

Nouveaux outils fonciers et création de logements en Wallonie

Comment créer un demi-million de logements ?

J.-M. Halleux & J. Strée – Le 11 juin 2013



Nouveaux outils fonciers et création de logements en Wallonie

Comment créer un demi-million de logements ?

J.-M. Halleux & J. Strée – Le 11 juin 2013

Questionnement de l'intervention

- **Quelles innovations en matière de gestion foncière faut-il mettre en place pour répondre au défi de la croissance démographique wallonne ?**

Structure de l'intervention

- **Introduction à la problématique**
- **Le projet de recherche CPDT**
- **Qu'est-ce que la politique foncière ?**
- **L'innovation en matière de gestion foncière**



ECOGEO
economic geography unit
service de géographie économique

Nouveaux outils fonciers et création de logements en Wallonie

Comment créer un demi-million de logements ?

J.-M. Halleux & J. Strée – Le 11 juin 2013

Questionnement de l'intervention

- Quelles innovations en matière de gestion foncière faut-il mettre en place pour répondre au défi de la croissance démographique wallonne ?

Structure de l'intervention

- Introduction à la problématique
- Le projet de recherche CPDT
- Qu'est-ce que la politique foncière ?
- L'innovation en matière de gestion foncière



ECOGEO
economic geography unit
service de géographie économique

Introduction à la problématique

Comment créer un demi-million de logements ?

Wallonie 2010 : ± 1'500'000 ménages

Wallonie 2010-2020 : ↗ 180'000 ménages

Wallonie 2010-2040 : ↗ 500'000 ménages

TABLEAU 34 - Région wallonne - Mouvement de la population

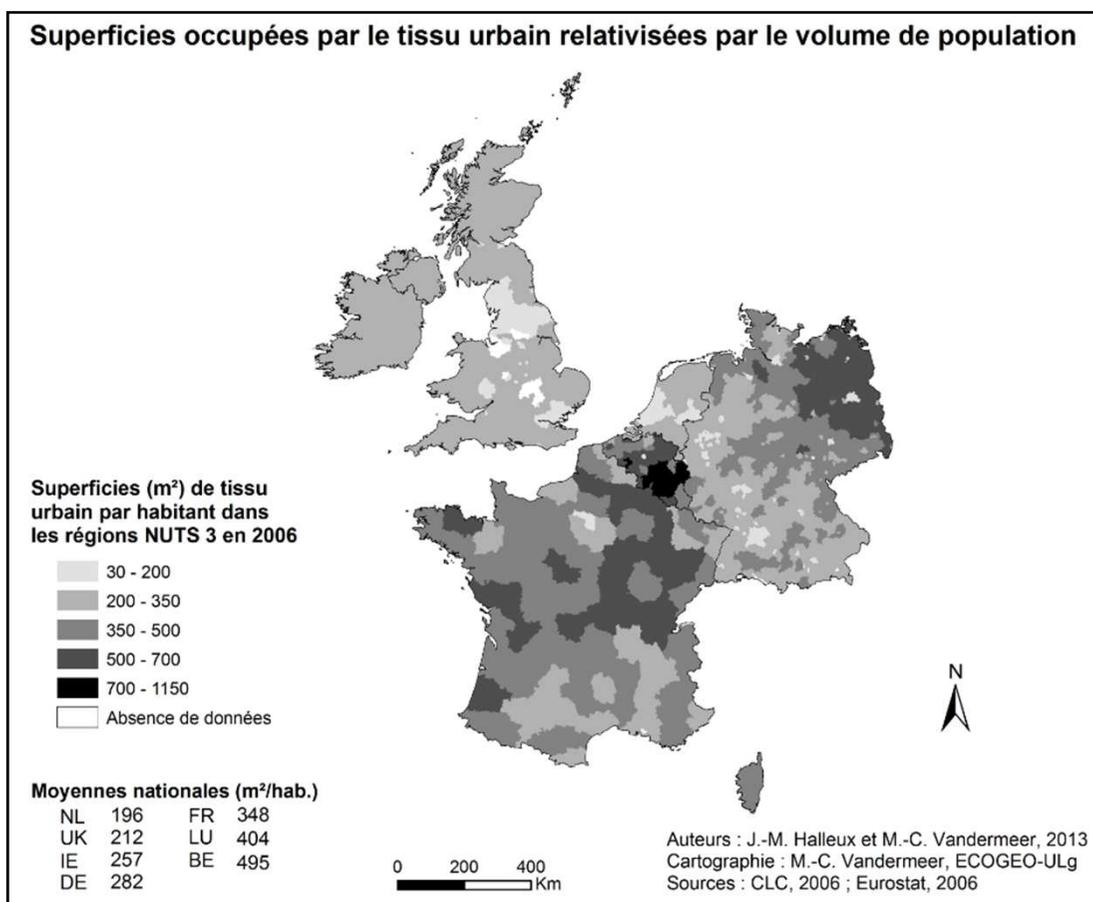
	2000	2006	2010	2020	2030	2040	2050	2060
Population au 1er janvier	3 339 516	3 413 978	3 504 559	3 751 511	3 941 781	4 081 058	4 202 056	4 324 570
Solde naturel	2 192	3 650	4 738	5 390	3 891	373	-1 693	-1 519
Naissances	39 380	39 513	40 235	41 618	41 307	42 403	43 297	43 655
Décès	37 188	35 863	35 497	36 228	37 416	42 030	44 990	45 174
Solde des migrations internes	3 650	7 080	8 514	9 143	9 317	9 280	9 428	9 550
Immigrations internes	161 482	179 017	181 085	190 740	195 589	201 301	206 381	210 705
Emigrations internes	157 832	171 937	172 571	181 797	186 272	192 021	196 953	201 155
Solde des migrations externes	1 151	10 402	11 441	7 675	2 526	2 817	4 299	4 796
Immigrations externes	18 821	27 364	30 963	29 616	23 671	23 126	24 790	25 773
Emigrations externes	17 670	16 962	19 522	21 941	21 145	20 309	20 491	20 977
Accroissement de la population	6 993	21 132	24 693	22 208	15 734	12 470	12 034	12 827
Ajustement statistique	-52	769	4	3	-6	-11	-10	-5
Population au 31 décembre	3 346 457	3 435 879	3 529 256	3 773 722	3 957 509	4 093 517	4 214 080	4 337 392

Source: Observations 2000-2006: RN-DG SIE, Calculs BFP; Perspectives de population 2007-2060, BFP-DG SIE

Source : Bureau
Fédéral du Plan,
2008, p. 108.

Introduction à la problématique

Comment créer un demi-million de logements... dans une optique de développement durable et de préservation des ressources ?



Standard d'habitat (m² / hab.)

Pays-Bas	: 196
Royaume-Uni	: 212
Irlande	: 257
Allemagne	: 282
France	: 348
Belgique	: 495
- Flandre	: 488
- Wallonie	: 626



Standard d'habitat (m ² / hab.)
Pays-Bas : 196
Royaume-Uni : 212
Irlande : 257
Allemagne : 282
France : 348
Belgique : 495
- Flandre : 488
- Wallonie : 626

Nouveaux outils fonciers et création de logements en Wallonie

Comment créer un demi-million de logements ?

J.-M. Halleux & J. Strée – Le 11 juin 2013

Questionnement de l'intervention

- Quelles innovations en matière de gestion foncière faut-il mettre en place pour répondre au défi de la croissance démographique wallonne ?

Structure de l'intervention

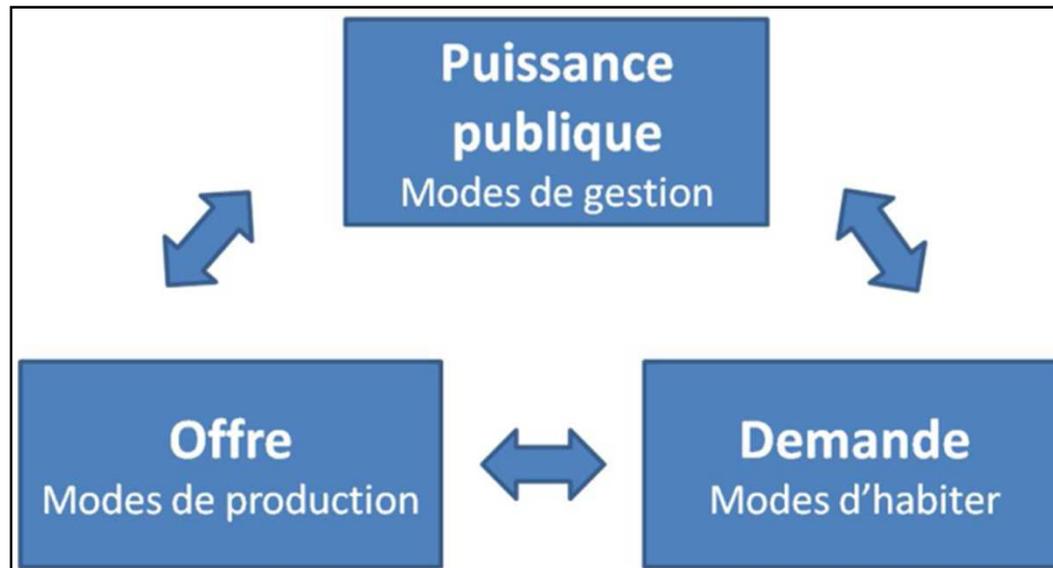
- Introduction à la problématique
- Le projet de recherche CPDT
- Qu'est-ce que la politique foncière ?
- L'innovation en matière de gestion foncière



