

**CONTRIBUTION AU RAPPORT FINAL
SUBVENTION 2013-2014
Octobre 2014**

VOLUME ANNEXE

RECHERCHE I.5

PRODUCTION DE L'HABITAT ET ENJEUX TERRITORIAUX

Partie 3 : Les modes de gestion – Évaluation des mesures cherchant à soutenir la transition vers un nouveau système de production de l'habitat wallon

Rapport approuvé par le Comité d'Accompagnement du 17 octobre 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 – Évaluation des mesures cherchant à soutenir la transition vers un nouveau système de production de l'habitat wallon*, R.I.5 : Contribution au rapport final 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
TABLE DES ILLUSTRATIONS.....	4
1. INTRODUCTION : OBJECTIFS PRINCIPAUX ET DÉROULEMENT DE LA RECHERCHE	5
2. SYNTHÈSE DES RÉSULTATS ANTÉRIEURS	7
2.1. LES MODES DE PRODUCTION ET LA PROBLÉMATIQUE DE LA DISPONIBILITÉ EN TERRAINS CONSTRUCTIBLES	7
2.2. LES MODES D'HABITER ET L'ACCEPTABILITÉ POUR DES PRODUITS IMMOBILIERS ALTERNATIFS À LA MAISON QUATRE-FACÈDES PÉRIPHÉRIQUES	11
3. LES PROPOSITIONS À ÉVALUER	13
3.1. ÉLARGIR LE PÉRIMÈTRE DES ZONES DESTINÉES À L'URBANISATION RÉSIDEN­TIELLE	13
3.2. DÉVELOPPER DES POLITIQUES PUBLIQUES DE PRODUCTION FONCIÈRE	15
3.3. DÉVELOPPER DES POLITIQUES PUBLIQUES D'ALIMENTATION FONCIÈRE	17
3.3.1. <i>Qu'entendons-nous par politique d'alimentation foncière ?</i>	17
3.3.2. <i>L'exemple du projet Ry Saint Jean à Jodoigne</i>	17
3.4. DÉVELOPPER LE REMEMBREMENT-RELOTISSEMENT	19
3.4.1. <i>Qu'est-ce que le remembrement-relotissement ?</i>	19
3.4.2. <i>Le remembrement-relotissement en Wallonie</i>	21
3.5. STIMULER LA DIVISION PARCELLAIRE	22
3.6. DÉVELOPPER LE ZONAGE INCLUSIF	26
3.6.1. <i>Qu'est-ce que le zonage inclusif ?</i>	26
3.6.2. <i>Le zonage inclusif en Wallonie</i>	28
4. MÉTHODOLOGIE DE L'ENQUÊTE.....	33
4.1. OBJECTIFS DE L'ENQUÊTE	33
4.2. LES PERSONNES INTERROGÉES	33
4.3. CONTENU ET FORME DE L'ENQUÊTE	33
5. ANALYSE DES ENQUÊTES	40
5.1. AVIS SUR LES RÉSULTATS ANTÉRIEURS	40
5.1.1. <i>La problématique de la disponibilité en terrains</i>	41
5.1.2. <i>Les évolutions des modes d'habiter</i>	41
5.2. ÉVALUATION DES PROPOSITIONS	42
5.2.1. <i>Élargir les zones d'habitat</i>	42
5.2.2. <i>Développer des politiques de production foncière publique</i>	45
5.2.3. <i>Développer des politiques d'alimentation foncière</i>	49
5.2.4. <i>Développer le remembrement-relotissement</i>	51
5.2.5. <i>Stimuler la division parcellaire</i>	53
5.2.6. <i>Développer le zonage inclusif</i>	55
5.3. COMMENT FINANCER LES MESURES ENVISAGÉES ?	57
5.4. COMPARAISON DES RÉSULTATS	59
5.4.1. <i>Efficacité</i>	59
5.4.2. <i>Faisabilité</i>	59
5.4.3. <i>Acceptabilité</i>	60
6. CONCLUSION : QUELLES STRATÉGIES ADOPTER PAR LES AUTORITÉS WALLONNES ?	61
7. BIBLIOGRAPHIE	64

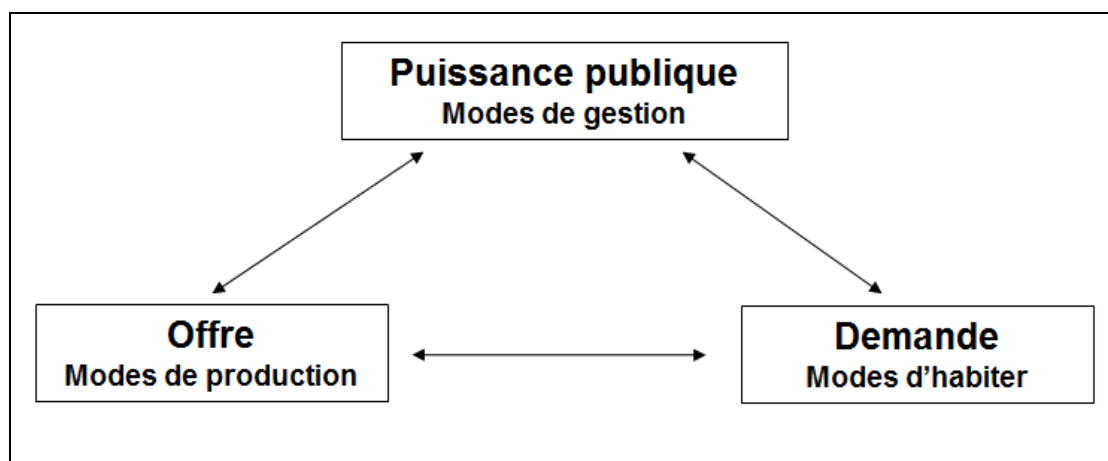
TABLE DES ILLUSTRATIONS

Carte 1 : Taux de disponibilité des zones d'habitat en 2008	7
Carte 2 : Superficies occupées par le tissu continu et discontinu relativisées par le volume de population	22
Encadré 1 : Difficulté d'accéder à un crédit	42
Encadré 2 : Comment limiter la charge foncière dans le temps ?	47
Encadré 3 : Le zonage inclusif à Londres	56
Figure 1 : Les composantes principales des systèmes de production de l'habitat	5
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	9
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	9
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	10
Figure 5 : Consommation d'espace par nouveau logement en Wallonie (m ²)	10
Figure 6 : Effet de l'accroissement de l'offre sur le prix d'équilibre et les quantités échangées	14
Figure 7 : Prévision budgétaire et résultats effectifs pour la promotion foncière publique des municipalités néerlandaises entre 2005 et 2012	16
Figure 8 : Projet de Jodoigne	19
Figure 9 : Modèle du remembrement-relotissement	20
Figure 10 : Illustration de la démarche BIMBY	23
Figure 11 : Variation du prix du terrain à bâtir en fonction de la superficie du terrain (situation de la région liégeoise en 2010)	24
Figure 12 : L'économie de la filière libre	25
Figure 13 : Le calcul à rebours du promoteur	28
Figure 14 : Estimation du nombre de logements publics après 10 ans	30
Figure 15 : Estimation du nombre de logements publics après 10 ans	31
Figure 16 : Estimation du nombre de logements publics après 10 ans	32
Figure 17 : Le rôle des disponibilités foncières et des modes d'habitat sur l'évolution du système de production de l'habitat wallon	40
Figure 18 : Appréciations sur l'efficacité, la faisabilité et l'acceptabilité de l'élargissement des zones d'habitat	43
Figure 19 : Appréciations sur l'efficacité, la faisabilité et l'acceptabilité de la production foncière publique	46
Figure 20 : Appréciations sur l'efficacité, la faisabilité et l'acceptabilité de l'alimentation foncière publique	50
Figure 21 : Appréciations sur l'efficacité, la faisabilité et l'acceptabilité du remembrement-relotissement	52
Figure 22 : Appréciations sur l'efficacité, la faisabilité et l'acceptabilité de la division parcellaire	54
Figure 23 : Appréciations sur l'efficacité, la faisabilité et l'acceptabilité du zonage inclusif	55

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.

La recherche CPDT 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 s'est déroulé sur trois années, a été 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 aborde maintenant la question des **modes de gestion**. Il vise à préciser les modalités à mettre en place pour améliorer le système de production de l'habitat wallon. Des propositions permettant de concrétiser cette ambition ont été formulées et évaluées sur les plans de l'efficacité, de la faisabilité technique et juridique et de l'acceptabilité sociétale et politique. Au vu des résultats des phases précédentes, nous avons focalisé l'analyse sur des propositions liées à la problématique de l'offre foncière. Ces propositions sont les 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 inclusif¹.

Ce rapport se structure en cinq chapitres. À la suite de cette introduction, le chapitre 2 synthétise les principaux résultats des phases antérieures. Le chapitre 3 détaille ensuite les six propositions mentionnées ci-dessus et le chapitre 4 présente la méthodologie utilisée afin de les évaluer. Cette méthodologie a consisté dans la réalisation d'une enquête auprès d'un panel d'experts. La rencontre avec ces experts a également permis de confronter nos résultats antérieurs à leurs analyses. Le chapitre 5 est consacré à l'analyse des enquêtes. Il porte donc sur l'analyse des six propositions et sur l'analyse des résultats antérieurs. Enfin, en conclusion générale, nous discutons comment les décideurs wallons peuvent se saisir des enseignements de notre travail en discutant les stratégies susceptibles d'être développées.

¹ Nos réflexions sur ces six propositions ont intégré la problématique de la réforme du CoDT (Code du Développement Territorial). Certaines réflexions menées dans ce cadre ont d'ailleurs été présentées dans le rapport intermédiaire finalisé en avril dernier (Dethier et Halleux, 2014). Dans ce rapport, nous avons préféré ne pas faire référence à la réforme du CoDT car, à l'heure où nous écrivons ces lignes, les inconnues qui subsistent demeurent trop importantes.

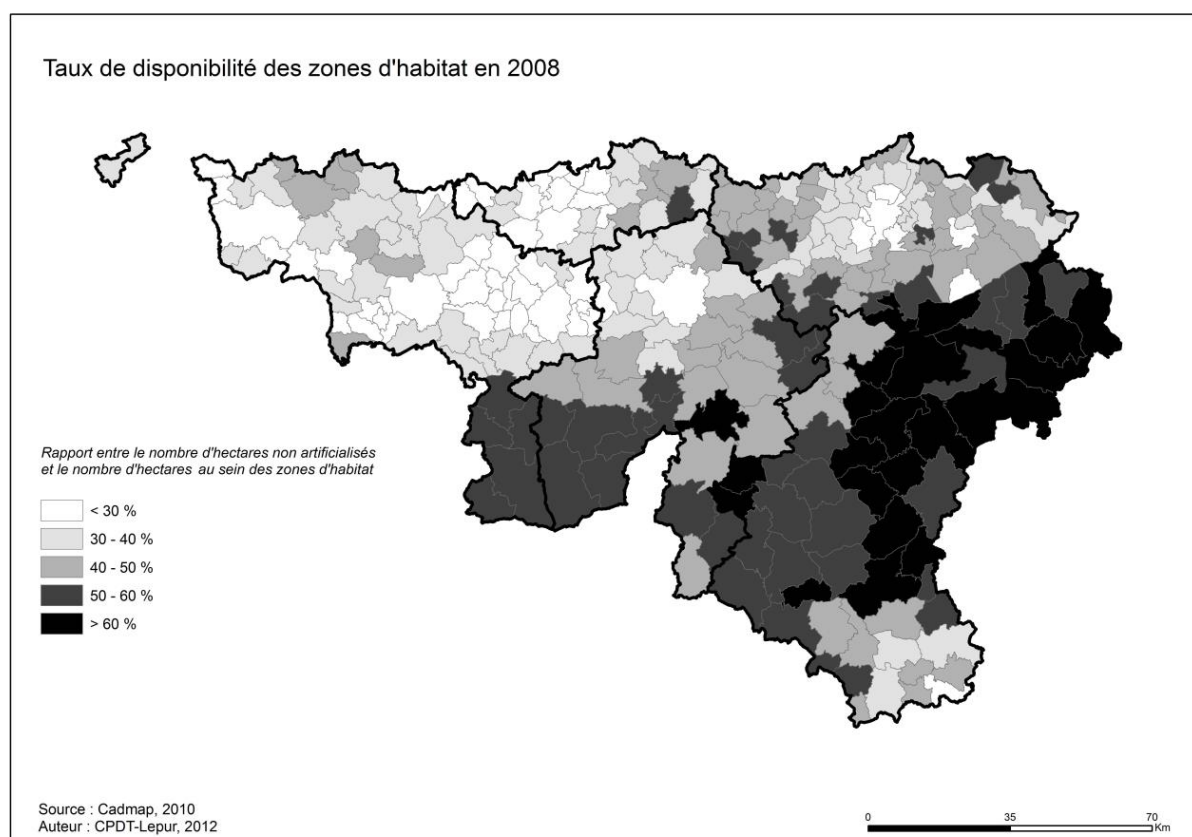
2. SYNTHÈSE DES RÉSULTATS ANTÉRIEURS

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.

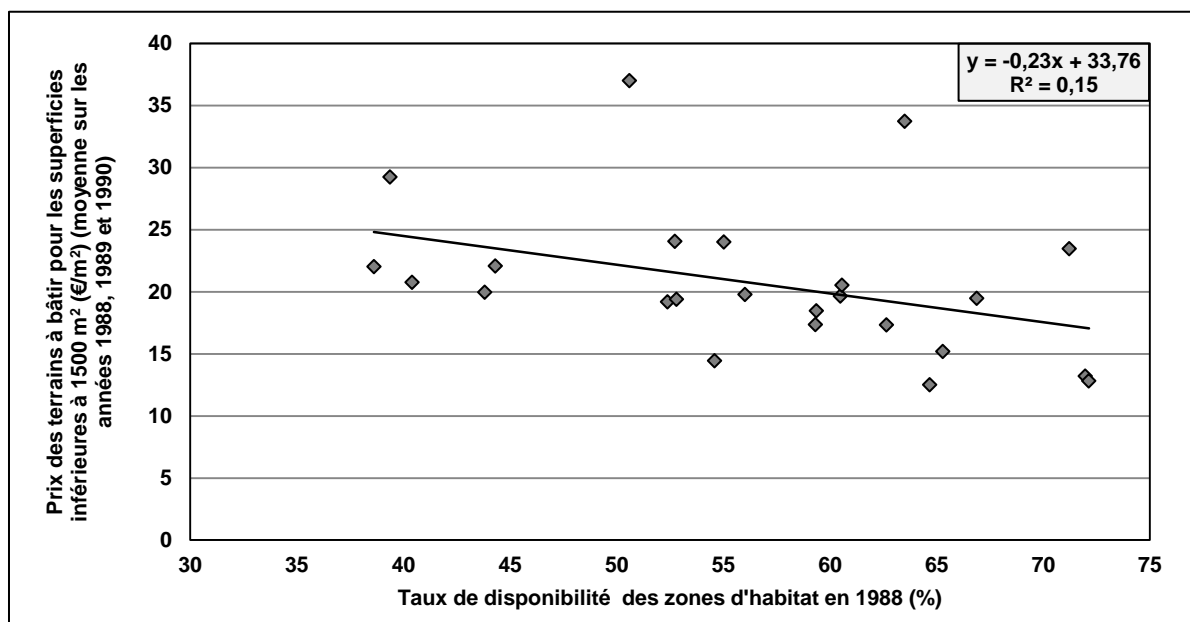
Dans le rapport de 2012, nous avons développé un cadre théorique qui permet de préciser comment les caractéristiques des marchés fonciers et immobiliers sont à relier au poids relatif des différentes filières. Ce cadrage montre que les filières induisant l'utilisation la plus parcimonieuse de la ressource 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, d'une part, la problématique de l'utilisation parcimonieuse du sol (efficacité spatiale) et, d'autre part, la problématique de l'accessibilité sociale au logement (efficacité sociale ou équité). 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

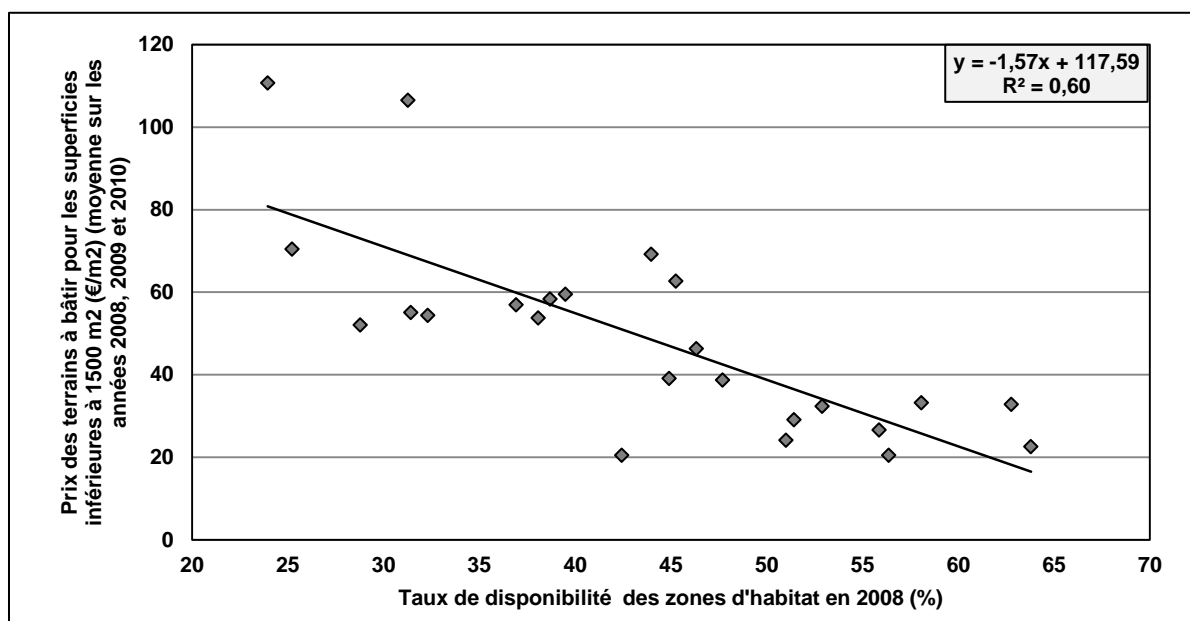
qui permettraient, d'une part, de limiter les phénomènes de rétention et, d'autre part, d'assurer une meilleure adéquation entre l'offre potentielle et l'offre effective.

