

Logement et territoire : vers un paradigme collaboratif

Pôle Logement de la Région wallonne

Pr. Jean-Marie Halleux
Département de Géographie
Service de Géographie économique
Université de Liège

Liège, le 11 février 2020

Introduction

- ▶ **Réflexion sur un paradigme plus collaboratif**

« Politiques du logement : sortir de la crise, changer de paradigmes »

- ▶ **Un paradigme collaboratif, c'est-à-dire ?**

Utilisation de l'ensemble des mécanismes de coordination disponible : le marché via les prix, la régulation via l'autorité, mais aussi la coopération via la confiance

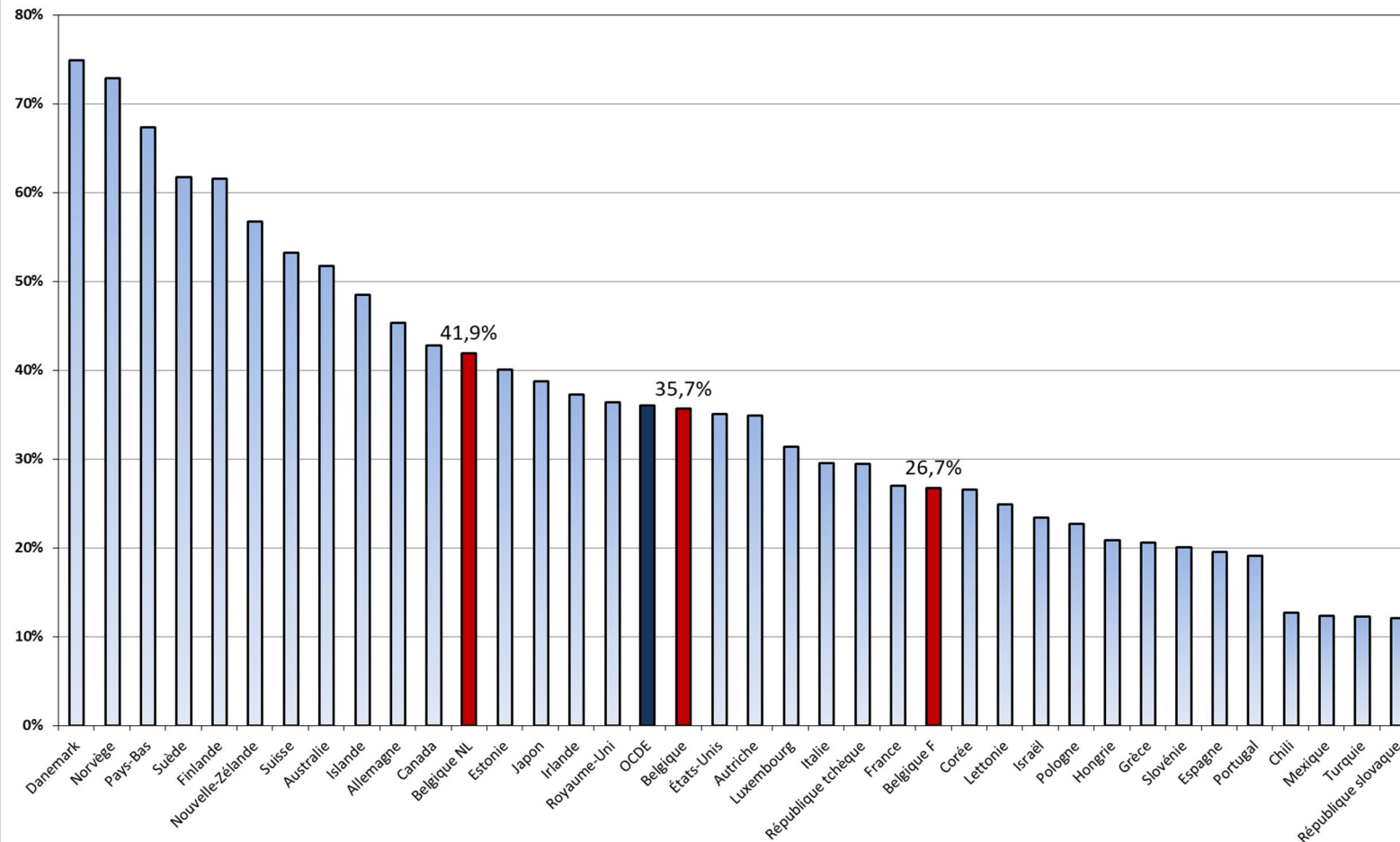
- ▶ **Un paradigme collaboratif, pourquoi ?**

Pour rencontrer les grands défis contemporains

Pour évoluer vers une société de confiance

Pourcentage de personnes déclarant faire confiance aux autres

« Pensez-vous qu'il est possible de faire confiance aux autres ou que l'on n'est jamais assez méfiant ? »



Source des données : World Value Survey et European Value Survey

Détails disponibles à l'adresse suivante : <http://dx.doi.org/10.1787/888933405711> (consulté en janvier 2020)

Introduction

- ▶ **Logement et territoire : des défis majeurs potentiellement antagonistes**
 - limiter l'artificialisation
 - limiter les coûts fonciers du logement
 - collectiviser la rente foncière : « *land value capture* »
- ▶ **Quelles logiques coopératives pour quelles actions ?**
 - Coopération entre politiques publiques
 - Coopération entre autorités et promoteurs
 - Coopération entre propriétaires

1. L'étalement urbain
2. Le retour de la rente foncière
3. Les contours du paradigme collaboratif
4. Conclusions

1. L'étalement urbain

2. Le retour de la rente foncière
3. Les contours du paradigme collaboratif
4. Conclusions

- *Le constat ancien des coûts de l'étalement*
- *Un étalement très développé en Wallonie*
- *Vers une bifurcation des politiques wallonnes ?*

1. L'étalement urbain

Le constat ancien des coûts de l'étalement

Newman P.W.G. & Kenworthy J.R., 1989, *Cities and automobile dependence: an international sourcebook*, Gower.

⇒ Mise en avant du problème de la dépendance automobile et du mot d'ordre de la « ville compacte »