ECOGEO
economic geography unit
service de géographie économique

Le projet de recherche CPDT

- **Conférence Permanente du Développement Territorial**
- **Questionnement**
Comment soutenir la transition vers un nouveau système de production pour l'habitat wallon ?
- **Thématique : le système de production de l'habitat wallon**
Les systèmes de production de l'habitat se structurent par les interactions entre 3 composantes principales



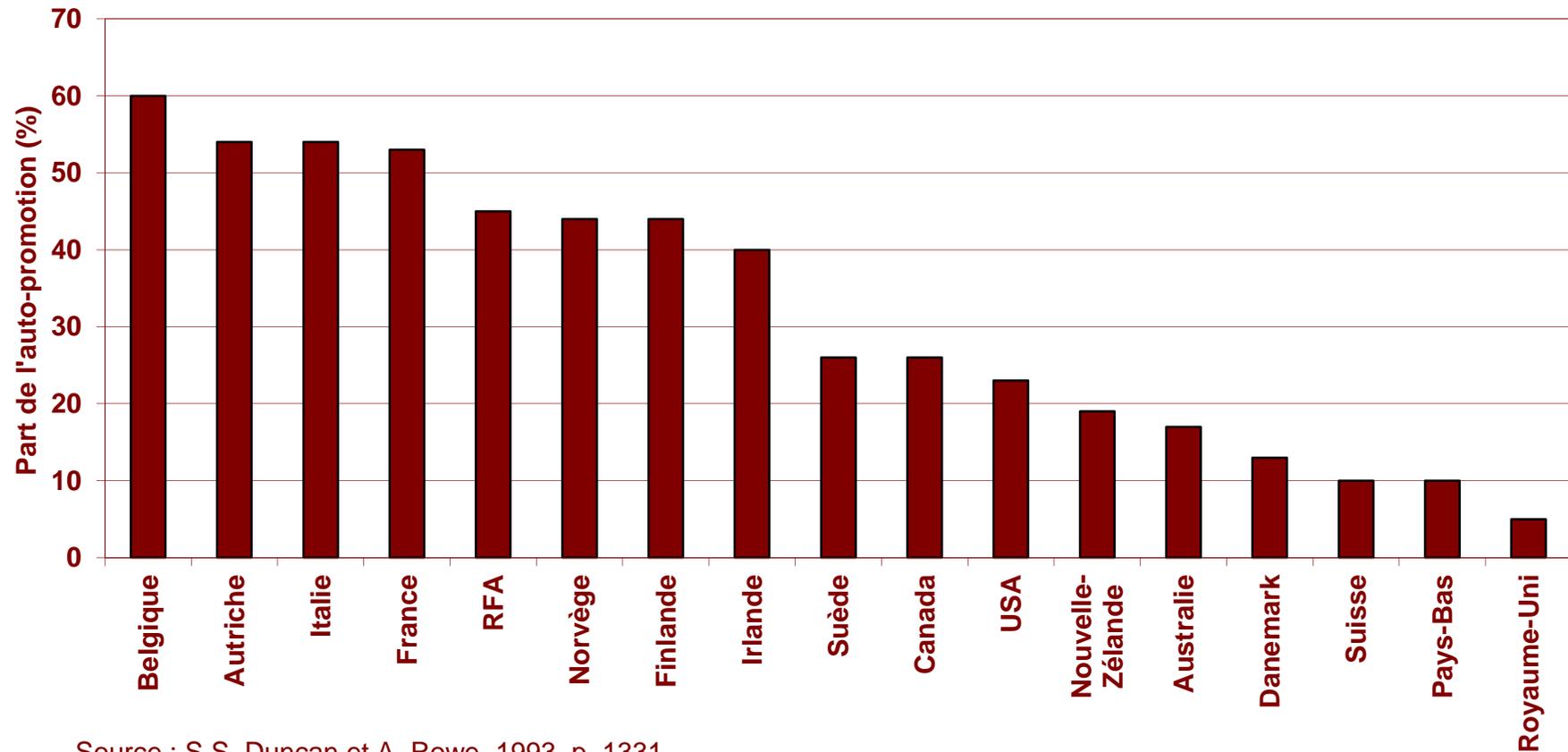
Le projet de recherche CPDT

- **Conférence Permanente du Développement Territorial**
- **Questionnement**
Comment soutenir la transition vers un nouveau système de production pour l'habitat wallon ?
- **Thématique : le système de production de l'habitat wallon**
Les systèmes de production de l'habitat se structurent par les interactions entre 3 composantes principales
- **Calendrier**
2011-2012 : les modes de production
2012-2013 : les modes d'habiter
2013-2014 : les modes de gestion

Le projet de recherche CPDT

- **Le système de production de l'habitat wallon génère de l'étalement urbain**
Grande consommation d'espace
Urbanisation peu structurée et en dehors des noyaux d'habitat
Développement des communes éloignées des principaux pôles
- **Quelles sont les spécificités du système de production de l'habitat wallon ?**
Modes de gestion : absence de politique foncière et abondance en terrains juridiquement urbanisables (zones d'habitat des plans de secteur)
Modes d'habiter : modèle culturel de la maison isolée « 4 façades » dotée d'attributs « ruraux »
Modes de production : prédominance de l'auto-promotion (maisons unifamiliales isolées)

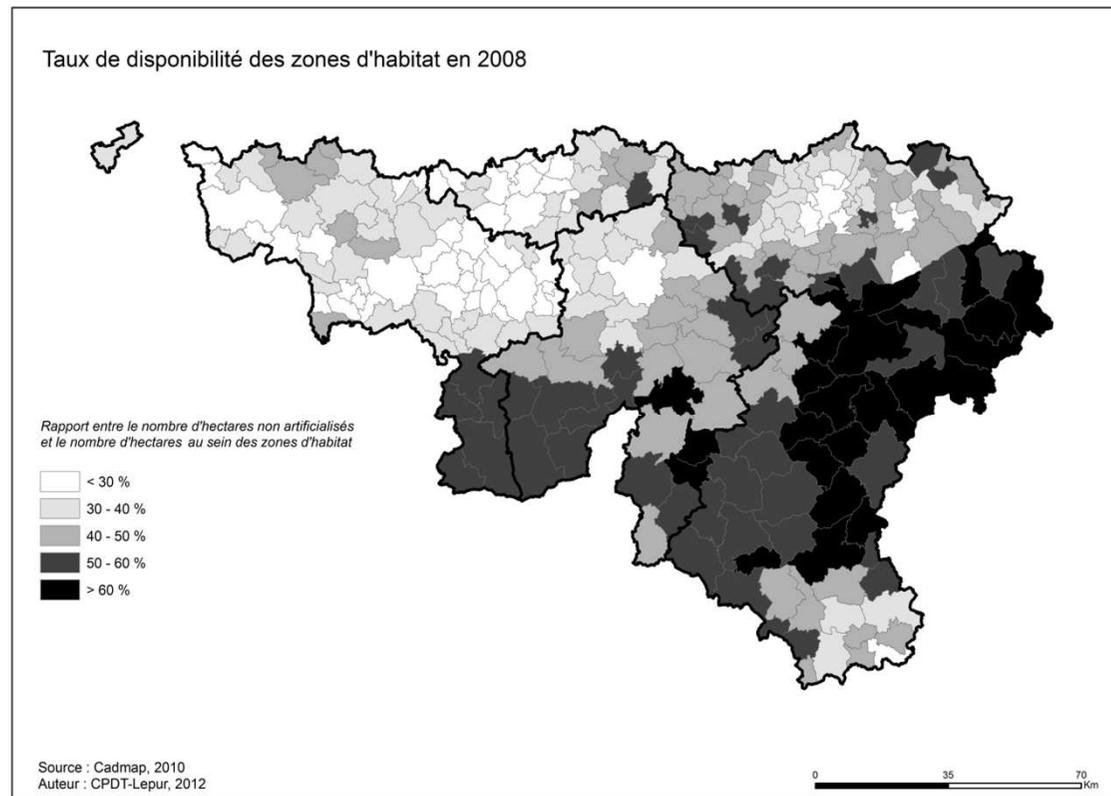
Part de l'auto-promotion dans les constructions neuves



Source : 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.