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



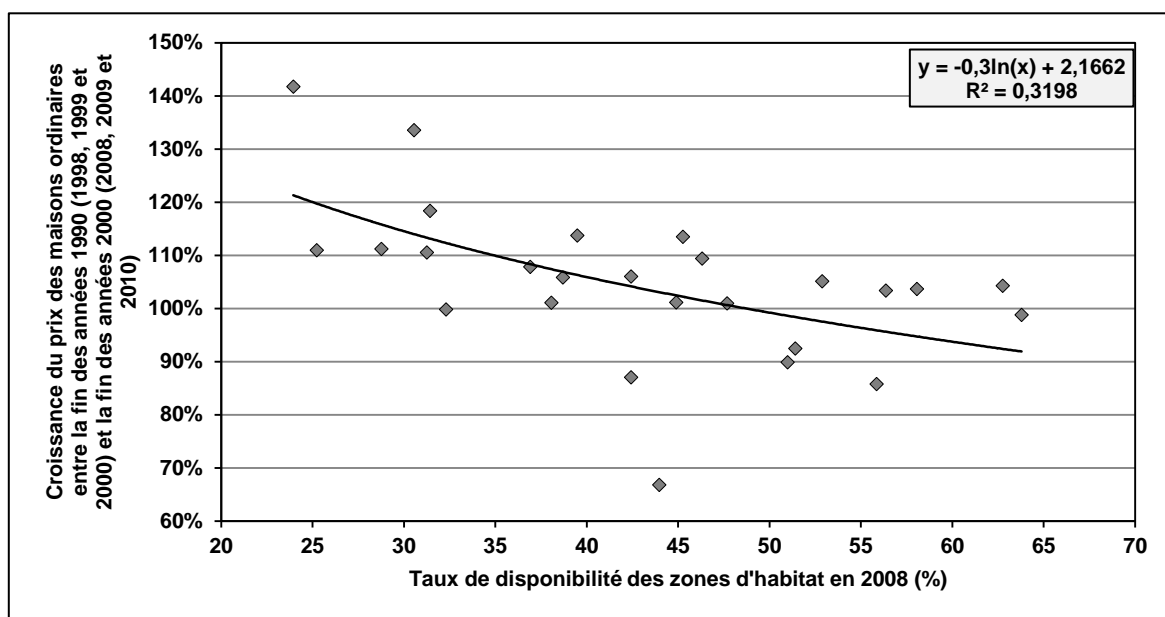
Sources : Cadmap et Stadim

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



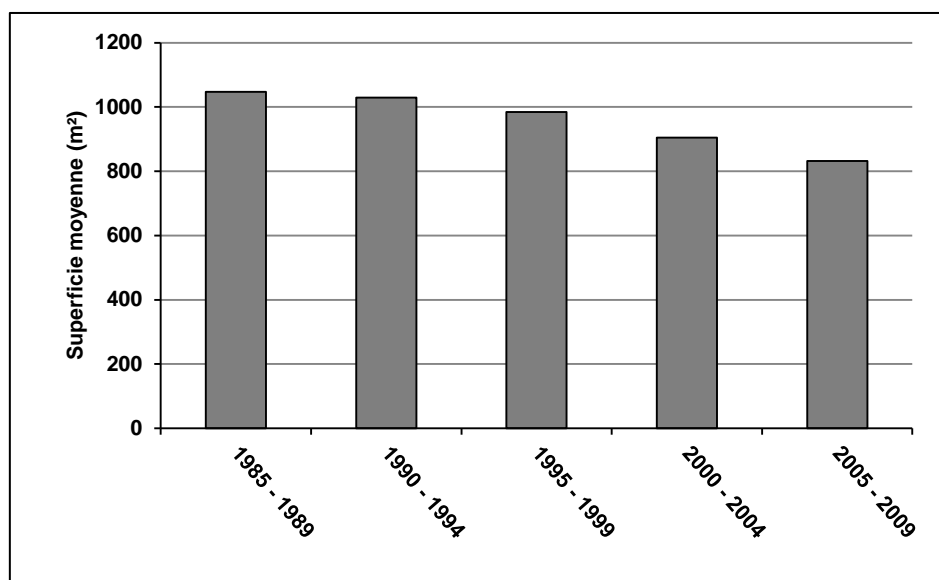
Sources : Cadmap et Stadim

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-FACADES 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. Un dernier résultat à mettre en avant est celui de l'absence de relation entre les propensions à payer et les niveaux de revenus. Cette absence de relation conduit à relativiser l'hypothèse selon laquelle les ménages les plus favorisés recherchent les avantages liés à la proximité des centres (proximité des services, réduction des déplacements).

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 présentation détaillée sur base d'une revue de la littérature.

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 dans les projets de construction des habitations aux prix inférieurs à ceux du marché.

Signalons que ces propositions s'inscrivent parmi les lignes directrices de la déclaration de politique régionale wallonne en matière de production de logement, comme en témoigne les passages suivants :

- « *Le gouvernement entend : [...] favoriser la création de logements privés via : [...] une politique foncière dynamique permettant une mobilisation des terrains publics et des zones d'aménagement communal concerté, des opérations de revitalisation urbaine ou de remembrement urbain ou encore via la division ou le regroupement de parcelles privées* » (Wallonie, 2014, p. 58) ;
- « *Le gouvernement entend : [...] promouvoir l'utilisation des charges d'urbanisme, en concertation avec la commune et les promoteurs, afin d'intégrer du logement public, au sens large, dans les projets immobiliers privés* » (Wallonie, 2014, p. 60).

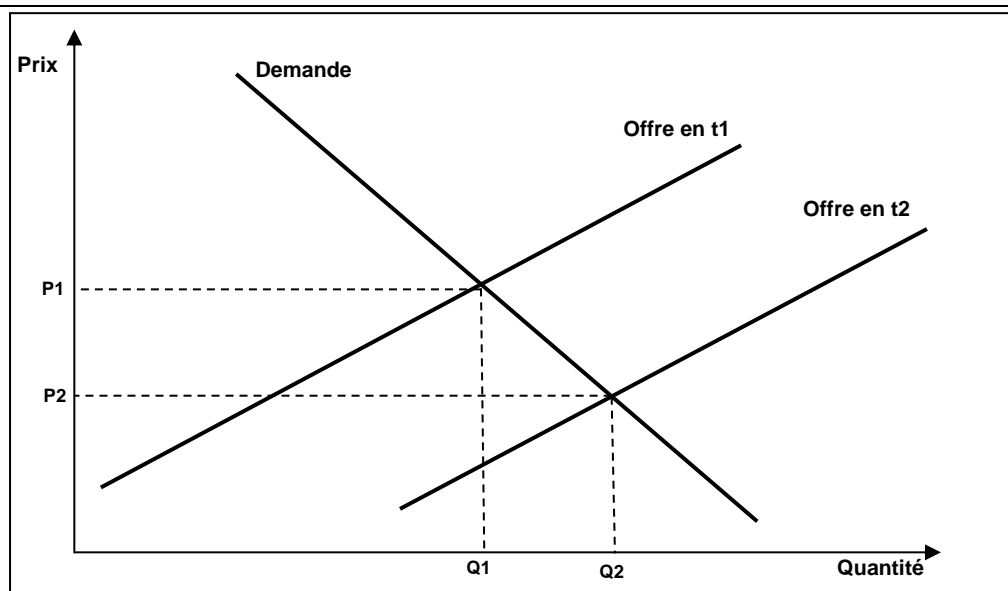
3.1. ÉLARGIR LE PÉRIMÈTRE DES ZONES DESTINÉES À L'URBANISATION RÉSIDENTIELLE

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 ($P2 < P1$) et une augmentation des quantités échangées ($Q2 > Q1$). 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 vérifié 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, p. 338).

3.2. DÉVELOPPER DES POLITIQUES PUBLIQUES DE PRODUCTION FONCIÈRE

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

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 croissante 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 transaction² sont plus élevés).

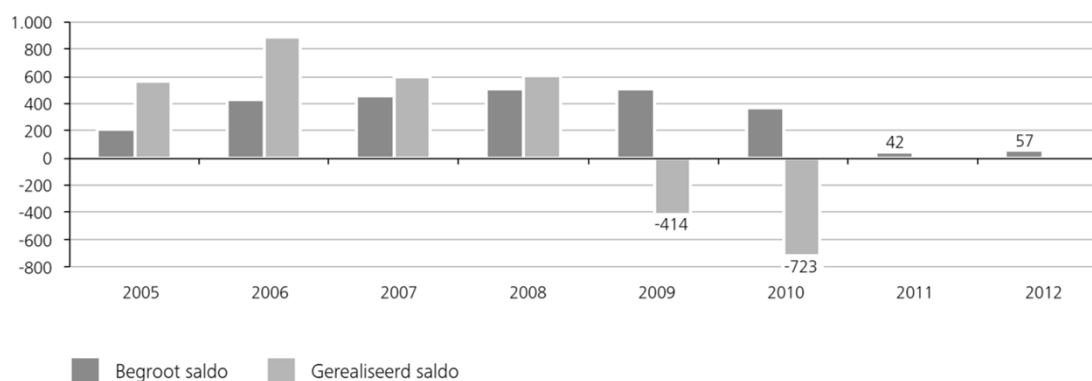
Afin d'expliquer la difficulté croissante des opérations de production foncière publique, il faut également faire référence à la volatilité plus grande des marchés et, dès lors, au risque plus élevé d'opérations de promotion foncière. Le cas néerlandais est illustratif de ce constat. En effet, selon 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

Begrote en gerealiseerde cash flows van grondexploitaties 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

² La notion de coût de transaction fait ici référence à la perspective de l'économie institutionnelle qui consiste à considérer l'ensemble des coûts qui résultent de la gestion et de la coordination du système économique dans son ensemble.

l'autre, elles cherchent également à maximiser leurs profits et à rentabiliser leurs investissements. Dans certaines circonstances, ces deux objectifs seront antinomiques.

3.3. DÉVELOPPER DES POLITIQUES PUBLIQUES D'ALIMENTATION FONCIÈRE

3.3.1. Qu'entendons-nous par politique d'alimentation foncière ?

Par politique d'alimentation foncière, nous entendons une politique qui consiste 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.

En comparaison de la production foncière publique, le rôle plus limité des autorités publiques dans le modèle de l'alimentation foncière implique une programmation davantage influencée par les logiques de marché. En effet, si des promoteurs privés s'engagent dans la production foncière, les impératifs de rentabilité seront davantage mis en avant.

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. L'exemple du projet Ry Saint Jean à Jodoigne

Le projet Ry Saint-Jean a été développé par la Régie Foncière Autonome du Brabant wallon. Cette structure est un organisme provincial qui a pour objectif de réguler la pression foncière dans la Province du Brabant wallon, notamment par la mise sur le marché de terrains et de logements à des prix inférieurs à ceux du marché.

La Régie dispose de nombreux terrains en zones urbanisables dans le Brabant wallon et peut y développer des projets de développement afin de créer des logements à prix réduit. Ainsi, en 2008, elle a conclu à un partenariat public privé avec Thomas & Piron afin de réaliser des logements dans le centre de Jodoigne.

Dans ce projet, la Régie était propriétaire d'un terrain et avait obtenu un permis de lotir (en janvier 2008) avant de lancer l'offre du PPP. Le permis de lotir concernait le terrain de la régie foncière (1,2 ha) et un autre terrain d'un propriétaire privé (2.8 ha).

Le partenaire privé, Thomas et Piron, s'est chargé de la conception du projet, de sa réalisation et de la commercialisation (vente) des logements.

La régie avait fixé un certain nombre de conditions à remplir pour le projet. La première condition concernait la typologie des acquéreurs et la proportion de logements devant/pouvant leurs être vendus. Ces proportions sont les suivantes :

- minimum 30 % des logements destinés à être vendus à des acquéreurs de catégorie A ;
- minimum 30 % des logements destinés à être vendus à des acquéreurs de catégorie B ;
- maximum 40 % des logements destinés à être vendus sur le marché libre (sans contraintes concernant le type d'acquéreurs) ;

Les trois catégories de candidats étant les suivantes :

A. Les personnes âgées de 18 à 37 ans

- domiciliées depuis minimum 3 ans en Brabant wallon ou y ayant été domiciliées pendant 10 ans ;
- dont le revenu imposable est inférieur à 38 750 € pour un isolé et 56 000 € pour un couple (+ 5 000 €/enfant à charge) ;
- n'étant pas propriétaire ou usufruitier ;
- qui s'engagent à se domicilier dans le logement et à y résider pendant 8 ans.

B. Les personnes sans critère d'âge maximum et répondant aux conditions suivantes

- domiciliées depuis minimum 3 ans en Brabant wallon ou y ayant été domiciliées pendant 10 ans ;
- dont le revenu imposable est inférieur à 44 562 € pour un isolé et 63 000 € pour un couple (+ 5 000 €/enfant à charge) ;
- n'étant pas propriétaire ou usufruitier ;
- qui s'engagent à se domicilier dans le logement et à y résider pendant 8 ans.

C. Toutes personnes désirant habiter en Brabant wallon

- aucune condition n'est exigée.

La seconde condition que le promoteur privé devait respecter concernait la typologie des logements construits de catégories A et B. Leurs critères étaient :

- maximum 10 % d'une chambre (uniquement des appartements) ;
- entre 30 et 60 % de deux chambres (appartements et éventuellement maisons) ;
- entre 30 et 60 % de trois chambres (maisons et appartements) ;
- maximum de 10 % de quatre chambres et plus (uniquement des maisons).

La troisième condition définissait des surfaces minimales et le niveau d'équipement (cuisine, WC, salle de douche, salle de bain...) par type de logement.

La dernière et quatrième condition déterminait un niveau de performances énergétiques à atteindre dans tous les logements.

La vente était prise en charge par le partenaire privé en respectant les conditions d'accès et les prix. La vente s'est faite sous la direction de la Régie, qui s'est occupée de la gestion de la liste des candidats acquéreurs.

Le partenaire privé bénéficiait d'un droit de superficie sur les terrains appartenant à la Régie et ils sont achetés par les particuliers simultanément à l'achat du logement.

Au final du projet, 56 logements dont 16 maisons et 40 appartements ont été construits en partenariat avec Thomas & Piron. Parmi ces 56 logements, 17 logements sont de catégorie A (5 maisons et 12 appartements), 17 logements sont de catégorie B (5 maisons et 12 appartements) et 22 logements sont de catégorie C (6 maisons et 16 appartements).

La commercialisation a duré de septembre 2009 à janvier 2011. Les maisons de catégories A et B ont été vendues entre septembre 2009 et octobre 2009 aux prix moyens respectifs de 178.291 € et 223.617 € (TVAC). Les logements de la catégorie C ont été vendus entre novembre 2009 et janvier 2011. Les maisons ont été vendues au prix de 272.363 € (TVAC).

Figure 8
Projet de Jodoigne



Source : Régie Foncière Provinciale du Brabant Wallon

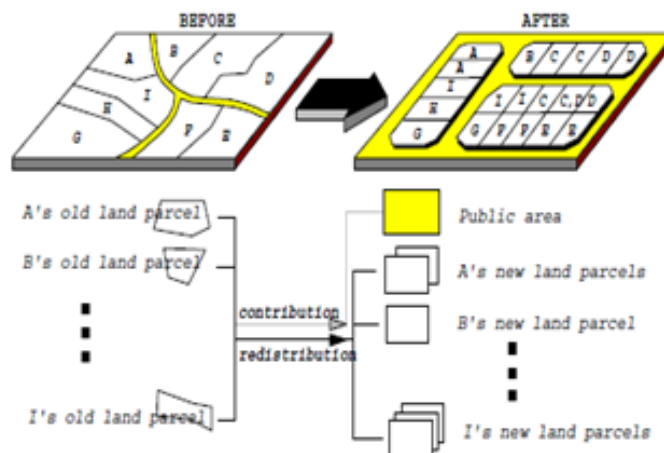
3.4. DÉVELOPPER LE REMEMBREMENT-RELOTISSEMENT

3.4.1. 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 9). 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 9
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 de 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).

3.4.2. 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.

« *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 Criekingen 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 :

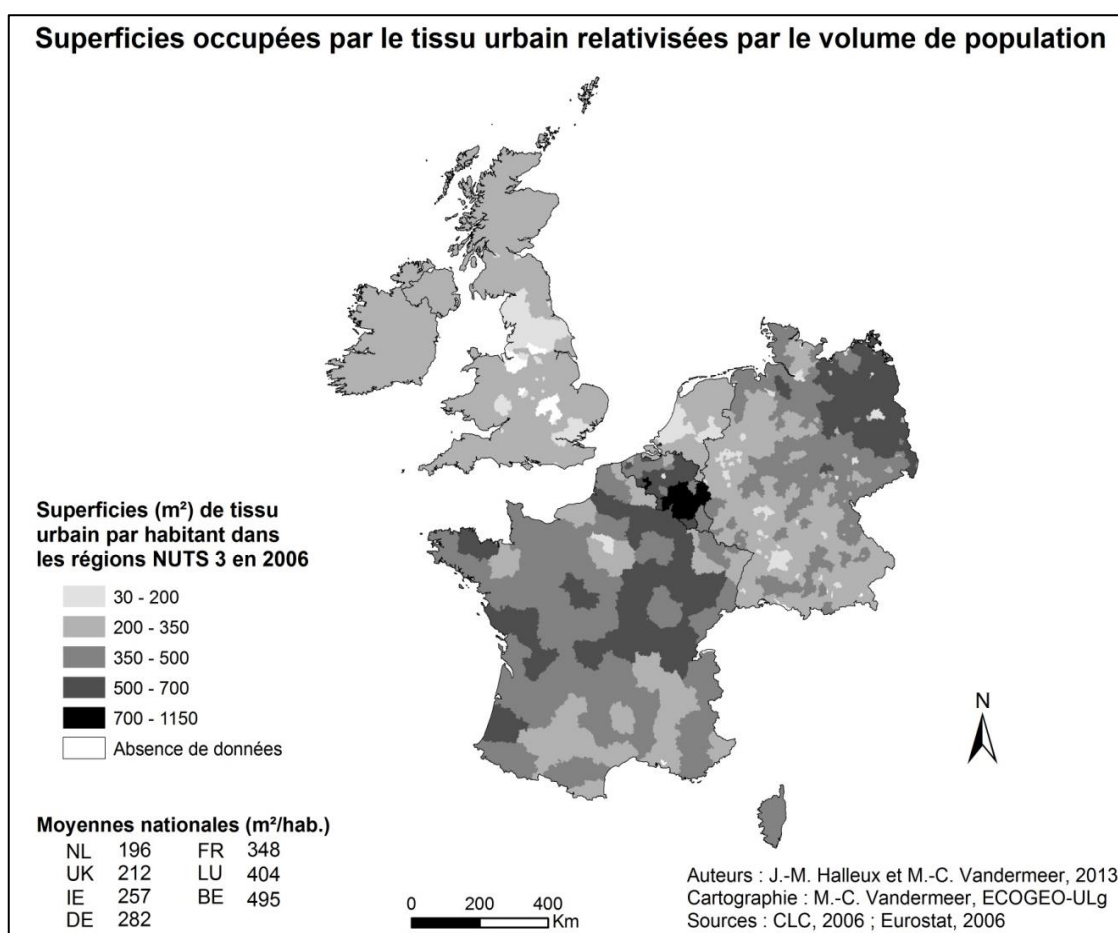
- « *la commune propose aux propriétaires un projet de plan d'aménagement comportant le remembrement ;*
- *les propriétaires mettent leur bien à la disposition de la commune, à une valeur déterminée conventionnellement ;*
- *la commune se charge de financer toutes les infrastructures et s'engage à les [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 recourir 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.

3.5. STIMULER LA DIVISION PARCELLAIRE

Il est bien connu que l'urbanisation résidentielle de la Wallonie est grande consommatrice de ressources foncières (J.-M. Halleux, 2013). 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 (**Erreur ! Source du renvoi introuvable.**). Sur base des données de Corine Land Cover, la superficie urbanisée par habitant y 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



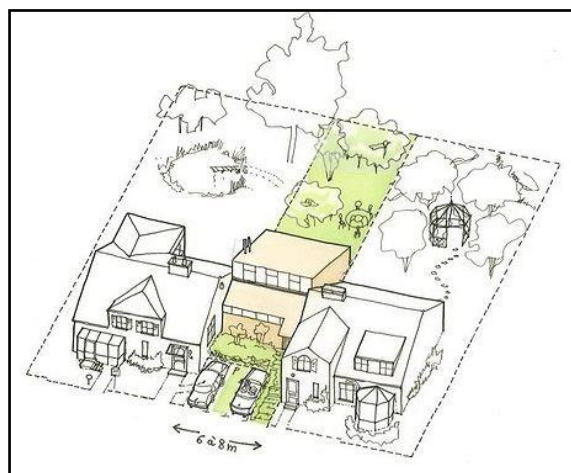
Source : M.-C. Vandermeer, communication personnelle.

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 10). 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 10
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 façades³. 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 (Debuisson et al., 2012).

