

**CONTRIBUTION AU RAPPORT INTERMÉDIAIRE
SUBVENTION 2013-2014
Avril 2014**

VOLUME ANNEXE

RECHERCHE I.5

PRODUCTION DE L'HABITAT ET ENJEUX TERRITORIAUX

Partie 3 : Les modes de gestion : préparation de l'évaluation des
mesures et de la rencontre avec le panel d'experts

Rapport approuvé par le comité d'accompagnement du 28 mars 2014.



Pour citer ce rapport : Dethier P. et Halleux J.-M., 2014, *Production de l'habitat et enjeux territoriaux. Partie 3 : Les modes de gestion. Préparation de l'évaluation des mesures et de la rencontre avec le panel d'experts*, R.I.5 : Contribution au rapport intermédiaire de la subvention 2013-2014, CPDT. Rapport de recherche.

Responsable scientifique :

Pour le Lepur-ULg : J.-M. HALLEUX

Chercheur :

Pour le Lepur-ULg : P. DETHIER

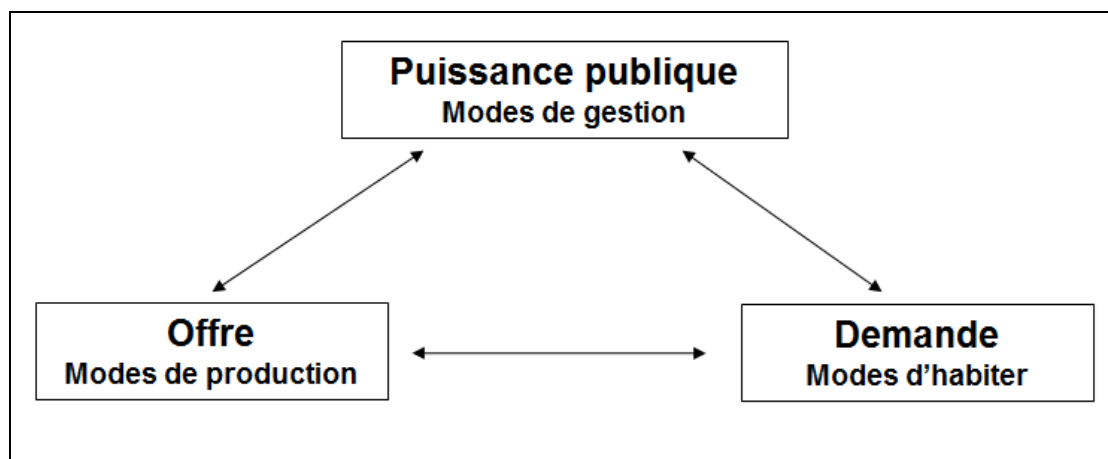
TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES.....	3
1. INTRODUCTION : OBJECTIFS PRINCIPAUX ET DÉROULEMENT DE LA RECHERCHE.....	4
2. SYNTHÈSE DES RÉSULTATS ANTÉRIEURS.....	6
2.1 LES MODES DE PRODUCTION ET LA PROBLÉMATIQUE DE LA DISPONIBILITÉ EN TERRAINS CONSTRUCTIBLES	6
2.2 LES MODES D'HABITER ET L'ACCEPTABILITÉ POUR DES PRODUITS IMMOBILIERS ALTERNATIFS À LA MAISON QUATRE-FAÇADES PÉRIPHÉRIQUES	10
2.3 QUESTIONNEMENTS À PRÉCISER.....	11
3. LES PROPOSITIONS À ÉVALUER	12
3.1 ÉLARGIR LE PÉRIMÈTRE DES ZONES DESTINÉES À L'URBANISATION RÉSIDENTIELLE	12
3.1.1 <i>État de l'art</i>	12
3.1.2 <i>Questionnements à préciser</i>	14
3.2 DÉVELOPPER DES POLITIQUES PUBLIQUES DE PRODUCTION FONCIÈRE	14
3.2.1 <i>État de l'art</i>	14
3.2.2 <i>Questionnements à préciser</i>	16
3.3 DÉVELOPPER DES POLITIQUES PUBLIQUES D'ALIMENTATION FONCIÈRE	17
3.3.1 <i>État de l'art</i>	17
3.3.2 <i>Questionnements à préciser</i>	17
3.4 DÉVELOPPER LE REMEMBREMENT-RELOTISSEMENT	18
3.4.1 <i>État de l'art</i>	18
3.4.2 <i>Questionnements à préciser</i>	20
3.5 STIMULER LA DIVISION PARCELLAIRE	21
3.5.1 <i>État de l'art</i>	21
3.5.2 <i>Questionnements à préciser</i>	25
3.6 DÉVELOPPER LE ZONAGE INCLUSIF	26
3.6.1 <i>État de l'art</i>	26
3.6.2 <i>Questionnements à préciser</i>	31
4. MÉTHODOLOGIE D'ÉVALUATION À METTRE EN PLACE	33
4.1 IDENTIFICATION DU PANEL D'EXPERTS	33
4.2 PRISE DE CONTACT ET ORGANISATION D'ENTRETIEN	33
5. BIBLIOGRAPHIE	36

1. INTRODUCTION : OBJECTIFS PRINCIPAUX ET DÉROULEMENT DE LA RECHERCHE

Notre recherche est basée sur le concept de système de production de l'habitat (Figure 1). Par système de production de l'habitat, nous entendons le système qui 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).

Figure 1
Les composantes principales des systèmes de production de l'habitat



Source : Halleux et Strée, 2012, p. 10.

La Wallonie se caractérise par une périurbanisation soutenue qui jette le doute sur la viabilité de son système de production de l'habitat. En effet, ce dernier est associé à une grande consommation d'espace ainsi qu'à des problèmes importants d'étalement de la périurbanisation. Analysée sous le prisme du développement durable, cette problématique pose de lourdes questions aux aménageurs. Pour autant, des signaux avant-coureurs de la mise en place d'un nouveau système de production de l'habitat, plus parcimonieux en consommation d'espace, semblent se manifester sur le territoire wallon. Les dynamiques récentes observées dans la production de la nouvelle urbanisation résidentielle semblent répondre à des mécanismes qui diffèrent des dynamiques classiques de la périurbanisation. Ces nouvelles manières de produire l'habitat ont encore été peu étudiées dans la littérature. Par ailleurs, en connaître les éléments fondateurs permettrait de s'appuyer sur ces éléments pour catalyser une nouvelle manière de produire de l'habitat en Wallonie.

La recherche I5 intitulée « *Production de l'habitat et enjeux territoriaux* » ambitionne d'étudier l'ampleur de ces changements, afin de comprendre les processus socio-économiques qui les instituent. Son objectif final 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 aussi rapidement que possible.

Le projet de recherche, qui se déroule sur trois années, est structuré sur base de la différenciation entre les modes de production, les modes d'habiter et les modes de gestion. Les **modes de production** furent l'objet d'un rapport clôturé à la fin de la première année de recherche, en octobre 2012 (Halleux et Strée, 2012). Les caractéristiques des filières de production du logement y ont en particulier été analysées. Les **modes d'habiter** furent quant à eux étudiés durant la seconde année (Strée et Halleux, 2013). Par des enquêtes, les

préférences résidentielles et l'acceptabilité de produits immobiliers alternatifs à la maison « quatre façades » ont été analysées et évaluées.

Le présent rapport intermédiaire aborde maintenant la question des **modes de gestion**. Il vise à préciser les modalités à mettre en place pour renforcer le caractère vertueux des modes de production et des modes d'habiter. Comme le prévoit le cahier des charges, ce travail consiste à formuler et à évaluer des propositions qui permettront de concrétiser cette ambition. Au vu des résultats des phases précédentes, nous avons choisi de nous focaliser sur des propositions liées à la problématique de l'offre foncière.

Ce rapport se structure en quatre chapitres. À la suite de cette introduction, le chapitre 2 vise à synthétiser les principaux résultats mis en avant lors des phases antérieures de la recherche. Le chapitre 3 correspond ensuite au cœur de l'analyse. Nous y développons les six propositions suivantes : élargir le périmètre des zones d'habitat, développer des politiques publiques de production foncière, développer des politiques d'alimentation foncière, développer le remembrement-relotissement, stimuler la division parcellaire et, enfin, développer le zonage inclusif. Le dernier chapitre présente ensuite la méthodologie d'évaluation à mettre en place. Cette méthodologie intégrera la rencontre d'un panel d'experts, afin d'évaluer les six propositions sur les plans de l'efficacité, de la faisabilité technique et juridique et de l'acceptabilité sociétale et politique. En parallèle, la rencontre des experts permettra également de les informer sur nos principaux résultats (voir le chapitre 2), afin de confronter ces résultats à leurs analyses.

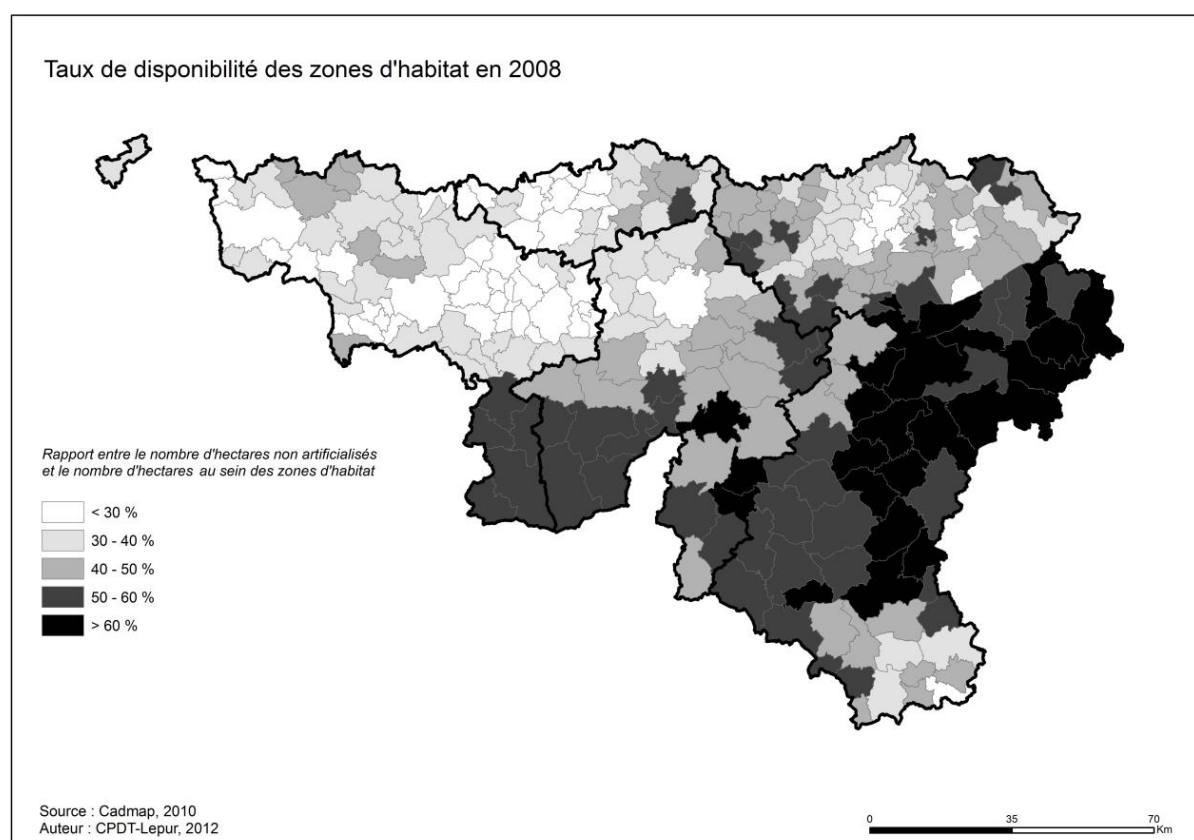
2. SYNTHÈSE DES RÉSULTATS ANTÉRIEURS

2.1 LES MODES DE PRODUCTION ET LA PROBLÉMATIQUE DE LA DISPONIBILITÉ EN TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les travaux sur les modes de production ont démontré que la disponibilité en terrains constructibles est un élément déterminant du système de production de l'habitat wallon. D'une part, la surabondance en zones d'habitat est un facteur déterminant du système de production de l'habitat périurbain, que l'on peut associer à la prédominance de l'auto-promotion de maisons isolées (quatre-façades) en localisation périphérique. D'autre part, depuis les années deux-mille, nous sommes face à l'émergence d'effets de pénurie foncière dans certaines parties de la Wallonie. Ces effets de pénurie ont conduit à une augmentation importante du prix des terrains, à un accroissement sensible de la charge foncière dans le coût du logement et, au final, à une évolution des filières de production du logement. (Halleux et Strée, 2012).

Les effets de pénurie sont observés dans les bassins résidentiels où le taux de disponibilité en zone d'habitat est le plus faible, ce qui correspond globalement aux parties occidentales de la Wallonie (Carte 1). En réalité, il reste suffisamment de zones d'habitat dans les différentes sous-régions wallonnes, mais la faible alimentation du marché provient de la rétention : les propriétaires ne sont pas spontanément vendeurs. Il en résulte un fort décalage entre l'offre potentielle défiée par le zonage des plans de secteur et l'offre effective réellement disponible sur le marché.

Carte 1
Taux de disponibilité des zones d'habitat en 2008



Source : Halleux J.-M. et Strée J., 2012, p. 55.

La comparaison entre les figures 2 et 3 démontre que l'impact de la disponibilité en zones d'habitat sur le prix des terrains à bâtir est de plus en plus important. Clairement, en comparaison de la fin de la décennie quatre-vingt, la disponibilité en terrains a un effet beaucoup plus important sur les valeurs foncières à la fin de la décennie deux-mille. Avec la figure 4, nous vérifions que la pénurie foncière en offre effective a également un impact sur le prix du logement. En effet, entre 2000 et 2010, la croissance du prix des maisons d'habitation a été particulièrement importante dans les régions où les disponibilités en terrain sont faibles. Sur cette période, le prix des maisons situées dans les bassins d'emplois où la disponibilité en zone d'habitat est de l'ordre de 25 % a augmenté entre 110 % et 140 %. Par contre, dans les régions où la disponibilité est supérieure à 50 %, la croissance a été plus limitée (de l'ordre de 100 %).

Comme nous l'avons présenté en détail en 2012 (Halleux et Strée, 2012), la pénurie en offre effective est à mettre en relation avec une évolution importante des modes de production du logement. En témoigne ici la figure 5, où nous avons représenté l'évolution de la superficie moyenne urbanisée suite à la production d'une unité de logement. Ce constat est à articuler avec le sujet des filières de production du logement. En effet, les effets de rareté conduisent, d'une part, à la limitation de l'auto-promotion de maisons isolées (quatre-façades) et, d'autre part, au développement de la filière commerciale pour la construction d'immeubles collectifs (appartements) et de maisons mitoyennes ou semi-mitoyennes.