Le projet de recherche CPDT

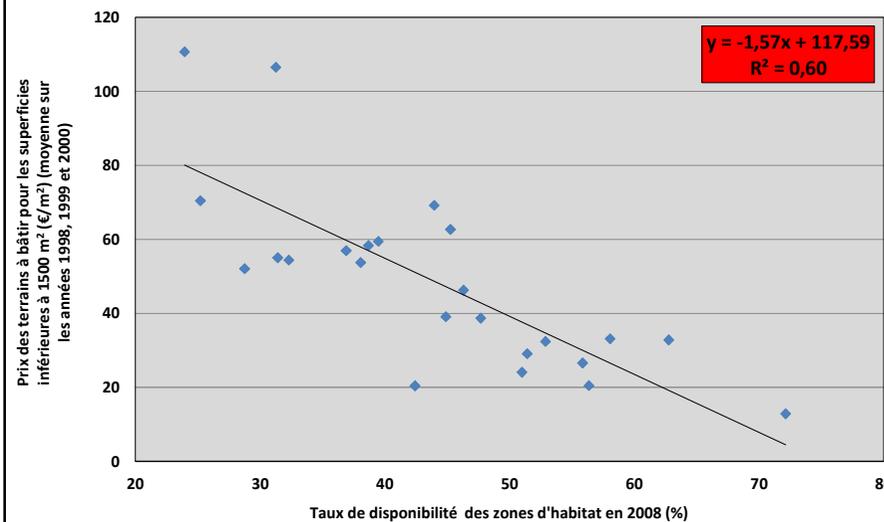
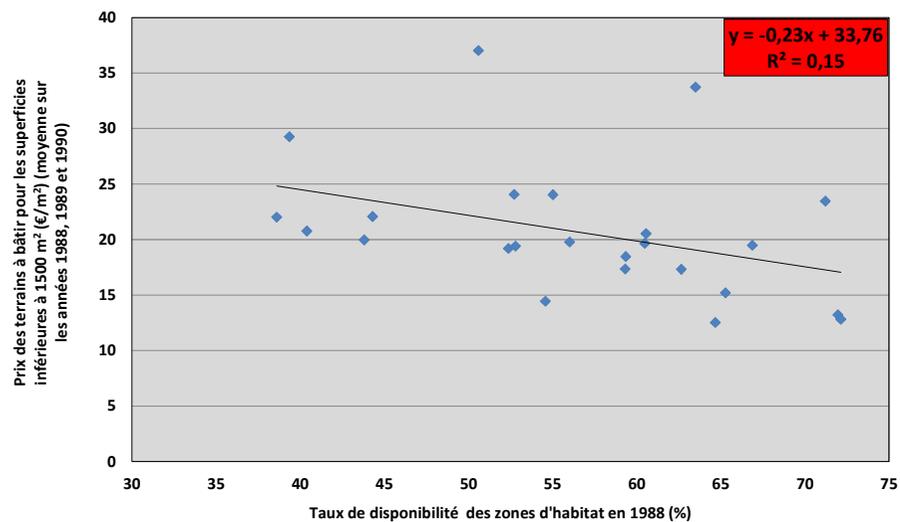
- **Le système de production de l'habitat wallon risque de ne pas répondre au défi de la croissance démographique**
Émergence d'effets de pénurie foncière (ouest de la Wallonie)
Hausse des prix et densification par le marché



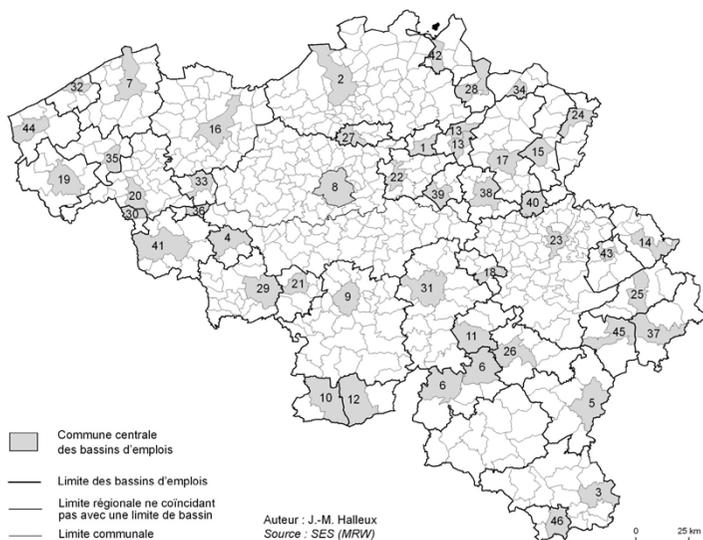
Les relations entre la disponibilité en zones d'habitat et les valeurs foncières

Décennie 1980 : $R^2 = 15 \%$

Décennie 2000 : $R^2 = 60 \%$



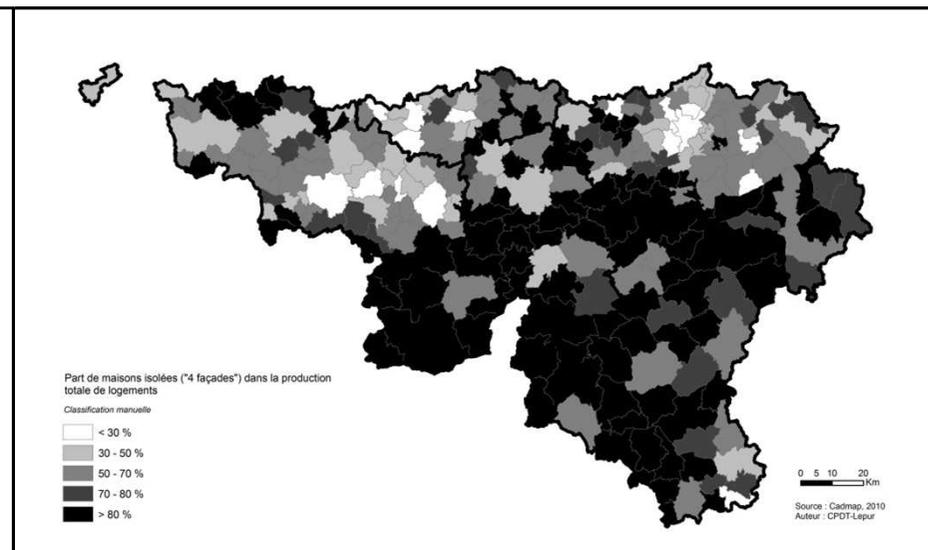
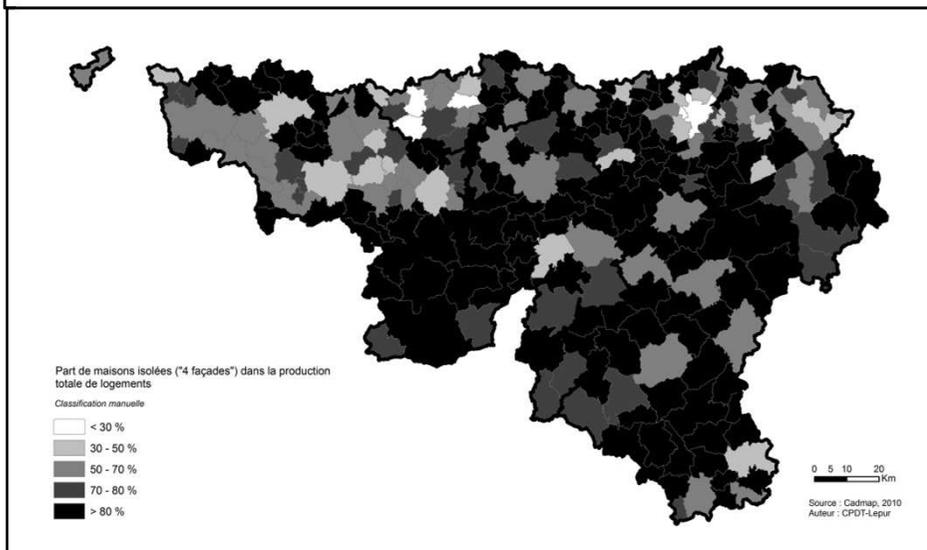
Identification des bassins d'emploi



Part des maisons isolées dans la production de nouveaux logements

Décennie 1990 : 63 %

Décennie 2000 : 51%



Le projet de recherche CPDT

- **Le système de production de l'habitat wallon risque de ne pas répondre au défi de la croissance démographique**
Émergence d'effets de pénurie foncière (ouest de la Wallonie)
Hausse des prix et densification par le marché
- **Pénurie en offre effective mais pas en offre potentielle**
- **Contradiction entre les objectifs spatiaux et sociaux**
Densification mais tensions croissantes sur les marchés et risque de pénurie

Le projet de recherche CPDT

- **Le système de production de l'habitat wallon risque de ne pas répondre au défi de la croissance démographique**
Émergence d'effets de pénurie foncière (ouest de la Wallonie)
Hausse des prix et densification par le marché
- **Pénurie en offre effective mais pas en offre potentielle**
- **Contradiction entre les objectifs spatiaux et sociaux**
Densification mais tensions croissantes sur les marchés et risque de pénurie

En synthèse : trois scénarios

- ❶ **Scénario tendanciel : 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**

Nouveaux outils fonciers et création de logements en Wallonie

Comment créer un demi-million de logements ?