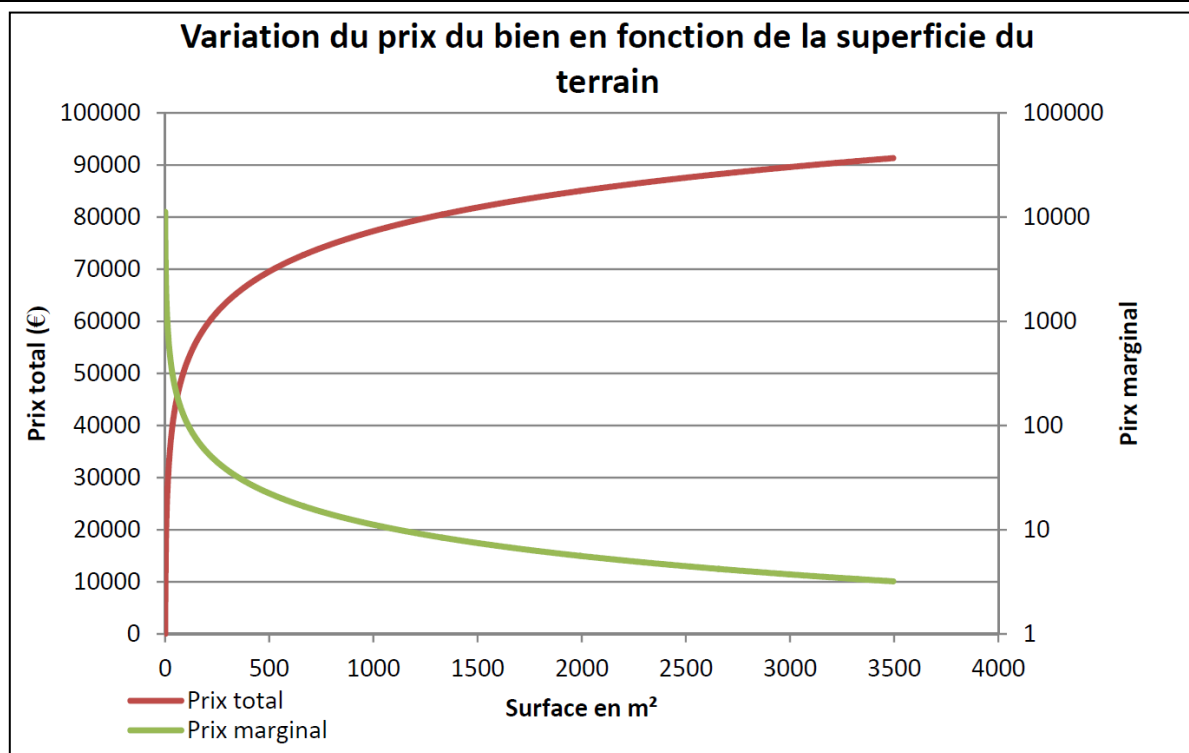
Un des arguments importants en faveur de la division parcellaire est qu'elle limite les besoins en nouvelles infrastructures. En effet, elle permet une certaine optimisation des services et des équipements de proximité ainsi que des infrastructures de transport (Touati, 2013). Un autre argument favorable 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 11. 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

³ Source : Cadmap, 2010.

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 11
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.

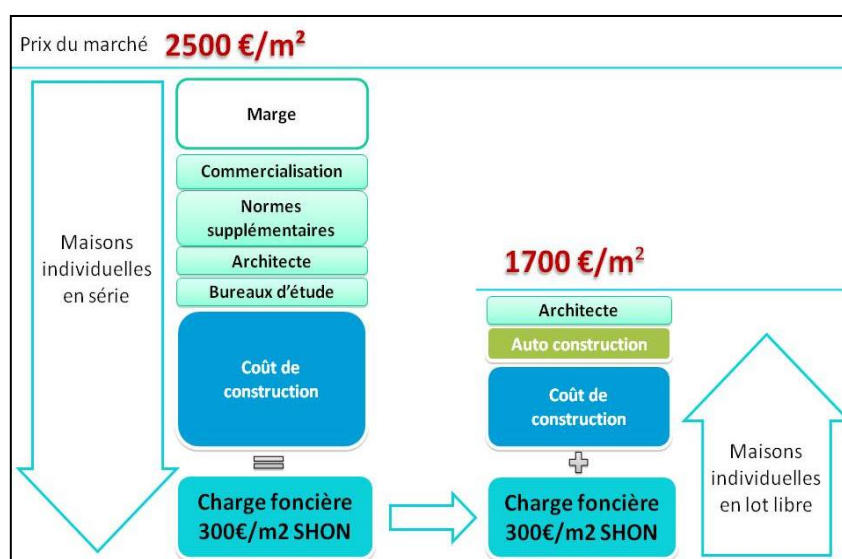
En parallèle à la logique financière, d'autres raisons peuvent pousser les propriétaires à diviser leur parcelle (Sabatier et Fordin, 2012). Ces motivations correspondent souvent à un changement dans la situation de vie (retraite, divorce, décès d'un conjoint ou d'un parent...). La division parcellaire 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 de 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 ($\pm 13\%$).

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 12 visant à comparer le coût de production de la filière de l'auto-promotion et de la filière promoteur.

Figure 12
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 ; 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.

3.6. DÉVELOPPER LE ZONAGE INCLUSIF

3.6.1. Qu'est-ce que le zonage inclusif ?

Juridiquement, le zonage inclusif peut être assimilé à une charge d'urbanisme. Il s'agit d'un dispositif qui consiste dans 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 commercialisés (vendus ou loués) à un niveau de prix inférieur aux prix du marché. L'utilisation du terme « aidé » tient au fait que les occupants des logements bénéficient de niveaux de prix (acquisitifs ou locatifs) inférieurs aux prix du marché. Si le zonage inclusif est d'abord un outil au service de la politique sociale de l'aide au logement, en contribuant à développer des logements à tarif « social », il peut également contribuer au développement de logements « alternatifs » tels que, par exemple, des résidences services, de l'habitat kangourou ou des logements adaptés aux familles nombreuses.

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.

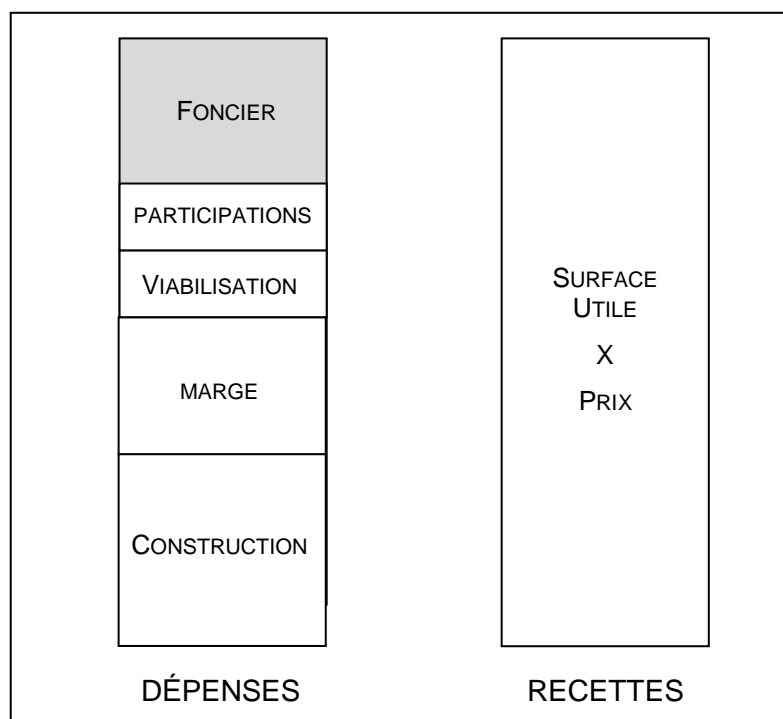
Les secteurs de la promotion et de la construction sont généralement défavorables au zonage inclusif. En effet, cette pratique conduit à une baisse de rentabilité puisque tous les logements produits ne peuvent pas être commercialisés au prix du marché. Pour certains, le coût de cette mesure doit être 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 Crieelingen et al., 2011). Pour l'expliquer, il faut partir du principe du « *calcul à rebours* » réalisé par les promoteurs dans leurs analyses financières (figure 13). 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 13
Le calcul à rebours du promoteur



Source : Vilmin, 2008, p. 37.

3.6.2. Le zonage inclusif en Wallonie

La CPDT a précédemment étudié l'outil du zonage inclusif (Van Crieelingen 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.

3.6.2.1. 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).

3.6.2.2. 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 :

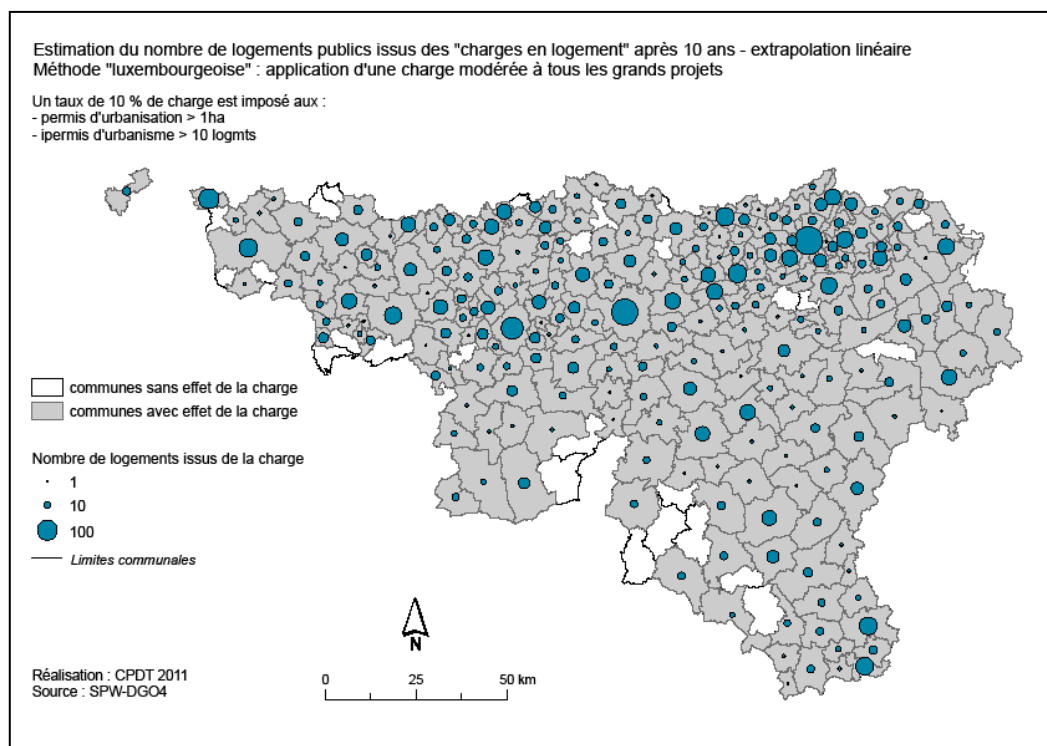
- généralisation à tous les projets de grandes tailles ;
- si la commune n'atteint pas 10 % de logements publics ;
- si la commune connaît une forte pression foncière.

a) Généralisation à tous les projets de grandes tailles (figure 14)

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 14
Estimation du nombre de logements publics après 10 ans



Source : Van Crielingen 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.

b) Si la commune n'atteint pas 10 % de logements publics (figure 15)

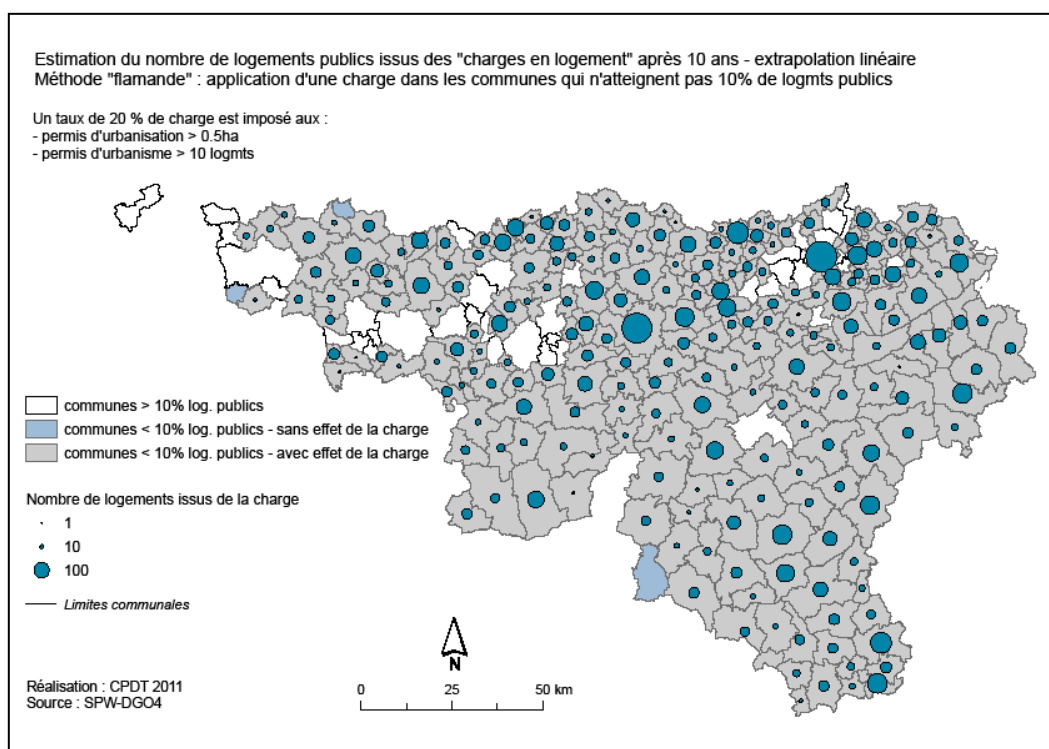
Dans ce cas-ci, la charge d'urbanisme est appliquée aux projets situés dans les communes qui n'atteignent pas l'objectif fixé par l'autorité wallonne concernant la part de 10 % de logements sociaux. Les projets concernés sont ici :

- 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 les 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 15
Estimation du nombre de logements publics après 10 ans



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

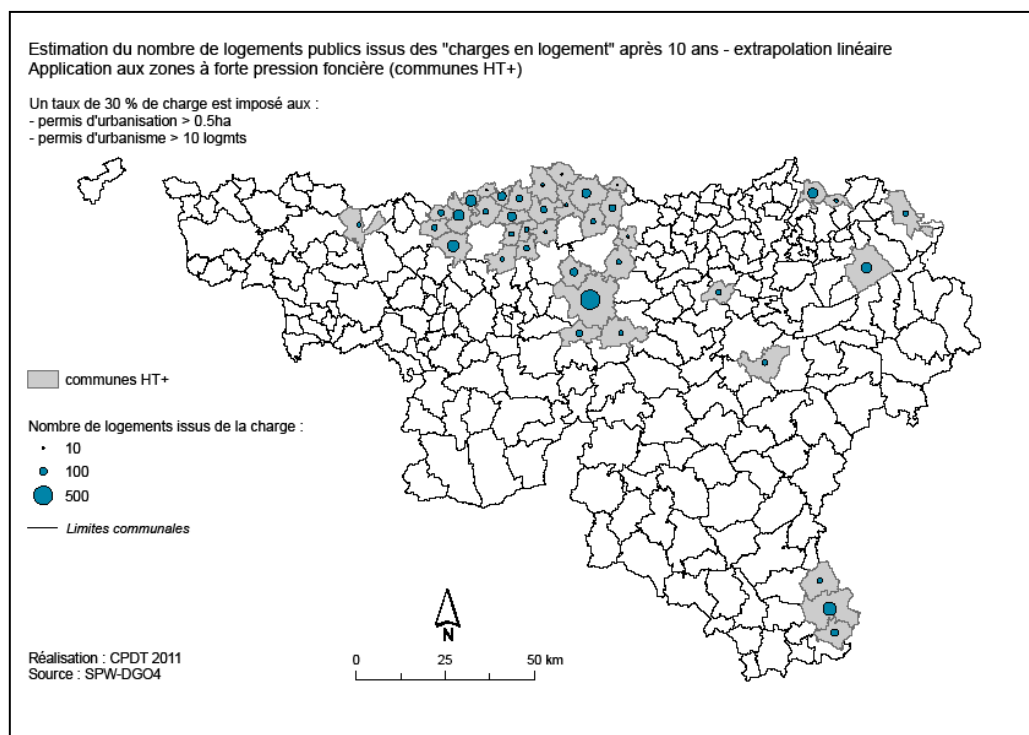
c) Si la commune connaît une forte pression foncière (figure 16)

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 16
Estimation du nombre de logements publics après 10 ans



Source : Van Criekingen 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 Criekingen et al., 2011, p. 95).

4. MÉTHODOLOGIE DE L'ENQUÊTE

4.1. OBJECTIFS DE L'ENQUÊTE

Pour rappel, notre recherche ambitionne de préciser comment l'intervention de la puissance publique peut s'appuyer sur certaines pratiques émergentes en vue de soutenir la transition vers un nouveau système pour la production de l'habitat wallon. À cette fin, le travail cherche à formuler des recommandations susceptibles de renforcer les modes de production émergents et les modes d'habiter alternatifs à l'étalement de la périurbanisation.

Afin d'évaluer les propositions présentées dans le chapitre précédent, nous avons choisi de réaliser une enquête auprès d'un panel d'experts. Les rencontres avaient pour objectif, d'une part, de confronter nos résultats antérieurs (modes de production et modes d'habiter) à leurs analyses et, d'autre part, d'évaluer les propositions formulées sur les plans de l'efficacité, de la faisabilité technique et juridique et de l'acceptabilité sociétale et politique. Concernant l'efficacité des mesures, rappelons que l'analyse doit différencier, d'une part, la problématique de l'utilisation parcimonieuse du sol (efficacité spatiale) et, d'autre part, la problématique de l'accessibilité sociale au logement (efficacité sociale ou équité).

4.2. LES PERSONNES INTERROGÉES

En accord avec notre Comité d'Accompagnement, nous avons établi une liste d'experts à contacter. Dans le courant des mois de mai et juin 2014, nous avons pu en rencontrer vingt-quatre (tableau 1).

Même si certains manques peuvent être regrettés à propos des experts consultés, nous considérons que l'échantillon des personnes rencontrées est satisfaisant, tant du point de vue de la taille du panel (vingt-quatre enquêtes) que de la diversité des profils. Cette liste intègre des représentants du niveau communal, des représentants des quatre partis politiques représentés au Parlement wallon entre 2009 et 2014, des experts issus d'organismes privés, publics ou parapublics ainsi que des représentants de divers groupes de pression. Pour autant, nous regrettons de ne pas avoir rencontré de représentants de la Société wallonne du logement et du Conseil supérieur du logement. En raison de contraintes d'agenda, les contacts pris avec ces deux organismes n'ont pas permis d'aboutir à l'organisation des rencontres souhaitées.

4.3. CONTENU ET FORME DE L'ENQUÊTE

Afin de préparer la rencontre avec les experts, nous leur avons transmis par écrit un résumé de nos résultats antérieurs ainsi que le contenu de nos propositions. Nous avons également préparé un guide d'entretien et une liste de questions que nous reprenons ci-dessous. Une partie importante des questions avait un caractère ouvert, ce qui a justifié de procéder oralement plutôt que par écrit.

Les entretiens étaient généralement structurés en quatre phases. En première phase, nous présentions une synthèse des résultats de nos travaux et nous rappelions les six propositions. En deuxième phase, nous sollicitons l'avis des experts sur les résultats de notre travail. La troisième phase de l'entretien était ensuite dédiée à l'évaluation des propositions. En fin de rencontre, en quatrième phase, nous demandions aux experts s'ils avaient d'autres propositions à formuler afin d'améliorer le système de production de l'habitat wallon.

Dans notre guide d'entretien, nous avons différencié l'acceptabilité du point de vue de la personne interrogée et du point de vue de l'organisme qu'elle représente. Cependant, les répondants ont rarement fait la distinction (excepté deux personnes pour une question). Nous avons donc décidé de ne présenter ci-dessous que les avis personnels qui, dans une large mesure, sont représentatifs des points de vue mis en avant par les organisations auxquels les témoins privilégiés sont rattachés.