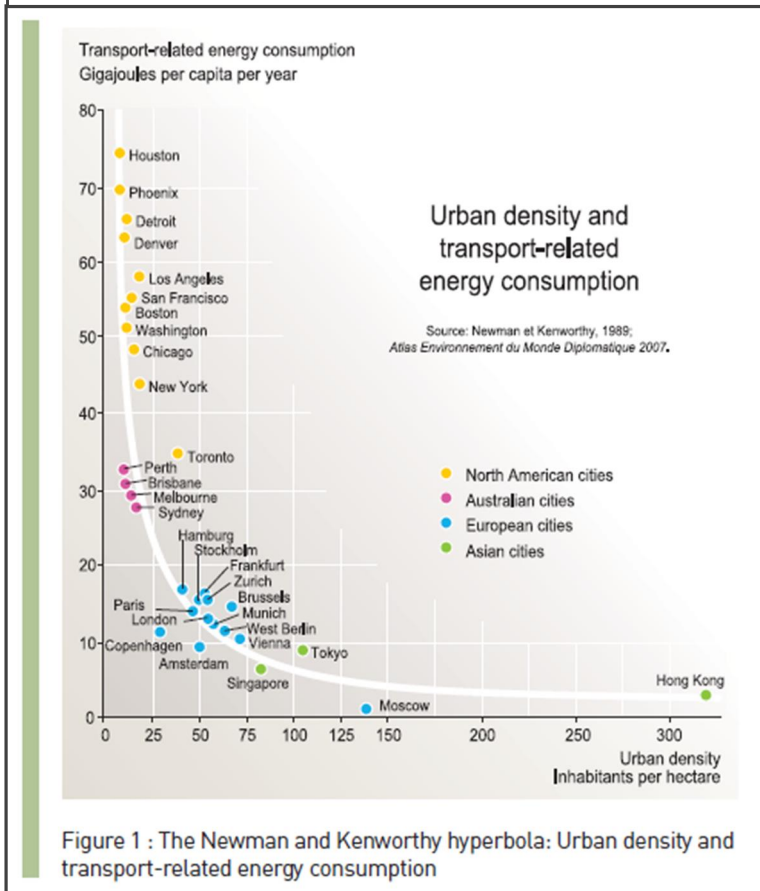
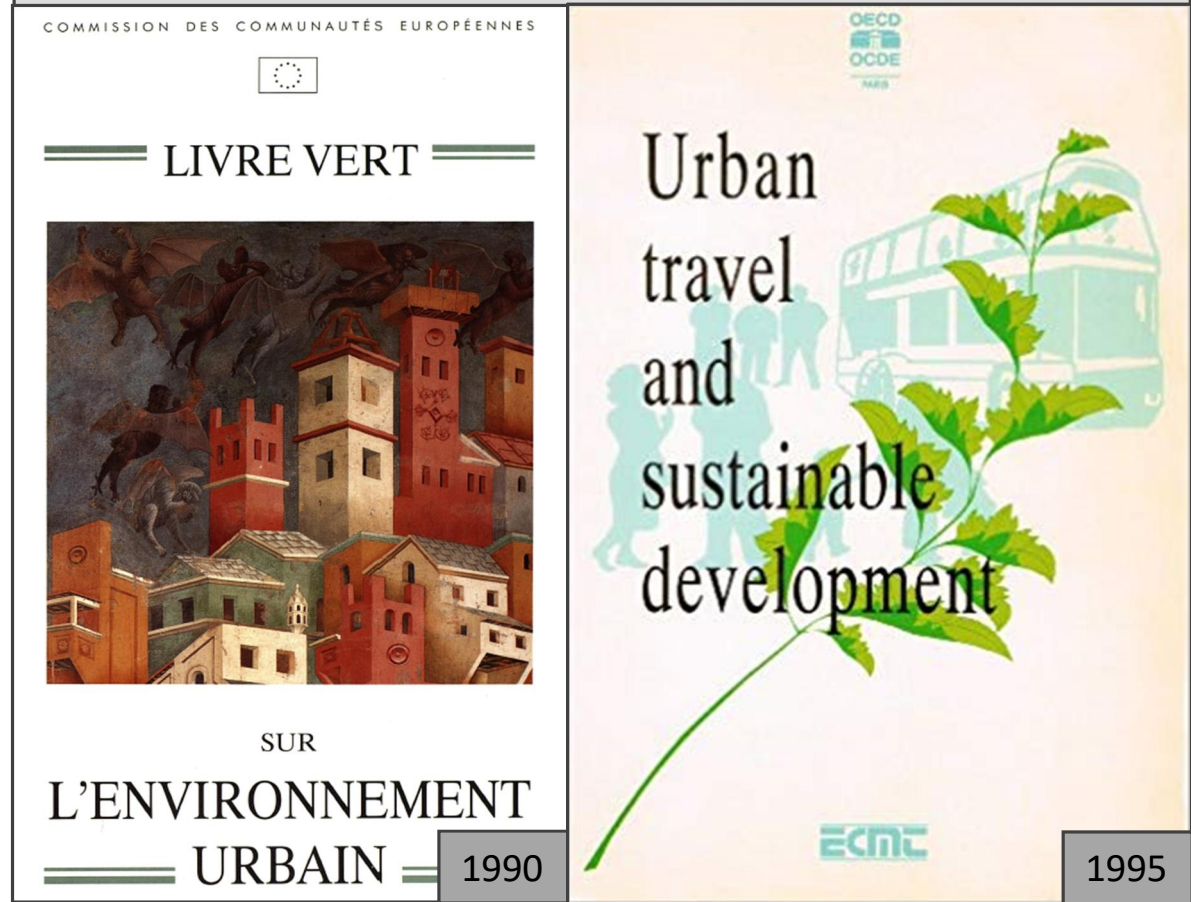
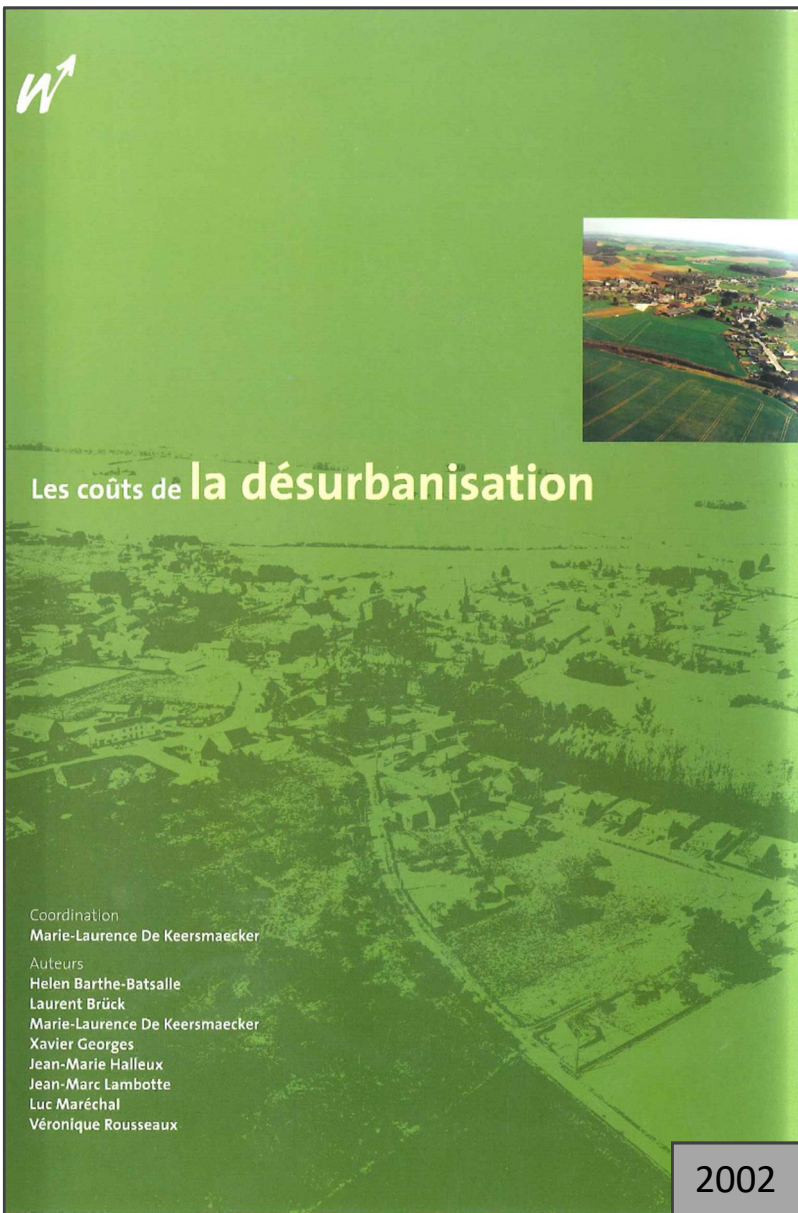


Figure 1 : The Newman and Kenworthy hyperbola: Urban density and transport-related energy consumption

Source : B. Lefèvre, 2009, p. 3.



Les coûts de la désurbanisation

Coordination
Marie-Laurence De Keersmaecker

Auteurs
Helen Barthe-Batsalle
Laurent Brück
Marie-Laurence De Keersmaecker
Xavier Georges
Jean-Marie Halleux
Jean-Marc Lambotte
Luc Maréchal
Véronique Rousseaux

2002



ÉTUDES ET DOCUMENTS
CPDT 6

Protocole de Kyoto : aménagement du territoire, mobilité et urbanisme

Mesures pour faciliter l'adhésion
de la Région wallonne au Protocole
de Kyoto et pour limiter les émissions
de gaz à effet de serre