J.-M. Halleux & J. Strée – Le 11 juin 2013

Questionnement de l'intervention

- Quelles innovations en matière de gestion foncière faut-il mettre en place pour répondre au défi de la croissance démographique wallonne ?

Structure de l'intervention

- Introduction à la problématique
- Le projet de recherche CPDT
- Qu'est-ce que la politique foncière ?
- L'innovation en matière de gestion foncière



ECOGEO
economic geography unit
service de géographie économique

Qu'est-ce que la politique foncière ?

Définition générale

Intervention coordonnée de la puissance publique (État, collectivités territoriales, organismes publics ou parapublics) sur les marchés fonciers et immobiliers

Pourquoi intervenir ?

Parce que les seuls mécanismes de marché n'aboutissent pas à des résultats optimaux

Arbitrer entre l'appropriation individuelle et l'appropriation collective

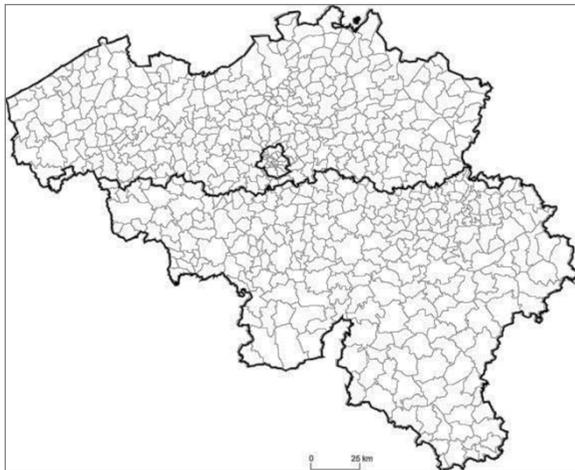
À l'exception du domaine public, les biens fonciers sont doublement appropriés

Appropriation individuelle : la parcelle appartient à un propriétaire

Appropriation collective : la parcelle appartient à une collectivité (un État)

L'espace (le sol) est doublement approprié

Appropriation collective et maillage administratif : l'espace appartient à un État et à des collectivités territoriales



Appropriation individuelle et maillage cadastral : l'espace appartient à un propriétaire individuel grâce à la sécurisation de la collectivité



Qu'est-ce que la politique foncière ?

**La politique foncière n'est pas une fin en soi
il faut l'évaluer en fonction des objectifs poursuivis**

Deux grandes catégories d'objectifs

- ① Mobiliser les terrains pour concrétiser des objectifs spatiaux et sociaux**
- ② Collectiviser les plus-values et moins-values foncières**

Des outils au service des objectifs : quelques exemples

Expropriation : la collectivité décide de supprimer l'appropriation individuelle pour mobiliser les terrains

Fiscalité : la collectivité cherche à récupérer les plus-values foncières

Charges d'urbanisme : la collectivité cherche à récupérer la plus-value d'urbanisation pour financer les équipements collectifs

Nouveaux outils fonciers et création de logements en Wallonie

Comment créer un demi-million de logements ?

J.-M. Halleux & J. Strée – Le 11 juin 2013

Questionnement de l'intervention

- Quelles innovations en matière de gestion foncière faut-il mettre en place pour répondre au défi de la croissance démographique wallonne ?

Structure de l'intervention

- Introduction à la problématique
- Le projet de recherche CPDT
- Qu'est-ce que la politique foncière ?
- L'innovation en matière de gestion foncière



ECOGEO
economic geography unit
service de géographie économique

L'innovation en matière de gestion foncière

Quatre orientations possibles en fonction des acteurs prédominants dans la promotion foncière

- **Prédominance des promoteurs fonciers publics**
Politique de production foncière
- **Prédominance des promoteurs fonciers privés**
Implication des promoteurs par l'outil du zonage inclusif
- **Prédominance des propriétaires individuels**
Division parcellaire : BIMBY
- **Prédominance des associations de propriétaires individuels**
Remembrement-relotissement

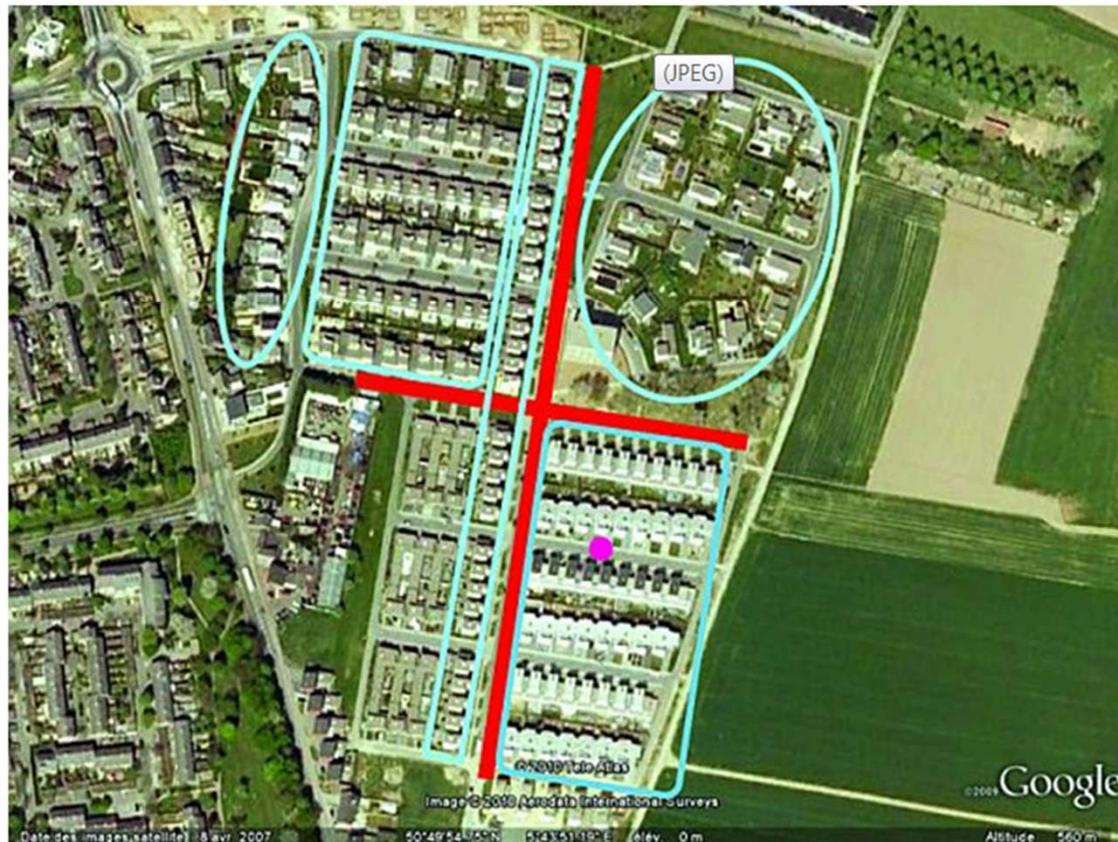
L'innovation en matière de gestion foncière

Politique de production foncière

- Prédominance des promoteurs fonciers publics
- Pratique courante pour le foncier à vocation économique avec les IDE
- La puissance publique acquiert les terrains à aménager en fonction de l'aménagement stratégique
- Viabilisation et nouveau parcellaire prêt pour le développement immobilier
- La puissance publique vend les lots viabilisés à des promoteurs immobiliers (privés, publics, particuliers)
- La différence entre les recettes et les coûts permet de collectiviser la plus-value d'urbanisation
- Pratique commune dans certains pays (Pays-Bas, France) mais devenue moins courante avec le désengagement des États (coûts financiers et administratifs de l'acquisition foncière)

