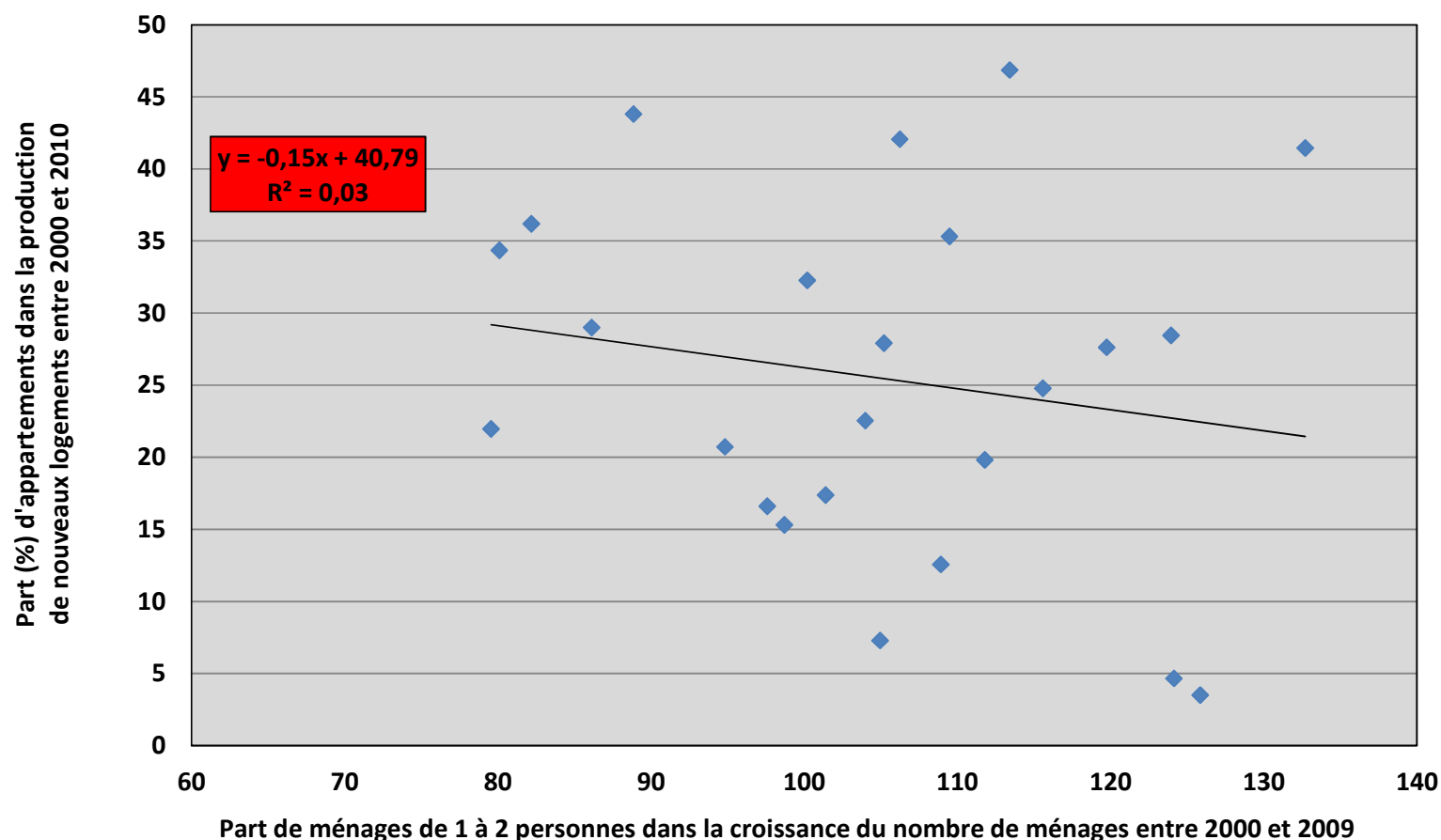
⇒ Hausse des valeurs foncières et immobilières