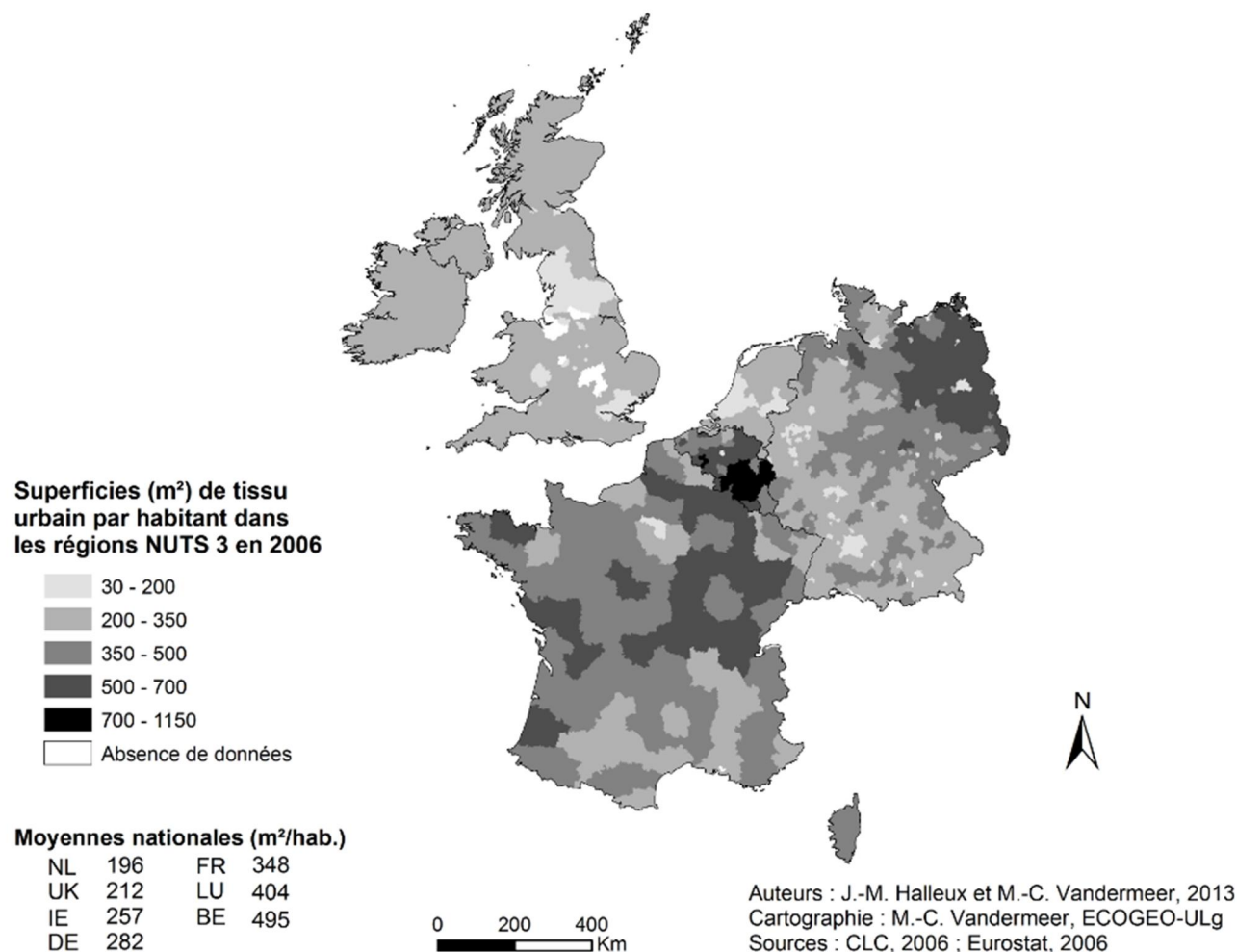
Auteurs
Véronique Boniver
Delphine Daxhelot
Sophie De Coninck
Christophe Dierzelle
Roger Hagelstein
Fadima Kelta
Anne-Catherine Klinkenberg
Jean-Marc Lambotte
Anne Sinzot
Sandrine Xanthoulis

Coordination
Marie-Laurence De Keersmaecker

2013

Un étalement très développé en Wallonie

Superficies occupées par le tissu urbain relativisées par le volume de population



Standard d'habitat
(m² urbanisé / hab.)