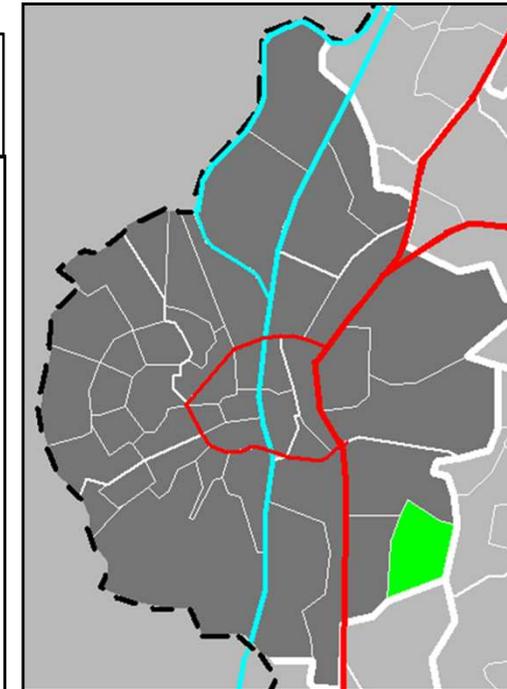
Vroendaal : 270 logements développés sur 15 hectares entre 2000 et 2010

Et pourtant cette forme urbaine, qui se trouve en périphérie de Maastricht, donne un éclairage intéressant sur l'urbanisme hollandais actuel. Les Pays-Bas mènent en effet une politique drastique de limitation de l'étalement urbain par la pratique d'un strict zonage grâce à des documents d'urbanisme réglementaire. Ainsi, les périmètres circonscrivant les espaces résidentiels se voient à l'œil nu, ce qui se traduit sur la photo par le double cordon, au bout de la rue, l'un pour voitures et l'autre pour vélos (les cyclistes sont nombreux en ce samedi matin printanier, roulant par groupes, mais pas au moment précis de la prise de vue). La limite est donc nette entre le lotissement et les champs, qui s'étendent à perte de vue au-delà de celui-ci, comme on le voit bien sur l'image satellitale ci-dessous.



Le quartier Vroendaal vu du ciel

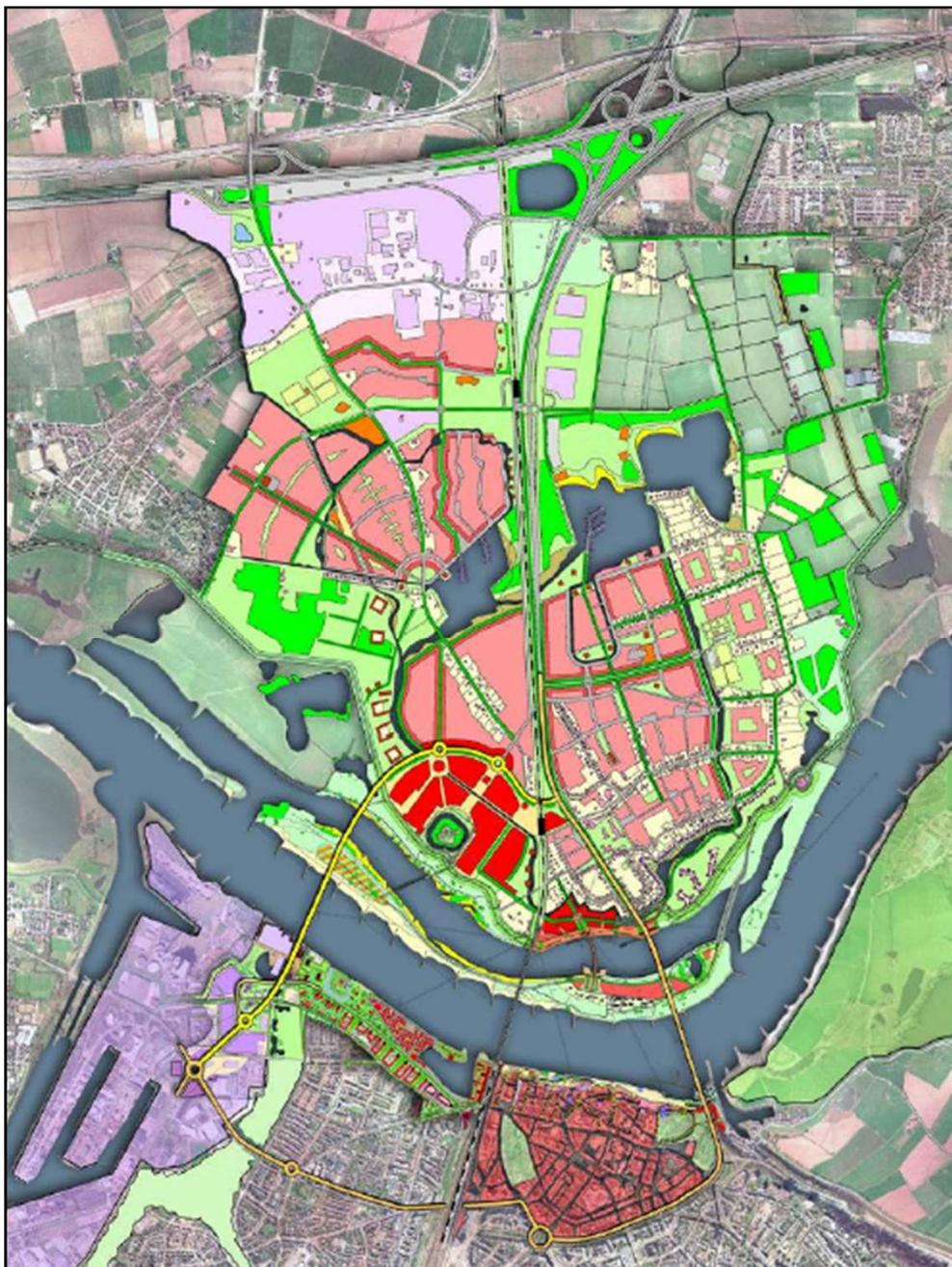
A. Delage, 2010 ; fonds : Google Earth, 2010





Source : <http://www.pss-archi.eu/forum/viewtopic.php?id=28753> (septembre 2012)





**Waalsprong : 1350 hectares pour
12'000 logements (30'000
habitants) à construire entre 2000
et 2020-2030**

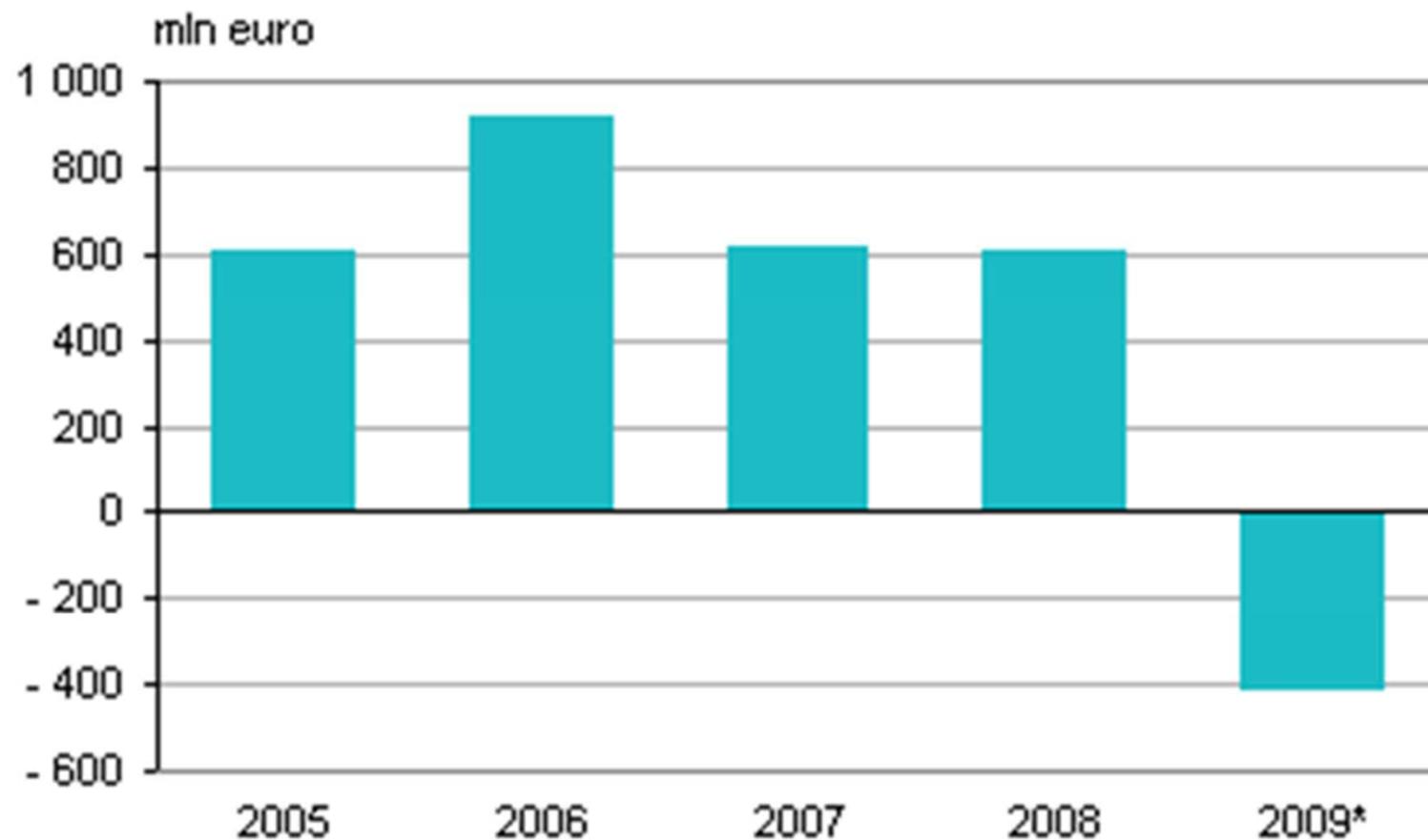
**PPP entre la municipalité de
Nimègue, 5 promoteurs privés et 2
sociétés de logement pour former
une société mixte d'exploitation
foncière**