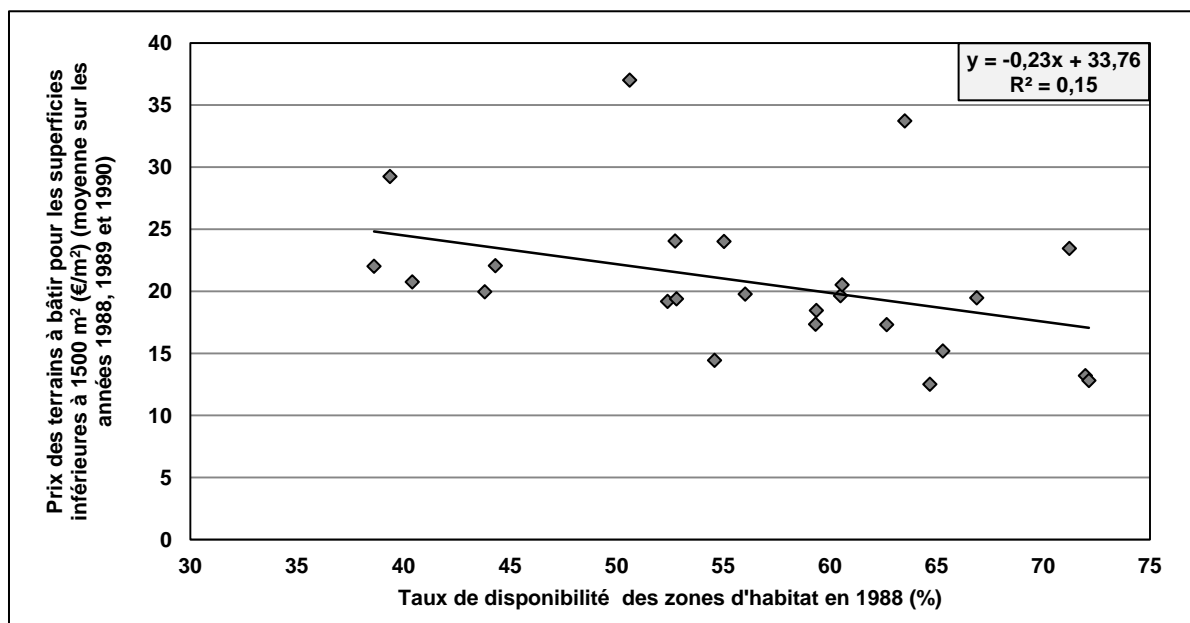
Dans le rapport de 2012, nous avons développé un cadre théorique qui permet de préciser comment les caractéristiques des marchés fonciers et immobiliers sont à relier au poids relatif des différentes filières. Ce cadrage montre que les filières induisant l'utilisation la plus parcimonieuse de la ressource 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 davantage dépendante de configurations foncières qui limitent l'accès au marché que de l'existence d'une présence importante de petits ménages.

Au final, il ressort de nos analyses que les évolutions récentes du système de production de l'habitat wallon sont positives du point de vue de l'aménagement du territoire. En effet, elles conduisent à une moindre consommation d'espace. Par contre, ces évolutions posent question sur le plan social car elles sont indissociables d'une croissance du coût du logement. En conséquence, nos réflexions sur les propositions visant à améliorer le système de production de l'habitat devront être attentives à l'opposition entre l'efficacité spatiale (faible consommation d'espace) et l'équité sociale (accès au logement). 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 !

C'est sur cette base que nous pensons important de préciser comment il est possible de mieux gérer la problématique de l'offre foncière. Comme nous l'avons mentionné ci-dessus, c'est dans cette perspective que nous avons formulé les propositions qui doivent faire l'objet d'une évaluation dans la suite du travail. En particulier, nos propositions viseront à préciser comment développer l'offre effective tout en limitant l'offre potentielle, cela afin de produire du foncier viabilisé en localisation structurante. 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.

Figure 2

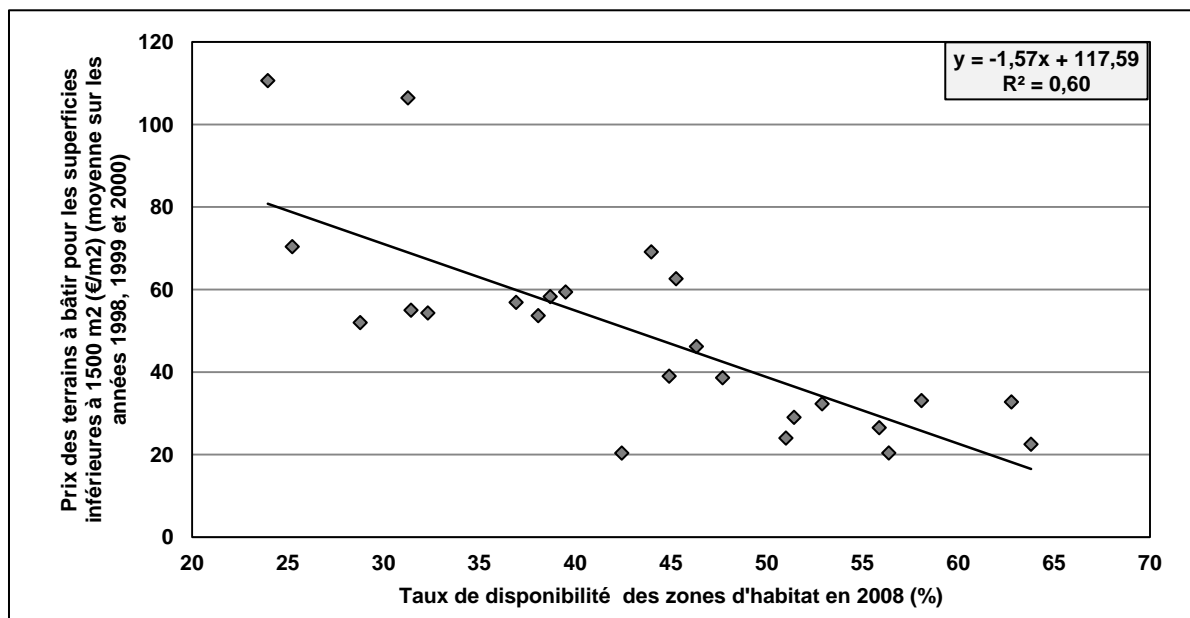
Régression linéaire entre le taux de disponibilité des zones d'habitat en 1988 et le prix des terrains à bâtir en 1988, 1989 et 1990 par bassins d'emplois



Sources : Cadmap et Stadim

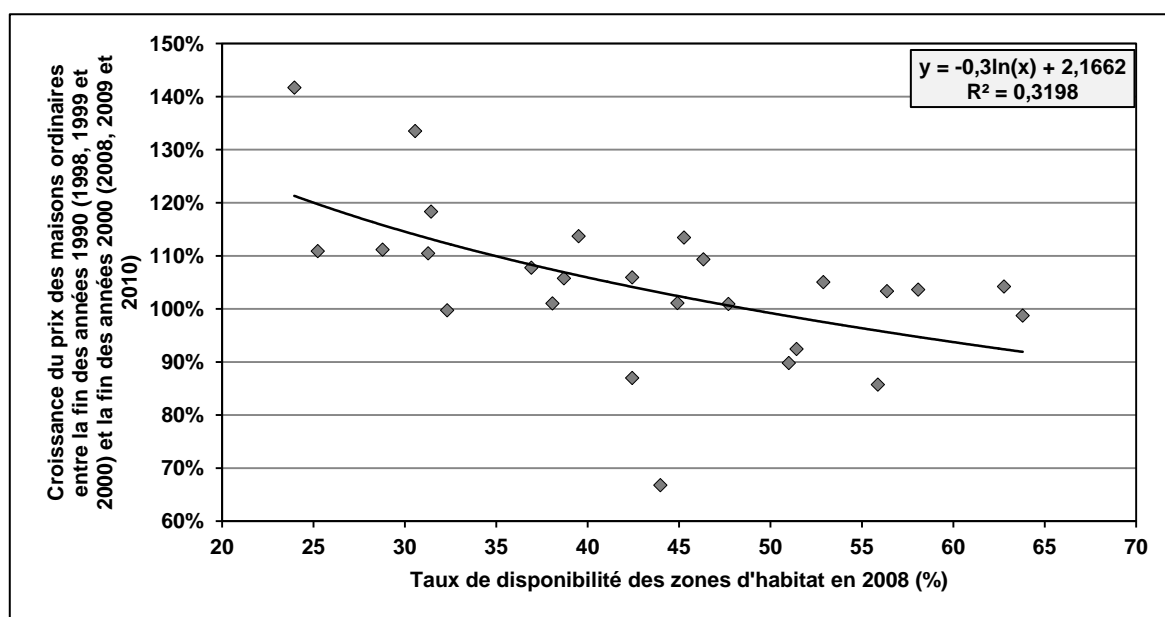
Figure 3

Régression linéaire entre le taux de disponibilité des zones d'habitat en 2008 et le prix des terrains à bâtir en 1998, 1999 et 2000 par bassins d'emplois



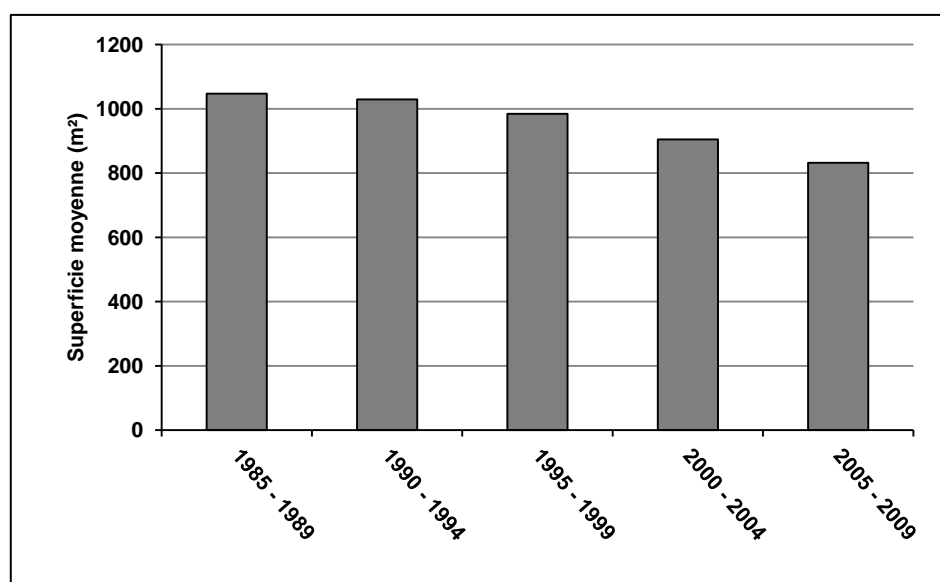
Sources : Cadmap et Stadim

Figure 4
Évolution du prix des maisons entre 2000 et 2010 en fonction de la disponibilité foncière en zone d'habitat par bassin d'emplois



Sources : Cadmap et Statbel

Figure 5
Consommation d'espace par nouveau logement en Wallonie (m²)



Source : Cadmap

2.2 LES MODES D'HABITER ET L'ACCEPTABILITÉ POUR DES PRODUITS IMMOBILIERS ALTERNATIFS À LA MAISON QUATRE-FAÇADES PÉRIPHÉRIQUES

Nos travaux sur le sujet des modes d'habiter ont consisté dans la réalisation et dans l'analyse d'une enquête menée dans le Brabant wallon, auprès de ménages habitant un logement neuf (Strée et Halleux, 2013). Globalement, il ressort de cette enquête que l'acceptabilité pour des produits immobiliers alternatifs à la maison quatre-façades périphériques se renforce. En localisation centrale, cette demande est néanmoins confrontée à une offre qui est généralement insuffisante et de faible qualité.

Dans notre enquête, les ménages ont été interrogés sur leurs préférences résidentielles ainsi que sur leurs propensions à payer pour différents types de produits immobiliers. L'échantillon était constitué de 120 ménages ayant été interrogés en face à face à leur domicile. L'échantillon a été stratifié en fonction de deux critères : la localisation au sein de la zone métropolitaine et le type de logements. Concernant la localisation, des enquêtes ont été menées à Wavre (commune située à une demi-heure voiture du centre de Bruxelles) et en plus lointaine périphérie, à Perwez et Chastre (communes situées à une heure voiture du centre de Bruxelles). Concernant les types de logement, la stratification s'est opérée de la manière suivante : 40 % des ménages résident dans une habitation quatre façades, 30 % dans une habitation mitoyenne et 30 % dans un appartement.

Un premier résultat de notre enquête est de confirmer la prégnance du modèle de la maison unifamiliale isolée (quatre façades), qui représente le logement idéal pour 69 % de l'échantillon (y compris par 70 % des ménages résidant dans une habitation mitoyenne et par 57 % des ménages résidant en appartement). Pour autant, en comparaison d'enquêtes précédentes, les propensions à payer témoignent d'une bonne acceptation des produits immobiliers alternatifs. Sur base d'enquêtes précédentes réalisées dans le périurbain de Liège, nous nous attendions à une moins-value de 15 à 20 % entre le produit de la maison isolée et le produit de la maison jointive. Or, la différence observée est ici inférieure à 10 %. Cette situation est à relier à la problématique de la disponibilité en zones constructibles commentée ci-dessus. En effet, le bassin d'emploi bruxellois se caractérisant par une faible disponibilité foncière, cela conduit à banaliser la promotion commerciale de logements jointifs. Au sein de ces territoires, les ménages auraient donc bien intégré ce type de développements. Au sein d'autres territoires, aux marchés fonciers moins tendus, nous aurions probablement observé des consentements à payer plus élevés pour la maison isolée, consentements qui auraient alors pu être interprétés comme un signe de stigmatisation vis-à-vis du logement jointif. Au final, nous mettons en avant un effet systémique où, par son impact sur la multiplication des projets de maisons mitoyennes, la rareté de l'offre foncière conduit à renforcer l'acceptation de la demande pour ce type de produits immobiliers.

Un second résultat de notre enquête a été la confirmation que l'étalement de la périurbanisation et le peuplement des lointaines périphéries sont déterminés par les contraintes des marchés du logement. Ce résultat est lié à la forte moins-value associée à une localisation périphérique. Dans notre enquête, les ménages ont été invités à évaluer différents biens dans deux localisations distinctes : l'une à Wavre (soit une localisation située à 30 minutes de Bruxelles) et l'autre à Ramillies (soit une localisation plus périphérique distante de 55 minutes de la capitale). Quel que soit le type de bien, la localisation en périphérie est dévaluée en moyenne de 14,5 %. De plus, il a été montré que le nombre de façades ne compense pas la plus-value liée à la centralité.