Pays-Bas : 196

Royaume-Uni : 212

Irlande : 257

Allemagne : 282

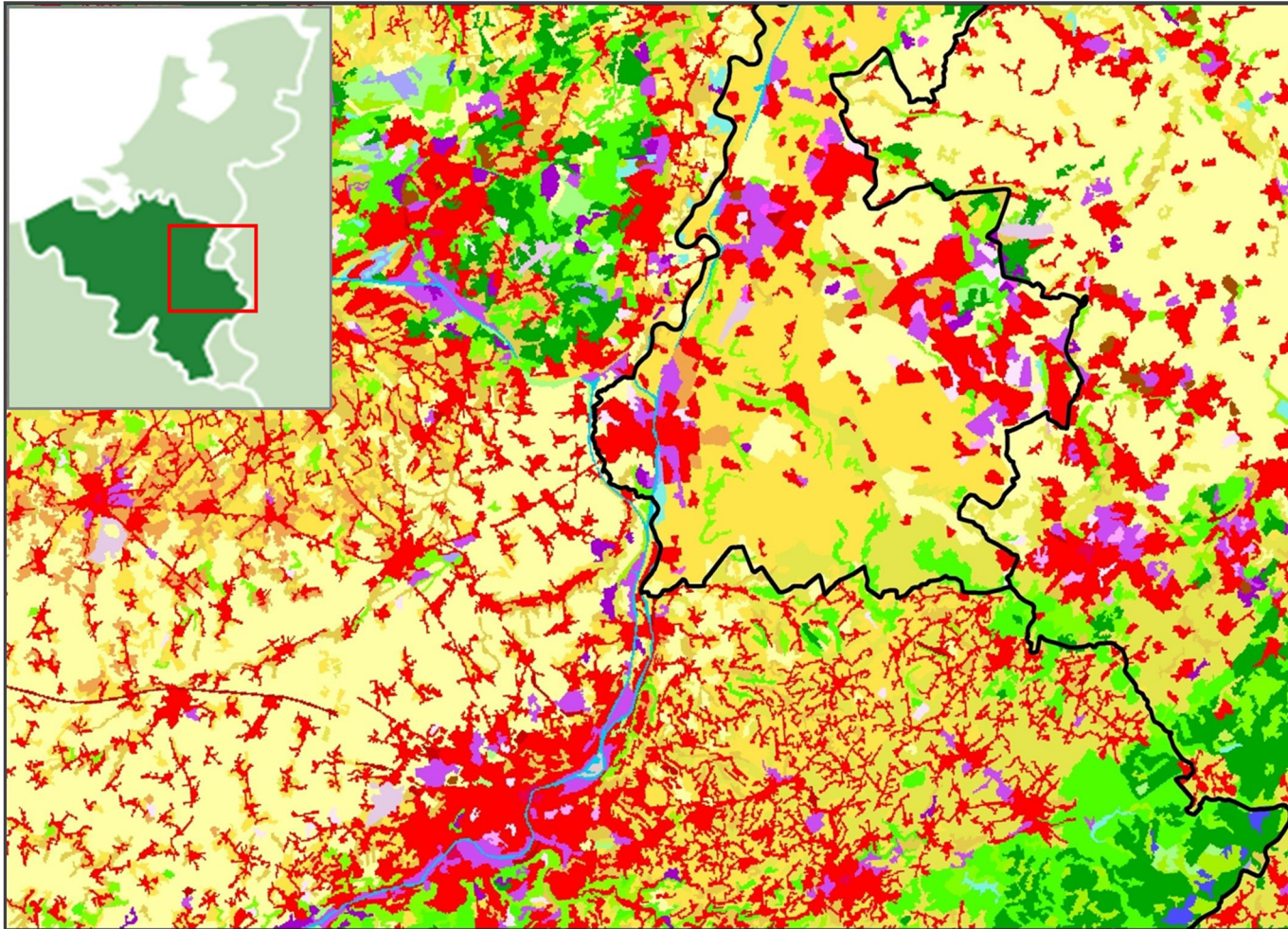
France : 348

Belgique : 495

- Flandre : 488

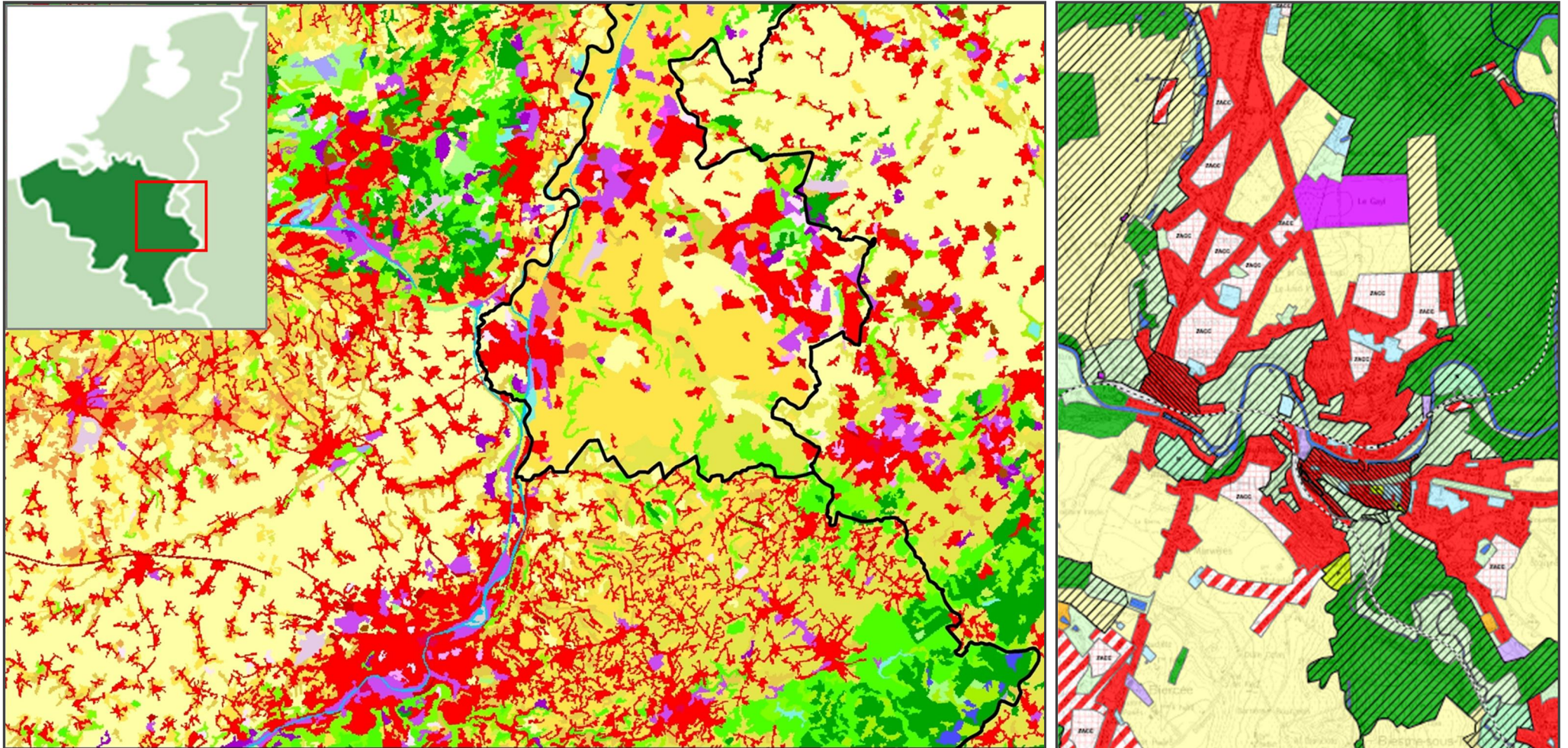
- Wallonie : 626

Un étalement très développé en Wallonie



Source : CORINE Land Cover (2000)

Un étalement très développé en Wallonie



Source : CORINE Land Cover (2000)

Disponibilité en offre juridique potentielle vierge		
Territoire	Hectares	Hectares / 1000 hab.
Prov. Brabant wallon	4542	11,45
Prov. Hainaut	11'317	8,46
Prov. Liège	18'698	17,02
Prov. Luxembourg	11'755	41,93
Prov. Namur	10'148	20,74
TOTAL Wallonie	56'460	15,67
Prov. Anvers	7928	4,35
Prov. Limbourg	6377	7,39
Prov. Flandre orientale	6141	4,13
Prov. Brabant flamand	5483	4,89
Prov. Flandre occidentale	3416	2,89
TOTAL Flandre	29'344	4,53
Grand-Duché de Luxembourg	2840	5,29
Rhénanie-Palatinat	6000	1,48
Rhénanie-du-Nord-Westphalie	19'043	1,05
Suisse	30'000	3,56

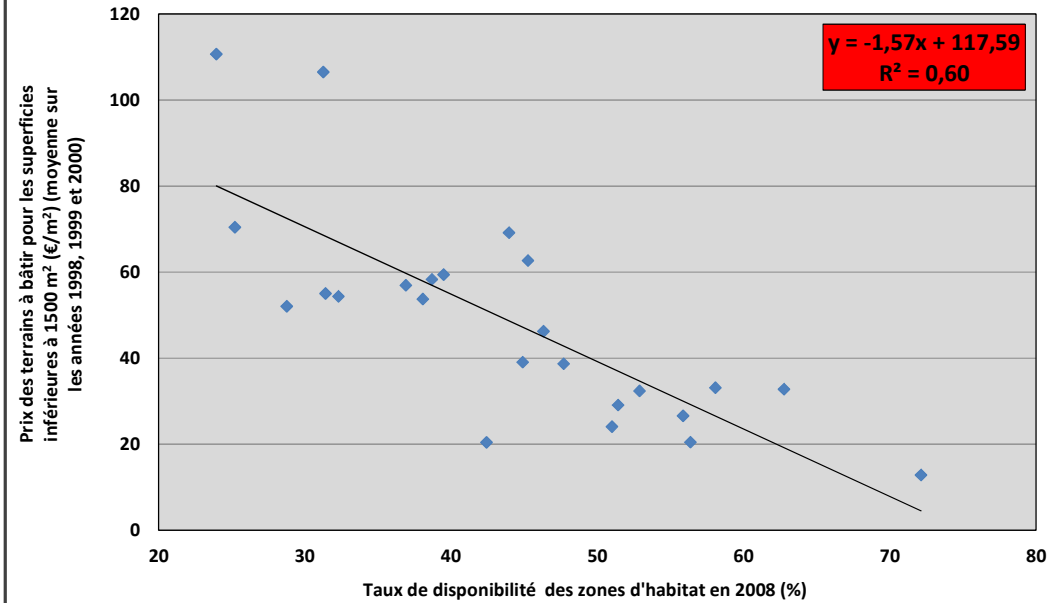
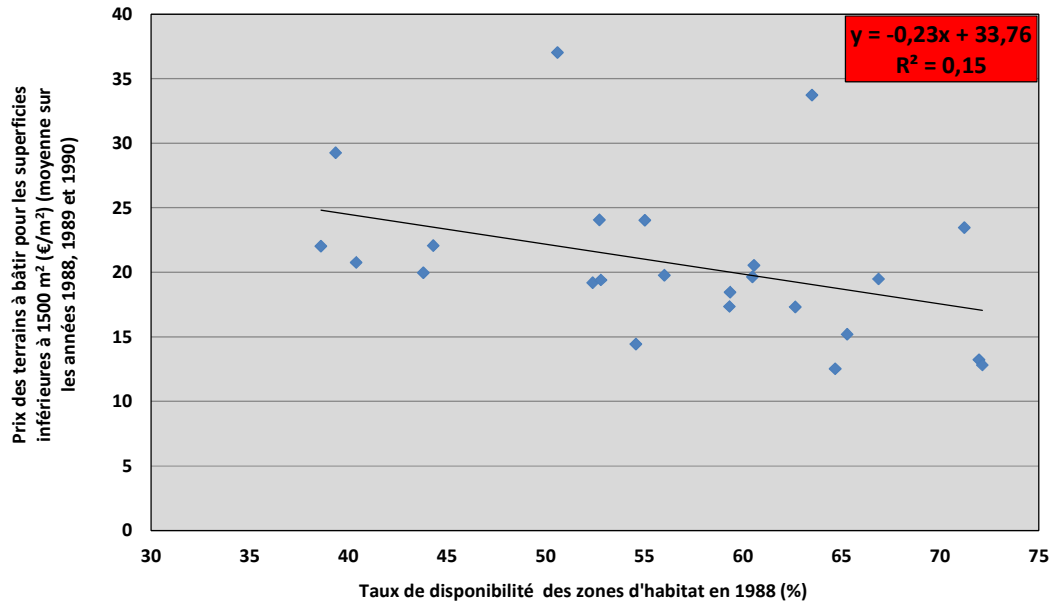
Surabondance de l'offre juridique potentielle vierge

Pour les sources : voir CPDT, 2018, p. 105. Situation aux alentours de 2015

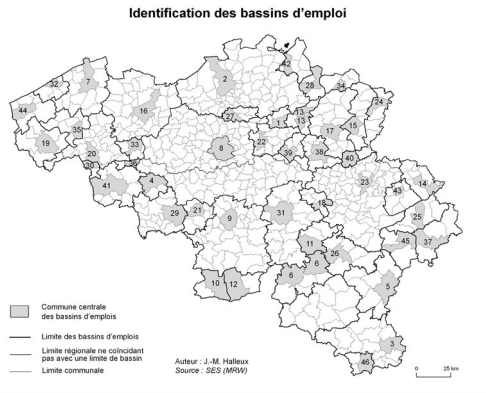
Les relations entre la disponibilité en zones d'habitat et les valeurs foncières

Fin décennie 1980 : $R^2 = 15\%$

Fin décennie 2000 : $R^2 = 60\%$



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



Surabondance de l'offre juridique potentielle vierge

VERSUS

Effets de rareté pour l'offre effective

Vers une bifurcation des politiques wallonnes ?

