

## MODES D'HABITER ET PRATIQUES VERTUEUSES

### OBJECTIF

L'analyse des modes d'habiter s'intéresse aux différents moyens qui permettraient d'infléchir les arbitrages résidentiels vers des **pratiques plus vertueuses** en termes d'**utilisation de la ressource foncière** et en termes de **centralité**. L'objectif est de mettre en évidence les freins et les leviers à la densification du territoire.

### MÉTHODOLOGIE

Nous avons mené une **enquête** auprès de **120 ménages** sur leurs consentements à payer pour différents biens immobiliers ainsi que sur leurs motivations résidentielles. Ces ménages sont issus des communes de **Wavre** (commune centrale) et des communes de **Perwez** et de **Chastre** (communes situées en périphérie).

### PRINCIPAUX QUESTIONNEMENTS

- **Quelle substituabilité existe-t-il entre les différents types d'habitat ?**



Les différents types d'habitat n'ont pas le même impact en termes de consommation de ressource foncière. En 2009, la consommation de ressource foncière par type de logement était ainsi de 1 400 m<sup>2</sup> pour une maison quatre façades, de 491 m<sup>2</sup> pour une maison mitoyenne et de 235 m<sup>2</sup> pour un appartement (CADMAP, 2010).

Nous avons montré que, **toutes choses égales par ailleurs, les ménages seraient prêts à déboursier 11 % en plus du prix d'une maison deux façades pour habiter dans une maison quatre façades**. Pour les petits logements (de surface de vie de 100 m<sup>2</sup>), nos résultats empiriques montrent qu'à surface équivalente, **les ménages sont prêts à déboursier 13 % en plus du prix d'un appartement pour habiter dans une maison quatre façades aux caractéristiques équivalentes**. Pour ce qui est de **la maison deux façades, les ménages sont prêts à déboursier 5 % en plus du prix de l'appartement pour, toutes choses égales par ailleurs, acquérir ce type d'immeuble. Il y aurait donc un réel potentiel de substituabilité entre la maison et l'appartement**. Si aujourd'hui les petites maisons mitoyennes sont relativement rares sur les marchés immobiliers, il ne faudrait pas œuvrer à leur expansion. Multiplier ce type d'habitat pourrait conduire à un report de la demande depuis le logement collectif plus économe en terrains.

- **La périurbanisation est-elle évitable ?**

Les ménages ont été invités à évaluer différents biens dans deux localisations distinctes : l'une à Wavre (soit une localisation centrale située sans congestion à 30 minutes de Bruxelles) et l'autre à Ramillies (soit une localisation périphérique distante sans congestion de 55 minutes de la capitale). **Lorsque les ménages sont invités à choisir entre une maison mitoyenne en centralité et une maison quatre façades en périphérie, ils choisissent la maison deux façades en centralité (précisément, ils seraient prêts à déboursier 6 % en plus du prix de la maison quatre façades à Ramillies pour obtenir une deux façades à Wavre)**. Le nombre de façades ne vient donc pas compenser la moins-value liée à l'éloignement. Ce constat est intéressant car il tend à montrer que l'étalement de la périurbanisation n'est pas inévitable. **En effet, la maison jointive est un produit immobilier qui peut attirer de nombreux ménages s'il est situé en localisation centrale.**

- **Quel potentiel commercial des politiques de recyclage urbain ?**

Nous avons ainsi jaugé l'intérêt des ménages pour du logement neuf qui s'insère dans un quartier ancien au travers de l'objectif politique de « reconstruire la ville sur la ville ». **En moyenne, les ménages ont dévalué l'habitation sise dans un quartier ancien de 10 % par rapport à la même habitation dans un quartier neuf**. Cette dévaluation est à mettre en lien avec la faible qualité de l'habitat au sein de nos centres urbains.