Parmi les autres résultats de notre enquête, soulignons la forte valorisation de la maison de 100 m² qui, en comparaison d'appartements de la même superficie, est valorisée à un niveau moyen 13 % supérieur. Il existe donc un potentiel commercial important pour la petite maison. Cela représente à la fois une menace pour la consommation d'espace et une opportunité pour la densification douce (notamment via la division parcellaire associée au

modèle du BIMBY). Il ressort également de nos enquêtes qu'une localisation intra-urbaine (dans un quartier « ancien ») est fortement dévalorisée. Pour autant, un signal encourageant tient ici à la relation entre l'âge du répondant et cette dévalorisation : les effectifs de moins de 40 ans dévalorisent moins les quartiers densément bâtis que les populations plus âgées. Il s'agit là d'un résultat qui s'inscrit dans l'hypothèse d'un renforcement de la demande pour des localisations plus urbaines et plus centrales.

2.3 QUESTIONNEMENTS À PRÉCISER

Lors de l'enquête à réaliser auprès du panel d'expert, un premier objectif est de confronter nos résultats à leurs analyses. Dans ce cadre, nous prévoyons d'échanger sur les questionnements suivants :

- les évolutions du système de production de l'habitat wallon sont-ils déterminés par la problématique de la disponibilité en terrains ? Est-ce avéré sur l'ensemble du territoire de la Wallonie ?
- les évolutions du système de production de l'habitat wallon sont-ils déterminés par les évolutions des modes d'habiter ? Est-ce avéré sur l'ensemble du territoire de la Wallonie ?
- la demande en logement évolue-t-elle vers une plus grande demande pour les produits immobiliers alternatifs à la maison quatre façades ? Est-ce avéré sur l'ensemble du territoire de la Wallonie ?
- quelles sont les autres explications susceptibles d'expliquer les évolutions du système de production de l'habitat wallon ?
- l'importance de la charge foncière (coût du foncier) est-elle une explication importante des difficultés d'accessibilité croissantes observées sur les marchés du logement ? Est-ce avéré sur l'ensemble du territoire de la Wallonie ?
- est-il nécessaire de mener une politique foncière active afin de concilier les objectifs sociaux (développer l'accessibilité au marché du logement) et les objectifs spatiaux (limiter l'étalement urbain en limitant la consommation de terrain et en rapprochant les nouveaux logements des centres urbains) ?

3. LES PROPOSITIONS À ÉVALUER

Dans ce chapitre, nous présentons six propositions dont la mise en œuvre devrait conduire à une évolution positive du système de production de l'habitat wallon. Comme nous l'avons mentionné ci-dessus, ces propositions concernent la problématique de l'offre foncière. Ces six propositions font ici l'objet, d'une part, d'une présentation détaillée sur base d'une revue de la littérature et, d'autre part, de la mise en avant de questionnements à aborder lors des enquêtes auprès du panel d'experts.

Les six propositions sont les suivantes :

- élargir le périmètre des zones d'habitat ;
- développer des politiques de production foncière publique ;
- développer des politiques d'alimentation foncière ;
- développer le remembrement-relotissement ;
- stimuler la division parcellaire ;
- développer le zonage inclusif.

Les cinq premières propositions visent un développement de l'offre foncière constructible. Avec l'élargissement des périmètres constructibles, il s'agirait d'élargir l'offre potentielle. Par contre, les quatre propositions suivantes concernent une offre effective qui ne ferait pas l'objet d'une possible rétention. Avec la dernière mesure, relative au zonage inclusif, il ne s'agit pas d'intervenir sur l'offre constructible mais plutôt sur l'accessibilité financière aux marchés. En effet, le zonage inclusif vise à intégrer des habitations aux prix inférieurs à ceux du marché dans les projets de construction.

3.1 ÉLARGIR LE PÉRIMÈTRE DES ZONES DESTINÉES À L'URBANISATION RÉSIDENIELLE

3.1.1 État de l'art

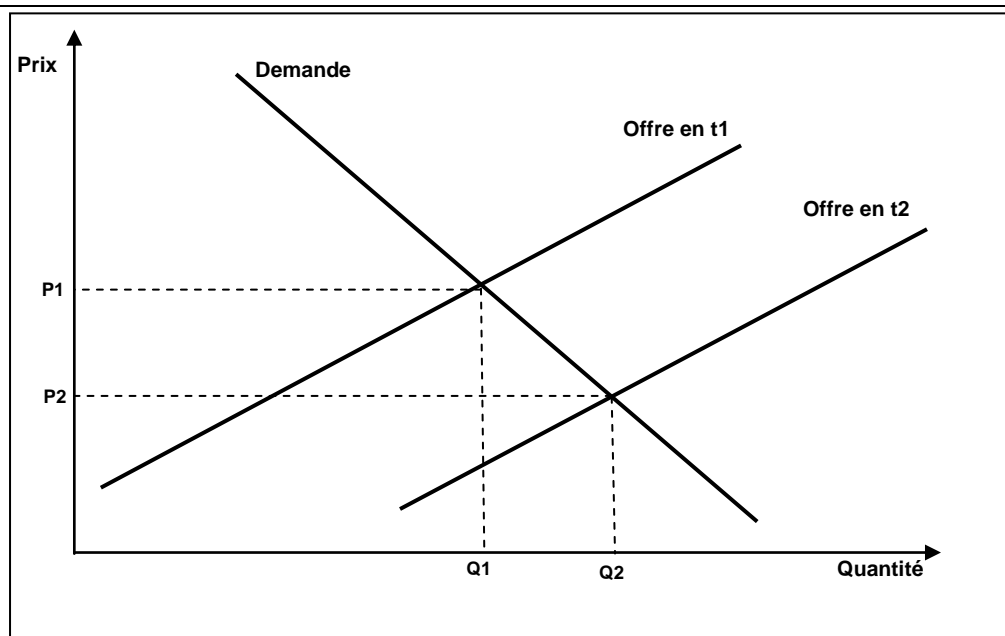
3.1.1.1 *Le principe général*

La première proposition consiste à élargir le périmètre des zones d'habitat (ou plus généralement le périmètre des zones destinées à l'urbanisation résidentielle). Cette proposition s'appuie sur le raisonnement suivant : suite à l'élargissement du périmètre des zones constructible, l'offre foncière augmente et la saturation foncière observée dans certaines parties du territoire devrait diminuer. Cette manière de voir les choses s'inspire directement des lois de l'offre et de la demande (Figure 6), qui mettent en avant qu'une augmentation de l'offre entraîne une diminution des prix ($P_2 < P_1$) et une augmentation des quantités échangées ($Q_2 > Q_1$). En théorie, élargir le périmètre des zones constructibles devrait donc améliorer l'accessibilité sur les marchés du logement.

Dans la pratique, ce raisonnement est loin d'être certain car l'élargissement des zones d'habitat augmente l'offre potentielle mais pas nécessairement l'offre effective. Rappelons à ce propos que les propriétaires ne sont pas spontanément vendeurs : « *Le marché foncier est dans une large mesure un marché de notaires, de croque-morts, de syndicats de faillite ou d'avocats du divorce : les terrains ou les immeubles ne viennent sur le marché que si un événement exogène – héritage, faillite ou divorce – intervient. Sinon, on conserve ces biens parce qu'on pense que leur valeur va monter* » (Renard et Mongin, 2008, p. 97). En outre, il existe un risque que l'élargissement des zones urbanisables renforce la rétention car, pour les propriétaires, cette évolution peut s'interpréter comme un signe de tension sur les marchés. En d'autres termes, la rétention risque de se renforcer car de nombreux propriétaires vont considérer que les prix sont susceptibles de fortement augmenter et qu'il n'est donc pas opportun de vendre.

Figure 6

Effet de l'accroissement de l'offre sur le prix d'équilibre et les quantités échangées



En tenant compte de la différenciation entre l'offre potentielle et l'offre effective, il apparaît que la proposition consistant à élargir le périmètre des zones constructibles devrait s'accompagner de mesures visant à réduire la rétention. Comme l'illustre par exemple le cas du Danemark, une fiscalité incitative pourrait intervenir en ce sens (Christensen, 2011).

« Au Danemark, pays où l'on s'efforce de ne pas gaspiller le sol, l'adéquation entre l'offre potentielle et l'offre effective s'opère dans un contexte général de propriété privée des sols, à la différence des Pays-Bas ou de la Suède voisine. Plutôt qu'une production foncière publique massive, c'est ici l'outil fiscal qui permet de favoriser la réalisation des zones potentiellement urbanisables, via notamment les deux outils de la taxe d'urbanisation (*Frigørelsesafgift*) et de la taxation sur la valeur de site (*Grundskyld*) (Renard, 1995). Le *Grundskyld* est un impôt foncier dont l'originalité réside dans la base d'imposition. En effet, l'assiette fiscale ne dépend pas des constructions et n'est déterminée que par la localisation et par les règles d'urbanisme afférentes. Naturellement, cette taxation des terrains en fonction du « meilleur usage possible » constitue une puissante incitation à la réduction des divers comportements spéculatifs. À propos du *Grundskyld*, on peut encore remarquer qu'il s'agit là d'un outil hérité de pratiques fiscales basées sur la productivité différentielle des terres agricoles, ce qui renvoie aux relations entre la fragilité du milieu physique et la rigueur de la gestion territoriale. Pour réduire la rétention sur l'offre potentiellement urbanisable, la taxe d'urbanisation (*Frigørelsesafgift*) est un élément essentiel du dispositif danois. Elle peut représenter 60 % de la plus-value et le propriétaire doit s'en acquitter dès qu'un terrain passe au plan d'urbanisme du statut de terre agricole à celui de terrain urbain. Naturellement, cela le pousse à directement alimenter le marché des terres constructibles. Si les capacités financières du propriétaire ne lui permettent pas de s'acquitter de cette taxe, la commune est alors dans l'obligation d'acheter le bien, ce qui a pour effet de restreindre la revendication en zones urbanisables de la part des municipalités, qui ne désirent pas grever leur budget par des acquisitions foncières inutiles. En plus d'un système sophistiqué d'évaluation foncière, l'usage opérationnel de ce mécanisme fiscal oblige donc les autorités locales danoises à une connaissance de la demande foncière et à la prévision fine des besoins réels en nouveaux logements. Le mécanisme de la taxe d'urbanisation a également pour effet de limiter la pression des propriétaires envers l'autorité planificatrice. En effet, cumulée avec la participation aux coûts des équipements qui est due lors de l'obtention des

permis de construire, cette taxe finement calculée réussit le tour de force de neutraliser l'effet du zonage sur les valeurs foncières (Renard, 1995, p. 40) » (Halleux et al., 2002).

3.1.1.2 Le projet du CoDT

À l'heure où nous écrivons ces lignes, il est impossible de certifier que la réforme du CoDT arrivera à son terme et il est donc également impossible de disposer du texte final. Vu l'importance de cette réforme, nous avons toutefois pris connaissance de son impact probable sur la problématique de la délimitation des zones urbanisables.

Sur base des informations disponibles, il apparaît que le projet de CoDT vise à simplifier l'ouverture des zones urbanisables dans les périmètres centraux. En effet, dans les périmètres U, « *périmètres déterminés sur la base de critères attestant de leur potentiel de centralité* » (Gouvernement Wallon, 2014a, p. 12), il sera possible de s'affranchir des plans de secteur et du principe de compensation. Ce seront les schémas de développement communaux, en lieu et place des actuels schémas de structure communaux, qui seront d'application. « *Ces dispositifs visent à inciter le développement de l'urbanisation dans les périmètres U par un mécanisme de simplification* » (Gouvernement Wallon, 2014a, p. 12).

Une autre innovation apparaît dans le projet du CoDT, une taxe régionale sur les bénéfices résultant de la planification (Gouvernement Wallon, 2014b, Art. D.VI.49 à Art. D.VI.57). Lorsqu'un bien repris en zone non destinée à l'urbanisation est réaffecté en zone destinée à l'urbanisation, « *le bénéfice acquis concrètement suite à la vente du bien ou à l'obtention d'un permis déclenche la taxation effective* ». (Gouvernement Wallon, 2014b, Art. D.VI.53). Sur base des informations disponibles, rien n'indique que la nouvelle taxe régionale permette de réduire la rétention. En effet, à l'inverse de la taxe d'urbanisation pratiquée au Danemark, elle ne sera pas due dès qu'un terrain passe du statut de terrain non urbanisable à celui de terrain urbanisable. En outre, il est probable que la nouvelle disposition renforce la rétention puisque certains propriétaires risquent de spéculer sur sa possible suppression.

3.1.2 Questionnements à préciser

1. L'élargissement des zones destinées à l'urbanisation résidentielle serait-elle une mesure efficace pour améliorer le système de production de l'habitat wallon ?
2. L'élargissement des zones destinées à l'urbanisation est-elle une mesure techniquement et juridiquement réalisable ?
3. L'élargissement des zones destinées à l'urbanisation résidentielle est-elle une mesure acceptable sur les plans sociétal et politique ?
4. Pour quelles catégories d'acteurs la mesure de l'élargissement des zones destinées à l'urbanisation résidentielle serait-elle difficilement acceptable ?
5. Quels dispositifs faudrait-il mettre en place pour limiter la rétention et pousser les propriétaires à alimenter le marché des terrains à bâtir ?
6. Que faut-il penser de l'impact de la « taxe régionale sur les bénéfices résultant de la planification » sur la rétention des terrains à bâtir ?

3.2 DÉVELOPPER DES POLITIQUES PUBLIQUES DE PRODUCTION FONCIÈRE

3.2.1 État de l'art

Les politiques publiques de production foncière reposent sur un modèle où la puissance publique, après avoir défini un projet de développement sur un périmètre déterminé, achète les terrains et les aménage. Ce sont donc les autorités publiques (des collectivités territoriales ou des organismes parapublics) qui mettent en place les infrastructures de viabilisation et produisent les terrains constructibles. Les terrains seront ensuite cédés auprès de différents types d'acteurs, qui y produiront des logements ou d'autres types de

bâtiments. Ces acteurs seront soit des promoteurs professionnels privés, soit des promoteurs publics (sociétés de logement public), soit encore des structures associatives (c'est le cas pour le Community Land Trust). Les particuliers peuvent également acquérir les lots aménagés par les promoteurs fonciers publics, ce qui donnera alors naissance à des développements immobiliers en auto-promotion. Les politiques de production foncière peuvent conduire à des développements de taille très variée, depuis un lotissement communal de quelques lots jusqu'à une ville nouvelle prévue pour des dizaines des milliers d'habitants.

C'est en Europe du Nord que les politiques publiques de production foncière sont les plus répandues (Suède, Finlande, Pays-Bas...). En Wallonie, elles sont peu fréquentes en matière de logements. Cependant, via l'action des intercommunales de développement économiques, elles prédominent en matière de production de terrains destinés aux activités économiques.