WALLONIE

En route vers le « Stop béton » à l'horizon 2025, puis 2050

Plafonner puis mettre fin à l'étalement urbain : en 2020, la Wallonie jette les bases d'un chantier de très longue haleine. Inter-Environnement en fixe des balises.

UNE DÉMARCHE

L'expression « Stop béton » ne figure pas formellement dans la déclaration de politique régionale qui lie la Région wallonne à son territoire en 2020. Mais il ne fait pas de doute que l'attention est mise en 2020 par le gouvernement wallon en ce qui concerne la politique de l'habitat et de l'urbanisme. La Région wallonne a adopté en 2020 la « Déclaration de politique régionale de l'habitat et de l'urbanisme » qui vise à « arrêter l'étalement urbain et à y mettre fin à l'horizon 2020 ». Le ministre de l'habitat et de l'urbanisme en a fait un axe de sa politique régionale.

La déclaration de politique régionale vise à « arrêter l'étalement urbain et à y mettre fin à l'horizon 2020 ». Le ministre de l'habitat et de l'urbanisme en a fait un axe de sa politique régionale. La Région wallonne a adopté en 2020 la « Déclaration de politique régionale de l'habitat et de l'urbanisme » qui vise à « arrêter l'étalement urbain et à y mettre fin à l'horizon 2020 ». Le ministre de l'habitat et de l'urbanisme en a fait un axe de sa politique régionale.



UNE DÉMARCHE

L'expression « Stop béton » ne figure pas formellement dans la déclaration de politique régionale qui lie la Région wallonne à son territoire en 2020. Mais il ne fait pas de doute que l'attention est mise en 2020 par le gouvernement wallon en ce qui concerne la politique de l'habitat et de l'urbanisme. La Région wallonne a adopté en 2020 la « Déclaration de politique régionale de l'habitat et de l'urbanisme » qui vise à « arrêter l'étalement urbain et à y mettre fin à l'horizon 2020 ». Le ministre de l'habitat et de l'urbanisme en a fait un axe de sa politique régionale.

La déclaration de politique régionale vise à « arrêter l'étalement urbain et à y mettre fin à l'horizon 2020 ». Le ministre de l'habitat et de l'urbanisme en a fait un axe de sa politique régionale. La Région wallonne a adopté en 2020 la « Déclaration de politique régionale de l'habitat et de l'urbanisme » qui vise à « arrêter l'étalement urbain et à y mettre fin à l'horizon 2020 ». Le ministre de l'habitat et de l'urbanisme en a fait un axe de sa politique régionale.

Le libéral Willy Borsus est en charge de l'aménagement du territoire au sein du gouvernement wallon.

Si l'expression « Stop béton » n'apparaît pas dans la déclaration de politique régionale, l'objectif reste bien celui-là... Oui, notre approche est très ambitieuse parce que l'on connaît l'impact de l'artificialisation du territoire sur le réchauffement climatique, qui est au centre de nos préoccupations.

Le Soir Lundi 6 janvier 2020

« Réduire la consommation des terres non artificialisées à 6 km²/an d'ici 2030, soit la moitié de la superficie consommée actuellement et tendre vers 0 km²/an à l'horizon 2050 » (SDT, page 99)

Willy Borsus « Nous devons convaincre les gens de choisir la ville et les cœurs de village »



Nous devons changer le modèle, mais dans le respect et le dialogue. Nous ne sommes pas dans la radicalité, mais dans la prudence positive.

15,8

En 2019, la Région wallonne a consommé 15,8 km² de terres non artificialisées. L'objectif est de réduire cette consommation à 6 km² d'ici 2030 et de tendre vers 0 km² à l'horizon 2050.

Inter-Environnement

Le ministre de l'habitat et de l'urbanisme en a fait un axe de sa politique régionale. La Région wallonne a adopté en 2020 la « Déclaration de politique régionale de l'habitat et de l'urbanisme » qui vise à « arrêter l'étalement urbain et à y mettre fin à l'horizon 2020 ». Le ministre de l'habitat et de l'urbanisme en a fait un axe de sa politique régionale.

La Région wallonne a adopté en 2020 la « Déclaration de politique régionale de l'habitat et de l'urbanisme » qui vise à « arrêter l'étalement urbain et à y mettre fin à l'horizon 2020 ». Le ministre de l'habitat et de l'urbanisme en a fait un axe de sa politique régionale.

Le ministre de l'habitat et de l'urbanisme en a fait un axe de sa politique régionale. La Région wallonne a adopté en 2020 la « Déclaration de politique régionale de l'habitat et de l'urbanisme » qui vise à « arrêter l'étalement urbain et à y mettre fin à l'horizon 2020 ». Le ministre de l'habitat et de l'urbanisme en a fait un axe de sa politique régionale.

Le ministre de l'habitat et de l'urbanisme en a fait un axe de sa politique régionale. La Région wallonne a adopté en 2020 la « Déclaration de politique régionale de l'habitat et de l'urbanisme » qui vise à « arrêter l'étalement urbain et à y mettre fin à l'horizon 2020 ». Le ministre de l'habitat et de l'urbanisme en a fait un axe de sa politique régionale.