**Croissance de la charge foncière**

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

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

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



## Hypothèse de la chaîne du logement

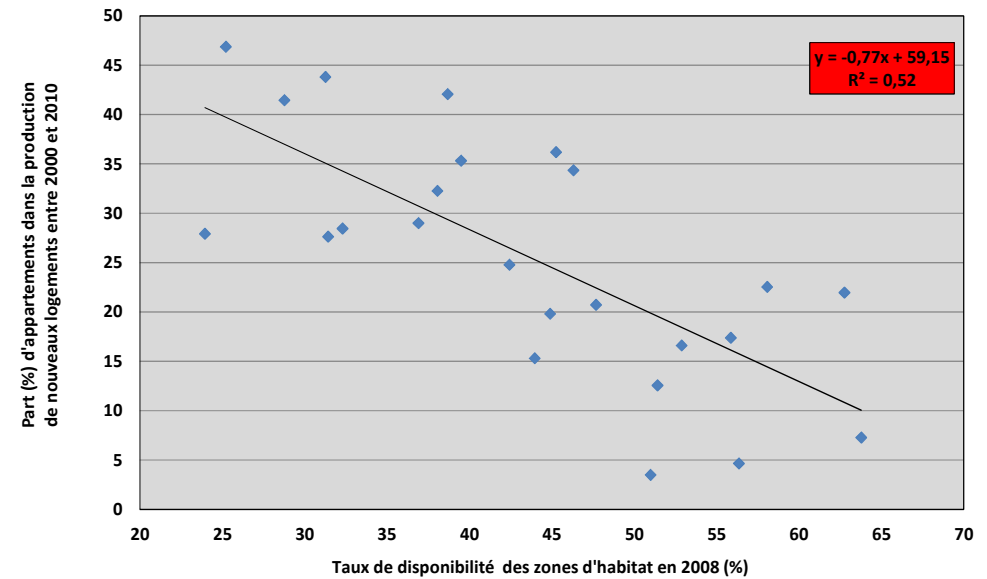
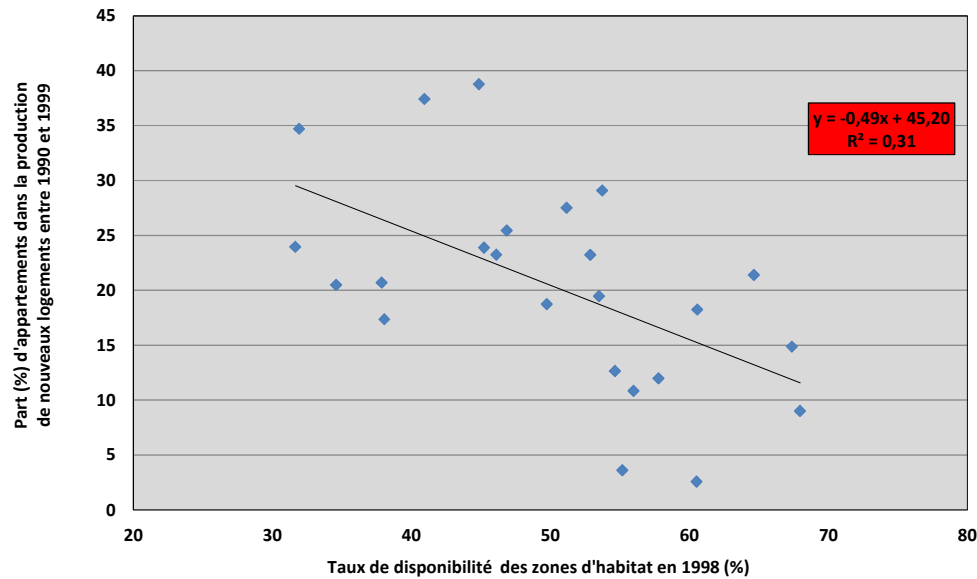
Dans les bassins avec beaucoup de disponibilités foncières, les petits ménages se dirigent vers les logements libérés par les grands ménages