Les politiques publiques de production foncière présentent de nombreux avantages. Le premier est la possibilité de collectiviser directement la plus-value qui accompagne le mouvement général d'urbanisation (en d'autres termes, la rente foncière urbaine). Un autre avantage important est l'adéquation entre l'aménagement stratégique et l'aménagement opérationnel. Comme le résume bien van der Krabben et Jacobs (2013), les politiques de production foncière permettent aux autorités d'être proactives en matière d'aménagement : elles ne se contentent pas d'attendre passivement les interventions d'autres acteurs mais elles prennent directement l'initiative. Ce caractère proactif explique pourquoi une politique de production foncière est un moyen efficace de contrôler l'extension des villes et de limiter l'étalement urbain. Enfin, développer une politique de production foncière est intéressant pour limiter le coût du logement puisque pratiquer de la sorte permet de produire du foncier constructible à un coût maîtrisé.

Une des difficultés des politiques de production foncière consiste dans l'anticipation des besoins. En effet, ces politiques impliquent de prévoir la quantité de terrain à aménager afin de répondre à la demande future, tant d'ailleurs en logements qu'en équipements.

Les politiques de production foncière ont connu leur apogée durant les Trente Glorieuses (Vilmin, 2008 ; Alterman, 2012). Depuis lors, elles sont globalement en perte de vitesse. Afin d'expliquer cette évolution, il faut tout d'abord invoquer le contexte des politiques économiques où les orientations keynésiennes ont été remplacées par des orientations plus libérales. Il en a résulté, en particulier en Europe du Nord, un désengagement des États dans de nombreux domaines, dont l'aménagement du territoire et la politique foncière.

Afin d'expliquer la perte de vitesse des politiques de production foncière, il faut également observer qu'elles sont de plus en plus difficiles à mettre en place. Cela résulte d'abord des exigences croissantes des propriétaires, qui acceptent de plus en plus difficilement de ne pas bénéficier de la plus-value qui accompagne le développement. Comme le résume bien T. Vilmin (2008), les propriétaires connaissent de mieux en mieux les projets et ils cherchent plus vigoureusement que par le passé à ce que leur terrain soit acquis à un prix déterminé par l'usage futur plutôt que par l'usage antérieur au projet. La difficulté croissante des opérations d'aménagement public résulte également de l'importante croissance des opérations de recyclage (en opposition aux opérations en extension sur terre vierge). Ces opérations de recyclage sont plus complexes car il y a une fragmentation plus importante du parcellaire et un nombre accru de propriétaires et d'intervenants (en d'autres termes, les coûts de transaction sont plus élevés).

Afin d'expliquer la difficulté croissante des opérations de production foncière publique, il faut également faire référence à la volatilité plus grande des marchés et, dès lors, au risque plus élevé d'opérations de promotion foncière. Le cas néerlandais est illustratif de ce constat. En effet, selon Deloitte Real Estate Advisory (2012), les municipalités néerlandaises ont perdu énormément d'argent à la fin de la décennie deux-mille. La demande en logement ayant fortement chuté suite à la crise de 2008, les terrains viabilisés ont plus difficilement trouvé

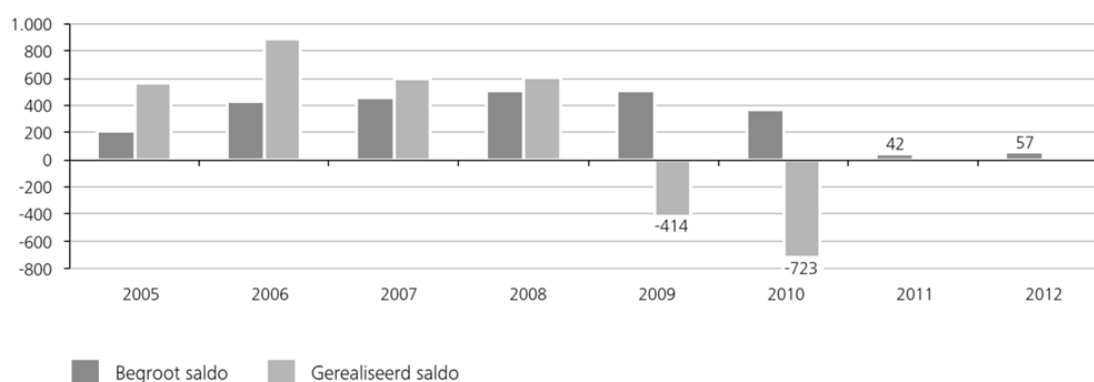
preneurs et de nombreuses opérations difficiles à commercialiser se sont soldées par des déficits. Sur la Figure 7, on vérifie que les années 2009 et 2010 se sont accompagnées de résultats très problématiques. Pour l'ensemble des municipalités néerlandaises, les opérations de promotion foncière se sont soldées par des déficits de 414 et 723 millions € (Deloitte Real Estate Advisory, 2012). Dans un tel contexte, les autorités sont de plus en plus hésitantes lorsqu'il s'agit de mobiliser des budgets importants afin de lancer de nouvelles opérations d'aménagement (van der Krabben et Jacobs, 2013).

Figure 7
Prévision budgétaire et résultats effectifs pour la promotion foncière publique des municipalités néerlandaises entre 2005 et 2012

Figuur 13

Begroete en gerealiseerde cash flows van grondexploitatie per jaar (2005-2012).

Bron: CBS, bewerking Deloitte Real Estate Advisory.



Source : Deloitte Real Estate Advisory, 2012, p. 21.

Certains auteurs (van der Krabben, 2013) reprochent aux politiques de production foncière publique de conduire à une uniformisation de l'urbanisme et de l'architecture. Certains critiquent également le rôle ambivalent des autorités impliquées. D'un côté, les collectivités cherchent à développer un projet pour le meilleur aménagement de leur territoire mais, de l'autre, elles cherchent également à maximiser leurs profits et à rentabiliser leurs investissements. Dans certaines circonstances, ces deux objectifs seront clairement antinomiques.

3.2.2 Questionnements à préciser

1. Le développement de politiques publiques de production foncière serait-elle une mesure efficace pour améliorer le système de production de l'habitat wallon ?
2. Le développement de politiques publiques de production foncière est-elle une mesure techniquement et financièrement réalisable ?
3. Le développement de politiques publiques de production foncière est-elle une mesure acceptable sur les plans sociétal et politique ?
4. Pour quelles catégories d'acteurs la mesure du développement de politiques publiques de production foncière serait-elle difficilement acceptable ?
5. En Wallonie, quelles sont les collectivités ou les organismes parapublics qui devraient contribuer à développer des politiques publiques de production foncière ?
6. Les politiques de production foncière doivent-elles être menées au niveau régional, au niveau supracommunal ou au niveau local ?
7. Faudrait-il mobiliser des moyens financiers importants afin de développer des politiques publiques de production foncière ?

8. Une partie des moyens actuellement dédiés au bonus logement devraient-ils être mobilisés pour développer des politiques publiques de production foncière ?
9. En Wallonie, le développement de politiques publiques de production foncière n'est-il pas handicapé par le développement insuffisant de l'aménagement stratégique ?

3.3 DÉVELOPPER DES POLITIQUES PUBLIQUES D'ALIMENTATION FONCIÈRE

3.3.1 État de l'art

Par politique d'alimentation foncière, nous entendons une politique qui consisterait à acquérir les terrains nécessaires aux futures opérations d'aménagement. Cette proposition est proche de la proposition précédente puisqu'elle repose sur un modèle où les autorités publiques, après avoir défini un projet de développement sur un périmètre déterminé, achètent les terrains nécessaires. Toutefois, à la différence de la politique de production foncière, la viabilisation ne serait plus prise en charge par la sphère publique. Les terrains, une fois assemblés, seraient directement cédés à des promoteurs fonciers privés qui seraient en charge de leur viabilisation. En d'autres termes, les opérateurs publics (ou parapublics) prendraient en charge l'acquisition du foncier mais pas sa viabilisation.

L'alimentation foncière est une pratique efficace pour canaliser l'urbanisation car, à l'instar de la production foncière publique, elle permet d'urbaniser les terrains les mieux localisés. Cependant, à l'instar également de la production foncière publique, elle nécessite des moyens financiers importants afin d'acquérir les terrains. L'alimentation foncière est également plus adaptée aux développements en extension qu'aux opérations de recyclage urbain.

À propos du contexte français, soulignons le rôle important des établissements publics fonciers (EPF) en matière d'alimentation foncière. En effet, la première mission de ces organismes est de faciliter l'acquisition foncière pour les collectivités, domaine dans lequel les EPF ont développé une grande expertise (Comby, 2004 ; Certu, 2013).

3.3.2 Questionnements à préciser

1. Le développement de politiques publiques d'alimentation foncière serait-elle une mesure efficace pour améliorer le système de production de l'habitat wallon ?
2. Le développement de politiques publiques d'alimentation foncière est-elle une mesure techniquement et financièrement réalisable ?
3. Le développement de politiques publiques d'alimentation foncière est-elle une mesure acceptable sur les plans sociétal et politique ?
4. Pour quelles catégories d'acteurs la mesure du développement de politiques publiques d'alimentation foncière serait-elle difficilement acceptable ?
5. En Wallonie, quelles sont les collectivités ou les organismes parapublics qui devraient contribuer à développer des politiques publiques d'alimentation foncière ?
6. Les politiques d'alimentation foncière doivent-elles être menées au niveau régional, au niveau supracommunal ou au niveau local ?
7. Faudrait-il mobiliser des moyens financiers importants afin de développer des politiques publiques d'alimentation foncière ?
8. Une partie des moyens actuellement dédiés au bonus logement devraient-ils être mobilisés pour développer des politiques publiques d'alimentation foncière ?
9. En Wallonie, le développement de politiques publiques d'alimentation foncière n'est-il pas handicapé par le développement insuffisant de l'aménagement stratégique ?
10. Faut-il privilégier les politiques d'alimentation foncière plutôt que les politiques de production foncière ?

3.4 DÉVELOPPER LE REMEMBREMENT-RELOTISSEMENT

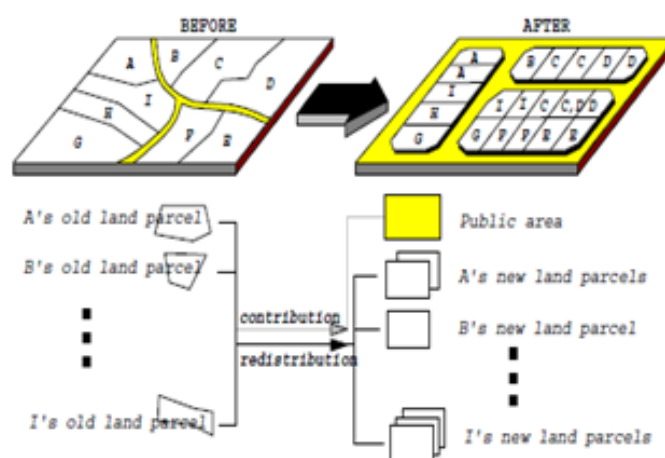
3.4.1 État de l'art

3.4.1.1 Qu'est-ce que le remembrement-relotissement ?

Le remembrement-relotissement est un outil foncier qui permet de réaménager le maillage parcellaire. Il est de plus en plus pratiqué dans le monde. Le remembrement-relotissement est apparu en Allemagne durant la seconde moitié du XIXe siècle. Sa pratique s'est ensuite fortement développée après la Seconde Guerre Mondiale, en particulier pour la reconstruction des villes allemandes, japonaises et françaises (Turk, 2008). Ce dispositif a également été utilisé en Belgique. Actuellement, il est de plus en plus courant dans différents pays développés ainsi que dans certains pays d'Extrême-Orient (Indonésie, Népal, Malaisie, Taiwan, Thaïlande...) (Turk, 2008).

Le remembrement-relotissement a pour finalité de matérialiser un projet urbain. Il débute par le transfert à une structure de copropriété des droits de propriété relatifs aux terrains nécessaires à la réalisation du projet. Il revient ensuite à cette structure de copropriété de gérer le développement du périmètre. Ce développement conduit à une réorganisation du maillage cadastral ainsi qu'à la délimitation de nouveaux espaces publics (voiries, places, parcs...) (Figure 8). Cette restructuration permet une nouvelle organisation plus optimale des parcelles et des affectations. À l'issue de l'aménagement, les propriétaires sont rétribués proportionnellement à la valeur de leurs apports fonciers respectifs. Cette rétribution peut se faire en nature (en terrains) ou en argent.

Figure 8
Modèle du remembrement-relotissement



Source : Shimy, 2012, p. 5

Le remembrement-relotissement est particulièrement utile pour des projets où le foncier est difficile à assembler par un seul aménageur, qu'il s'agisse d'un opérateur privé ou d'un opérateur public (situation de la production foncière publique ou de l'alimentation foncière). Cette difficulté peut être liée à la fragmentation du parcellaire (grand nombre de propriétaires) ou à la valeur élevée des biens (configuration de recyclage urbain ou suite à un zonage inapproprié).

Le remembrement-relotissement est adapté aux pays où les expropriations s'accompagnent d'importantes compensations, c'est-à-dire de pays où le droit de propriété individuel est fort. Dans ces contextes, le remembrement-relotissement permet plus facilement à la puissance publique d'obtenir des terrains destinés à l'usage public et d'instaurer un nouveau plan d'utilisation du sol (Hong et Needham, 2007). En comparaison de l'expropriation, le

remembrement-relotissement est mieux accepté par les propriétaires. En effet, ils peuvent demeurer propriétaires en fin d'opérations tout en bénéficiant des plus-values du développement.

Concernant les propriétaires, il est souvent observé que certains ne souhaitent pas participer aux opérations. Ces personnes peuvent alors bloquer le projet même si une majorité de propriétaires souhaite s'inscrire dans la démarche. Afin d'éviter pareil écueil, une législation doit alors être disponible afin de forcer leur participation. Ce type de législation permet également d'éviter le problème du « passager clandestin », c'est-à-dire une situation où les propriétaires récalcitrants ne prendraient aucun risque mais seraient malgré tout bénéficiaires à l'issue du développement.

En comparaison des modèles de la production foncière publique et de l'alimentation foncière publique, le remembrement est une pratique moins risquée pour les autorités. En effet, elles ne doivent pas assumer le portage foncier car le risque est partagé entre tous les propriétaires (van der Krabben et Needham, 2008). Un autre avantage de cette pratique est la transparence. Tous les propriétaires participants reçoivent la même information. En outre, la valeur des apports respectifs est déterminée en début du projet et la procédure est claire (van der Krabben et Needham, 2008). Cette procédure est cependant longue et complexe. Elle demande une concertation et un consensus entre une majorité de propriétaires concernés.