**Source : *Structuurvisie Nijmegen, Kansen voor ontwikkeling
Nijmegen tot 2030*, college 5 januari 2010.**





Résultats financiers de la promotion foncière publique pour les municipalités néerlandaises



Bron: CBS

Waalsprong : perte de
± 10 millions d'euros
en 2011 !

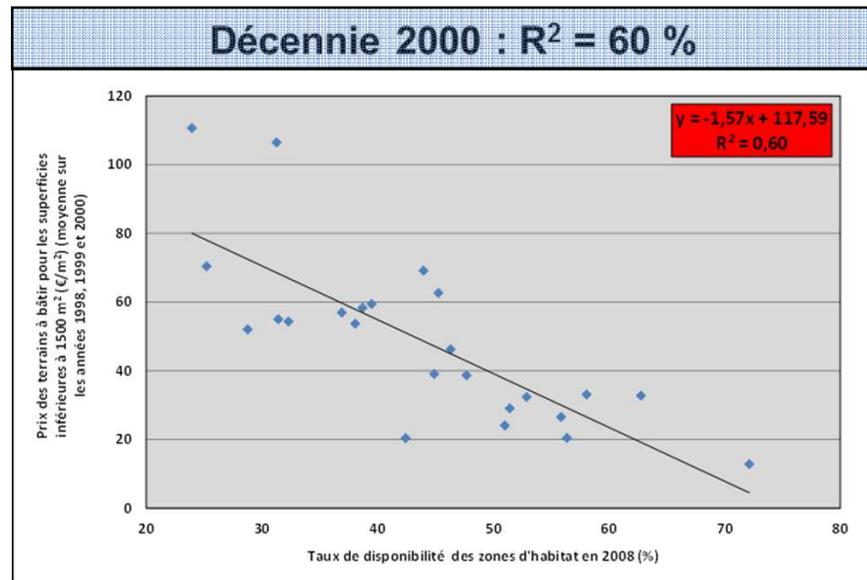
L'innovation en matière de gestion foncière

La gestion des initiatives privées

- Prédominance des initiatives privées en matière de production foncière
- Belgique : a donné lieu au système de production de l'habitat périurbain
Contexte d'abondance en zones d'habitat
Production de « 4 façades » en auto-promotion
- Système en crise et en évolution : grande consommation d'espace et émergence de pénurie en offre effective

Standard d'habitat (m² / hab.)

Pays-Bas :	196
Royaume-Uni :	212
Irlande :	257
Allemagne :	282
France :	348
Belgique :	495
- Flandre :	488
- Wallonie :	626



L'innovation en matière de gestion foncière

La gestion des initiatives privées avec le zonage inclusif

- De quoi s'agit-il ?

Dispositif visant à inclure une offre en logement « aidé » (abordable – adapté) dans les projets de développement par la mise à contribution des promoteurs fonciers ou immobiliers

- Pratique de plus en plus courante

1971 Conté de Fairfax (Virginie) et ensuite diffusion ensemble des États-Unis (Californie)

Années 1990 : Royaume-Uni

1995 : Pays Basque – 1997 : Madrid – 2002 : Catalogne

2006 : France – 2008 : GDL – 2009 : Flandre

- Peut-être appréhendé comme une charge d'urbanisme

Utilisation des plus-values foncières pour la politique sociale de l'aide au logement

Juridiquement possible en Wallonie (réflexions à Ottignies – Louvain-la-Neuve)

- Réactions négatives du secteur de la construction

Ex. Réaction de la *Vlaamse woningbouwers* : argument de la hausse des prix de marché

Mais peut devenir la norme (Royaume-Uni)

- Grande variabilité possible de l'adaptation en Wallonie

Obligatoire ou facultatif pour les communes ? Projet de logement ou d'activités ? Taille du projet ? Types de logement ? Types d'exécution ?

Charge d'urbanisme en logement aidé : le cas de la Flandre

Le contexte

Intégré dans le décret de politique foncière et immobilière (27 mars 2009)

Constats du « *Woonsurvey* » : trop peu de logements sociaux (6%), production de logement trop peu dynamique mais suffisamment de zones d'habitat (800 – 900'000 logements)

Objectif de développer le logement abordable : logement social + logement modeste (moyen)

Concerne les grands projets

- Lotissements d'au moins 10 lots ou $> \frac{1}{2}$ ha
- Projets d'au moins 10 habitations groupées
- Immeubles d'au moins 50 appartements

Importance de la charge

Promoteurs publics : 20 % logements sociaux et de 0 à 20 % logements modestes

Promoteurs privés : 10 % logements sociaux et de 0 à 10 % logements modestes

Exécutions possibles

Vente des parcelles, vente des logements à un organisme logement social, location via AIS, compensation financière

L'innovation en matière de gestion foncière

Implication des propriétaires : la division parcellaire (BIMBY)

- France : mouvement en vue de créer une nouvelle filière de production de l'habitat

«La densification urbaine, par la maison individuelle»
+ se connecter

ANR

Recherche

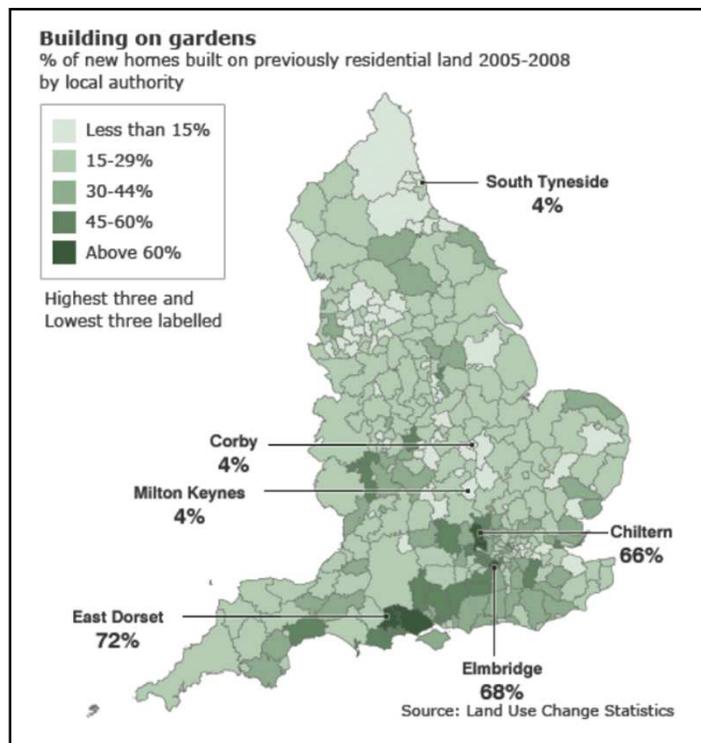
Accueil Le projet de recherche La démarche Bimby +

La densification facilitée dans les nouveaux lotissements

L'innovation en matière de gestion foncière

Implication des propriétaires : la division parcellaire (BIMBY)

- Les leçons du Royaume-Uni : quantitativement important (25%) et nécessite un encadrement par les aménageurs



Source :
http://news.bbc.co.uk/2/hi/uk_news/politics/8728633.stm (visité en septembre 2012)

Angry residents confront neighbour over Reigate garden-grabbing



Peter Booth comes face to face with a crowd concerned about the "garden grabbing" of his property