Tableau 1 : Liste des personnes interrogées

Personnes interrogées	Organismes
Pierre Fontaine	CPDT - recherche politique foncière
Marc Jortay	Chambre des Urbanistes de Belgique (CUB)
Ghislain Geron	DGO4 - direction générale
Xavier De Bue	DGO4 - direction de l'urbanisme et de l'architecture
Philippe Dechamps	DGO4 - direction des Subventions aux organismes publics et privés
Robert Tresselj	Union Wallonne des Architectes (UWA)
Bernard Monnier	Chef de cabinet adjoint du Ministre du logement
Mathieu Michel	MR - Régie Foncière Brabant Wallon
Thibault Ceder et Alexandre Ponchaut	Union des Villes et Communes de Wallonie (UVCW)
Edmund Stoffels	PS – Député wallon
Olivier Hamal	Syndicat national des Propriétaires et copropriétaires (SNP)
Christian Taxhet	Régie Foncière Brabant Wallon
Virginie Libert	Conférence des Elus « Meuse-Condroz-Hesbaye »
Francis Carnoy	Confédération Construction Wallonne (CCW)
Julien Manceaux	ING
Benjamin Assouad	Fédération Inter-Environnement Wallonie (IEW)
Frédéric Delpierre	Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie (FLW)
Sébastien Pradella et Marko Kryvobokov	Centre d'Etudes en Habitat Durable (CEHD)
Jean-Luc Son	Union Professionnelle du Secteur Immobilier (UPSİ)
Christine Gilot	Commune de Tubize
Delphine Daxhelet	Commune de Ciney
Pierre-Yves Erneux	Notaire
Jeremy Dagnies	CEPESS (CDH)
Véronique Hamès	DGO4 - direction de l'aménagement local

LISTE DE QUESTIONS

1. Sur les résultats antérieurs

1. 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 ?

- Fort déterminés Relativement déterminés Peu déterminés
 Pas déterminés Sans opinion

2. 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 ?

- Fort déterminés Relativement déterminés Peu déterminés
 Pas déterminés Sans opinion

3. 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 ?

4. Quelles sont les autres explications susceptibles d'expliquer les évolutions du système de production de l'habitat wallon ?

5. 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 ?

6. 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) ?

2. Sur les propositions d'amélioration

A. Élargir les zones d'habitat

A.1. Connaissez-vous cette mesure ?

- Oui Non

A.2. L'élargissement des zones destinées à l'urbanisation résidentielle serait-elle une mesure efficace pour améliorer le système de production de l'habitat wallon ?

- Très efficace Relativement efficace Peu efficace
 Pas efficace Sans opinion

A.3. L'élargissement des zones destinées à l'urbanisation est-elle une mesure techniquement et juridiquement réalisable ?

- Très facilement Relativement facilement Peu facilement
 Pas facilement Sans opinion

A.4. Pour vous et votre organisation, l'élargissement des zones destinées à l'urbanisation résidentielle est-elle une mesure acceptable sur les plans sociétal et politique ?

Point de vue personnelle

- Très acceptable Relativement acceptable Peu acceptable
 Pas acceptable Sans opinion

Point de vue de l'organisation

- Très acceptable Relativement acceptable Peu acceptable
 Pas acceptable Ne se prononce pas

A.5. Pour quelles catégories d'acteurs la mesure de l'élargissement des zones destinées à l'urbanisation résidentielle serait-elle difficilement acceptable ?

A.6. *Quels dispositifs faudrait-il mettre en place pour limiter la rétention et pousser les propriétaires à alimenter le marché des terrains à bâtir (fiscalité) ?*

A.7. *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 ?*

B. Développer une politique de production foncière publique

B.1. *Connaissez-vous cette mesure ?*

Oui Non

B.2. *Le développement de politiques publiques de production foncière serait-elle une mesure efficace pour améliorer le système de production de l'habitat wallon ?*

Très efficace Relativement efficace Peu efficace

Pas efficace Sans opinion

B.3. *Le développement de politiques publiques de production foncière est-elle une mesure techniquement et financièrement réalisable ?*

Très facilement Relativement facilement Peu facilement

Pas facilement Sans opinion

B.4. *Pour vous et votre organisation, le développement de politiques publiques de production foncière est-elle une mesure acceptable sur les plans sociétal et politique ?*

Point de vue personnelle

Très acceptable Relativement acceptable Peu acceptable

Pas acceptable Sans opinion

Point de vue de l'organisation

Très acceptable Relativement acceptable Peu acceptable

Pas acceptable Ne se prononce pas

B.5. *Pour quelles catégories d'acteurs la mesure du développement de politiques publiques de production foncière serait-elle difficilement acceptable ?*

B.6. *En Wallonie, quelles sont les collectivités ou les organismes parapublics qui devraient contribuer à développer des politiques publiques de production foncière ?*

B.7. *Les politiques de production foncière doivent-elles être menées au niveau régional, au niveau supracommunal ou au niveau local ?*

Régional Supracommunal Local

B.8. *Faudrait-il mobiliser des moyens financiers importants afin de développer des politiques publiques de production foncière ?*

B.9. *Une partie des moyens actuellement dédiés au bonus logement devraient-ils être mobilisés pour développer des politiques publiques de production foncière ?*

B.10. *En Wallonie, le développement de politiques publiques de production foncière n'est-il pas handicapé par le développement insuffisant de l'aménagement stratégique ?*

C. Développer une politique d'alimentation foncière

C.1. *Connaissez-vous cette mesure ?*

Oui Non

C.2. *Le développement de politiques publiques d'alimentation foncière serait-elle une mesure efficace pour améliorer le système de production de l'habitat wallon ?*

Très efficace Relativement efficace Peu efficace

Pas efficace Sans opinion

C.3. *Le développement de politiques publiques d'alimentation foncière est-elle une mesure techniquement et financièrement réalisable ?*

Très facilement Relativement facilement Peu facilement

Pas facilement Sans opinion

C.4. Pour vous et votre organisation, le développement de politiques publiques d'alimentation foncière est-elle une mesure acceptable sur les plans sociétal et politique ?

Point de vue personnelle

Très acceptable Relativement acceptable Peu acceptable
 Pas acceptable Sans opinion

Point de vue de l'organisation

Très acceptable Relativement acceptable Peu acceptable
 Pas acceptable Ne se prononce pas

C.5. Pour quelles catégories d'acteurs la mesure du développement de politiques publiques d'alimentation foncière serait-elle difficilement acceptable ?

C.6. En Wallonie, quelles sont les collectivités ou les organismes parapublics qui devraient contribuer à développer des politiques publiques d'alimentation foncière ?

C.7. Les politiques d'alimentation foncière doivent-elles être menées au niveau régional, au niveau supracommunal ou au niveau local ?

Régional Supracommunal Local

C.8. Faudrait-il mobiliser des moyens financiers importants afin de développer des politiques publiques d'alimentation foncière ?

C.9. Une partie des moyens actuellement dédiés au bonus logement devraient-ils être mobilisés pour développer des politiques publiques d'alimentation foncière ?

C.10. En Wallonie, le développement de politiques publiques d'alimentation foncière n'est-il pas handicapé par le développement insuffisant de l'aménagement stratégique ?

C.11. Faut-il privilégier les politiques d'alimentation foncière plutôt que les politiques de production foncière ?

D. Développer le remembrement – relotissement

D.1. Connaissez-vous cette mesure ?

Oui Non

D.2. Le développement du remembrement-relotissement serait-elle une mesure efficace pour améliorer le système de production de l'habitat wallon ?

Très efficace Relativement efficace Peu efficace
 Pas efficace Sans opinion

D.3. Le développement du remembrement-relotissement est-elle une mesure techniquement et juridiquement réalisable ?

Très facilement Relativement facilement Peu facilement
 Pas facilement Sans opinion

D.4. Pour vous et votre organisation, le développement du remembrement-relotissement est-elle une mesure acceptable sur les plans sociétal et politique ?

Point de vue personnelle

Très acceptable Relativement acceptable Peu acceptable
 Pas acceptable Sans opinion

Point de vue de l'organisation

Très acceptable Relativement acceptable Peu acceptable
 Pas acceptable Ne se prononce pas

D.5. Pour quelles catégories d'acteurs le développement du remembrement-relotissement serait-il difficilement acceptable ?

D.6. En Wallonie, quelles sont les collectivités ou les organismes parapublics qui devraient contribuer à développer le remembrement-relotissement ?

D.7. En Wallonie, les autorités régionales devraient-elles contraindre les autorités locales à développer le remembrement-relotissement ?

D.8. Connaissez-vous des exemples d'application du remembrement-relotissement en Wallonie ?

D.9. Pourquoi le dispositif du remembrement-relotissement est-il si peu utilisé en Wallonie ?

D.10. Faudrait-il modifier la législation afin de faciliter le remembrement-relotissement forcé ?

E. Stimuler la division parcellaire

E.1. Connaissez-vous cette mesure ?

Oui Non

E.2. Le développement de la division parcellaire serait-elle une mesure efficace pour améliorer le système de production de l'habitat wallon ?

Très efficace Relativement efficace Peu efficace

Pas efficace Sans opinion

E.3. 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 ?

Très facilement Relativement facilement Peu facilement

Pas facilement Sans opinion

E.4. Pour vous et votre organisation, le développement de la division parcellaire est-elle une mesure acceptable sur les plans sociétal et politique ?

Point de vue personnelle

Très acceptable Relativement acceptable Peu acceptable

Pas acceptable Sans opinion

Point de vue de l'organisation

Très acceptable Relativement acceptable Peu acceptable

Pas acceptable Ne se prononce pas

E.5. Pour quelles catégories d'acteurs le développement de la division parcellaire serait-elle difficilement acceptable ?

E.6. En Wallonie, quelles sont les collectivités ou les organismes parapublics qui devraient contribuer à développer la division parcellaire ?

E.7. En Wallonie, les autorités régionales devraient-elles contraindre les autorités locales à développer de la division parcellaire ?

E.8. 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 ?

E.9. La division parcellaire est-elle une pratique qui se développe ?

E.10. Certains propriétaires pourraient-ils être intéressés par la division parcellaire ?

E.11. Y a-t-il une demande importante pour des logements susceptibles d'être produits suite à une division parcellaire ?

E.12. Faut-il développer l'expertise des urbanistes en matière de division parcellaire ?

F. Développer le zonage inclusif

F.1. Connaissez-vous cette mesure ?

Oui Non

F.2. Le développement du zonage inclusif serait-elle une mesure efficace pour améliorer le système de production de l'habitat wallon ?

- Très efficace Relativement efficace Peu efficace
 Pas efficace Sans opinion

F.3. Le développement du zonage inclusif est-elle une mesure techniquement et juridiquement réalisable ?

- Très facilement Relativement facilement Peu facilement
 Pas facilement Sans opinion

F.4. Pour vous et votre organisation, le développement du zonage inclusif est-elle une mesure acceptable sur les plans sociétal et politique ?

Point de vue personnelle

- Très acceptable Relativement acceptable Peu acceptable
 Pas acceptable Sans opinion

Point de vue de l'organisation

- Très acceptable Relativement acceptable Peu acceptable
 Pas acceptable Ne se prononce pas

F.5. Pour quelles catégories d'acteurs la mesure du développement du zonage inclusif serait-elle difficilement acceptable ?

F.6. En Wallonie, quelles sont les collectivités ou les organismes parapublics qui devraient contribuer à développer le zonage inclusif ?

F.7. En Wallonie, les autorités régionales devraient-elles contraindre les autorités locales à pratiquer le zonage inclusif ?

F.8. 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 ?

F.9. Quels types de cessions aux pouvoirs publics faudrait-il envisager ?

F.10. 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 ?

F.11. Le zonage inclusif est-il susceptible de conduire à une hausse du prix des logements ?

F.12. 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 ?

5. ANALYSE DES ENQUÊTES

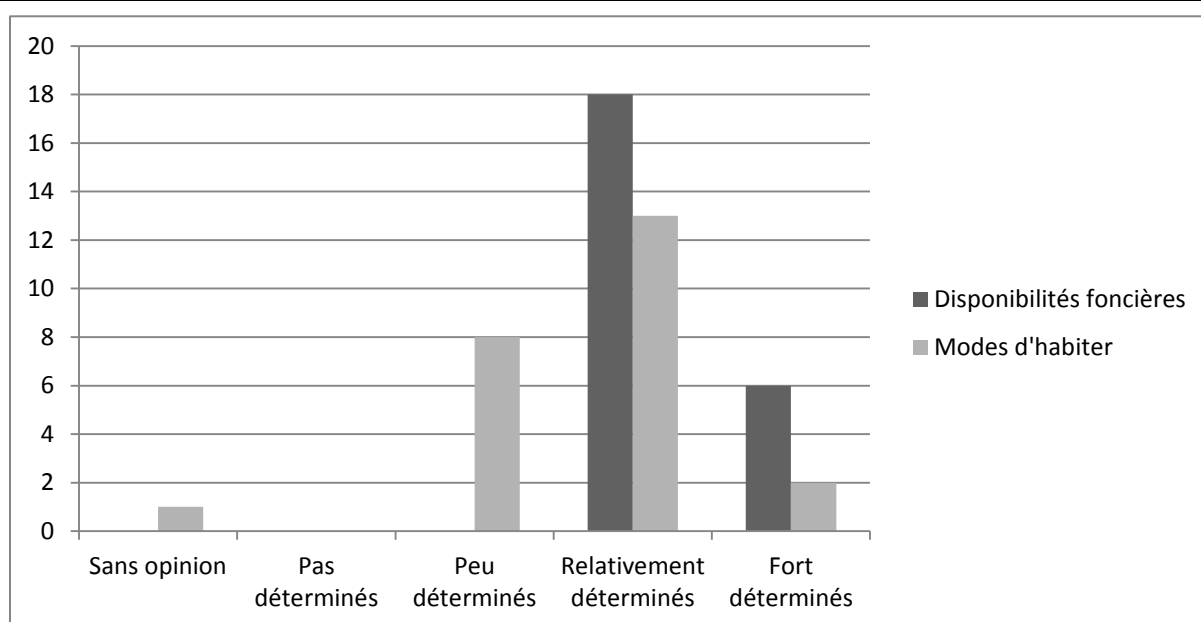
Ce chapitre relatif à l'analyse des enquêtes est structuré en quatre parties. La première présente les avis des experts consultés sur les résultats des travaux développés dans le cadre des phases précédentes de la recherche (modes de production et modes de gestion). Deux sujets principaux y sont abordés : la problématique de la disponibilité foncière et l'évolution des modes d'habiter. La deuxième partie du chapitre est consacrée à la présentation des avis des experts sur les six propositions détaillées ci-dessus. Rappelons que ces avis portent sur l'efficacité (en termes de consommation d'espace et d'accès au logement), la faisabilité et l'acceptabilité des mesures envisagées. En troisième partie, ce sont les sujets des pistes de financement et des mesures complémentaires proposées par les experts qui sont détaillées. Enfin, en quatrième partie, nous présentons une comparaison des résultats obtenus par les différentes propositions.

5.1. AVIS SUR LES RÉSULTATS ANTÉRIEURS

Durant les enquêtes, deux facteurs principaux de l'évolution du système de production de l'habitat wallon ont été mis en avant : la problématique de la disponibilité en terrain et l'évolution des modes d'habiter. Globalement, les experts considèrent que ces deux facteurs sont explicatifs de l'évolution du système de production de l'habitat wallon. La **Erreur ! Source du renvoi introuvable.** 17 synthétise les réponses aux questions fermées relatives à cette partie de l'enquête.

Il ressort de la figure 17 que la disponibilité en terrains est considérée comme le facteur le plus déterminant. Par exemple, aucune personne interrogée ne pense que la disponibilité foncière est une piste marginale dans l'explication de ces changements. Par contre, l'évolution des modes d'habiter n'est pas systématiquement vue comme un élément déterminant de ces changements. Huit personnes interrogées pensent que cette évolution détermine peu l'évolution du système de production de l'habitat wallon.

Figure 17
Le rôle des disponibilités foncières et des modes d'habiter sur l'évolution du système de production de l'habitat wallon



Pour certains, complémentairement aux problématique de la disponibilité en terrain et de l'évolution des modes d'habiter, l'évolution du système de production de l'habitat pourrait

également être lié à la complexification des procédures administratives relatives à la délivrance des permis. En effet, cette complexification pourrait rebuter les ménages à se lancer dans l'autopromotion. Il en résulterait un attrait plus important pour les produits immobiliers commercialisés par les promoteurs (appartements et maisons jointives).

5.1.1. La problématique de la disponibilité en terrains

Les personnes interrogées estiment que les évolutions constatées dans le système de production de l'habitat wallon sont déterminées, du moins en partie, par la problématique de la disponibilité en terrain. En effet, les experts rencontrés confirment que certaines parties du territoire régional sont affectées par une pénurie d'offre. Comme nous l'avons détaillé ci-dessus, cette pénurie conduit à une augmentation des valeurs foncières, à un accroissement de la charge foncière dans le coût du logement et, au final, à une limitation de la production de maisons quatre façades sur grandes parcelles. Il ressort des entretiens avec les experts qu'ils partagent cette analyse. Par ailleurs, ils confirment également que l'offre potentielle reste globalement très abondante. Cependant, certaines nuances sont à apporter à ces observations.

Premièrement, pour Véronique Hamès et le CEHD, la pénurie d'offre qui caractérise la Wallonie ne semble pas être aussi forte qu'au sein de certaines régions voisines (notamment la Flandre) où l'acuité du problème est bien plus intense. Ensuite, il ressort de nos entretiens que la problématique de la pénurie est à associer à des terrains dont la qualité se dégrade. Pour Marc Jortay, le foncier wallon est souvent mal situé et insuffisamment desservi. En outre, les espaces publics alentours sont souvent défectueux. Pour Robert Treselj, il y a certes encore du foncier disponible, mais celui-ci est de plus en plus difficilement urbanisable (forte pente, terrains exigus...).

Pour de nombreux experts, force est de constater la méconnaissance des acteurs wallons sur le sujet des disponibilités foncières. Comme le souligne, entre autres, Ghislain Geron, nous connaissons très mal les disponibilités foncières réelles. Par exemple, selon ce dernier, étonnamment, des dizaines d'hectares seraient potentiellement urbanisables sur le territoire de la Ville de Liège. Ce constat se base sur un inventaire récent des terrains publics (commune, SNCB, CPAS, SPI+...) réalisé par la SPAQUE et la Ville de Liège. Avec une densité de 80 logements par hectare, ces terrains permettraient d'absorber la croissance démographique attendue à Liège pour les trente prochaines années !

Pour l'ensemble des personnes interrogées, il faut sans conteste mener une politique foncière active pour 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).

5.1.2. Les évolutions des modes d'habiter

En ce qui concerne des modes d'habiter, les avis sont moins unanimes. Une partie des experts pense que leur évolution détermine peu le système de production de l'habitat wallon. En effet, pour un grand nombre de personnes interrogées, la majeure partie de la population wallonne souhaite toujours accéder à un logement quatre façades et l'image de ce produit immobilier demeure extrêmement positive. Comme l'indique Robert Treselj : « *si sur plan, vous vendez mitoyen, rien que le terme mitoyen les fait fuir* ». Ce constat sur la prégnance du modèle de la maison « quatre façades » corrobore nos résultats antérieurs relatifs aux modes d'habiter (Strée et Halleux, 2013).

Les personnes interrogées constatent malgré tout certains changements dans les modes d'habiter. Il existe une demande, toujours assez faible, pour des logements alternatifs. Diverses causes ont été évoquées, parmi lesquelles les contraintes financières et la difficulté grandissante d'accéder à un crédit. Chiffres à l'appui, il s'agit là de la thèse soutenue par l'Union Wallonne des Architectes (encadré 1).

Encadré 1
Difficulté d'accéder à un crédit

« En 2008, pour un budget de 209.000 € (dont 90.000 € étaient consacrés à l'achat du terrain), on pouvait emprunter 90 %, soit un apport personnel de l'ordre de 29.000 €. En 2013, pour la même construction, mais cette fois impactée par les nouvelles réglementations et les hausses diverses, il fallait un budget de 350.000 € (dont 110.000 € consacrés à l'achat du terrain) et on pouvait emprunter 75 %, soit un apport personnel de l'ordre de 87.000 €. En cinq années, le montant de l'apport personnel a donc été multiplié par trois. Il semble dès lors difficile pour un jeune ménage de se lancer dans l'acquisition d'un bien, sans en contrepartie recevoir un sacré « coup de pouce », notamment, des parents. Or ce cas de figure n'est possible que pour un couple sur cinq. Quid des 80 % restants ? » (Treselj, 2014, p. 16)

Les évolutions des modes d'habiter sont aussi influencées par l'évolution des modes de vie. Comme beaucoup l'ont souligné, la taille des ménages se réduisant, les ménages cherchent de plus en plus des logements de petites tailles. Le vieillissement de la population va aussi dans ce sens. Les priorités de la population ont également changé. Les personnes réduiraient le temps consacré à l'entretien du jardin. Certes, les ménages recherchent toujours des logements avec un jardin, mais le jardinage ne doit pas exiger trop de temps.