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

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

Décennie 1990 :  $R^2 = 31\%$

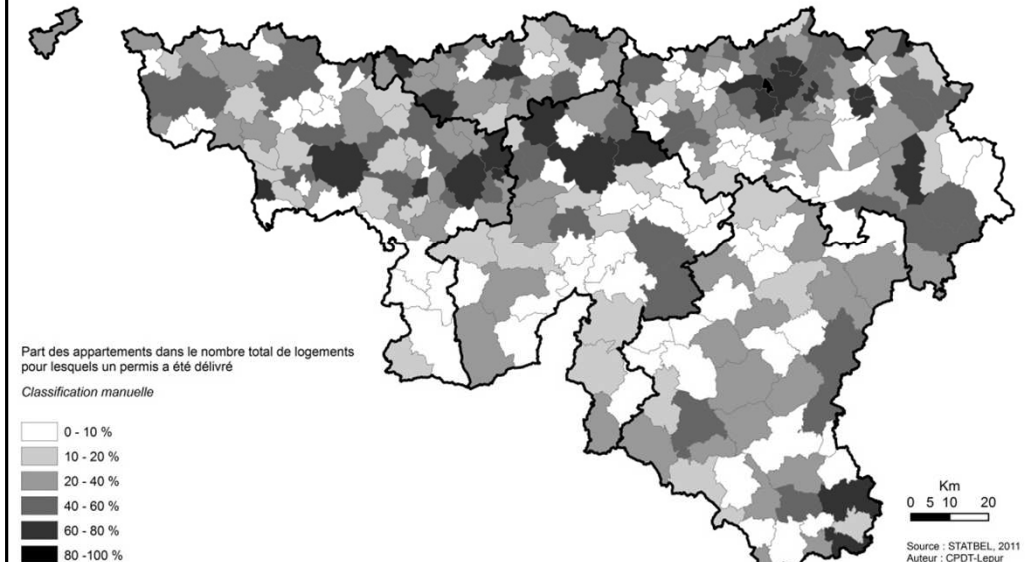
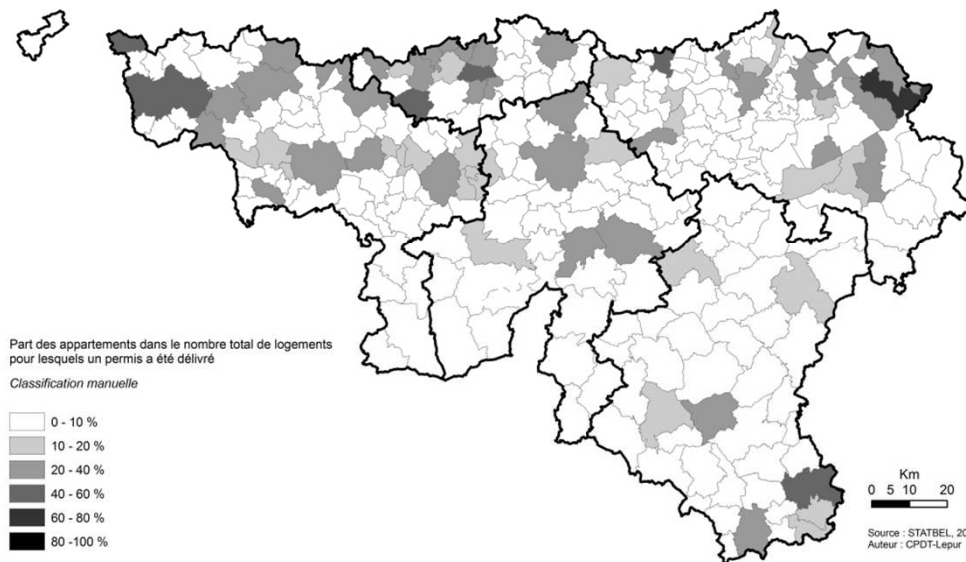
Décennie 2000 :  $R^2 = 52\%$



# Part des appartements dans la production de nouveaux logements

Décennie 1990 : 26 %

Décennie 2000 : 34 %



## Les spécificités du système de production de l'habitat wallon

### Hypothèse d'un système en évolution

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



## Situation de référence



## Scénario de la 4 façades



Plus-value de  
± 29'313 € (± 10 %)

Résultat attendu sur base de précédentes enquêtes menées en région liégeoise :  
± 15 %

Hypothèse du caractère systémique :

- Rareté foncière ⇒ Banalisation et acceptation de la mitoyenneté
- Abondance foncière ⇒ Stigmatisation de la mitoyenneté

## Les spécificités du système de production de l'habitat wallon

### Hypothèse d'un système en évolution

- Modes de production : prédominance de l'auto-promotion (maisons unifamiliales isolées) et grande consommation d'espace  
**Intervention croissante des promoteurs tant pour le logement individuel que pour le logement collectif**
- Modes d'habiter : modèle culturel de la maison isolée « 4 façades » dotée d'attributs « ruraux »  
**Acceptation croissante pour des produits immobiliers alternatifs dans les territoires qui connaissent des effets de pénurie foncière**
- Modes de gestion : tradition d'abondance en terrains juridiquement urbanisables (zones d'habitat des plans de secteur) et absence de politique foncière active  
**Effets de pénurie foncière dans certaines sous-régions**  
**Et la politique foncière ? L'évolution du système est bloquée ! Or, contradiction entre les objectifs spatiaux et les objectifs sociaux**

## En conclusion : trois scénarios

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

# Merci pour votre attention...

## Publications disponibles

Halleux J.-M. et Strée J., 2012. *Production de l'habitat et enjeux territoriaux. Partie 1 : les modes de production*, RI5 : Contribution au rapport final de la subvention 2011-2012, CPDT.

Disponible à l'adresse suivante : <http://orbi.ulg.ac.be/handle/2268/144127>

Strée J. et Halleux J.-M., 2013. *Production de l'habitat et enjeux territoriaux. Partie 2 : les modes d'habiter*, RI5 : Contribution au rapport final de la subvention 2012-2013, CPDT.

Disponible à l'adresse suivante : <http://hdl.handle.net/2268/157451>