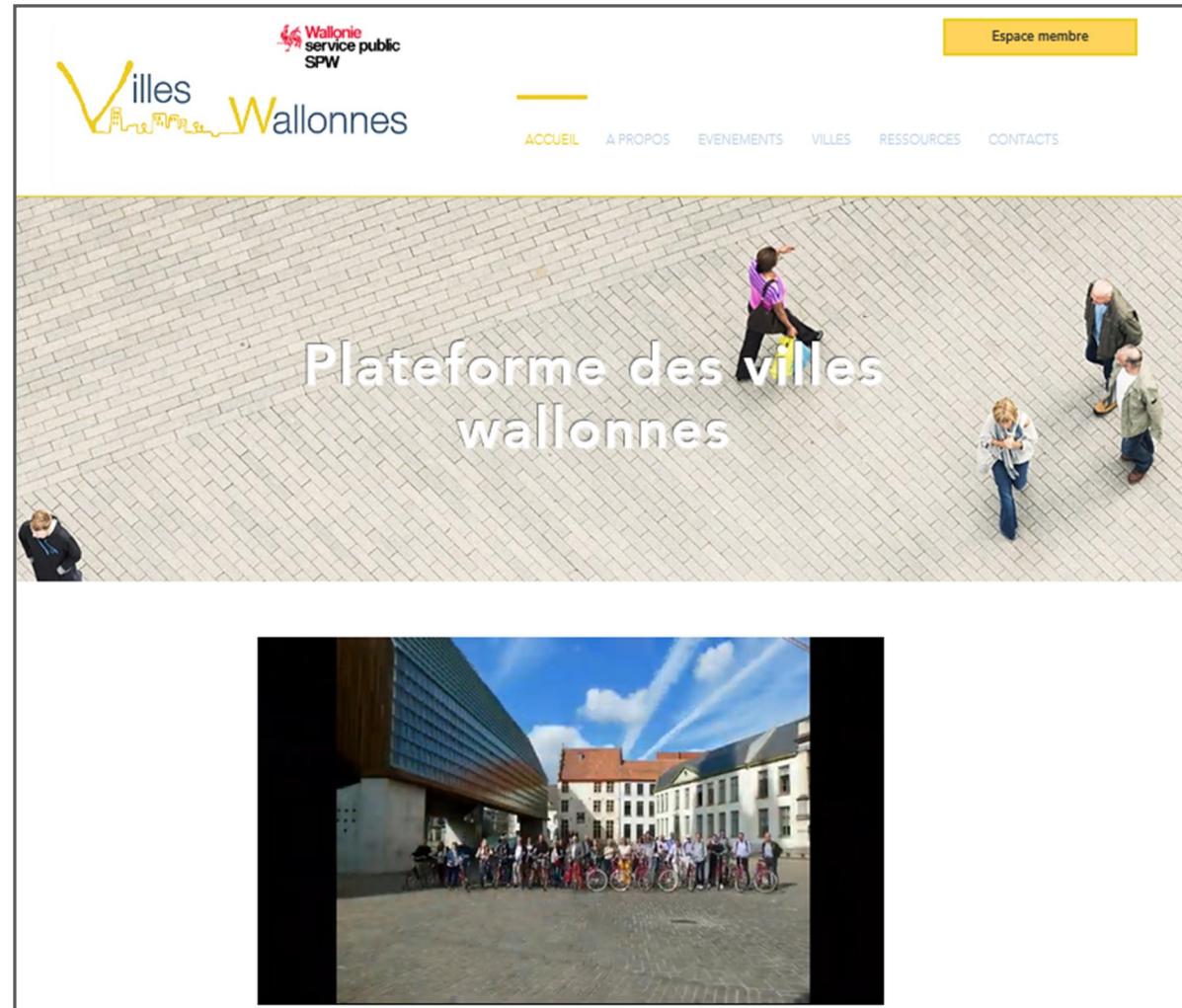
Inter-Environnement

Le ministre de l'habitat et de l'urbanisme en a fait un axe de sa politique régionale. La Région wallonne a adopté en 2020 la « Déclaration de politique régionale de l'habitat et de l'urbanisme » qui vise à « arrêter l'étalement urbain et à y mettre fin à l'horizon 2020 ». Le ministre de l'habitat et de l'urbanisme en a fait un axe de sa politique régionale.

Le ministre de l'habitat et de l'urbanisme en a fait un axe de sa politique régionale. La Région wallonne a adopté en 2020 la « Déclaration de politique régionale de l'habitat et de l'urbanisme » qui vise à « arrêter l'étalement urbain et à y mettre fin à l'horizon 2020 ». Le ministre de l'habitat et de l'urbanisme en a fait un axe de sa politique régionale.

Le ministre de l'habitat et de l'urbanisme en a fait un axe de sa politique régionale. La Région wallonne a adopté en 2020 la « Déclaration de politique régionale de l'habitat et de l'urbanisme » qui vise à « arrêter l'étalement urbain et à y mettre fin à l'horizon 2020 ». Le ministre de l'habitat et de l'urbanisme en a fait un axe de sa politique régionale.

Vers une bifurcation des politiques wallonnes ?



1. L'étalement urbain
- 2. Le retour de la rente foncière**
3. Les contours du paradigme collaboratif
4. Conclusions

- *Le retour de la rente foncière dans l'économie : la hausse des coûts fonciers du logement*
- *La rente foncière dans la littérature et auprès des organisations internationales*

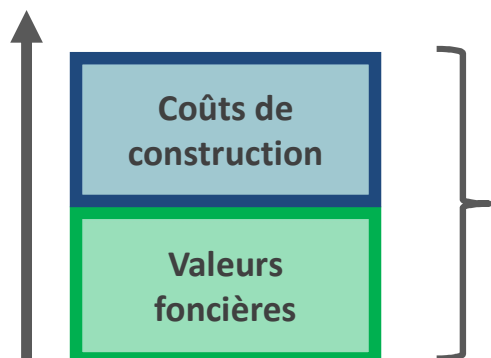
2. Le défi du retour de la rente foncière

La hausse des coûts fonciers du logement

► D'où vient la valeur des logements ?

- des caractéristiques liées à la construction : surface habitable, qualité de la construction, âge de la construction... ⇒ Facteurs de production du travail et du capital
- des caractéristiques liées à la localisation du terrain-support : accessibilité, qualité physique et sociale du voisinage... ⇒ Facteur de production de la ressource naturelle qu'est le foncier

Valeurs
immobilières



Le logement est un
bien combinatoire



La hausse des coûts fonciers du logement

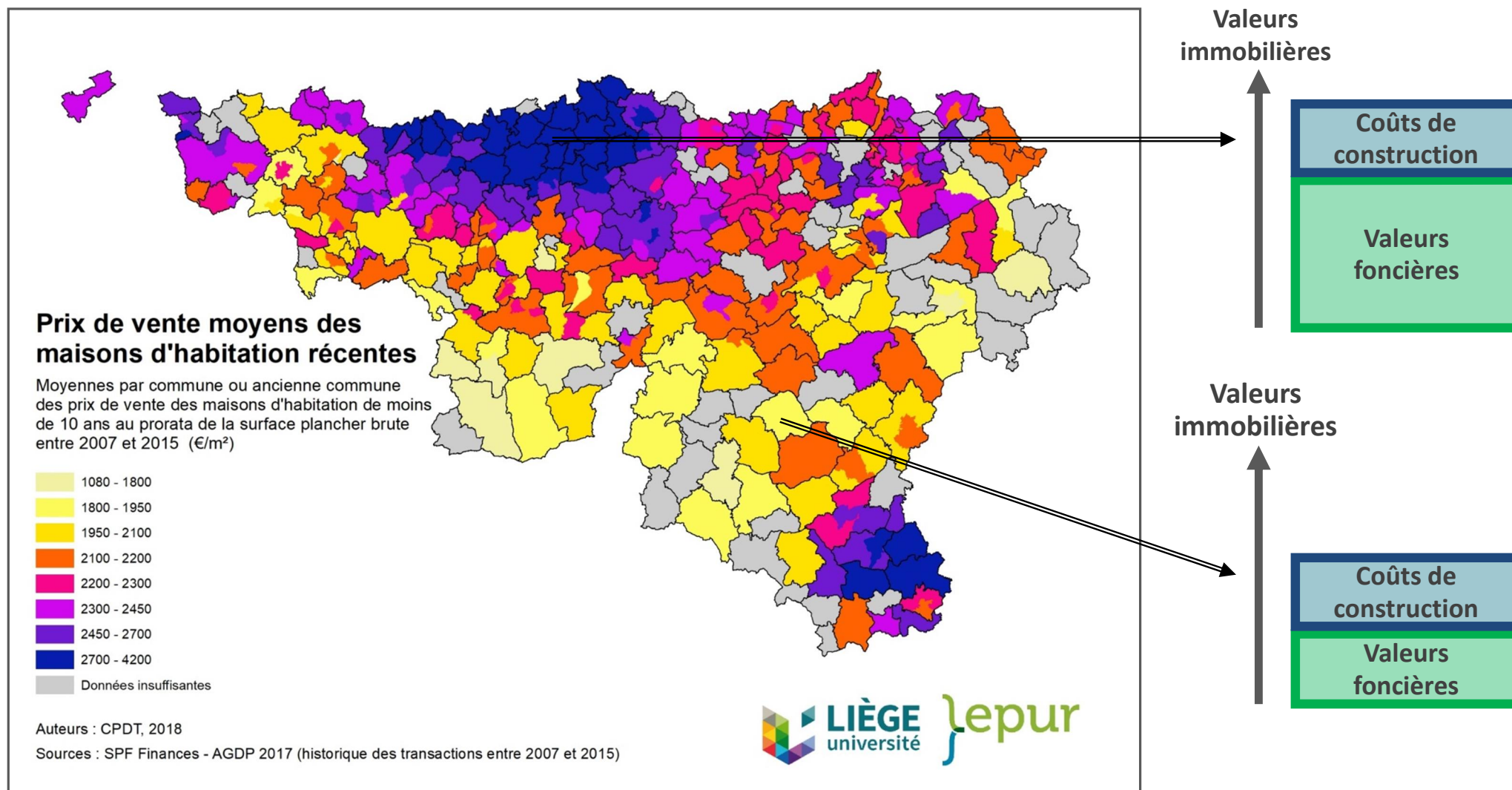
► D'où vient la valeur des logements ?