Pour les personnes interrogées, les évolutions des modes d'habiter sont assez différenciées. Ces différenciations tiennent d'abord aux niveaux socio-culturels. Cela explique, entre autre, pourquoi le Brabant wallon semble être un lieu où se cristallise les évolutions du système de production de l'habitat wallon. Un certain nombre d'experts pensent que ce sont plutôt les ménages favorisés qui sont à l'origine de cette évolution. Ces ménages verraient une amélioration de la qualité de vie à proximité des centres (proximité de services, diminution des temps de déplacements...), malgré un logement plus petit. Sur ce sujet, rappelons que nos précédents travaux n'ont pas permis de vérifier l'hypothèse selon laquelle les préférences résidentielles seraient significativement déterminées par les niveaux de revenus (Strée et Halleux, 2013, p. 50).

Pour Véronique Hamès, l'acceptabilité de la densification est différente selon le modèle de densification proposée sur le territoire. Dans le sillon Sambre-Meuse, la densification est souvent rejetée car elle est associée à l'image des quartiers anciens et dégradés. Par contre, dans le Brabant wallon, on trouve plus souvent de nouveaux immeubles bien équipés. Cette réflexion s'inscrit dans la perspective systémique de notre approche, en insistant sur le fait que les préférences résidentielles sont déterminées par des effets de contexte. Cela corrobore en particulier nos précédentes analyses comparatives entre le Brabant wallon et la périphérie liégeoise. En Brabant wallon, la banalisation du produit immobilier de la maison jointive conduit à renforcer l'acceptation des ménages pour ce type de produits immobiliers. Par contre, en périphérie liégeoise, la production immobilière reste dominée par l'habitat quatre façade et la stigmatisation de la mitoyenneté demeure plus forte (Strée et Halleux, 2013, p. 62).

Au final, les entretiens confirment une hypothèse centrale de notre projet de recherche, à savoir qu'il existe une « fenêtre d'opportunité » (Jeremy Dagnies) qui doit être exploitée le plus rapidement possible pour modifier le système de production de l'habitat wallon et le voir évoluer vers des pratiques plus en adéquation avec les principes stratégiques de l'aménagement durable.

5.2. ÉVALUATION DES PROPOSITIONS

5.2.1. Élargir les zones d'habitat

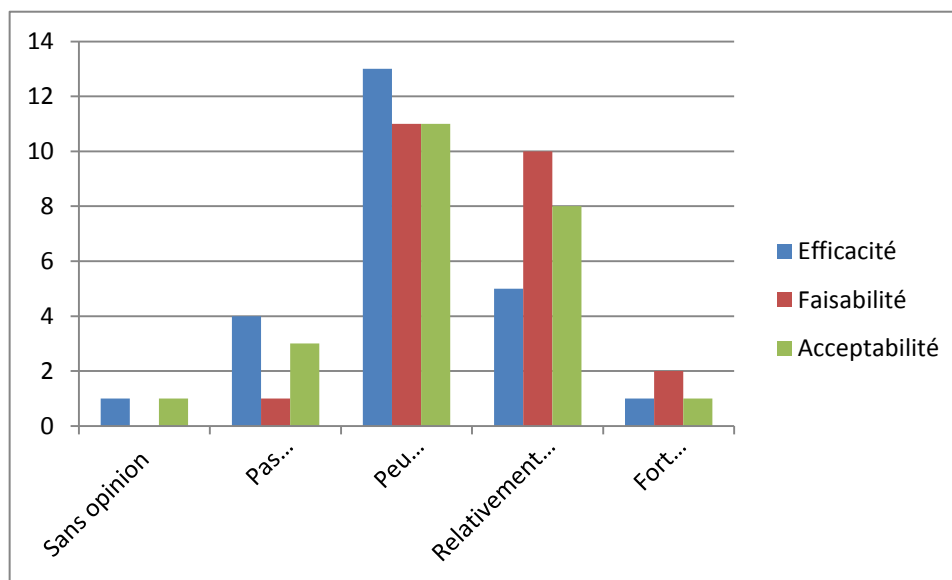
En préambule de la discussion sur cette mesure, la plupart des experts interrogés ont insisté sur la nécessité de disposer d'informations plus détaillées sur la problématique de la disponibilité foncière et, en particulier, sur la mutabilité de l'offre. Clairement, ce constat renvoie à la nécessité de constituer un observatoire foncier régional. La notion de mutabilité

renvoie aux différents facteurs explicatifs du caractère plus ou moins facilement mobilisable des terrains (Fontaine, 2014). Parmi ces facteurs, nous trouvons d'abord le type de propriétaire, sur base de l'hypothèse selon laquelle les biens appartenant à des structures publiques ou parapubliques seraient plus aisément mobilisables que des biens appartenant à des propriétaires privés. La fragmentation du parcellaire est une autre dimension importante à considérer. En effet, la mutabilité d'un gisement foncier sera directement dépendante du nombre de propriétaires concernés. Globalement, sans une meilleure connaissance de la mutabilité des terrains, il est impossible de préciser s'il est nécessaire d'ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation. C'est dans cette perspective que de nombreux experts ont mis en avant la problématique de l'information et la nécessité de mettre en place un système d'informations foncières visant à faciliter la mise en place de politiques foncières plus actives. De plus, les personnes interrogées ont également signalé l'importance de connaître les évolutions démographiques afin d'estimer l'ampleur des modifications à apporter au plan de secteur.

5.2.1.1. Efficacité

Globalement, la proposition consistant à élargir les zones d'habitat apparaît peu efficace (figure 18). En effet, les experts sont unanimes sur le fait qu'il y a suffisamment de zones urbanisables au sein de la plupart des communes wallonnes. L'offre potentielle est donc suffisante. Par exemple, à Ciney et à Tubize, il n'y aurait pas de problèmes de rareté foncière et il y a suffisamment de terrains en zone d'habitat, en ZACC ou de friches industriels reconvertibles. Pour les témoins interrogés, l'extension des zones d'habitat ne semble nécessaire que dans quelques communes du Brabant wallon.

Figure 18
Appréciations sur l'efficacité, la faisabilité et l'acceptabilité de l'élargissement des zones d'habitat



Il ressort des enquêtes que le sujet de la disponibilité en terrains implique de différencier deux problématiques. Premièrement, il existe une grande divergence entre l'offre foncière potentielle et l'offre effective. En d'autres termes, la rétention foncière pose un problème dans la fluidité du stock foncier existant. Deuxièmement, de nombreuses zones d'habitat qui demeurent vierges apparaissent mal localisées.

La rétention foncière est un problème qui concerne tant les terrains privés que les terrains publics. Pour certains experts interrogés, la faible fluidité des terrains publics est un

problème particulièrement interpellant car l'autorité publique devrait être un modèle pour les acteurs privés. Lors de nos discussions, Jean-Luc Son considérait l'exemple d'un terrain public situé à Ans, sur les hauteurs de Liège. Ce terrain bien localisé et situé dans une zone densément bâtie n'est pas mis en valeur par les autorités. Pour cet expert, il existe de très nombreux terrains qui appartiennent à des autorités publiques ou à des opérateurs parapublics et qui devraient être développés afin de répondre à l'importante demande en logements. Concernant la rétention, nos discussions ont abordé le sujet de la fiscalité incitative, sur base du modèle danois présenté ci-dessus au point 3.1. En la matière, il est impossible de dégager de conclusions nettes. Il est ressorti des entretiens que les avis des experts sont particulièrement divergents et que cette thématique nécessiterait des approfondissements spécifiques.

Concernant la problématique de la mauvaise localisation des zones constructibles, différents experts (dont Marc Jortay du CUB) ont fait référence au sujet du transfert des droits de propriété. Ce sujet renvoie à la dissociation entre la propriété du terrain d'une part et la propriété du droit de construire d'autre part. Dans certains pays, s'appuyer sur cette conception a permis d'organiser un marché des droits de construire (Renard, 1999) : « *des propriétaires situés dans des zones écologiquement ou culturellement sensibles dans lesquelles les pouvoirs publics locaux souhaitent limiter la construction (zone émettrice) décident de renoncer à leurs mètres carrés de construction et vont revendre leurs droits aux investisseurs qui en ont besoin pour densifier au-delà de la norme dans les zones définies comme prioritaires par la municipalité (zone réceptrice)* » (Méteyer-Zeldine, 2014, p. 9).

Si l'élargissement des zones d'habitat au plan de secteur devait être appliqué, les experts ont mis en garde par rapport à certains aspects. Premièrement, concernant la problématique de l'accessibilité au logement (efficacité sociale ou équité), il est impossible de déterminer l'impact réel sur les prix. Sur ce sujet, le CEHD pense qu'obtenir un effet significatif nécessiterait d'augmenter l'offre potentielle de manière très conséquente. Bien sûr, vu les limites physiques du territoire, ce type d'opérations ne pourrait pas être reproduit à de nombreuses reprises et cela n'apporterait donc pas de solutions structurelles au problème posé. D'autres experts estiment plutôt que l'élargissement des zones constructibles devrait être mise en œuvre de manière progressive et continue dans le temps, afin de ne pas déséquilibrer le marché.

Ensuite, sur le plan de l'efficacité spatiale (limitation de la consommation foncière), un certain nombre de personnes interrogées (au nombre de cinq) pensent qu'augmenter l'offre en foncier potentiel ne remettra pas le système de production de l'habitat en cause. Au contraire, une diminution des prix du foncier va permettre de conserver les habitudes en termes de modes d'habiter (« habiter grand »). Cette mesure apporterait donc l'opposé de ce qui est recherché. Sur le plan spatial, un autre effet pervers invoqué est que la facilitation de l'élargissement des zones d'habitat risque d'être un incitant pour les communes à les accroître de manière démesurée. En effet, l'ouverture de nouvelles zones d'habitat peut apporter des revenus supplémentaires à la commune grâce à l'arrivée de nouveaux habitants. Cet incitant pourrait mettre à mal les principes d'aménagement recherchés. Dans cette perspective, comme l'ont indiqué Julien Manceaux et Frédéric Delpierre, il faut que la Région garde un contrôle sur le pouvoir local.

Au final, la mesure ne semble donc pas très efficace, tant socialement que spatialement. En outre, elle ne remet pas en cause le modèle actuel. Cependant, elle pourrait être nécessaire dans quelques communes. Il ne faut donc pas la bannir complètement.

5.2.1.2. Faisabilité

Cette mesure est actuellement faisable et elle est même déjà pratiquée. Un des derniers exemples en date est l'ouverture de zones d'habitat à Ottignies – Louvain-la-Neuve, à proximité de la gare de Louvain-la-Neuve. D'après les représentants de l'administration wallonne, si le pouvoir local est proactif, il est possible d'élargir la zone d'habitat en quelques années.

Cependant, même si la proposition est juridiquement réalisable, elle n'est pas pour autant facilement réalisable. En effet, le principe de compensation, malgré la possibilité des compensations alternatives, en limite grandement la faisabilité. Cela résulte notamment du problème de l'indemnisation des servitudes d'urbanisme. En effet, le propriétaire qui, dans le cadre de compensations planologiques, verrait son terrain déclassé en zones non urbanisables, devrait être indemnisé. Par contre, il n'existe pas de système permettant de taxer les plus-values d'urbanisme. En conséquence, le propriétaire qui verrait son terrain bénéficier d'une plus-value importante (grâce à une nouvelle affectation) ne pourrait pas être taxé.

5.2.1.3. Acceptabilité

Pour la majorité des personnes interrogées, cette mesure n'est globalement pas acceptable. En effet, elle n'est pas réellement nécessaire et, surtout, elle est contraire au principe de bon aménagement du territoire. En outre, pratiquer l'élargissement des zones constructibles semble peu acceptable par les populations riveraines (le phénomène NIMBY a été invoqué lors de différentes entrevues). Les agriculteurs, les environnementalistes et les populations attachées à leurs environnements naturels n'accepteront pas facilement que l'urbanisation continue de se développer sur des terres actuellement non constructibles. Nous voyons ici que la dimension de l'acceptabilité rejoint la dimension de la faisabilité.

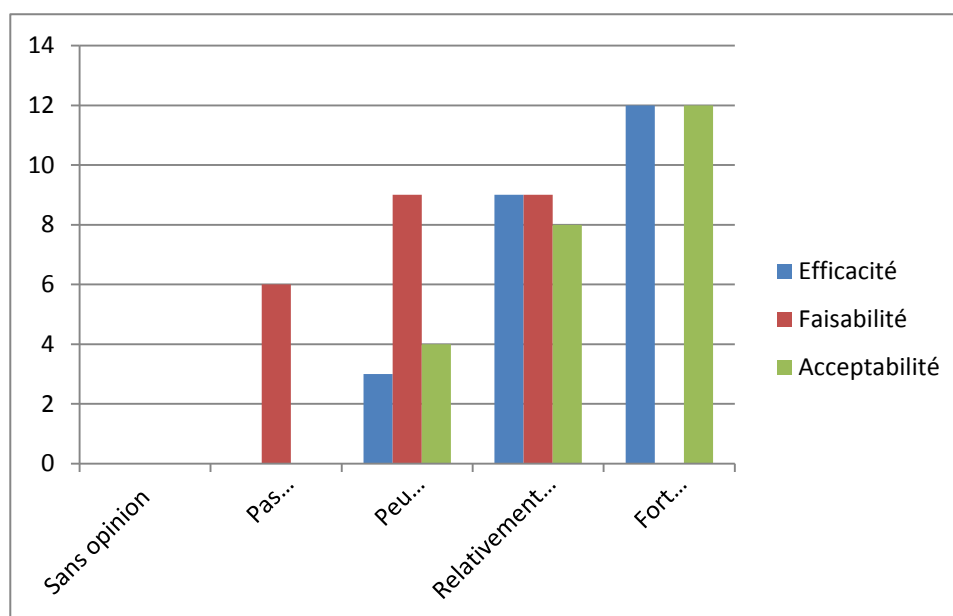
L'acceptabilité varie aussi selon le profil des répondants. Certains experts, dont la fonction est liée à la puissance publique, estiment ainsi que cette mesure est acceptable si elle concerne des terrains publics. En effet, il s'agit là d'un moyen aisé pour que les autorités puissent bénéficier de terrains constructibles afin d'apporter des solutions aux problèmes sociaux et spatiaux que notre recherche a mis en avant. Cette orientation est toutefois dénoncée par Francis Carnoy (CCW), qui est prêt à accepter cette mesure pour autant qu'elle s'applique tant aux terrains privés qu'aux terrains publics. Ce point de vue, qui s'appuie sur le principe de l'égalité entre propriétaires publics et privés, ne nous semble pas résister à l'analyse. En effet, rappelons-le, la plus-value qui surgit lorsque les autorités acceptent une affectation urbaine ne résulte pas du travail des propriétaires particuliers mais bien du travail de l'ensemble de la collectivité (Renard, 1999).

5.2.2. Développer des politiques de production foncière publique

L'efficacité et l'acceptabilité des politiques de production foncière publique sont plutôt encourageantes (figure 19). La majorité des personnes interrogées estiment cette proposition, d'une part, relativement efficace ou fort efficace et, d'autre part, relativement acceptable ou fort acceptable.

Toutefois, les résultats relatifs à cette mesure sont très dépendants du profil des experts. Les résultats sont particulièrement favorables pour les experts dont les fonctions sont liées à la puissance publique. Par contre, pour les experts dont les fonctions sont liées à la sphère privée, les évaluations sont plus mitigées.

Figure 19
Appréciations sur l'efficacité, la faisabilité et l'acceptabilité de la production foncière publique



5.2.2.1. Efficacité

La grande majorité des personnes interrogées estiment que la production foncière publique est une mesure efficace, tant pour réduire le prix du logement que pour limiter l'étalement urbain. De plus, quelques experts considèrent que cette proposition a un intérêt financier. En effet, l'organisme public ou parapublic qui la mettrait en œuvre peut espérer un niveau de commercialisation supérieur aux coûts de production (frais d'acquisition et de viabilisation).

Pour que la production foncière publique soit efficace, les personnes interrogées ont souligné l'importance d'élaborer un urbanisme de projet. Xavier De Bue a précisé que les autorités ne devaient pas se contenter de réaliser des opérations rentables financièrement, mais devait profiter de la maîtrise foncière afin de réaliser des projets pour le meilleur aménagement de leur territoire. En plus d'assurer une maîtrise de l'organisation spatiale, la production foncière publique permet également de maîtriser le type de logement et le type de ménages y ayant accès. Certains experts trouvent cette mesure particulièrement intéressante pour renforcer la mixité sociale et pour répondre aux besoins en logement des populations peu favorisées. Pour ce faire, il faut cependant organiser une programmation en logement à long terme. Il faut également que les logements à développer correspondent à l'évolution de la demande. Comme pour la proposition précédente, la connaissance fine de la demande est une nécessité soulignée par différents experts.

Pour Francis Carnoy (CCW), développer des opérations de production foncière aurait l'avantage de faciliter l'obtention des permis liés à la phase de construction. En effet, le projet d'urbanisme aura été clairement défini en amont de l'intervention des constructeurs immobiliers.

Certains experts mettent néanmoins en garde face aux risques de la promotion foncière publique. Pierre Fontaine et Julien Manceaux ont ici souligné l'existence de risques financiers. Sur ce sujet, les exemples néerlandais mentionnés ci-dessus (point 3.2) sont parlants : pour l'ensemble des municipalités néerlandaises, les opérations de promotion foncière se sont soldées par des déficits de 414 millions € en 2009 et 723 millions € en 2010. Cette observation nous rappelle que, quel que soit l'acteur concerné, les activités de promoteur foncier et de promoteur immobilier sont à risques.

Concernant l'impact sur l'accessibilité au logement (efficacité sociale), les experts pensent peu probable que le développement de politiques de production foncière permette de significativement limiter les niveaux de prix. D'un côté, il est improbable que la production foncière publique prenne suffisamment d'ampleur pour influencer l'ensemble des marchés du logement. D'un autre côté, si des terrains sont cédés à des niveaux inférieurs à ceux du marché (ce qui ne doit pas nécessairement être le cas), l'impact serait limité dans le temps. En effet, à moins d'appliquer des dispositifs du type bail emphytéotique, droit de superficie ou *Community Land Trust* (encadré 2), seuls les premiers acquéreurs bénéficieront d'une réduction du prix du logement. Lors de la revente du logement, les prix s'aligneront automatiquement sur les valeurs de marché.

Encadré 2

Comment limiter la charge foncière dans le temps ?

Plusieurs outils permettent de limiter la charge foncière dans le temps, en particulier l'emphytéose, le droit de superficie et le *Community Land Trust*.

L'emphytéose et le droit de superficie sont réglés par la loi du 10 janvier 1824. « *L'emphytéose et la superficie sont deux droits réels temporaires. L'emphytéose permet à son titulaire, l'emphytéote, d'avoir la jouissance d'un immeuble appartenant à autrui, à charge de payer à celui-ci une redevance annuelle. La superficie, quant à elle, consiste pour le superficiaire, à « avoir » - c'est-à-dire exercer un droit de propriété sur des bâtiments à construire ou des plantations à faire par le superficiaire - des bâtiments, ouvrages et plantations sur un fonds appartenant à autrui, le tréfoncier* » (<http://www.droitbelge.be/>, consulté en octobre 2014).

Le *Community Land Trust*, CLT, a émergé au début des années quatre-vingt aux États-Unis. Aujourd'hui très répandu aux États-Unis, il fait ces premiers pas en Belgique. Il a fait ces débuts en 2012 à Bruxelles. En Région wallonne, « *dans le cadre de l'ancrage communal 2014-2016, les Communes wallonnes ont pu proposer l'acquisition ou la valorisation de terrains ou de bâtiments en vue de les rénover ou de construire des logements dans le cadre de structures de type Community Land Trust* » (<http://www.clt-rw.be/>, consulté en septembre 2014).

« *Le CLT est une organisation non marchande qui possède, développe et gère des propriétés au profit des membres de la collectivité locale et avec son concours* » (Bernard et al. 2010, p.28). Le principe fondateur d'un CLT est la dissociation du foncier et du bâti. Le ménage accédant à un logement dans un CLT va devenir propriétaire de son logement et locataire du foncier. La séparation de la propriété du sol et du bâtiment permet d'acquérir et de payer uniquement le logement. Ce procédé rend plus accessible le logement à des ménages à bas revenu.