Sur base d'une revue de la littérature internationale (Hong et Needham, 2007 ; Hong, 2007 ; van der Krabben et Needham, 2008), soulignons les éléments suivants nécessaires au succès de la formule :

- pour faciliter l'utilisation du dispositif de remembrement, il faut :
 - disposer d'un consensus sur les valeurs des propriétés avant le projet ;
 - partager les plus-values du développement ;
 - négocier auprès des propriétaires afin de limiter la compensation due à la perte de la valeur sentimentale ;
- il doit exister une législation spécifique pour encadrer les opérations ;
- un climat de confiance et d'équité doit régner entre les propriétaires et la société de développement (la copropriété). Pour ce faire, il faut instaurer des règles afin d'imposer l'impartialité entre tous les propriétaires ;
- sur le plan financier, le remembrement-relotissement est facilité lorsque le projet s'accompagne de plus-values foncières (réalisation lors d'une période de hausse des prix ou évolution positive du zonage et des règles urbanistiques).

3.4.1.2 Le remembrement-relotissement en Wallonie

En Région wallonne, il existe trois types de remembrement :

- Le remembrement urbain ;
- Le remembrement des biens ruraux ;
- Le remembrement-relotissement.

L'objet du remembrement urbain est « *de favoriser le renouvellement urbain et non pas, en premier lieu, de réorganiser le foncier* » (Marique et al. 2010, p. 26). Le remembrement des biens ruraux ne permet pas d'aménager du foncier à urbaniser. Le remembrement-relotissement est, par contre, l'outil à mettre en place si l'on veut procéder à une réorganisation du foncier en vue de matérialiser un projet urbain. Soulignons qu'il s'agit d'une pratique très peu développée en Wallonie.

3.4.1.3 Procédure

« *Le législateur n'a donné aucune indication de nature procédurale quant à la manière dont une opération de remembrement ou de relotissement se déroule* » (Van Crielingen et al., 2011, p.195).

Deux types de remembrement-relotissement peuvent être effectués en Wallonie : le remembrement-relotissement volontaire et le remembrement-relotissement forcé.

Le remembrement-relotissement volontaire se réalise sur base d'initiative privée tout en bénéficiant de l'implication de la commune. Cette méthode se réalise de la manière suivante :

- « *la commune propose aux propriétaires un projet de plan d'aménagement comportant le remembrement ;*
- *les propriétaires mettent leur bien à la disposition de la commune, à une valeur déterminée conventionnellement ;*
- *la commune se charge de financer toutes les infrastructures et s'engage à les (les travaux) exécuter dans un délai déterminé ;*
- *en échange de leurs parcelles actuelles, les différents propriétaires obtiennent un ou plusieurs nouveaux lots dont la valeur est proportionnellement égale à celle du ou des biens qu'ils ont mis à la disposition de la commune. En compensation des investissements consentis par elle, celle-ci reçoit un ou plusieurs nouveaux lots »* (Van Criekingen et al., 2011, p.196).

Comme nous l'avons invoqué ci-dessus, les projets à réaliser sur base du dispositif de remembrement-relotissement peuvent être confrontés au problème de la non-participation volontaire de certains propriétaires. Dans pareil cas, il est prévu de procéder en ayant recours à l'expropriation pour cause d'utilité publique (Van Criekingen et al., 2011, p. 196-198). Il s'agit là d'un remembrement-relotissement forcé.

a) Le projet du CoDT

Le projet du CoDT précise qu'il n'y aura pas de changement dans le dispositif du remembrement-relotissement. « *Les dispositions relatives au remembrement-relotissement sont reproduites à l'identique. Elles pourraient être activées à un moment ou l'autre pour accompagner des opérations de suppression de zones urbanisables au profit de création de zones urbanisables mieux localisées* » (Gouvernement Wallon, 2014a, p. 6).

3.4.2 Questionnements à préciser

1. Le développement du remembrement-relotissement serait-elle une mesure efficace pour améliorer le système de production de l'habitat wallon ?
2. Le développement du remembrement-relotissement est-elle une mesure techniquement et juridiquement réalisable ?
3. Le développement du remembrement-relotissement est-elle une mesure acceptable sur les plans sociétal et politique ?
4. Pour quelles catégories d'acteurs le développement du remembrement-relotissement serait-il difficilement acceptable ?
5. En Wallonie, quelles sont les collectivités ou les organismes parapublics qui devraient contribuer à développer le remembrement-relotissement ?
6. En Wallonie, les autorités régionales devraient-elles contraindre les autorités locales à développer le remembrement-relotissement ?
7. Connaissez-vous des exemples d'application du remembrement-relotissement en Wallonie ?
8. Pourquoi le dispositif du remembrement-relotissement est-il si peu utilisé en Wallonie ?
9. Faudrait-il modifier la législation afin de faciliter le remembrement-relotissement forcé ?

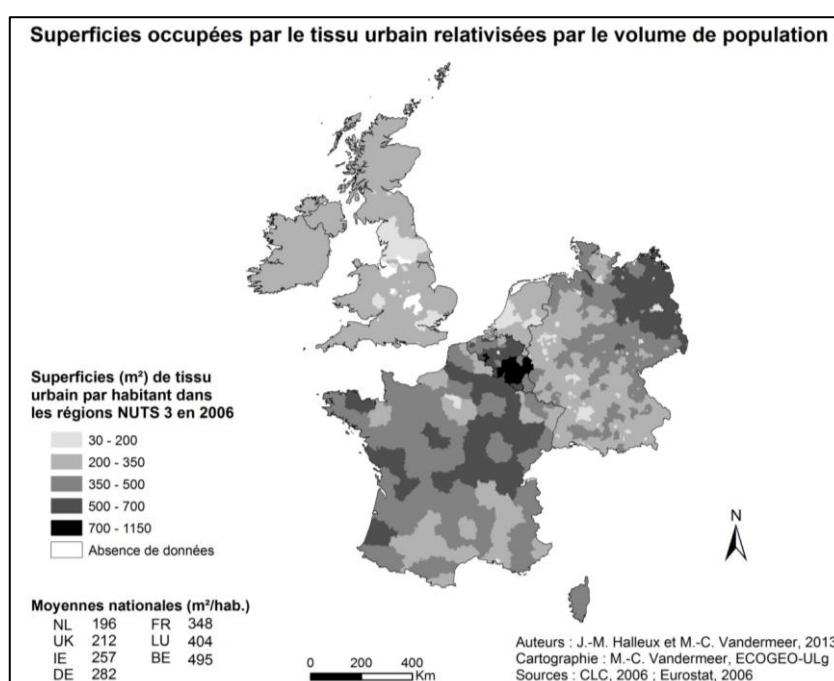
3.5 STIMULER LA DIVISION PARCELLAIRE

3.5.1 État de l'art

Il est bien connu que l'urbanisation résidentielle de la Wallonie est grande consommatrice de ressources foncières. Par exemple, dans le rapport final de la subvention 2011-2012 (Halleux et Strée, 2012), nous avons montré que la Wallonie présente une superficie urbanisée par habitant particulièrement élevée (Carte 2). Sur base des données de Corine Land Cover, la superficie urbanisée par habitant wallonne est en moyenne de 626 m²/hab. alors qu'elle n'est que de 488 m²/hab. en Flandre et de 348 m²/hab. en France. Pour les Pays-Bas, un pays où l'aménagement est particulièrement poussé, la variable affiche une valeur très faible de 196 m²/hab (soit trois fois moins qu'en Wallonie !).

Carte 2

Superficies occupées par le tissu continu et discontinu relativisées par le volume de population

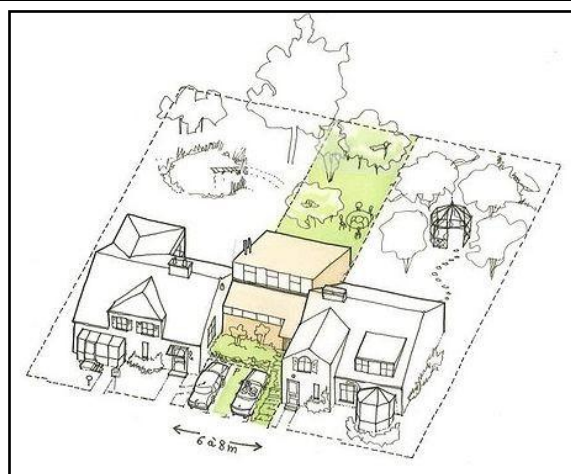


Source : M.-C. Vandermeer, communication personnelle.

La grande consommation d'espace qui caractérise la Wallonie est souvent perçue comme un problème. Néanmoins, d'un certain point de vue, cela peut également être appréhendé comme une opportunité. En effet, ces vastes superficies correspondent à de grands jardins qui, pour certains, pourraient accueillir de nouvelles constructions. C'est cette thématique que nous allons maintenant aborder à travers le sujet de la division parcellaire.

La division parcellaire est à relier au modèle du BIMBY, « *Build In My BackYard* », par opposition au célèbre NIMBY, « *not in my back yard* » (<http://bimby.fr>) (Figure 9). L'expression BIMBY a été forgée dans le cadre d'une recherche française financée par l'Agence Nationale de la Recherche (ANR). L'objectif de cette recherche était d'investiguer le potentiel d'une « *nouvelle filière de production de la ville* » (BIMBY, 2012). Cette nouvelle filière viserait à densifier les tissus pavillonnaires en procédant à la division et ensuite à la construction des parcelles. Les quartiers périurbains pourraient ainsi fournir du foncier en vue de construire de nouveaux logements relativement bien localisés.

Figure 9
Illustration de la démarche BIMBY



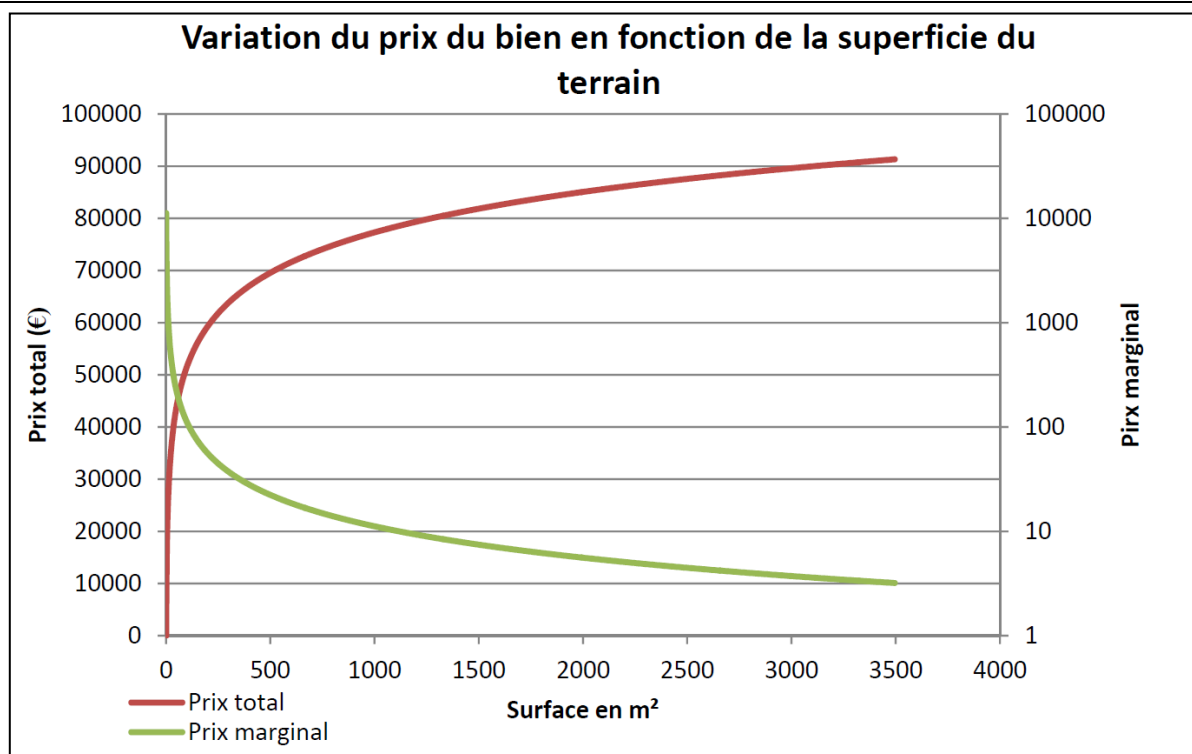
Source : <http://bimby.fr/>, 2013

Pour la Fance, il a été calculé que « si une maison individuelle sur cent voyait son terrain divisé pour accueillir un nouveau logement, cela équivaudrait à la production annuelle de maisons individuelles » (CAUE 27, 2010, p. 11). Un rapide calcul pour la Wallonie fait état de cinq-cents mille maisons quatre façades (cadmap, 2010). Si, chaque année, un propriétaire d'une quatre façades sur cent choisissait de diviser son terrain en deux, cela permettrait donc de mobiliser du terrain pour cinq mille logements. Cet ordre de grandeur des cinq mille logements annuels représente approximativement 40 % des logements nécessaires pour répondre au défi démographique qui concerne la Wallonie. En effet, on estime aujourd'hui que la démographie wallonne devrait progresser d'approximativement 13 400 nouveaux ménages par an lors des quinze prochaines années (M. Debuissou et al., 2012).

Un des arguments importants en faveur de la division parcellaire est qu'elle limite les besoins en nouvelles infrastructures. En effet, elle permet une certaine optimisation des services et des équipements de proximité ainsi que des infrastructures de transport (Touati, 2013). Un autre argument favorable à la division parcellaire est qu'elle est susceptible de redynamiser la démographie de certains quartiers vieillissants.

Sans conteste, la division parcellaire est une opportunité financière pour les propriétaires. Cela s'explique parce que, toutes choses égales par ailleurs, la valeur d'un m² de terrain varie selon la surface du terrain. Plus précisément, l'économie immobilière nous apprend que le prix moyen des terrains à bâtir décroît avec l'augmentation de leur superficie (marginalité décroissante). Ce principe est illustré par la Figure 10. Elle représente la variation du prix du terrain en région liégeoise selon un modèle hédonique réalisé par P. Dethier (2012). Pour un terrain de 500 m², le prix est de 69.560 €, soit 139 €/m². Pour un terrain deux fois plus grand, 1000 m², le prix est de 77.318 €, soit 77 €/m². Sur base de ces chiffres, diviser un terrain de 1000 m² en deux conduit à générer une plus-value de 61.802 €. Ce phénomène de marginalité décroissante explique pourquoi « la somme de la valeur d'un terrain créé par division parcellaire et de la maison amputée de ce terrain est supérieure à la valeur de la maison initiale » (BIMBY, 2012, p. 7). Sans conteste, cette potentielle rentrée financière est susceptible de motiver de nombreux propriétaires à pratiquer la division parcellaire. Cette rentrée financière peut être recherchée afin de rembourser l'emprunt hypothécaire, afin d'améliorer le confort ou la performance énergétique de la construction ou, bien sûr, afin de répondre à d'autres besoins.