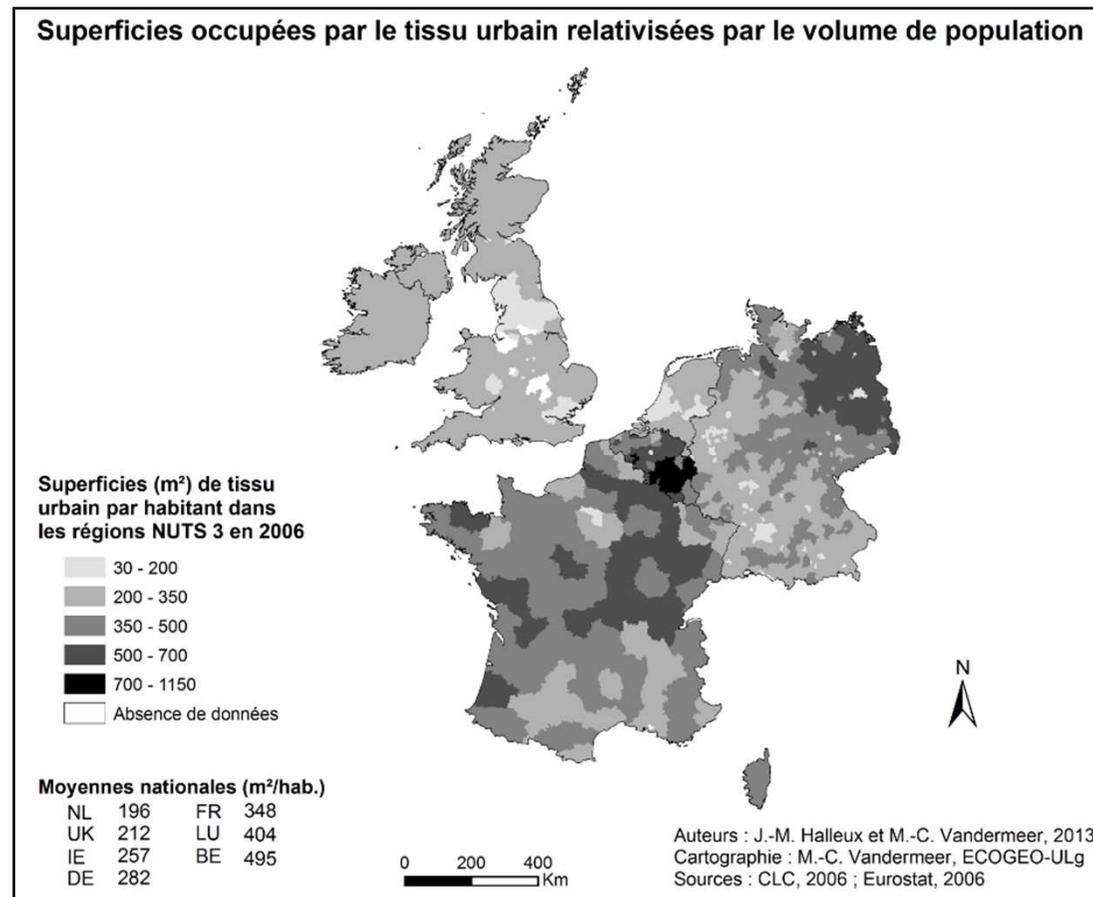
Surrey Mirror

Monday, October 24, 2011

L'innovation en matière de gestion foncière

Implication des propriétaires : la division parcellaire (BIMBY)

- Énorme potentiel en Wallonie : l'étalement devient une opportunité



Standard d'habitat (m² / hab.)

Pays-Bas : 196

Royaume-Uni : 212

Irlande : 257

Allemagne : 282

France : 348

Belgique : 495

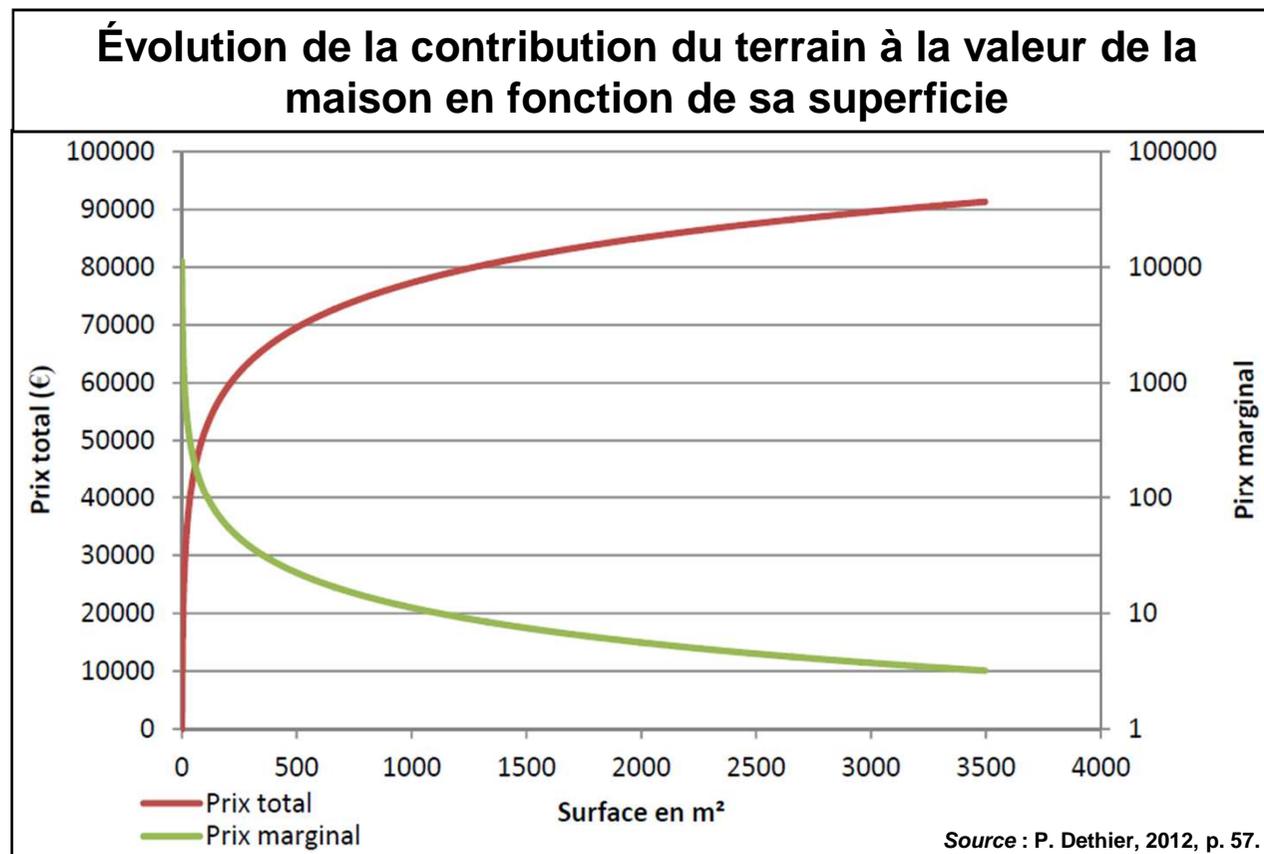
- Flandre : 488

- Wallonie : 626

L'innovation en matière de gestion foncière

Implication des propriétaires : la division parcellaire (BIMBY)