L'acquéreur a des droits presque identiques par rapport à des propriétaires immobiliers classiques. Il peut effectuer des transformations dans son logement, le vendre ou le donner. Cependant, il doit occuper lui-même son logement et lors de la vente, il ne perçoit que 20 à 30 % de la plus-value du marché entre le moment de l'achat et de la revente. Il est obligé de revendre son logement au CLT. Ceci permet au CLT de garder un contrôle sur l'état du logement et sur le choix des futurs acquéreurs.

Lors de nos entretiens, les discussions sur le sujet de la production foncière publique ont intégré le sujet de la production immobilière publique. Pour la plupart des experts, l'intervention de structures publiques sur la production immobilière est moins justifiée que la production foncière. En effet, la production de logements par des acteurs publics doit faire face à des lourdeurs administratives considérables (marché public, délais, inspection des projets par plusieurs instances...) et à des validations tous les trois ans par les plans triennaux. Il en résulte des délais très longs et force est de constater que les équilibres politiques ne sont pas toujours synonymes d'efficacité. Globalement, il semble donc préférable que la production de logements demeurent prioritairement aux mains d'acteurs privés, ce y compris pour des sites dont le foncier aurait été développé par des structures publiques.

Pour Pierre Fontaine et Pierre-Yves Erneux, il existe un risque pour que le développement d'une politique de production foncière puisse conduire à une hausse des prix exigés par les propriétaires. En effet, cela pourrait renforcer la demande sur le marché des gisements

fonciers. En outre, certains propriétaires pourraient attendre des prix plus élevés s'ils savent qu'une structure publique ou parapublique est intéressée par leur bien. Sur ce sujet, une technique avait été évoquée par la recherche de la CPDT « Reconstruire la ville sur la ville » : « *cet expert recommande l'usage d'une technique utilisée par la RCA de Mons pour ses récentes acquisitions. Le travail est sous-traité à un agent immobilier privé qui intervient au nom de la Ville, sans toutefois révéler l'identité de son commanditaire.* » (CPDT, 2005, p. 100)

5.2.2.2. Faisabilité

C'est au niveau de la faisabilité que les évaluations relatives à la production foncière publique sont les moins favorables. La contrainte la plus importante est financière car, pour développer la production foncière publique, il faut disposer de terrains bien localisés. Vu les niveaux fonciers actuels et les contraintes financières qui pèsent sur les autorités publiques, il s'agit là d'un frein très important. Pour autant, il demeure possible de profiter des terrains publics et, en particulier, des terrains communaux. Cette possibilité sera d'autant plus aisée à mettre en place là où les municipalités ont été capables d'anticiper. Sur ce sujet, il semble que la commune d'Andenne soit un exemple intéressant.

Concernant le problème de l'acquisition foncière, certaines pistes ont été mises en avant lors de nos entretiens. Développer un marché des droits de construire a ainsi été évoqué (voir ci-dessus au point 5.2.1.1), ce qui permettrait aux autorités publiques de transférer des droits de construire depuis des terrains périphériques vers des terrains mieux localisés. Une autre piste est d'encourager fiscalement la cession de terrains à la puissance publique, à l'image du Grand-Duché du Luxembourg où il existe une exemption fiscale sur l'imposition des revenus lors de la cession d'immeubles ou de terrains aux autorités publiques. En appliquant cette fiscalité incitative, il devrait donc être possible d'acquérir des réserves foncières à un prix inférieur aux prix du marché.

5.2.2.3. Acceptabilité

La mesure est relativement bien acceptée par les personnes interrogées, surtout de la part des experts relevant de la sphère publique. Cependant, certains d'entre eux craignent des dérives. Par exemple, pour Bernard Monnier, il serait inacceptable que des personnes au vu par exemple de leur niveau d'études ouvrant de larges perspectives professionnelles puissent accéder à des lots vendus à bas prix. Pour cet expert, il faudrait réserver les terrains à bas prix à des ménages dont il apparaît peu probable qu'ils puissent significativement accroître leurs revenus. Par rapport à cette problématique, soulignons que le développement d'une politique de production foncière n'implique pas nécessairement de vendre des terrains à des prix qui seraient inférieurs aux valeurs de marché.

Pour certains experts, il est possible que la mobilisation de moyens importants pour développer une politique de production foncière soit difficilement acceptable par la population. En ces temps de restriction budgétaire, les citoyens pourraient difficilement accepter de nouveaux arbitrages qui se feraient au détriment de politiques préexistantes.

Au final, la proposition de développer des politiques de production foncière est acceptée par la vaste majorité des experts interrogés. D'ailleurs, dans certaines communes, il semble exister une demande de la part de propriétaires fonciers pour que la puissance publique prenne en charge la viabilisation de leur terrain (Edmund Stoffels, Christian Taxhet et Mathieu Michel).

5.2.2.4. Quels opérateurs ?

Nos échanges sur le développement de politiques de production foncière ont intégré la problématique des opérateurs susceptibles de mettre ces politiques en œuvre. Certains experts, dont les représentants de l'UVCW, préfèrent une mise en œuvre au niveau

communal (soit par les communes, soit par les SLSP⁴). Les communes maîtrisent le projet de territoire (même s'il est parfois incohérent pour certains) et elles peuvent faire face à la diversité des réalités locales. En outre, les communes sont déjà compétentes tant en matière de logement que d'aménagement du territoire. Cependant, le niveau communal doit faire face à un manque de moyens, tant sur le plan humain que sur le plan financier.

Cette problématique des moyens communaux pousse une majorité des experts à privilégier la piste des structures supra-communales. Par exemple, Virginie Libert, Benjamin Assouad et Frédéric Delpierre signalent qu'une structure supra-communale permet de mutualiser les moyens et de hausser le niveau des ambitions. En même temps, cette échelle intermédiaire permet de rester proche de la réalité du terrain.

Plusieurs solutions sont envisageables au niveau supra-communal. La première consiste à s'appuyer sur les autorités provinciales. Si les provinces n'ont plus de compétences en matière de logement, elles présentent néanmoins l'avantage de représenter des structures existantes et bien connues. En outre, le dispositif de la régie foncière provinciale du Brabant wallon témoigne de réalisations intéressantes (Michel, 2013). Parmi les experts, plusieurs soulignent toutefois le manque de cohérence du découpage provincial, à l'exception justement du Brabant wallon.

Pour le niveau supra-communal, une seconde piste possible est celle des intercommunales de développement économique. Si ces structures possèdent une expérience reconnue en matière de production foncière (avec les parcs d'activités), elles n'ont actuellement pas de responsabilités significatives en matière de logement. En outre, pour certains, ces organismes agissent en fonction de leur intérêt financier (ventes de terrain) plutôt qu'en fonction des principes stratégiques de l'aménagement du territoire (recyclage urbain et limitation de l'étalement urbain).

Une troisième solution consiste à créer de nouveaux organismes à l'échelle des bassins de vie (qui est également l'échelle de fonctionnement des marchés du logement). Se pose ici la problématique du découpage territorial, qui ne sera pas simple à gérer. De plus, la création de nouvelles structures risque d'être mal perçue. Concernant cette problématique, le CEHD conseil de présenter ces possibles créations comme la mise au point de nouveaux outils plutôt que comme l'installation de nouvelles structures politico-administratives.

Concernant la mise en œuvre des politiques de production foncière, une dernière possibilité est celle du niveau régional. Ce choix n'est soutenu par aucun des experts interrogés. Cela se justifie notamment par le fait que la région couvre un territoire trop vaste qui ne permet pas de prendre en compte les réalités locales. Cependant, comme l'ont souligné Véronique Hamès, Bernard Monnier et Mathieu Michel, le niveau régional permet d'articuler l'intervention des différents acteurs et de proposer un projet cohérent pour le territoire. La région pourrait donc guider les choix entre les différentes structures.

Au final, sur base de l'enquête, nous ne pouvons conclure sur l'existence d'un opérateur récoltant l'unanimité. Si l'option de développer des politiques de production foncière devait être retenue, il faudrait donc approfondir la question. A ce stade, il apparaît également que des opérateurs différenciés devraient être mobilisés car rien n'indique que les mêmes types de structures soient à privilégier sur l'ensemble du territoire régional.

5.2.3. Développer des politiques d'alimentation foncière

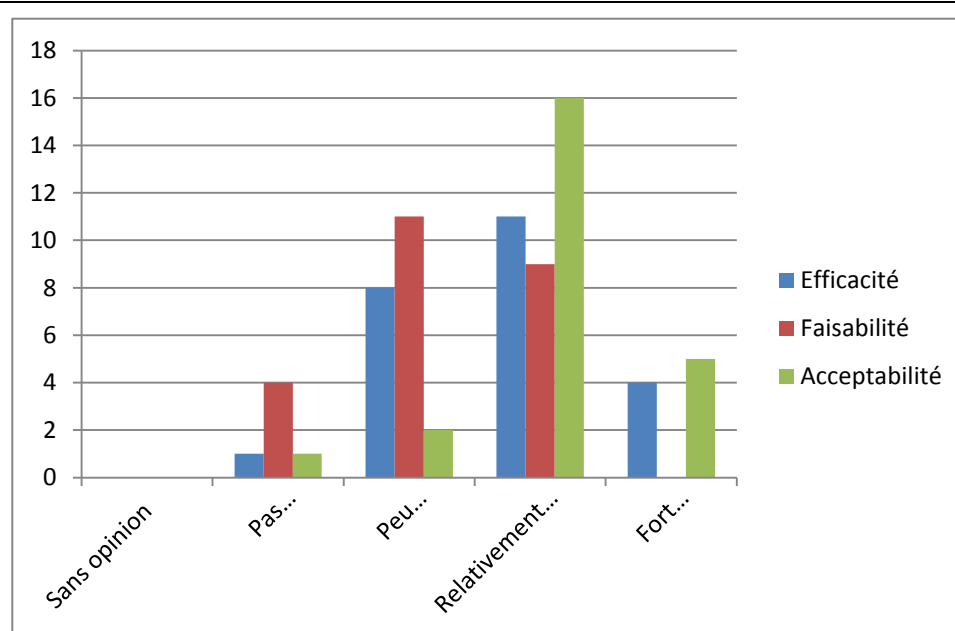
D'une manière générale, les évaluations relatives à l'alimentation foncière publique sont proches des évaluations relatives à la production foncière publique (figure 20). Néanmoins, des différences sont à souligner, parmi lesquelles l'absence de divergences entre les experts relevant de la sphère privée et les experts relevant de la sphère publique. Nous pouvons en déduire que cette mesure est moins clivante sur le plan idéologique.

⁴ Société de logement de service public.

Concernant la question sur la préférence entre les deux propositions, une majorité d'experts a préféré la production foncière publique à l'alimentation foncière publique, ce résultat dépendant toutefois du profil de la personne interrogée. En l'occurrence, une majorité d'acteurs apparentés au secteur public préfèrent la production foncière. Par contre, à l'inverse, l'alimentation foncière est préférée par le secteur privé.

Signalons qu'une proposition similaire avait été évaluée par la recherche de la CPDT « Reconstruire la ville sur la ville » (CPDT, 2005). « Celle-ci consiste, pour un opérateur foncier, à acquérir progressivement un ensemble de biens dégradés voisins, à procéder à leur démolition, à entreprendre les éventuels travaux de dépollution et de relotissement avant de revendre l'ensemble à un promoteur privé se chargeant de la construction des immeubles. » (CPDT, 2005, p. 99). Elle avait alors reçu un accueil très favorable.

Figure 20
Appréciations sur l'efficacité, la faisabilité et l'acceptabilité de l'alimentation foncière publique



5.2.3.1. Efficacité

En comparaison de la mesure relative à la production foncière publique, la proposition apparaît plus efficace pour les experts relevant de la sphère privée. Globalement, ces derniers considèrent qu'il ne revient pas à la puissance publique d'assurer une maîtrise d'ouvrage en matière de viabilisation foncière. À l'instar de ce que nous avons relevé ci-dessus à propos de la production immobilière, ils jugent l'intervention d'acteurs privés plus performante car plus flexible. Cela s'explique notamment parce que les acteurs privés sont moins cadencés par les contraintes de la législation sur les marchés publics. Par contre, s'agissant de la problématique de la mobilisation des terrains, les acteurs privés considèrent que les structures publiques – grâce aux outils dont elles disposent – sont les mieux placées.

Pour les experts relevant de la sphère publique, la production foncière est généralement jugée plus efficace que l'alimentation foncière. Ce différentiel se justifie principalement vis-à-vis de l'objectif de la limitation des niveaux de prix (efficacité sociale ou équité). En effet, pour certains, dans le modèle de l'alimentation foncière, la puissance publique intervient trop en amont de la vente des logements. Entre la vente des terrains par l'organisme public et la vente des logements, il demeure de nombreuses étapes susceptibles de conduire à une hausse du prix de sortie des logements. Même si les terrains étaient vendus à des prix peu

élevés, ils craignent que les logements soient vendus aux prix du marché, conduisant ainsi à induire un effet d'aubaine au bénéfice des promoteurs privés.

De notre point de vue, la vision qui prédomine au sein de la sphère publique témoigne d'une appréhension partielle des politiques d'alimentation foncière. D'une part, cette vision tend à limiter la problématique au sujet de la limitation des coûts du logement (efficacité sociale). Or, l'alimentation foncière permet surtout de canaliser l'urbanisation (efficacité spatiale) et de capter les plus-values qui l'accompagnent. S'agissant de la problématique du coût du logement, il existe d'autres mesures, à l'image du zonage inclusif. D'autre part, comme nous l'avons précédemment souligné à propos de la production foncière publique, l'alimentation foncière publique doit être couplée à l'application de dispositifs tels que le bail emphytéotique, le droit de superficie ou le *Community Land Trust* si l'objectif est de limiter l'impact de la charge foncière sur le coût du logement.

5.2.3.2. Faisabilité et acceptabilité

Les évaluations en matière de faisabilité sont identiques aux évaluations relatives à la mesure du développement des politiques de production foncière. En effet, même si les investissements sont moins importants pour les autorités, la difficulté majeure demeure, en l'occurrence l'acquisition du foncier. Concernant cette problématique, Ghislain Geron signale qu'il existe des outils comme la rénovation urbaine, la revitalisation urbaine et les SAR, qui permettent l'expropriation ou la préemption. Par ailleurs, le sujet de la mobilisation foncière est pris en compte par les budgets de Région wallonne. En effet, deux articles budgétaires permettent aux communes d'acquérir des terrains en territoires centraux avec une subvention régionale à hauteur de 60 %. Pour autant, très peu de communes utilisent ces opportunités.

Sans surprise, en comparaison de la mesure relative à la production foncière publique, l'alimentation foncière semble plus facilement acceptée par les experts relevant de la sphère privée et, en particulier, par les acteurs représentant le secteur de la construction.

5.2.4. Développer le remembrement-relotissement

Les résultats pour cette proposition témoignent de son caractère peu faisable (figure 21). La mesure semble pourtant être appréciée tant sur le plan de l'efficacité que du point de vue de son acceptabilité sociétale et politique.

5.2.4.1. Efficacité

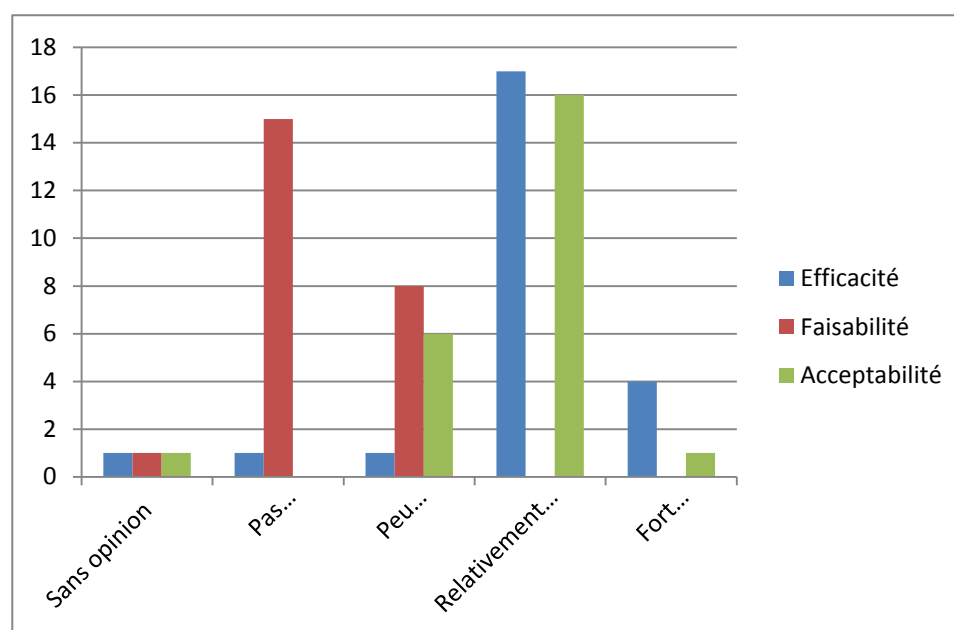
Sur le principe, les personnes interrogées considèrent que la pratique du remembrement-relotissement est intéressante en termes d'efficacité spatiale. Réorganiser les parcelles, surtout en milieu urbain ou suburbain, est sans conteste profitable. Développer cette mesure permettrait de travailler sur la rénovation urbaine, un champ d'action que beaucoup d'acteurs voudraient voir privilégié.

Cependant, si la mesure paraît efficace en théorie, sa mise en pratique paraît très difficile. C'est d'ailleurs pourquoi six personnes ont estimé cette mesure « peu efficace ». L'idée est ici que les résultats risquent d'être trop maigres en comparaison de l'énergie qu'il faudra déployer pour concrétiser des projets de remembrement-relotissement. En outre, vu la complexité des dossiers, il faudra s'attendre à des durées d'opération très longues entre le début des procédures et la commercialisation des terrains et des logements. En d'autres termes, les coûts de transaction⁵ liés au dispositif du remembrement-relotissement seraient trop importants.

⁵ Rappelons que la notion de coût de transaction fait ici référence à la perspective de l'économie institutionnelle qui consiste à considérer l'ensemble des coûts qui résultent de la gestion et de la coordination du système économique dans son ensemble.

Force est ici de constater le décalage entre la perception des acteurs wallons interrogés et les exemples de bonnes pratiques mises en avant par la littérature scientifique internationale (voir ci-dessus au point 3.4.1). Afin d'expliquer ce décalage, il faut revenir sur le diagnostic de la faible culture planificatrice qui caractérise la Belgique en général et la Wallonie en particulier (Halleux, 2013).

Figure 21
Appréciations sur l'efficacité, la faisabilité et l'acceptabilité du
remembrement-relotissement



5.2.4.2. Faisabilité

Les experts rencontrés éprouvent de grandes difficultés à imaginer comment la pratique du remembrement-relotissement pourrait être largement développée. Ils sont donc unanimes pour considérer qu'appliquer le remembrement-relotissement est soit « peu faisable », soit « pas faisable ». Cette mesure apparaît d'autant plus difficile à mettre en œuvre qu'il n'existe pas d'application connue en Wallonie.

Parmi les freins principaux au développement du remembrement-relotissement, la prégnance du droit de propriété a été invoquée. En Belgique, le droit de propriété est très fort et il est connu que les propriétaires attachent une grande valeur affective à leur terrain. Dans cette perspective, négocier simultanément avec un nombre important de propriétaires semble représenter une gageure. Pourtant, afin d'aboutir à des opérations d'envergure, il faudra impliquer de nombreux propriétaires. Dans certains dossiers, vu les cas fréquents d'indivisions, le nombre de propriétaires pourrait d'ailleurs être plus élevé que le nombre de parcelles. Dans cette perspective, Julien Manceaux a relevé le paradoxe suivant : au plus il y a de propriétaires impliqués, au plus le projet urbanistique sera intéressant mais au plus il y aura des risques de désaccords et d'échecs.