Figure 10
Variation du prix du terrain à bâtir en fonction de la superficie du terrain
 (situation de la région liégeoise en 2010)



Source : Dethier, 2012, p. 57.

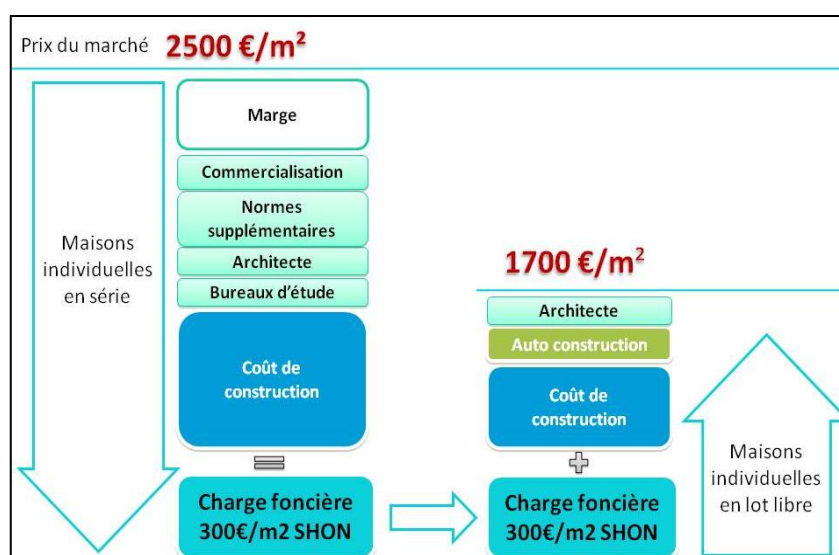
En parallèle à la logique financière, d'autres raisons peuvent pousser les propriétaires à diviser leur parcelle (Sabatier et Fordin, 2012). Ces motivations correspondent souvent à un changement dans la situation de vie (retraite, divorce, décès d'un conjoint ou d'un parent...). La division parcellaire permet ainsi de réduire la taille de son jardin et de limiter son entretien, de faciliter la vente de la maison en réduisant le prix, de produire un logement pour accueillir un membre de la famille (enfant ou parent), de gérer une succession... « *La récurrence de telles situations (retraite, départ des enfants, divorce...) indique qu'une part importante des maisons actuelles sont inadaptées aux besoins et aux aspirations de leurs habitants et que l'importance de cette inadaptation peut les pousser à investir dans la transformation ou l'extension de leur logement* » (BIMBY, 2012, p. 21). Du point de vue du propriétaire, la démarche de la division parcellaire peut donc s'expliquer de différentes manières. Comme mentionné ci-dessus, rappelons que le stock de maisons individuelles est tel que le modèle du BIMBY pourrait se développer fortement même si la part des propriétaires concernés est marginale (par exemple de 1 % par an comme considéré ci-dessus).

Pour les ménages acquéreurs, la division parcellaire peut permettre l'acquisition d'un logement dans une localisation plus centrale et en pénurie foncière. La population, tout du moins française, recherche ces localisations : « *les modes de vie se sont urbanisés, la population française vieillit, les souvenirs de la vie à la campagne s'estompent peu à peu de la mémoire collective, si bien que beaucoup n'aspirent plus à posséder d'immenses terrains et sont prêts à vivre dans des surfaces plus modestes si elles leur permettent d'accéder à plus de services* » (BIMBY, 2012, p. 21). Comme nous l'avons rappelé ci-dessus (Chapitre 2), les résultats des enquêtes menées lors de la seconde phase de la recherche confirment ce constat d'une demande soutenue pour des localisations résidentielles en première couronne périurbaine. Il ressort en effet de nos analyses que les ménages aspirent à ce type de localisation mais qu'ils sont souvent repoussés vers des sites plus périphériques en

raison de la faiblesse de l'offre et de la hauteur des prix. Ce phénomène correspond à ce que nous avons dénommé l'étalement de la périurbanisation (Halleux et Strée, 2012 ; Strée et Halleux, 2013) En outre, nos résultats ont clairement démontré que les ménages wallons sont disposés à payer des niveaux de prix élevés pour acquérir le produit immobilier de la petite maison (Strée et Halleux, 2013). Par exemple, s'agissant d'une surface habitable de 100 m², le produit de la maison bénéficie d'une propension à payer nettement supérieure à celle du produit de l'appartement.

Durant la première phase de la recherche dédiée aux modes de production, nous avons également souligné le coût avantageux de l'auto-promotion en comparaison de la filière producteur (Halleux et Strée, 2012). Sans conteste, il s'agit là aussi d'un argument qui tend à confirmer le potentiel commercial de la filière du BIMBY. En effet, les parcelles divisées pourraient facilement être bâties en auto-promotion, voire en auto-construction. Cet argument est clairement mis en avant par les défenseurs du modèle BIMBY, comme en rend compte la figure 11 visant à comparer le coût de production de la filière de l'auto-promotion et de la filière promoteur.

Figure 11
L'économie de la filière libre



Source : BIMBY, 2012, p. 22

Nous venons de le constater, les arguments économiques en faveur du BIMBY sont nombreux et il est probable que ce modèle intéresse tant les propriétaires de parcelles que les ménages qui expriment une demande sur les marchés du logement. Pour autant, il est clair que cette filière présente également des désavantages. À ce propos, revenons sur le sujet des services collectifs car, poussé trop loin, le BIMBY peut aboutir à une surexploitation des infrastructures existantes (CAUE27, 2010 et Petitet, 2013). Dans certains cas, cela peut également conduire à des problèmes de stationnement et de trafic. La filière BIMBY est aussi critiquée pour la pauvreté urbanistique qu'elle peut engendrer. En effet, si rien n'est prévu pour l'encadrer, elle peut rapidement conduire à dégrader les équilibres au sein d'un quartier.

Afin d'éviter cette situation, il faut donc développer une expertise urbanistique sur le sujet de la densification des quartiers pavillonnaires. Cette expertise devrait permettre aux collectivités d'encadrer le phénomène en cherchant à le stimuler dans les localisations les plus adéquates, c'est-à-dire les premières couronnes périurbaines relativement bien situées et équipées. Les collectivités devront également organiser des concertations entre riverains afin de dégager des stratégies partagées. Sur ces sujets, soulignons la réalisation

d'expérimentations dans certaines communes françaises (Tanguy, 2012 et www.bimby.fr). Dans le cadre de la réalisation de leur Plan Local d'Urbanisme (PLU), une procédure a en effet été mise en place pour prendre en compte les attentes individuelles tout en évitant de générer une dégradation pour le collectif. Cette méthodologie peut être résumée par les étapes suivantes :

1. Réalisation d'un diagnostic s'attachant aux besoins et souhaits des habitants comprenant notamment :
 - une réunion publique d'information ;
 - des ateliers de travail individuel : mise à disposition des services d'un architecte pour s'informer des souhaits des citoyens et construire un projet fictif sur leur parcelle ;
2. regroupement des projets individuels et développement d'une stratégie urbaine (remaillages de cœurs d'îlots, création de fronts de rue, amélioration du fonctionnement de l'espace public) ;
3. traduction en règlement.

À notre connaissance, aucune initiative comparable n'a encore été prise en Wallonie. De même, à notre connaissance, aucune étude wallonne n'a encore été réalisée sur les aspects juridiques liés au développement de la filière du Bimby. Bien sûr, comme en France, il est manifeste que certains documents (en particulier les permis de lotir) limitent la division parcellaire ainsi que la construction de logements neufs à proximité de logements anciens.

3.5.2 Questionnements à préciser

1. Le développement de la division parcellaire serait-elle une mesure efficace pour améliorer le système de production de l'habitat wallon ?
2. Le développement de la division parcellaire est-elle une mesure techniquement et juridiquement réalisable ? Quels sont les principaux blocages légaux qui limitent la division parcellaire ?
3. Le développement de la division parcellaire est-elle une mesure acceptable sur les plans sociétal et politique ?
4. Pour quelles catégories d'acteurs le développement de la division parcellaire serait-elle difficilement acceptable ?
5. En Wallonie, quelles sont les collectivités ou les organismes parapublics qui devraient contribuer à développer la division parcellaire ?
6. En Wallonie, les autorités régionales devraient-elles contraindre les autorités locales à développer de la division parcellaire ?
7. En Wallonie, les autorités régionales devraient-elles contraindre certaines autorités locales à développer de la division parcellaire ? Si oui, quels types de communes faudrait-il viser ?
8. La division parcellaire est-elle une pratique qui se développe ?
9. Certains propriétaires pourraient-ils être intéressés par la division parcellaire ?
10. Y a-t-il une demande importante pour des logements susceptibles d'être produits suite à une division parcellaire ?
10. Faut-il développer l'expertise des urbanistes en matière de division parcellaire ?

3.6 DÉVELOPPER LE ZONAGE INCLUSIF

3.6.1 État de l'art

3.6.1.1 Qu'est-ce que le zonage inclusif ?

Le zonage inclusif correspond à la mise à contribution d'un promoteur afin d'inclure dans un projet de construction une proportion plus ou moins importante de logements « aidés », c'est-à-dire de logements qui seront commercialisés à un niveau de prix inférieur aux prix du marché. Juridiquement, ce dispositif peut être assimilé à une charge d'urbanisme.

La pratique du zonage inclusif est apparue en 1971, dans le Comté de Fairfax (Virginie, États-Unis) (Tombari, 2005). Elle s'est ensuite répandue dans le reste des États-Unis. Ce type de dispositif est appliqué au Canada et au Royaume-Uni depuis les années nonante. Actuellement, on le retrouve aussi en France, en Italie, en Espagne, en Inde, en Afrique du Sud, en Nouvelle-Zélande et en Australie (Calavita et Mallach, 2009). En Belgique, la méthode est utilisée à Bruxelles depuis 2003 et en Flandre depuis 2009. À propos de la Flandre, soulignons que la problématique du zonage inclusif fait l'objet de conflits juridiques entre les autorités et le secteur de la promotion (UPSI).

L'utilisation du zonage inclusif par les autorités publiques est extrêmement variable à travers les différents pays où la pratique est d'application. Cette variabilité est liée à de nombreux choix possibles (Basolo, 2011) :

- le caractère obligatoire ou facultatif pour l'autorité locale (la pratique peut être imposée par l'autorité supérieure) ;
- le caractère obligatoire ou facultatif pour le promoteur (le caractère facultatif est associé à des prises d'avantages tels que des bonus de densité ou des réductions de taxes) ;
- le pourcentage de logements « aidés » (généralement entre 10 et 20 %) ;
- la possibilité d'alternative aux développements sur le site (contributions financières, construction sur d'autres sites, rachat de logements « aidés » d'un autre site, légation d'une partie du terrain à l'autorité...) ;
- le type de produits immobiliers à produire (logements, bureaux...) ;
- le type de logement à produire (logements sociaux, logements pour les revenus modestes...) ;
- la taille des projets concernés (par exemple au-delà de dix lots comme en Flandre ou au-delà d'une superficie d'un hectare comme au Grand-Duché du Luxembourg) ;

Lorsque les logements « aidés » ont été produits, ceux-ci peuvent être cédés à la puissance publique. Les cessions possibles sont diverses. Les logements peuvent être revendus au prix coutant ou ils peuvent être cédés gratuitement. Bien que cette option de la cession gratuite semble séduisante, elle est déconseillée car elle ne peut conduire qu'à une faible production (Van Criekingen et al., 2011). Le promoteur peut aussi prendre en charge la location des logements aidés à des ménages dont les revenus sont en-dessous d'un certain seuil. Une autre possibilité est celle de la prise en location par une agence immobilière sociale.

La développement de la pratique du zonage inclusif peut s'expliquer par différentes raisons (Van Criekingen et al., 2011). Pour les autorités publiques, le principal objectif est de stimuler la production de logements sociaux en évitant un apport direct de financement (Meltzer et Schuetz, 2010). Dans le même ordre d'idée, stimuler le zonage inclusif permet d'accélérer la production de logements aidés et, en particulier, la production de logements sociaux (Van Criekingen et al., 2011, p. 56). Un autre objectif poursuivi par les autorités publiques à travers le zonage inclusif est celui du renforcement de la mixité sociale (Basolo, 2011). En effet, les logements sociaux ainsi créés sont intégrés à d'autres types de logements et, contrairement à d'autres procédures, ils ne sont pas cloisonnés à certains périmètres. D'autres avantages peuvent être reconnus au zonage inclusif. En particulier, il peut favoriser

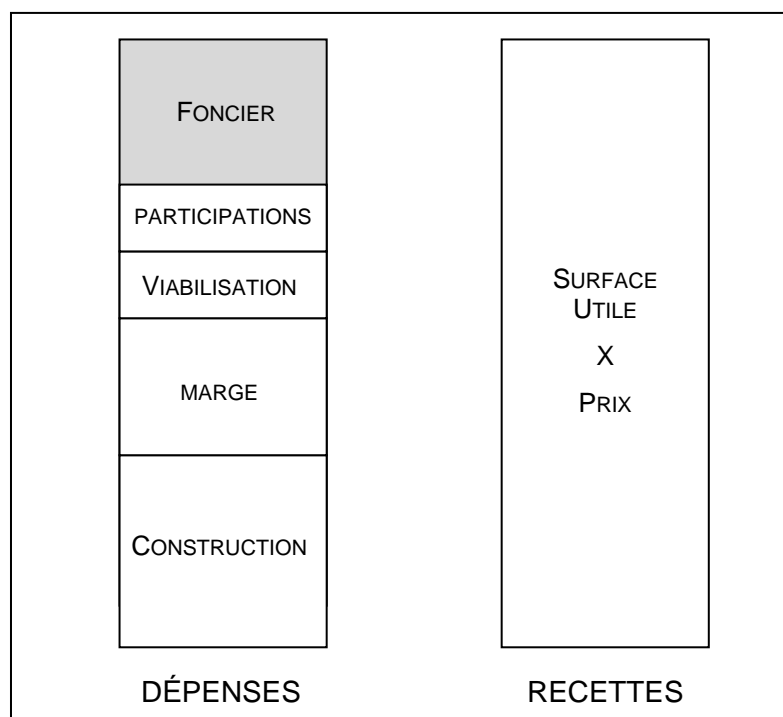
la densification lorsque les promoteurs négocient un « bonus de densité » afin de combler la baisse de rentabilité (Basolo, 2011). Afin d'expliquer le développement du zonage inclusif, il faut également invoquer le contexte des politiques économiques. En effet, à la différence de la politique de production foncière, qui s'apparente à une pratique très interventionniste, le zonage inclusif est une pratique qui vise à tirer profit des dynamiques de marché. De ce point de vue, nous sommes en présence d'un dispositif qui s'intègre mieux dans une vision libérale de l'économie.