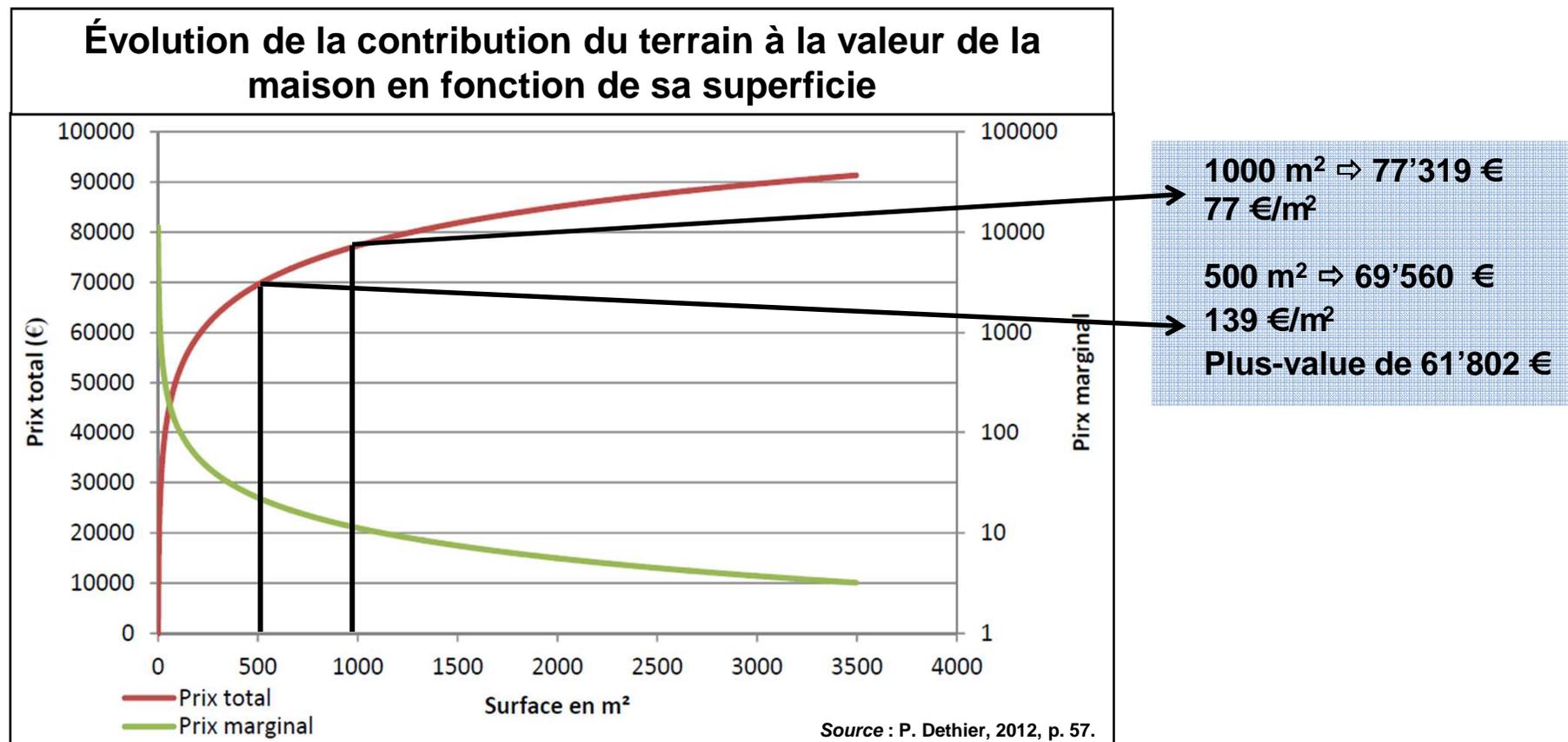
- La division parcellaire crée de la plus-value foncière sans grands besoins en équipement



L'innovation en matière de gestion foncière

Implication des propriétaires : la division parcellaire (BIMBY)

- La division parcellaire crée de la plus-value foncière sans grands besoins en équipement



L'innovation en matière de gestion foncière

Association de propriétaires : le remembrement-relotissement

- Définition d'un périmètre avec un projet de développement
- Les propriétaires acceptent de transférer leur droit de propriété à une société de développement (une copropriété)
- Si une minorité refuse de coopérer, il est possible de les forcer via un dispositif légal (passager clandestin)
- Les droits transmis correspondent aux valeurs foncières avant le projet de développement
- Financement de la copropriété : crédits bancaires
- Recettes de la copropriété : vente des terrains après l'aménagement
- Coûts : travaux publics de viabilisation des terrains
- Les propriétaires récupèrent la valeur financière ou certains lots proportionnellement à leur transfert de propriété
- La puissance publique évite le coût des travaux publics

L'exemple du développement La Boironne à Yens (1)



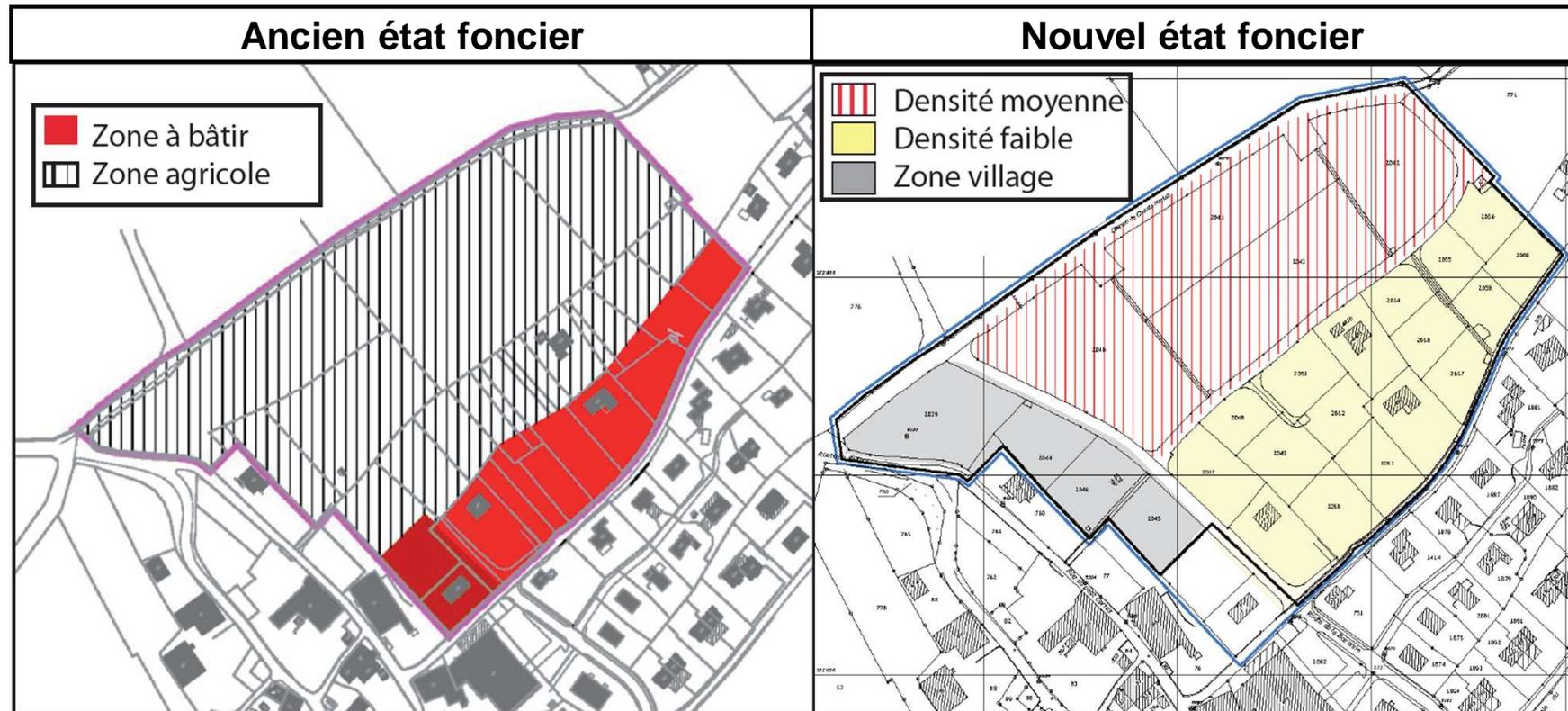
Agglomération de ± 1000 habitants

Extension pour ± 200 habitants sur 5,17 hectares

Problèmes : coûts des travaux publics (route, impétrants, liaisons piétonnes) et fragmentation du parcellaire (34 parcelles et 21 propriétaires)

Loi du Canton de Vaud (1961) sur les améliorations foncières : constitution par les propriétaires d'un syndicat d'amélioration foncière pouvant imposer le remembrement à une minorité réfractaire

L'exemple du développement La Boironne à Yens (2)



Zone village : 4 bâtiments pour 16 logements

Zone de faible densité : 13 maisons

Zone de densité moyenne : 17 bâtiments pour 30 logements

Source : P. Weber, 2011.

En conclusion : quels choix pour la Wallonie ?

Trois scénarios

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

Quatre stratégies volontaristes possibles

- ❶ Régulation forte : la production foncière par des promoteurs publics
- ❷ Profiter des dynamiques de marché par le zonage inclusif
- ❸ Stimuler et encadrer les divisions parcellaires
- ❹ Stimuler et encadrer les associations de propriétaires

Références bibliographiques

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.ulq.ac.be/handle/2268/144127>

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

Références citées

Dethier P., 2012. *Étude comparative entre les préférences révélées et déclarées. Les maisons d'habitation en région liégeoise*, Mémoire présenté par Perrine Dethier pour l'obtention du titre de Master en Sciences Géographiques. Disponible à l'adresse suivante : <http://orbi.ulq.ac.be/handle/2268/146951>

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.

Weber P., 2011. *Des démarches foncières pour résoudre des cas complexes d'aménagement du territoire : les syndicats d'amélioration foncières en terrains à bâtir vulgarisés par l'étude d'un cas pratique*, note de travail, inédit.

Nouveaux outils fonciers et création de logements en Wallonie

Comment créer un demi-million de logements ?

J.-M. Halleux & J. Strée – Le 11 juin 2013

Merci pour votre attention