- des caractéristiques liées à la construction : surface habitable, qualité de la construction, âge de la construction... ⇒ Facteurs de production du travail et du capital
- des caractéristiques liées à la localisation du terrain-support : accessibilité, qualité physique et sociale du voisinage... ⇒ Facteur de production de la ressource naturelle qu'est le foncier

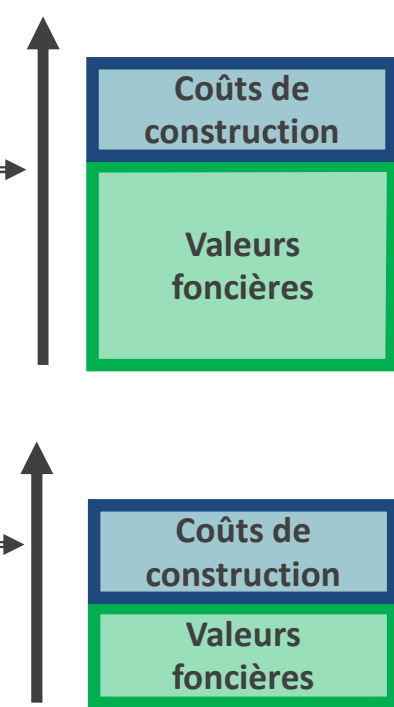
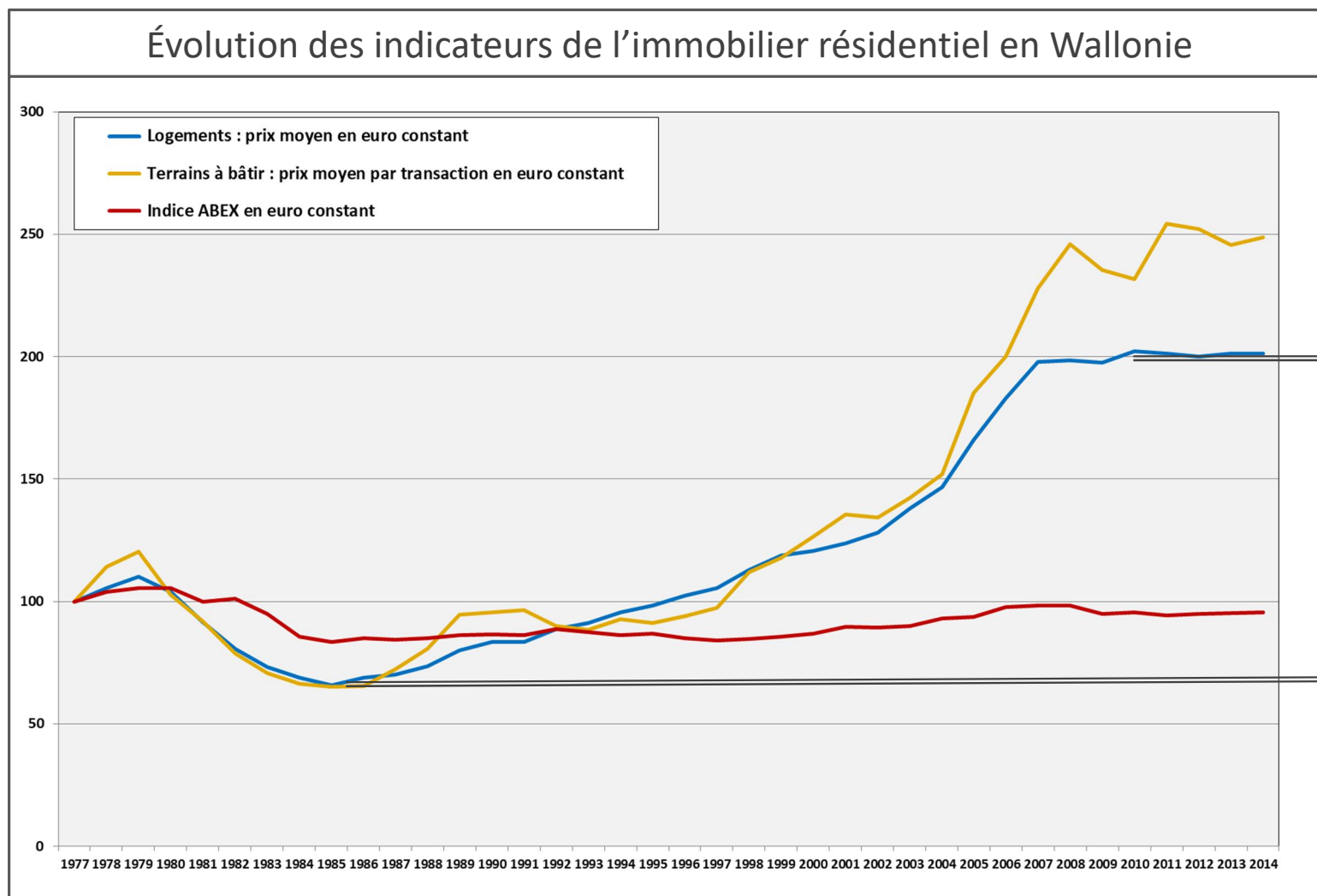
► La rente foncière

- Les revenus liés aux valeurs foncières correspondent à une rente économique
- La rente foncière est un revenu illégitime puisque sa hauteur ne dépend pas du travail des acteurs privés (D. Ricardo, 1817)

La hausse des coûts fonciers du logement



La hausse des coûts fonciers du logement



Sources : ABEX et Statbel selon la nature du bien dans le plan cadastral

La hausse des coûts fonciers du logement

En résumé, nous pouvons faire l'hypothèse que la forte **baisse des taux d'intérêt** au cours de la période, combinée à l'assouplissement des conditions d'accès au crédit immobilier ainsi qu'une certaine **inertie de l'offre immobilière par le secteur de la construction**, ont contribué à la flambée exceptionnelle des prix immobiliers observée en Wallonie, en Belgique et dans d'autres pays occidentaux au cours des deux dernières décennies.

Artige L. et Reginster A., 2017, « Deux décennies d'augmentation des prix immobiliers résidentiels en Wallonie (1995-2015) », Dynamiques régionales, n°5, p. 18.

Les articles analysant la hausse des prix immobiliers à partir des dernières années du XXe siècle s'accordent pour dire qu'il y a eu une **augmentation de la demande immobilière** à laquelle l'offre n'a pas suffisamment répondu car le **secteur de la construction est "inélastique"**. D'où un ajustement du marché par une augmentation du prix.