Les secteurs de la promotion et de la construction sont généralement défavorables au zonage inclusif. En effet, cette pratique conduit à une baisse de rentabilité puisque tous les logements produits ne peuvent pas être commercialisés au prix du marché. Pour certains, le coût de cette mesure doit être répercuté sur les niveaux de commercialisation des autres logements et il en résulte une tendance à la hausse des prix. Aux États-Unis, où le dispositif existe depuis maintenant plusieurs décennies, certaines études ont cherché à vérifier cette hypothèse. Schuetz et al. (2011) ont calculé que, pour Boston et San Francisco, le zonage inclusif a induit une légère hausse des prix. Par contre, les mêmes auteurs n'ont pas pu vérifier l'impact dans leur analyse du cas de Washington. D'autres études (Bento et al., 2009 et Das, 2010) ont aussi montré que le prix immobilier augmentait légèrement. Néanmoins, au bout de quelques années, les différences de prix tendent à disparaître (Schuetz et al., 2011). Au final, les études actuelles ne sont pas concluantes sur l'impact du zonage inclusif sur le prix de l'immobilier et il n'est pas avéré que cette pratique induise des hausses de prix significatives (Basolo, 2011).

L'absence de hausses significatives sur les prix résulte du fait que les charges que représente le zonage inclusif sont supportées par les propriétaires fonciers plutôt que par les acquéreurs (Calavita et Mallach, 2009 et Van Criekingen et al., 2011). Pour l'expliquer, il faut partir du principe du « calcul à rebours » réalisé par les promoteurs dans leurs analyses financières (Figure 12). Dans son calcul à rebours, le promoteur estime le prix du foncier sur base du mécanisme suivant : il déduit du prix de vente estimé de son projet l'ensemble des coûts (coût de construction, frais divers, marge brute, taxes). Cette différence lui donne alors le prix maximum d'achat du terrain. Si le promoteur intègre dans son calcul la réduction du chiffre d'affaires liée aux logements « aidés », il va automatiquement limiter sa marge de manœuvre pour la négociation du prix d'acquisition avec le propriétaire. Le zonage inclusif induit ainsi une diminution du prix du foncier. Cette diminution correspond à une manière indirecte de collectiviser la plus-value foncière (la rente) induite par les projets.

La mise en avant du mécanisme du calcul à rebours conduit à souligner l'importance de la prévisibilité. En effet, les promoteurs doivent connaître la hauteur de la charge afin de préparer leurs négociations avec les propriétaires fonciers. Cette observation a clairement été mise en avant par Mah et Hackworth (2011) dans leur évaluation du zonage inclusif pratiqué par les villes canadiennes. D'après ces chercheurs, les résultats sont meilleurs si l'autorité fait comprendre aux promoteurs que le zonage inclusif ne peut être négocié. Ces chercheurs ont également mis en avant qu'il est important de bien fixer le seuil quant à la taille des projets concernés. En effet, si le seuil est trop élevé, cela conduit à reporter l'activité de construction vers des projets non soumis, c'est-à-dire des projets de plus petite taille.

Figure 12
Le calcul à rebours du promoteur



Source : T. Vilmin, 2008, p. 37.

3.6.1.2 Le zonage inclusif en Wallonie

La CPDT a précédemment étudié l'outil du zonage inclusif (Van Criekingen et al., 2011). Cette étude fournit, d'une part, une analyse juridique très détaillée et, d'autre part, une quantification du volume de logements aidés susceptibles d'être produit selon différents scénarios.

a) Analyse juridique

Lors de la délivrance de certains permis, le pouvoir délivrant peut imposer une charge d'urbanisme (art. 128, CWATUPE). La charge d'urbanisme est, en pratique, définie par des négociations entre le pouvoir délivrant et le demandeur de permis. Des exemples de charges d'urbanisme sont fournis dans la circulaire ministérielle du 20 mai 2009. Parmi ceux-ci ne figure pas le logement (Van Criekingen et al., 2011). Cependant, la notion d'équipements publics ou communautaires est reprise dans l'article définissant les charges d'urbanisme et le logement social est considéré comme un équipement public. De ce point de vue, le logement « aidé » « peut ainsi être prévu aujourd'hui dans une charge d'urbanisme, même si la circulaire ministérielle n'y fait pas mention » (Van Criekingen et al., 2011, p. 48). Mais « l'arrêt rendu par le Conseil d'État le 15 juin 2009 nous porte à suggérer de compléter explicitement l'article 128 pour s'assurer que l'imposition de la construction de logements sociaux sans lien avec le projet autorisé rentre bien dans la catégorie des charges d'urbanisme que le législateur wallon peut imposer » (Van Criekingen et al., 2011, p. 52).

Les charges d'urbanisme imposées doivent cependant respecter le principe de proportionnalité (art. 128, CWATUPE). Cette proportionnalité s'apprécie au regard du montant de l'investissement envisagé par le demandeur de permis. De plus, la charge d'urbanisme doit respecter le principe de légalité (traitement identique des personnes qui sont dans la même situation). Ce principe « ne s'opposerait pas à ce que, sous-région par

sous-région – et cette distinction pourrait même se faire au sein du territoire d'une même commune –, le taux d'imposition soit différencié » (Van Criekingen et al., 2011, p. 55).

Retenons encore de l'analyse juridique qu'actuellement, le niveau régional ne peut obliger les communes à pratiquer le zonage inclusif. « *Pour le Conseil d'État, si le législateur régional a donné une compétence facultative notamment au collège communal, celui-ci doit pouvoir l'exercer librement dans un sens ou dans un autre. Il ne peut donc être contraint dans son choix d'imposer ou non une charge* » (Van Criekingen et al., 2011, p. 53).

b) Estimation du potentiel

L'étude de la CPDT réalisée en 2011 a estimé, sur base des permis délivrés entre 2006-2009 (permis de lotir, permis d'urbanisme pour des constructions groupées et permis d'urbanisme pour des immeubles à appartements), la production potentielle de logements « aidés » selon trois méthodes de zonage inclusif :

- généralisation à tous les projets de grandes tailles ;
- si la commune n'atteint pas 10 % de logements publics ;
- si la commune connaît une forte pression foncière.

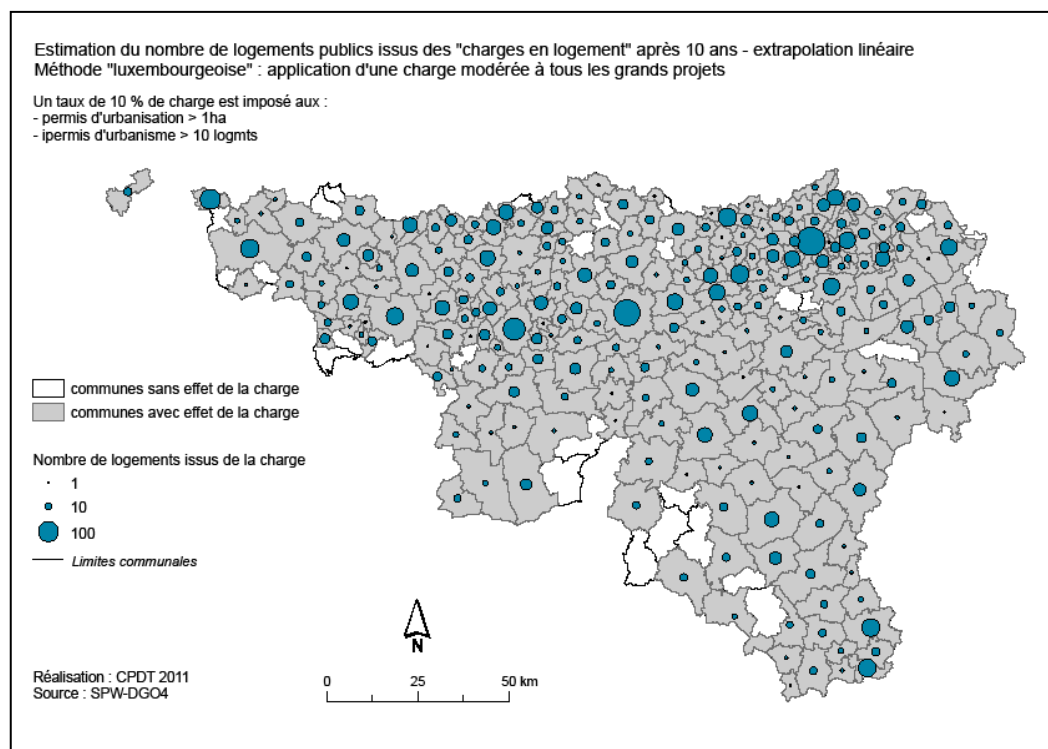
Généralisation à tous les projets de grandes tailles (Figure 13)

La méthode est basée sur les pratiques du Grand-duché du Luxembourg où, pour tous les projets de plus d'un hectare, 10 % de logements abordables doivent être construits. L'estimation réalisée en Wallonie a pris comme convention que la charge d'urbanisme serait appliquée :

- aux lotissements de plus d'un hectare ;
- aux immeubles à appartement de plus de 10 logements ;
- aux constructions groupées de plus de 10 logements.

Figure 13

Estimation du nombre de logements publics après 10 ans



Source : Van Criekingen et al., 2011, p. 85.

Sur cette base, la production totale sur 10 ans a été estimée à 5 103 logements. Ce chiffre signifie que si les logements sociaux sont uniquement produits par ce dispositif, les logements créés ne permettraient pas de conserver la proportion actuelle de logements sociaux dans la majorité des communes wallonnes.

Si la commune n'atteint pas 10 % de logements publics (Figure 14)

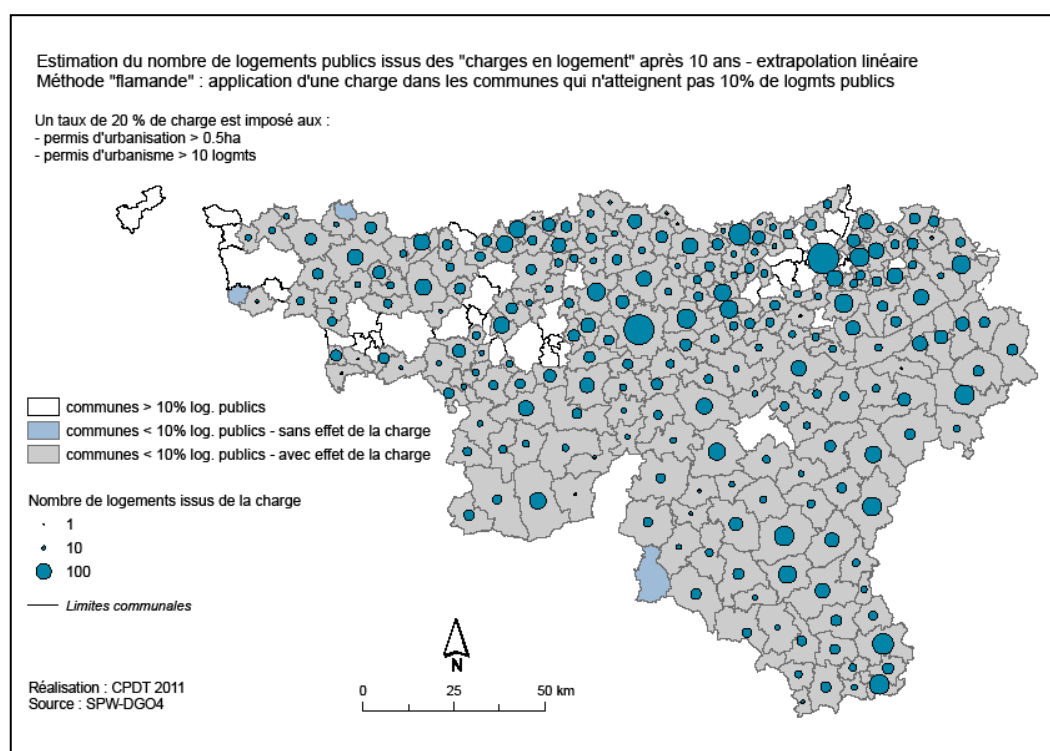
Dans ce cas-ci, la charge d'urbanisme est appliquée aux projets situés dans les communes qui n'atteignent pas l'objectif fixé par l'autorité wallonne concernant la part de 10 % de logements sociaux. Les projets concernés sont ici :

- les lotissements de plus de 0,5 ha ;
- les immeubles à appartements de plus de 10 logements ;
- les constructions groupées de plus de 10 logements.

Une charge de 20 % est ici appliquée. Cette méthode est basée sur la situation flamande, où une charge s'applique à tous projets de plus de 50 logements au sein des communes en dessous de 9 % de logements sociaux.

Si cette législation était appliquée, en 10 ans, 11 235 logements seraient produits. Dans ce cas-ci, la grande majorité des communes voient leur proportion de logements publics augmenter.

Figure 14
Estimation du nombre de logements publics après 10 ans



Source : Van Crieckingen et al., 2011, p. 89.

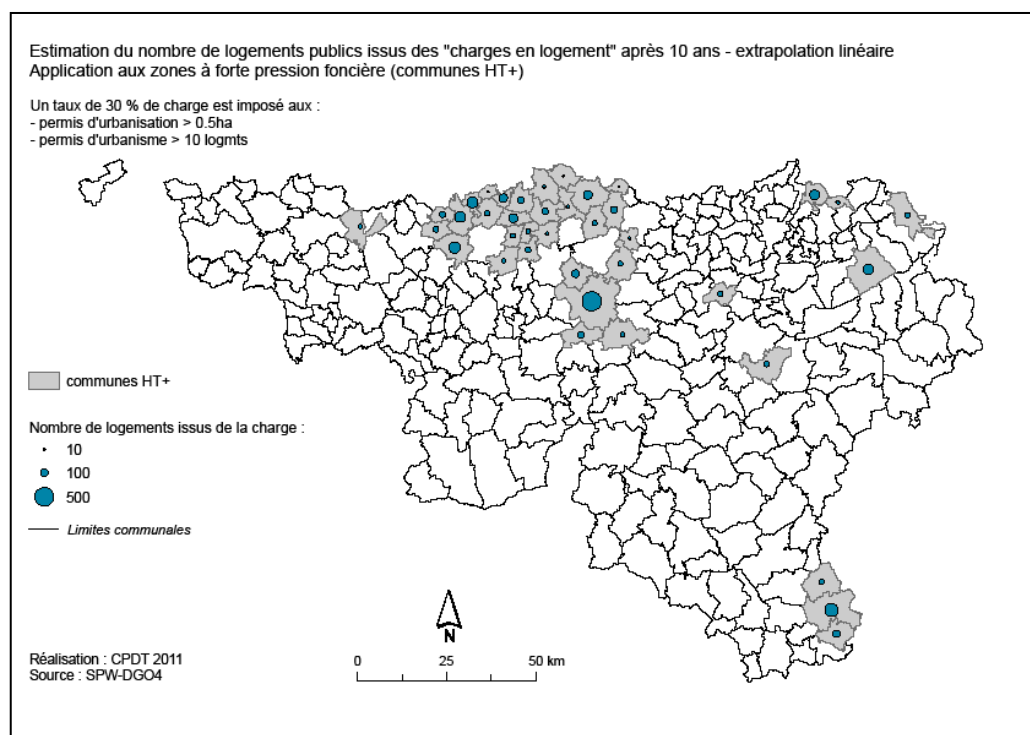
Si la commune connaît une forte pression foncière (Figure 15)

Le scénario consiste ici à appliquer la charge d'urbanisme dans les communes à forte pression foncière (HT+), soit 39 communes en 2010. Les projets concernés par une charge de 30 % sont les suivants :

- les lotissements de plus de 0,5 ha ;
- les immeubles à appartements de plus de 10 logements ;
- les constructions groupées de plus de 10 logements.