Un autre frein au développement de la pratique du remembrement-relotissement correspond à la difficulté de préciser la valeur des terrains. Force est ici de constater que des terrains proches peuvent représenter des valeurs de marché différentes, en raison de nuisances ou d'aménités ayant un impact sur les valorisations foncières à la fois très important et très peu étendu dans l'espace. Estimer les valeurs foncières est donc une tâche difficile et, à ce jour, les autorités régionales et locales ne disposent pas des compétences permettant d'aboutir à des résultats satisfaisants.

Développer la mesure du remembrement-relotissement nécessiterait également de gérer le problème des « *passagers clandestins* ». Or, à ce jour, la législation wallonne semble désarmée par rapport à cette problématique.

Même si la pratique du remembrement-relotissement semble difficile à appliquer à vaste échelle, elle constitue néanmoins un outil puissant qui pourrait être appliqué dans certaines circonstances. Nous pensons en particulier à des configurations de recyclage urbain qui concerneraient des acteurs importants (publics ou privés) dont la rationalité est forte en comparaison des petits propriétaires particuliers. Rappelons-le, le remembrement-relotissement peut accroître les valeurs foncières et il représente donc un intérêt potentiel pour les propriétaires. Au-delà des opérations en recyclage urbain, nous considérons également que les autorités wallonnes devraient intégrer le dispositif du remembrement-relotissement dans leurs réflexions sur le sujet des villes nouvelles mis en avant par la Déclaration de Politique Régionale (Wallonie, 2014, p. 58 et p. 70). En effet, utiliser ce dispositif pourrait permettre de développer de tels projets sans engouffrer des sommes colossales dans l'acquisition des terrains.

5.2.4.3. Acceptabilité

Du point de vue de l'acceptabilité, la plupart des acteurs interrogés trouvent cette proposition « relativement acceptable ». Les personnes interrogées distinguent cependant les deux possibilités du remembrement forcé et du remembrement d'initiative privée.

Si le remembrement est forcé, les acteurs qui pourraient trouver cela inacceptable sont, par définition, les propriétaires concernés. Cela semble donc très impopulaire et, en conséquence, politiquement très difficile à mettre en place.

Si le remembrement est d'initiative privée, cela semble tout à fait acceptable. Cependant, la faisabilité semble alors remise en cause puisqu'il sera difficile de développer un projet qui emporte l'unanimité.

5.2.5. Stimuler la division parcellaire

La division parcellaire recueille un accueil mitigé. En comparaison des propositions précédentes, les avis des experts interrogés sont nettement plus divergents (figure 22). Comme nous le détaillons ci-dessous, cela rend compte du peu de connaissances dont nous disposons sur les pratiques de division parcellaire.

5.2.5.1. Efficacité

En matière d'efficacité, les avis des personnes interrogées varient fortement. De nombreuses personnes trouvent la division parcellaire soit « fort efficace », soit « relativement efficace ». Par contre, à l'inverse, d'autres la trouve « peu efficace » (voire « pas efficace » pour une personne).

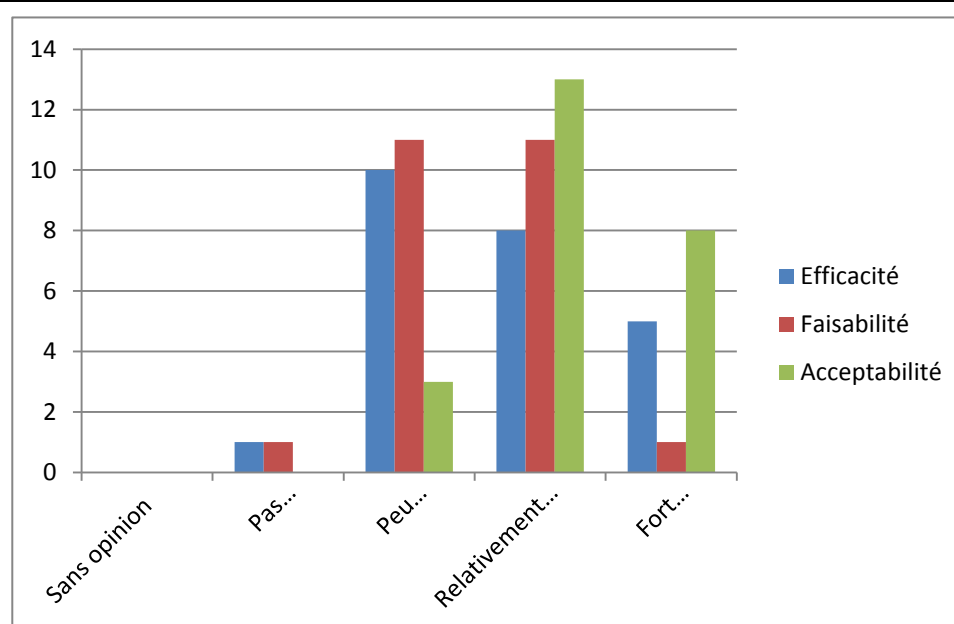
La cause de ces divergences réside dans l'opinion différenciée des experts quant au potentiel de logements susceptible d'être produit par cette mesure. Pour les uns, vu le nombre potentiel de parcelles susceptibles d'être divisée, il suffira d'une proportion minime de propriétaires intéressés par la division pour engendrer un nombre significatif de nouvelles parcelles, et donc de nouveaux logements. De plus, le nombre de propriétaires potentiellement concernés devrait s'accroître avec le vieillissement de la population. Pour les autres, le phénomène demeurera marginal car il existe peu de quartiers à la fois bien localisés et constitués de parcelles assez grandes pour être aisément divisibles. De plus, rien n'indique que de nombreux propriétaires souhaiteront diviser leur terrain, même lorsque la vente de la maison est envisagée.

L'écart entre les points de vue témoigne de la nécessité de poursuivre les investigations sur cette problématique. Ces investigations devraient porter tant sur les attentes potentielles des

propriétaires que sur le volume de parcelles qui remplit les conditions pour que la division parcellaire s'inscrive dans les principes du bon aménagement.

Parmi les avantages mis en avant à propos de la proposition de la division parcellaire, soulignons la possibilité pour le propriétaire de bénéficier d'une plus-value qui pourrait servir à réaliser des améliorations énergétiques de l'habitation. De plus, la production de nouveaux logements pourrait rajeunir certains quartiers pavillonnaires, dont le peuplement date des décennies soixante ou septante. Du côté des inconvénients, différents experts ont souligné la nécessité pour les autorités publiques d'encadrer le phénomène, notamment en améliorant les espaces publics. Comme l'a expliqué l'UVCW, il ne faudra pas laisser croire que toutes les divisions sont possibles. Comme pour la division de logements, il y a un juste milieu à atteindre et il ne faudrait pas que la division parcellaire dégrade la qualité des quartiers.

Figure 22
Appréciations sur l'efficacité, la faisabilité et l'acceptabilité de la division parcellaire



5.2.5.2. Faisabilité

Du point de vue de la faisabilité juridique, de nombreux outils limitent la possibilité de diviser les parcelles, notamment, les permis de lotir, les RCU ou les PCA. À ce stade, il est cependant impossible de chiffrer le nombre de parcelles concernées par ces contraintes légales. En outre, lorsque la division est théoriquement possible, il semble que les permis ne soient pas simples à obtenir, en raison notamment de la nécessité de réaliser des enquêtes de voisinage. Pour Véronique Hamès, afin de renforcer la faisabilité de la division parcellaire, il faudrait dorénavant que cette problématique soit intégrée dès la conception des dispositifs d'aménagement (schémas stratégiques, PCA, RUE...). Ces outils sont neutres face à la faisabilité de la division parcellaire mais ce sont les objectifs derrière leur conception qui contraignent le processus.

5.2.5.3. Acceptabilité

Certains acteurs émettent des réticences par rapport à la promotion de la division parcellaire car elle ne remet pas en cause le modèle de la maison quatre façades. De plus, il est manifeste que pratiquer la division parcellaire aboutira à des catastrophes urbanistiques si cela conduit à multiplier les immeubles en arrière d'ilot.

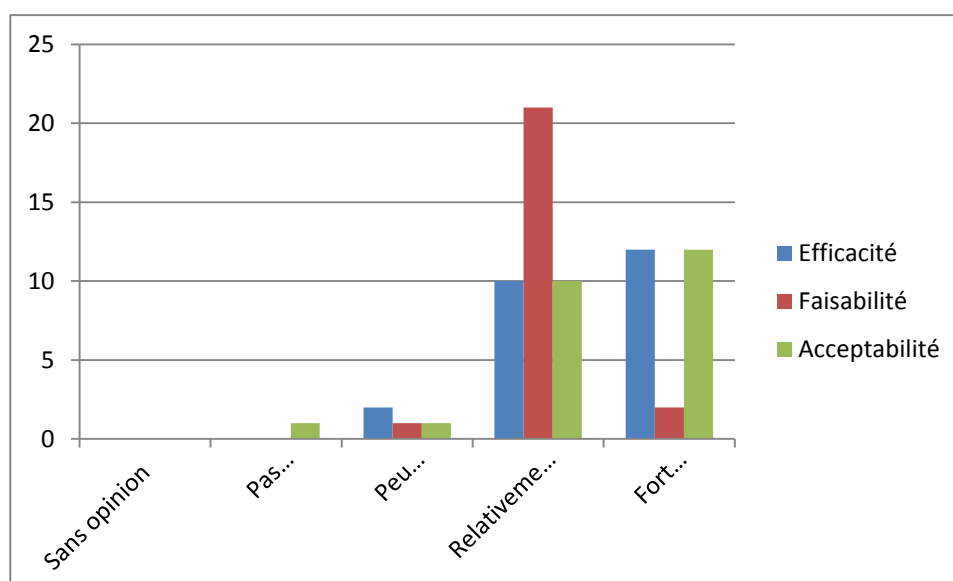
Par contre, la pratique de la division parcellaire est appréciée par de nombreux experts interrogés car la demande part du citoyen (démarche *bottom-up*). Contrairement à d'autres propositions analysées, il ne faut pas appliquer de mesures impopulaires comme l'expropriation ou la préemption. Cependant, il y a une grande crainte que le voisinage accepte difficilement la multiplication des divisions. En effet, cela risque de limiter la qualité urbanistique de nombreux quartiers et de réduire l'intimité vis-à-vis des voisins immédiats.

Pour Pierre Fontaine, le développement de la division parcellaire pourrait être mal accepté par le secteur de la promotion immobilière. En effet, ce secteur peut en craindre un manque à gagner puisque la division parcellaire donnera largement lieu à des opérations d'auto-promotion.

5.2.6. Développer le zonage inclusif

Des six propositions évaluées, cette mesure est globalement la plus appréciée (figure 23). Cependant, à l'image de la situation relative à la politique de production foncière, il existe un décalage en fonction du profil des experts. En effet, les personnes dont la fonction relève de la sphère privée sont généralement moins enthousiastes. Par exemple, seuls certains experts apparentés à la sphère publique jugent la mesure « fort efficace » et « fort acceptable ». Pour les représentants d'organismes privés, les avis relèvent plutôt du « relativement efficaces » et du « relativement acceptables ».

Figure 23
Appréciations sur l'efficacité, la faisabilité et l'acceptabilité du zonage inclusif



5.2.6.1. Efficacité

Les personnes interrogées considèrent que le zonage inclusif est soit « fort efficace », soit « relativement efficace ». En particulier, il est reconnu que le zonage inclusif permet d'accroître la mixité sociale des développements (efficacité sociale). Sa mise en pratique vise en effet à créer des logements pour les moins favorisés tout en gardant une proportion importante de logements destinés aux populations aptes à financer le coût d'un logement neuf. Afin de réussir cet objectif de la mixité sociale, il convient toutefois de répartir correctement les logements aidés, en évitant que le zonage soit trop discriminant (voir l'encadré 3).

Pour certains, le zonage inclusif pourrait aussi être l'occasion de renforcer les densités (efficacité spatiale). En contrepartie d'une proportion de logements « aidés », les promoteurs

peuvent en effet négocier une hausse de la densité afin d'améliorer la rentabilité. Il en résulte une situation « gagnant-gagnant » où le renforcement de la mixité sociale est accompagné d'une limitation de la consommation d'espace. Cette réflexion s'appuie sur un exemple concret de développement où, en échange d'une charge d'urbanisme ayant pour but la construction d'une route, le promoteur a pu accroître la densité de son projet.

Encadré 3 **Le zonage inclusif à Londres**

Une nouvelle tendance est apparue à Londres dans certains quartiers. Pour obtenir un permis, les promoteurs sont obligés d'inclure des logements à prix abordables dans leur projet. Dans ces immeubles apparaissent ensuite le phénomène des « *poor doors* ». Les résidents des appartements abordables sont en effet obligés d'entrer dans l'immeuble par une entrée secondaire. L'entrée principale, luxueuse, est réservée aux résidents les plus riches. Le concept va parfois jusqu'à l'interdiction d'utiliser le parking pour voiture ou pour vélo, les jardins, ou à la division des services de poste et de poubelles. Cette séparation permettrait de réduire les charges pour les personnes ayant de faibles revenus. (RTBF, 28 juillet 2014)

Une autre raison qui explique pourquoi la mesure est jugée socialement efficace tient dans le coût limité de la production de logements. En effet, la maîtrise d'ouvrage est assurée par des opérateurs privés dont on considère généralement qu'ils sont plus rapides et plus efficaces que les opérateurs publics (en particulier en raison des moindres contraintes administratives). En outre, appliquer le zonage inclusif devrait générer un nombre de logements aidés de plus en plus important puisque, comme nous l'avons détaillé ci-dessus, la construction neuve en Wallonie est de moins en moins le fait des particuliers (auto-promotion) et de plus en plus le fait des promoteurs professionnels privés.

Parmi les craintes exprimées par les experts interrogés, nous devons mettre en avant le risque d'une hausse des prix de sortie pour les logements commercialisés aux prix du marché. Le raisonnement s'appuie ici sur le fait que le promoteur devra maintenir sa marge bénéficiaire et qu'il devra compenser le manque à gagner. Pour autant, comme nous l'avons détaillé ci-dessus (point 3.6), les études sur le sujet tendent à infirmer cette vision. Plus précisément, elles indiquent que la mise en place du zonage inclusif se traduit, à terme, par une baisse des valeurs foncières plutôt que par une hausse des valeurs immobilières. Rappelons toutefois qu'un zonage inclusif efficace doit se traduire par une prévisibilité suffisante. En effet, cette prévisibilité est nécessaire afin que les promoteurs tiennent compte du zonage inclusif lorsqu'ils préparent les calculs à rebours sur base desquels ils négocient l'achat des terrains avec les propriétaires fonciers.

Pour différents experts interrogés, un autre problème important se rapporte à la concurrence entre communes. En effet, si le zonage inclusif se développe, il est possible que les investissements des promoteurs se dirigent préférentiellement vers les communes où il n'est pas pratiqué. Il pourrait en résulter une chute des niveaux de construction au sein des communes les plus exigeantes. Nous pouvons en conclure qu'outre la prévisibilité, la mise en place de pratiques efficaces en matière de zonage inclusif nécessite un pilotage de la Région, afin notamment de limiter la concurrence entre communes. En la matière, il pourrait être opportun de définir des seuils minimaux que les communes auront à imposer aux promoteurs. En effet, sans cette imposition régionale, il est probable que certaines communes – peu soucieuses de développer le logement « aidé » – ne se lanceront pas dans l'application du zonage inclusif.

Afin d'organiser le pilotage supra-communal, les autorités régionales devraient également, en association avec le secteur de la construction, préparer un guide des bonnes pratiques en matière de zonage inclusif. Ce guide permettrait notamment aux communes de disposer d'informations leur permettant de négocier avec les promoteurs. Afin de réaliser ce guide, il faudra développer la connaissance sur les mécanismes fonciers de la promotion

immobilière. De nouveau, cela renvoie à la nécessité de développer un observatoire foncier régional.

5.2.6.2. Faisabilité

La mesure est jugée « relativement faisable » par la plupart des interlocuteurs. Cette évaluation concorde avec la réalité des faits puisque des mécanismes apparentés au zonage inclusif sont actuellement appliqués au sein de différentes communes wallonnes (Ciney, Herstal, Namur...). Pour autant, à notre connaissance, il n'y aurait encore que des projets et aucun dossier concerné n'aurait à ce stade donné lieu à des développements finalisés.

Le retour des expériences de terrain témoigne de la difficulté des communes à piloter le dispositif du zonage inclusif. Ces difficultés sont liées au manque d'expertises et aux faibles connaissances des communes en matière de promotion immobilière. Les difficultés tiennent en particulier à la question de la cession des logements. Cette cession peut se faire à titre gratuit mais, dans ce cadre, la charge ne peut concerner que des projets importants. En outre, cette importante charge en logements sera réalisée au détriment d'autres charges d'urbanisme. La problématique de la cession à titre gratuit a précédemment été discutée par Van Crielingen et al. (2011) : « *La cession à titre gratuit induirait donc de réduire les ambitions politiques de voir créé du logement social en quantité importante et, partant, de réduire le nombre de cas où la mesure aurait un effet induit de réduction des prix des marchés immobiliers locaux et/ou de densification et/ou de mixité sociale* » (Van Crielingen et al., 2011, p. 49). De plus, lors d'une cession à titre gratuit, le promoteur doit malgré tout s'acquitter de la TVA. Afin de développer le zonage inclusif, il faudra absolument préciser la problématique des types de cession. A ce jour, les experts sont incapables de se prononcer de manière tranchée sur cette problématique.

5.2.6.3. Acceptabilité

D'un point de vue de l'acceptabilité, le zonage inclusif semble légitime pour la grande majorité des experts interrogés. Pour autant, il faudra que le dispositif soit bien réfléchi car il serait très problématique qu'une application déraisonnée limite la marge des promoteurs et des constructeurs. Il en résulterait une réduction de l'activité de construction qui serait préjudiciable à l'ensemble de la population. En outre, il est également important que les charges imposées aux promoteurs s'inscrivent dans des objectifs collectifs (par exemple la politique sociale de l'aide au logement). Par exemple, il faudra éviter que cela conduise à édifier des constructions qui seraient utilisées par des entreprises privées.

Concernant la problématique de l'acceptabilité, précisons encore que les perdants d'un système efficace de zonage inclusif seraient les propriétaires fonciers, qui retireraient moins de profits (de rentes foncières) de la vente des terrains. Dans une certaine mesure, les acheteurs des logements commercialisés aux prix du marché pourraient être pénalisés, si l'ensemble des surcoûts ne pouvait être imputés aux propriétaires terriens via de nouveaux équilibres lors de l'élaboration des calculs à rebours.

5.3. COMMENT FINANCER LES MESURES ENVISAGÉES ?

La mise en œuvre des mesures envisagées dans ce rapport impliqueraient de mobiliser des budgets publics conséquents. Dans le cadre des politiques de production foncière et d'alimentation foncière, ces moyens financiers seraient nécessaires pour l'acquisition des terrains, ce qui renvoie au sujet du financement de la politique foncière. Concernant les coûts d'acquisition des terrains, il faut toutefois relativiser la problématique puisque ces coûts devraient être comparés aux recettes de commercialisation générées par les ventes. L'écart entre les coûts et les recettes tient ici aux objectifs politiques mis en avant dans le cadre des politiques foncières. Si la limitation des coûts en logement est prioritaire, il faudra alors accepter de céder les terrains à des prix inférieurs aux prix du marché ou, ce qui serait sans doute préférable, organiser une libération des terrains en appliquant le droit de superficie, un bail emphytéotique ou le *Community Land Trust*. Par contre, si l'objectif premier des

politiques est de canaliser les nouvelles extensions urbaines, il est tout à fait cohérent de vendre les terrains à des niveaux de prix qui sont ceux du marché. Concernant le zonage inclusif, des moyens financiers devraient être mobilisés pour l'acquisition des logements aidés. Cette fois, cela renvoie directement à la politique de l'aide sociale au logement.

Au-delà des acquisitions foncières et immobilières, des moyens financiers seront également nécessaires pour assurer le fonctionnement des structures qui prendraient en charge la coordination des opérations (problématique des coûts de transaction). En la matière, des budgets seraient nécessaires pour les six propositions évaluées.