Par cette méthode, 3 351 logements sont créés en 10 ans. Les 39 communes concernées connaissent pour la plupart une hausse de la proportion de logements sociaux. Si les logements sociaux sont uniquement produits par ce dispositif, aucune nouvelle commune n'atteindrait le seuil de 10 % de logements sociaux.

Figure 15
Estimation du nombre de logements publics après 10 ans



Source : Van Crieckingen et al., 2011, p. 93.

Les trois modèles que nous venons de présenter conduisent à souligner l'importance des critères retenus pour la pratique du zonage inclusif. En effet, les résultats sont très variables en fonction des seuils considérés, de l'importance de la charge et des localisations concernées. De plus, « *force est de constater que la mesure, aussi puissante soit elle dans les cas testés ne permet pas à elle seule d'atteindre, en 10 ans, les objectifs de logements publics de 10 %. Si le principal objectif politique est celui-là, les charges en logement devraient a minima coexister avec les initiatives actuelles portées par les acteurs publics du logement* » (Van Crieckingen et al., 2011, p. 95).

3.6.2 Questionnements à préciser

1. Le développement du zonage inclusif serait-elle une mesure efficace pour améliorer le système de production de l'habitat wallon ?
2. Le développement du zonage inclusif est-elle une mesure techniquement et juridiquement réalisable ?
3. Le développement du zonage inclusif est-elle une mesure acceptable sur les plans sociétal et politique ?
4. Pour quelles catégories d'acteurs la mesure du développement du zonage inclusif serait-elle difficilement acceptable ?

5. En Wallonie, quelles sont les collectivités ou les organismes parapublics qui devraient contribuer à développer le zonage inclusif ?
6. En Wallonie, les autorités régionales devraient-elles contraindre les autorités locales à pratiquer le zonage inclusif ?
7. En Wallonie, les autorités régionales devraient-elles contraindre certaines autorités locales à pratiquer le zonage inclusif ? Si oui, quels types de communes faudrait-il viser ?
8. Quels types de cessions aux pouvoirs publics faudrait-il envisager ?
9. Comment éviter de bloquer certains projets soumis au zonage inclusif ? Quel devrait être le seuil de taille afin de ne pas reporter la production vers des projets non soumis ?
10. Le zonage inclusif est-il susceptible de conduire à une hausse du prix des logements ?
11. La prévisibilité de la charge est-elle importante pour que le zonage inclusif ne conduise pas à une hausse du prix des logements ? Si oui, comment faudrait-il s'assurer de cette prévisibilité ?

4. MÉTHODOLOGIE D'ÉVALUATION À METTRE EN PLACE

Le chapitre précédent a permis de présenter les six propositions que nous souhaitons évaluer ainsi que les principaux questionnements qu'il faudrait clarifier à leur propos. Comme nous l'avons mentionné en introduction, la suite du travail consistera dans l'évaluation de ces propositions. Afin d'y procéder, nous prévoyons de rencontrer un panel d'experts pour confronter nos développements à leurs analyses.

4.1 IDENTIFICATION DU PANEL D'EXPERTS

Le tableau 1 ci-dessous détaille la liste des experts que nous prévoyons de solliciter. Cette liste a été élaborée en collaboration avec le Comité d'accompagnement de la recherche. Cette liste intègre des représentants du niveau communal, des représentants des quatre partis politiques démocratiques représentés au Parlement wallon (parlementaire ou membre de cabinet ministériel), des experts issus d'organismes privés, publics ou parapublics ainsi que des représentants de divers groupes de pression. Les personnes mentionnées dans le tableau correspondent aux personnes que nous prévoyons de solliciter. Cela pourra conduire à leur rencontre ou à la rencontre d'une autre personne qu'ils pourraient renseigner ou désigner.

4.2 PRISE DE CONTACT ET ORGANISATION D'ENTRETIEN

Afin de préparer l'entretien oral, nous prévoyons de transmettre un courrier aux membres du panel. Ce courrier présentera l'objet de la recherche ainsi qu'une brève présentation de nos propositions.

Concernant l'entretien, nous prévoyons de l'organiser en trois phases. En première phase, nous présenterons une synthèse des résultats de nos travaux et nous rappellerons les six propositions. En deuxième phase, nous solliciterons l'avis des experts sur les résultats de notre travail. Cette sollicitation sera articulée sur base des questionnements mis en avant ci-dessus au point 2.3. La troisième phase de l'entretien sera dédiée à l'évaluation des propositions. Pour ce faire, nous nous appuierons sur les questionnements mis en avant ci-dessus tout au long du chapitre 3.

Tableau 1
Liste des personnes auxquelles la demande sera adressée

Organismes	Personnes de contact
PS	Mr. Stoffels
MR	Mr. Jamar
CDH	Mr. Langendries
Ecolo	Mr. Monnier
DGO4 - direction générale	Mr. Geron
DGO4 - département aménagement du territoire et urbanisme	Mr. Van Reybroeck
DGO4 - département logement	Mr. Grégoire
DGO4 - direction de l'urbanisme et de l'architecture	Mr. De Bue
Société Wallonne du Logement (SWL)	Mr. Rosenoer
Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie	Mr. Sciarra
Société Wallonne du Crédit Sociale	Mme Ombelets
UVCW	Mr. De Schutter
CEHD	Mr. Pradella
CRAT	Mr. Govaerts
Commune d'Engis	Mr. Lhomme et Mr. Gaillard
Commune de Tenneville	Mr. Gouthier et Mr. Walter
Commune de Ciney	Mr. Bottin et Mme Daxhelet
Commune de La Louvière	Mr. Godin et Mme Van Herpe
Commune de Tubize	Mr. Pinte et Mme Gilot
Régie Foncière Brabant Wallon	Mr. Michel ou Mr. Taxhet (?)
UPSI	Mr. Franck ou Mr. Charlier
Confédération Construction Wallonne	Mr. Carnoy
Fédération Inter-Environnement Wallonie	Mr. Jadoul
Syndicat national des Propriétaires et co-Propriétaires (SNP)	Mr. Hamal
Chambre des Urbanistes de Belgique (CUB)	Mr. Cox
Conseil Supérieur du Logement	Mr. Defeyt
Union Wallonne des Architectes	Mr. Treselj

Fédération Royale du Notariat belge	Mme Rousseau
ING	Mr. Manceaux
CPDT - recherche politique foncière	Mr. Fontaine et/ou Mr. Haumont (?)

5. BIBLIOGRAPHIE

Alterman R., 2012. *Land-Use regulation and property values : the « Windfalls capture » idea revisited* (chap. 33), dans *The Oxford Handbook of Urban Economics and Planning*, Oxford University Press, pp. 755-786.

Basolo V., 2011. Viewpoint: Inclusionary housing: the controversy continues, *The Town Planning Review*, Vol. 82 (2), pp. i-vi.

Bento A., Lowe S., Knapp G. J. et Chakraborty A., 2009. Housing market effects of inclusionary zoning. *Cityscape: A journal of policy Development and Reseach*, Vol. 11 (2), pp. 7-26.

BIMBY, 2012. *Premiers retours d'expériences : une démarche innovante de travail avec les habitants*, Bimby.fr, n°1.

Buitelaar E. et De Kan G., 2012. The emergence of inclusionary housing : Continuity and change in the provision of land for social housing in the Netherlands, *Housing, Theory and Society*, Vol. 29 (1), pp. 56-74.

Calavita N. et Mallach A., 2009. Inclusionary housing, Incentives, and land value recapture, *Land Lines*, Lincoln Institute of Land Policy, janvier, pp. 15-21.

CAUE 27, 2010. Quelle évolution pour les quartiers pavillonnaires ?

Certu, 2011. *La formation des prix fonciers urbains*, fiche n°1, Aménagement opérationnel, Certu.

Christensen F. K., 2011. Fiscalité foncière, le mirage danois, *Études foncières*, Vol. 149, pp. 6-9.

Gouvernement Wallon, 2014a. *CoDT : Exposé des motifs*, version du 16/01/2014.

Gouvernement Wallon, 2014b. *CoDT : Projet de décret*, version du 16/01/2014.

Comby J., 2004. Quelques idées simples sur les politiques foncières locales, *Études foncières*, vol. 10, pp. 7-14.

Das A., 2010. Can inclusionary zoning be an effective and efficient housing policy ? Evidence from Los Angeles and Orange County, *Journal of Urban Affairs*, Vol. 32 (2), pp. 240-256.

Dethier P., 2011, *Étude comparative entre les préférences révélées et déclarées. Les maisons d'habitation en région liégeoise*, Mémoire de fin d'études, Université de Liège.

Debuisson M., Eggerickx T. et Reginster I., 2012. *Perspectives de population et de ménages pour les communes wallonnes : scénario tendanciel*. Note de l'Iweps

Fontaine P., 2013. SAFER et EPF, opérateurs fonciers français mandatés par l'État et les collectivités, *Les cahiers nouveaux*, n°85, pp. 40-41.

Halleux J.-M., Brück L. et Mairy N., 2002. La périurbanisation résidentielle en Belgique à la lumière des contextes suisses et danois : enracinement, dynamiques centrifuges et régulations collectives », *BELGEO*, n°4, pp. 333-354. URL : <http://hdl.handle.net/2268/27317>

Halleux J.-M., Strée J., 2012, *Production de l'habitat et enjeux territoriaux* (Rapport final de la première année dédiée aux modes de production), Rapport de recherche. Conférence Permanente du Développement Territorial. Disponible sur : <http://orbi.ulg.ac.be/handle/2268/144127>.

Hong Y.-H. et Needham B., 2007. *Analysing Land Readjustment : Economics, law, and collective action*, Lincoln Institute of Land Policy, Cambridge, Massachusetts.

Hughen W. K. et Read D. C., 2013. Inclusionary housing policies, stigma effects and strategic production decisions, *Journal of Real Estate Finance and Economics*, pp.1-22.

- Mah J. et Hackworth J., 2011. Local politics and inclusionary housing in three large Canadian cities, *Canadian Journal of Urban research*, Vol. 20 (1), pp. 57-80.
- Marique A.-F., Lejeune Z., Halleux J.-M., Teller j. et Michel Q., 2010. *Le remembrement urbain*, Note de recherche, CPDT.
- Meltzer R. et Schuetz J., 2010. What drives the diffusion of Inclusionary Zoning ?, *Journal of Policy Analysis and Management*, Vol. 29 (3), pp. 578-602.
- Petit S., 2013. Densifier l'habitat pavillonnaire : Entre solutions individualistes et projets collectifs, *Études foncières*, n°161, pp.27-31.
- PUCA, 2013. *Vers des politiques publiques de densification et d'intensification "douces" ? Intérêts, limites et opportunités*, Consultation internationale de recherche.
- Renard V. et Mongin O., 2008. *L'urbanisme et le foncier. La déconnexion entre le spatial et la finance*, Esprit, Vol. Février (2), pp.92-102.
- Renard V., 1995. *Politique foncière au Danemark. Planification, évaluation et fiscalité foncière*, Paris, ADEF.
- Sabatier B. et Fordin I., 2012. Densifier le pavillonnaire, *Études foncières*, n°155, pp.12-16.
- Schuetz J., Meltzer R. et Been V., 2007. *The effects of inclusionary zoning on local housing markets : lessons from the San Francisco, Washington DC and suburban Boston areas*, New York University: Furman Center for Real Estate and Urban Policy.
- Shimy H. E., 2012. Sustainable Development of the Slum Areas in Using Readjustment Planning System Aljama Slum Area as Case Study, *International journal, Architecture Research*, vol. 2 (5).
- Strée J., Halleux J.-M., 2013, *Production de l'habitat et enjeux territoriaux* (Rapport final de la deuxième année dédiée aux modes d'habiter), Rapport de recherche. Conférence Permanente du Développement Territorial. Disponible sur : <http://orbi.ulg.ac.be/handle/2268/157451>
- Tanguy A., 2012. *Intégration de la filière Bimby dans le PLU d'une commune francilienne : une concertation expérimentale avec les habitants pour encourager et maîtriser les initiatives individuelles*, CETE Île-de-France.
- Tombari A. E., 2005. *The Builder's Perspective on Inclusionary Zoning*, National Association of Home Builders.
- Touati A., 2013. *Economie politique de la densification des espaces à dominante pavillonnaire : l'avènement de stratégies post-suburbaines différenciées*, Université de Paris Est Marne-la-Vallée, Champ-sur-Marne, Ecole Nationale des Ponts et Chaussées.
- Touati A., 2013. *La densification «douce» au Canada. L'exemple des appartements accessoires en Ontario*, Métropolotiques.
- Turk S. S., 2008. An examination for efficient applicability of the land readjustment method at the international context, *Journal of planning literature*, Vol 22, pp. 229-242
- Van Crieelingen M, D'Andrimont C., Fontaine P. Guerard H., Haumont F., 2011. *Politique foncière – Rapport*, Thème 4 de la CPDT. Disponible sur : http://cpdt.wallonie.be/sites/default/files/pdf/cpdt_rapport-final_oct-2011_annexe-4-3_pol_fonc_rapport-complet_0.pdf.
- van der Krabben E. et Jacobs H. M., 2013. Publics land development as a strategic tool for redevelopment : reflections on the Dutch experience, *Land Use Policy*, Vol. 30 (1), pp. 774-783.
- van der Krabben E. et Needham, 2008. Land readjustment for value capturing : a new planning tool for urban redevelopment, *The Town Planning Review*, Vol. 79 (6), pp. 651-672.

Vilmin T., 2008. *L'aménagement urbain en France : une approche systématique pour construire des stratégies d'aménagement durable*. Certu.