5.3.1.1. Réorienter les moyens mobilisés par le « bonus logement »⁶

Lors des rencontres avec les experts, la problématique du financement a été abordée en relation avec l'idée de réorienter certains moyens actuellement mobilisés par le dispositif de la déductibilité des dépenses liées aux crédits hypothécaires, dispositif communément dénommé de « bonus logement ». Rappelons que ce dispositif mobilise des sommes considérables. Par exemple, en 2011, les dépenses fiscales relatives à l'acquisition de l'habitation propre comptaient pour 1.941,83 millions d'euros dans le budget fédéral (Xhignesse, sous presse, p.1). Sur ce montant total, les 24 000 ménages wallons concernés se divisent un budget d'approximativement 540 millions d'euros.

D'après les experts interrogés, il n'existe actuellement aucune étude ayant permis d'objectiver l'efficacité d'un dispositif du « bonus logement » sur les décisions des ménages en matière de statut d'occupation (locataire ou propriétaire) ni, au-delà, sur l'impact de cette mesure sur la qualité du logement. Il existe néanmoins un certain nombre d'études qui concernent les pays anglo-saxons (pour une revue de la littérature sur le sujet, voir Xhignesse et al., 2014). Plusieurs experts, en particulier les personnes actives au sein du SPW, remettent en cause l'efficacité de ce dispositif fiscal. En effet, la plupart des acteurs régionaux considèrent que le « bonus logement » représente un effet d'aubaine qui profite à des populations qui ne nécessitent pas cette aide pour acquérir un logement. De plus, du point de vue de Philippe Dechamps, le « bonus logement » ne serait pas de nature à aider les ménages qui en ont le plus besoin, mais profiterait plutôt aux ménages plus aisés.

Cependant, d'autres personnes interrogées trouvent cette déduction efficace et importante à conserver. En effet, comme le spécifie Mathieu Michel, il s'agit là de l'aide principale accordée en Belgique pour l'accès à la propriété. Selon les témoins interrogés, le MR et le PS considèrent que le « bonus logement » est un dispositif important car il vise à faciliter l'accès à la propriété. Cette observation s'inscrit dans le constat que, vu la proportion des ménages wallons propriétaires, modifier le dispositif serait très impopulaire et donc très délicat sur le plan politique.

En termes d'efficacité, Julien Manceaux souligne que la suppression du « bonus logement » risque d'induire une diminution de la construction de logement neuf. Pour autant, il est impossible de quantifier ce type d'impacts. Pour certains experts interrogés, il serait très risqué de supprimer le dispositif du « bonus logement » ou de fortement réduire les montants qu'il mobilise. En effet, comme en attestent les évolutions récentes aux Pays-Bas ou en Suède, cela pourrait conduire à une forte réduction des valeurs immobilières. S'il s'agit de modifier le dispositif, il faudra donc procéder à des évolutions très progressives. Pour d'autres experts, le secteur de l'immobilier a besoin de stabilité et il n'est donc pas souhaitable de revoir les aides en permanence.

⁶ Nous invitons les personnes intéressées par le sujet du « bonus logement » à prendre connaissance des travaux de la CPDT relatif au thème « Fiscalité et aménagement du territoire ». A ce jour, ces travaux sont toujours en cours mais ils devraient prochainement donner lieu à un rapport technique.

5.3.1.2. D'autres pistes de financement

Durant les enquêtes, d'autres pistes de financement des mesures envisagées ont été discutées. Nous ne ferons ici que les évoquer rapidement car nous n'avons pas pu procéder à des évaluations suffisamment approfondies. Parmi ces pistes, nous trouvons d'abord l'idée d'activer l'épargne (selon Edmund Stoffels, Jeremy Dagnies, Robert Treselj, UVCW et Ghislain Geron). En effet, il est bien connu que des dizaines de milliards d'euros sont placés sur les comptes d'épargne des ménages wallons, à des taux d'intérêt très faible. Cette épargne pourrait être mobilisée via le dispositif des SICAFI (Edmund Stoffels), ce qui permettrait de financer des projets d'aménagement.

La création d'une banque publique a également été discutée durant nos entretiens, en particulier lors de notre discussion avec Monsieur Edmund Stoffels. Cette banque pourrait permettre de contracter des emprunts directement auprès de la Banque Centrale Européenne en évitant de recourir aux banques privées. Du point de vue de la politique de l'aide au logement, ce nouveau dispositif permettrait à certains ménages wallons d'accéder à des taux particulièrement avantageux. Concernant la politique foncière, nous pouvons ici imaginer des crédits qui seraient octroyés aux opérateurs en charge des acquisitions foncières. Durant nos échanges avec Monsieur Stoffels, a également été invoquée la possibilité d'un droit de tirage sur le fond des communes ainsi que le développement d'une ingénierie visant à mieux récolter les fonds européens (FEDER).

5.4. COMPARAISON DES RÉSULTATS

Après le passage en revue des différentes propositions, nous allons maintenant synthétiser l'analyse en établissant une comparaison entre les propositions.

5.4.1. Efficacité

En termes d'efficacité, les mesures les plus plébiscitées par les experts interrogés sont le zonage inclusif et la production foncière. Au final, douze personnes considèrent ces mesures très efficaces et personne ne les considère inefficace. Alors que le zonage inclusif apparaît comme une mesure efficace pour limiter le coût du logement (efficacité sociale ou équité), la production foncière est d'abord mise en avant en matière de limitation de l'étalement urbain (efficacité spatiale).

Par contre, la proposition visant à élargir les zones d'habitat est jugée inefficace par quatre personnes et très efficace par une seule. Ces appréciations plutôt faibles se justifient car cette proposition ne remet pas en cause l'actuel système de production du logement. En outre, la pénurie en zones d'habitat ne semble concerner qu'un nombre très limité de communes.

Les avis sur les trois autres propositions sont plus modérés. La plupart des personnes interrogées ont estimé ces mesures relativement efficaces, même si leur application ne permettra pas une évolution suffisante du système de production de l'habitat wallon.

5.4.2. Faisabilité

Le zonage inclusif ressort comme la proposition la plus aisément réalisable. Suivent ensuite l'élargissement des zones d'habitat et la division parcellaire. Concernant l'élargissement des zones d'habitat, la faisabilité est entravée en raison des contraintes liées aux obligations en matière de compensation. Pour la division parcellaire, un blocage important est celui des règlementations urbanistiques.

Sur base des enquêtes réalisées, le remembrement-relotissement est la mesure la plus difficilement réalisable (elle est jugée impraticable par quinze personnes). Concrètement, les personnes interrogées considèrent que la mise en œuvre de cette mesure nécessiterait d'utiliser l'expropriation (impossibilité de trouver un consensus entre les propriétaires) et que l'expropriation est un dispositif peu praticable car trop impopulaire.

5.4.3. Acceptabilité

Développer le zonage inclusif est de nouveau la proposition la plus appréciée. Elle est très acceptable pour douze personnes et relativement acceptable pour dix personnes. À la différence du remembrement-relotissement, les mentalités wallonnes semblent donc prêtes à accepter l'outil du zonage inclusif, c'est-à-dire la mise à contribution des promoteurs. Ce constat peut être mis en relation avec le fait que le zonage inclusif se développe dans de nombreux pays, comme nous l'avons mis en avant ci-dessus (point 3.6). Sur ce sujet, rappelons également que le principe du dispositif est mis en avant par la Déclaration de Politique Régionale (Wallonie, 2014, p. 60).

Les mesures relatives à la production foncière publique et à la division parcellaire sont aussi bien appréciées. Cette dernière proposition est assez bien acceptée car la division parcellaire est une démarche qui est initiée par les populations et qui n'est pas imposée par les autorités.

L'élargissement des zones d'habitat est considéré comme la mesure la moins acceptable. Cela résulte notamment du fait qu'elle ne se justifierait qu'en de rares parties du territoire wallon.

6. CONCLUSION : QUELLES STRATÉGIES ADOPTER PAR LES AUTORITÉS WALLONNES ?

À la suite de l'introduction générale, le chapitre 2 de ce rapport a permis de synthétiser les résultats des phases antérieures de la recherche. Rappelons que ce sont ces résultats qui nous ont conduit à formuler six propositions susceptibles de conduire à une évolution positive du système de production de l'habitat wallon. Ces six propositions ont été détaillées au chapitre 3. Au chapitre 4, nous avons décrit la méthodologie appliquée afin de les évaluer. Cette méthodologie est basée sur une enquête adressée à un panel de vingt-quatre experts. L'enquête avait pour objectif, d'une part, de valider nos analyses antérieures et, d'autre part, d'évaluer les mesures du point de vue de l'efficacité, de la faisabilité et de l'acceptabilité.

Les résultats des enquêtes ont été présentés au chapitre 5. Grâce à ces enquêtes, nous avons reçu des avis éclairés sur les processus socio-économiques qui instituent les pratiques émergentes dans le système de production de l'habitat. En évaluant les propositions, nous avons pu mieux appréhender les dispositifs à mettre en œuvre pour soutenir ces pratiques émergentes, qui sont également des pratiques vertueuses sur le plan de l'aménagement du territoire. Il revient maintenant aux décideurs politiques wallons de se saisir de ces enseignements... C'est dans cette perspective que nous allons conclure en discutant les stratégies susceptibles d'être développées par les autorités wallonnes.

Le **zonage inclusif** ressort clairement comme la mesure bénéficiant des meilleures évaluations. Si l'on se base sur les préférences manifestées par les experts interrogés, il faudrait donc privilégier une stratégie foncière visant à développer ce dispositif. Nous pouvons dire de cette mesure qu'elle fait l'unanimité sur le principe mais que les aspects opérationnels restent à préciser. En particulier, la mise en œuvre opérationnelle nécessitera de veiller aux problématiques de la prévisibilité, de la concurrence entre communes, du respect de la proportionnalité de la charge et des types de cession. Nous suggérons ici que les autorités et le secteur de la construction élaborent ensemble les grandes lignes directrices et que ces lignes directrices fassent ensuite l'objet d'une campagne d'information destinée aux opérateurs de terrain. C'est notamment dans ce cadre qu'un guide pratique devra être réalisé.

À l'inverse du zonage inclusif, les mesures relatives au remembrement-relotissement et à l'élargissement des zones d'habitat sont mal évaluées. **L'élargissement des zones constructibles** est considérée comme une mauvaise stratégie. Elle souffre, d'une part, d'une faible efficacité et, d'autre part, d'une impopularité au niveau de l'ensemble des acteurs interrogés et des populations. La mesure ne devrait donc être mise en œuvre qu'en dernier recours. En dépit des évaluations plutôt négatives, douze experts estiment toutefois que l'élargissement des zones d'habitat devra être considérée si les objectivations relatives à la disponibilité confirment la pénurie foncière, ce qui ne devrait être le fait que de quelques communes. En la matière, notre point de vue est qu'il faudra chercher à activer le foncier en rétention avant de planifier l'ouverture de nouvelles zones constructibles. Sur ce sujet, le rapport a invoqué la piste de la fiscalité incitative (point 3.1) ainsi que l'outil du transfert des droits de propriétés (point 5.2.1). Afin d'approfondir ces sujets, le lecteur intéressé pourra notamment consulter les travaux de la CPDT dédiés à la politique foncière (Dubois et al., 2002 ; Van Crielingen et al., 2011).

Pour le **remembrement-relotissement**, le problème fondamental réside dans la faible faisabilité. Pour les experts rencontrés, la perception générale consiste à considérer que les sujets de l'efficacité et de l'acceptabilité sont sans objet puisque, de toute manière, la mesure est impraticable. Dans cette perspective, développer une stratégie consistant à fortement développer le remembrement-relotissement semble inadapté au contexte wallon. Pour autant, ce dispositif ne devrait être négligé, ni dans le cadre de vastes opérations de

recyclage urbain, ni dans le cadre des projets formulés par les autorités wallonnes en matière de villes nouvelles.

Entre les deux extrêmes, nous trouvons les mesures relatives à la production foncière publique, à la division parcellaire et à l'alimentation foncière publique. L'évaluation moyennement satisfaisante de la mesure relative à la **division parcellaire** est à mettre en parallèle à l'hétérogénéité des évaluations. Il faudrait ici développer la connaissance afin de préciser un ordre de grandeur quant au volume de logements susceptible d'être produit sur des parcelles à diviser.

Le bon score global de la mesure consistant à **dynamiser la production foncière publique** résulte de son plébiscite par les experts appartenant à la sphère publique. Même si elle apparaît plus risquée et plus coûteuse que l'alimentation foncière, la plupart des experts interrogés préfèrent la production foncière car elle permet une meilleure maîtrise, tant du projet urbain à mettre en place que des types de logement à produire. Par contre, les experts appartenant à la sphère privée estiment que la production foncière publique est trop interventionniste. Ils soulignent en particulier que les acteurs privés sont plus efficaces pour gérer les chantiers de viabilisation foncière.

En comparaison de la mesure relative à la production foncière publique, la mesure consistant à **dynamiser l'alimentation foncière publique** est idéologiquement moins clivante. En effet, y compris les experts appartenant à la sphère privée considèrent que la puissance publique a un rôle central à jouer en matière d'alimentation foncière. Cette perspective justifie que le développement de l'alimentation foncière représente la tâche minimale des autorités wallonnes si elles cherchent à concrétiser l'ambition d'une politique foncière dynamique. Rappelons ici que la déclaration de politique régionale wallonne insiste sur la nécessité de développer une politique foncière active afin de répondre aux besoins en logement de la population (Wallonie, 2014, p. 58).

Si, en matière de politique foncière, l'alimentation foncière peut être considérée comme la tâche minimale des autorités, il est toutefois imaginable de mettre en place une politique plus poussée, consistant à dynamiser la production foncière. Le choix entre les deux stratégies de l'alimentation foncière et de la production foncière renvoie à un arbitrage politique entre efficacité économique et maîtrise des projets par les autorités. En effet, si la production foncière publique apparaît comme le moyen le plus sûr de concrétiser les ambitions des autorités en matière d'aménagement et de politique d'aide au logement, l'intervention d'aménageurs publics risque de renforcer les charges administratives et de limiter l'efficacité des processus de développement.

S'agissant des opérateurs susceptibles de mettre en place les stratégies de production foncière et/ou d'alimentation foncière, l'enquête auprès des experts ne permet pas de conclure sur un opérateur récoltant l'unanimité. Si ces stratégies devaient être retenues, il faudrait donc approfondir la question. A ce stade, il apparaît que des opérateurs différenciés devraient probablement être mobilisés car rien n'indique que les mêmes types de structures sont à privilégier sur l'ensemble du territoire régional.

Afin de terminer la discussion de synthèse sur les mesures, précisons encore que la stratégie consistant à développer le zonage inclusif n'est pas contradictoire avec les stratégies relatives au développement de politiques d'alimentation et de production foncière. Au contraire, ces stratégies sont parfaitement complémentaires. Grâce à l'alimentation foncière et à la production foncière, il s'agirait de canaliser les extensions urbaines et de collectiviser les plus-values foncières qui les accompagnent. Par contre, s'agissant du zonage inclusif, il s'agirait de chercher à atteindre les objectifs de la politique sociale de l'aide au logement.

Le développement des stratégies que nous venons de commenter nécessitera un certain nombre de conditions sur lesquelles il est opportun de revenir. La première condition sera de développer l'expertise en matière de gestion foncière et, parallèlement, de mettre en place un système d'information foncière efficace. En effet, lors des enquêtes, les constats du

manque de données robustes et de la trop faible culture du foncier sont apparus à de très nombreuses reprises. Par exemple, s'agissant du développement du zonage inclusif, la mesure la plus plébiscitée par les experts, sa concrétisation nécessitera de développer l'expertise des aménageurs afin qu'ils puissent négocier avec les promoteurs. L'enjeu consiste ici à trouver le juste équilibre qui permette de collectiviser la rente foncière au bénéfice de la politique de l'aide sociale au logement tout en évitant de mettre à mal les projets de développement. La problématique de la connaissance est également clairement ressortie à propos du sujet de la division parcellaire, mesure dont il est actuellement impossible de préciser l'efficacité en termes de nouveaux logements potentiels.

La problématique de la connaissance et de la donnée est également clairement ressortie des discussions sur le sujet de l'élargissement des zones d'habitat. En effet, élargir les zones d'habitat n'est acceptable qu'en cas d'absolue nécessité. Préalablement au développement de cette stratégie, il faudra donc préciser les conditions qui expliquent pourquoi les terrains ne sont pas mobilisables (y compris certains terrains publics). Si l'explication réside dans la rétention et/ou dans la mauvaise localisation des zones constructibles, il faudra alors veiller à adopter des mécanismes qui permettent de « fluidifier » le foncier. En la matière, comme nous l'avons indiqué ci-dessus, le rapport met en avant les deux pistes de la fiscalité incitative et du transfert des droits de propriété. S'agissant des outils fonciers, le rapport a mis en avant le sujet de la limitation de la charge foncière dans le temps, au bénéfice de la politique sociale de l'aide au logement. Trois dispositifs sont ici mobilisables : le bail emphytéotique, le droit de superficie et le *Community Land Trust*.

7. 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 Research*, Vol. 11 (2), pp. 7-26.

Bernard N., De Pauw G. et Géronnez L., 2010. *Coopératives de logement et Community Land trust*, Courier hebdomadaire du CRISP, n°2073.

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.

CPDT, 2005. *Thème 3.1. Reconstruire la ville sur la ville. Recyclage des espaces dégradés*. Rapport final, septembre 2005, 200 p. Disponible sur : http://www.cpd.be/telechargement/recherches/finalisees/subv_04-05/rapport/th3/04-05-th3.1.pdf.

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

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.

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. Disponible sur : http://orbi.ulg.ac.be/bitstream/2268/165034/1/RI5_Rapport.pdf.

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

Dubois O., Gabriel I., Halleux J.-M., et Michel Q., 2002. *Révision des plans de secteur et mécanismes fonciers en Wallonie : objectifs juridiques, outils juridiques et mise en œuvre*, Région Wallonne, CPDT.

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

- Fontaine P., 2014. *Le portage foncier et la pratique de l'Etablissement Public Foncier du Nord-Pas de Calais*, Travail de fin d'études, Université de Liège.
- Halleux J.-M., 2013. Le gaspillage de l'espace wallon. Comment en sommes-nous arrivés là et pourquoi persistons-nous ?, *Les cahiers nouveaux*, n°85, pp. 13-15.
- 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.
- Jablon S., 2011. Gestion communautaire au pays du libéralisme, *Études foncières*, n°149.
- 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.
- Méteyer-Zeldine F., 2014. Brésil : un outil de financement de l'urbanisme dense, *La revue foncière*, n°1, pp. 6-9.
- 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.
- Michel M., 2013. Bilan du développement de la politique foncière poursuivie par la Régie foncière provinciale, *Les cahiers nouveaux*, n°85, pp. 78-80.
- Osborne H., 2014. Poor doors : the segregation of London's inner city flat dwellers, *The guardian*, 25 juillet 2014.
- 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.
- Renard V., 1999. Où en est le système des transferts de COS ?, *Études foncières*, n°82, pp. 8-16.
- 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.

ten Have F., Berns S., van den Bouwhuisen I. et Celik H., 2012. *Financiële effecten crisis bij gemeentelijke grondbedrijven*, Deloitte Real Estate Advisory

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.

Treselj R., 2014. L'Union Wallonne des Architectes se penche sur les difficultés d'accès à la propriété, *Architrave*, n°180, pp. 16-21.

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.

Wallonie, 2014. Déclaration de Politique Régionale 2014-2019 : Oser, innover, rassembler.

Xhignesse G., Bianchet B., Cools M., Gathon J.-H., Jurion B. et Teller J., 2014. *Which are the determinants of homeownership ? A logit analysis for the case of Belgium*. Communication présentée à 2014 European Network for Housing Research Conference, Edinburgh . Disponible sur : <http://hdl.handle.net/2268/170844>.

Xhignesse G., S. C. (sous presse). Observations sur l'évolution du coût du Bonus Logement pour la Wallonie, *Revue de Fiscalité Régionale et Locale*. Disponible sur : http://orbi.ulg.ac.be/bitstream/2268/169217/1/GXhignesse-Bonus_logement.pdf.

Sites internet consultés :

<http://www.clt-rw.be/>, consulté en septembre 2014

<http://urbanisme.irisnet.be>, consulté en septembre 2014

<http://www.rtb.be/>, consulté en juillet 2014

<http://www.droitbelge.be/>, consulté en octobre 2014