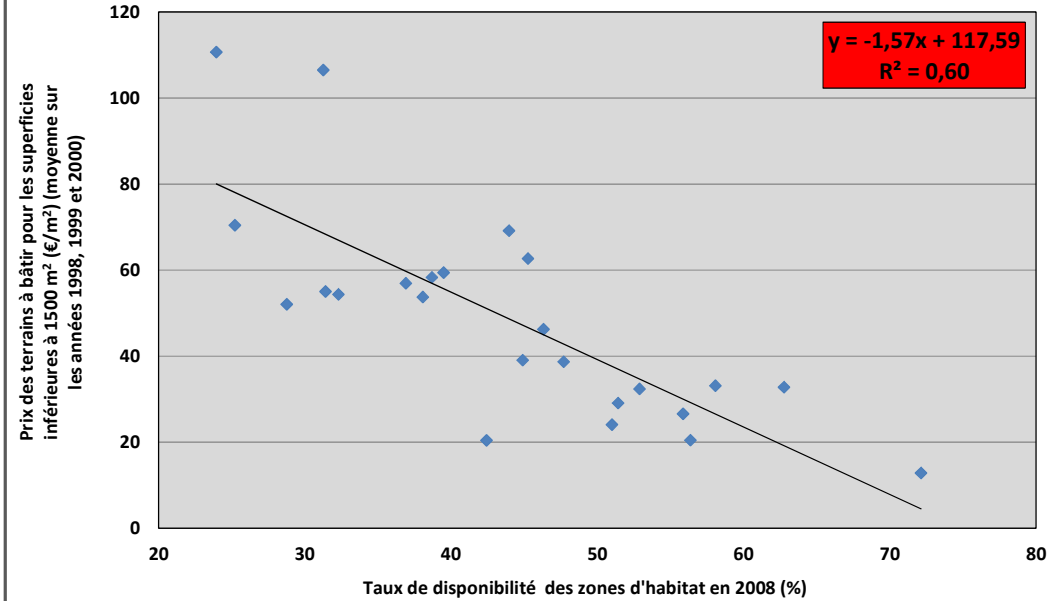
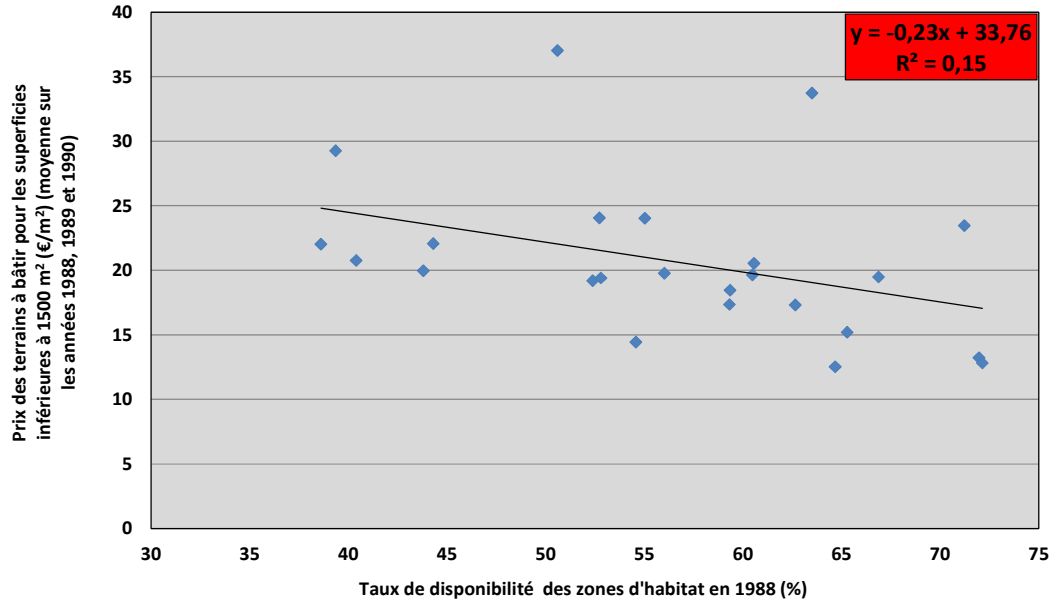
Dans la littérature économique, la **faible réactivité de l'offre immobilière** à une augmentation de la demande est expliquée par des politiques foncières restreignant la ressource (zonages fonciers malthusiens), par la rétention foncière de propriétaires de terrains, par le temps de construction des immeubles, ou par les réglementations du secteur du bâtiment (obtention des permis de construire et autres délais administratifs, contrôles, actions en justice).

Cavailhes J., 2018, « Les raisons du boom international des prix immobiliers (1996-2007) », La revue foncière, n°22, p. 15.

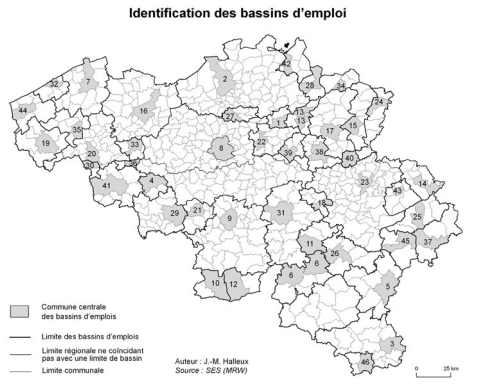
Les relations entre la disponibilité en zones d'habitat et les valeurs foncières

Fin décennie 1980 : $R^2 = 15 \%$

Fin décennie 2000 : $R^2 = 60 \%$



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



Surabondance de l'offre juridique potentielle vierge

VERSUS

Effets de rareté pour l'offre effective

Unanimité contre un projet à Wanze

Commerce Celui de centre commercial ne plaît ni aux riverains ni à la commune.

Un projet de construction d'un centre commercial de 6 000 m² à Wanze a fait débat lundi soir à l'occasion d'une séance d'information citoyenne qui a rassemblé plus d'une centaine de personnes. Le bourgmestre a exprimé un avis négatif sur le dossier, un avis partagé par de nombreux citoyens wanzois qui ont exprimé leurs doutes.

Plus de 1 000 réclamations ont été déposées au terme de l'enquête publique dans le cadre de ce projet. Lequel aurait de lourdes conséquences sur le quotidien des Wanzois mais aussi des communes voisines, comme l'a souligné une habitante. "On a connu de grandes évolutions ces dernières années. Pourquoi vouloir construire des magasins qui, au final, ne vont pas servir ? Il nous suffit de passer le pont et on a tout le complexe de Ben-Ahin à seulement 1,5 km, ce qui cause déjà de gros embarras de circulation tant à Huy qu'à Wanze. Un autre complexe aussi conséquent n'a pas de sens dans une commune de 13 000 habitants".

Le bourgmestre s'est également exprimé en défaveur du projet. "Il y a encore trop de zones d'ombre. Ce projet commercial se base sur un plan communal d'aménagement lancé en 2004. Or les choses ont considérablement évolué et les besoins à Wanze ne sont plus les mêmes". Mécontente de la tournure des événements, l'équipe du promoteur a quitté la salle. (Belga)

Bois d'Avroy : un projet jugé "démessuré"

Immobilier Les riverains et la Ville de Liège s'opposent à ce projet de construction de logements.

C'est un projet immobilier vieux de plusieurs années déjà, porté par la société Thomas&Piron. Malgré un nombre de logements revu à la baisse et un nombre de places de parking augmenté, les riverains ne veulent toujours pas du projet dit Bois d'Avroy. Un projet "démessuré" selon eux au regard de la particularité de ce quartier calme à forte densité de population.

Pour comprendre le dossier, direction rue Bois d'Avroy, dans le paisible quartier résidentiel de Cointe à Liège, sur l'ancien site du Forem aujourd'hui à l'abandon, où la société Thomas&Piron souhaite faire pousser 60 appartements ainsi que huit maisons familiales après achat du terrain à la Région wallonne. Et pour accéder au site, une seule voie d'accès étroite.

Un projet trop imposant

Le projet suscite une levée de boucliers du côté des riverains qui se mobilisent pour sauver la quiétude de leur quartier. Ceux-ci ont introduit un recours au bureau de la Région wallonne et récolté près de 150 signatures pour la pétition papier et 200 pour l'électronique. "Le site est une enclave, les places de parking ne sont pas suffisantes et le mastodonte fera six étages", fustigent une poignée d'habitants des rues Auguste-Doutrepoint, Bois d'Avroy et Julien Dandrimont qui préconisent "un projet à

taille humaine" dans un quartier "où les rues sont déjà surchargées en journée". "Nous pensons que plus ou moins 130 voitures de plus dans le quartier, c'est trop". Et de poursuivre : "Nous sommes bien conscients que ce chantier doit être réhabilité mais pas en dépit du bon sens".

"Le volume ici est énorme !", appuie Jacques Charlier, un riverain. "Quand le Forem était là, il y avait du monde en journée certes, mais le soir, nous étions au calme. Ici, avec de nouveaux logements, ça veut dire qu'il y aura du monde tout le temps", s'inquiète-t-il. "Il faut faire quelque chose de neuf mais pas des logements dans une caisse à souliers en béton. On aimerait que le site reste d'utilité publique, qu'il serve de centre d'information par exemple. Il y a plein de projets qui pourraient être possibles de sorte que le quartier reste paisible", suggère-t-il.

"Le site est une enclave, les places de parking sont faibles et le mastodonte fera six étages"

Les riverains
De la rue Bois d'Avroy.

Aux côtés des riverains, une fois n'est pas coutume, on trouve la Ville de Liège. "La densité du projet est excessive pour le maintien du cadre de vie des habitants. On est contre le projet tel qu'il est présenté mais nous sommes bien entendu pour requalifier la friche", souligne Jean-Pierre Hupkens (PS), échevin de l'Urbanisme. La Ville de Liège a également introduit un recours contre l'avis favorable rendu sur ce projet par le fonctionnaire délégué de la Région wallonne.

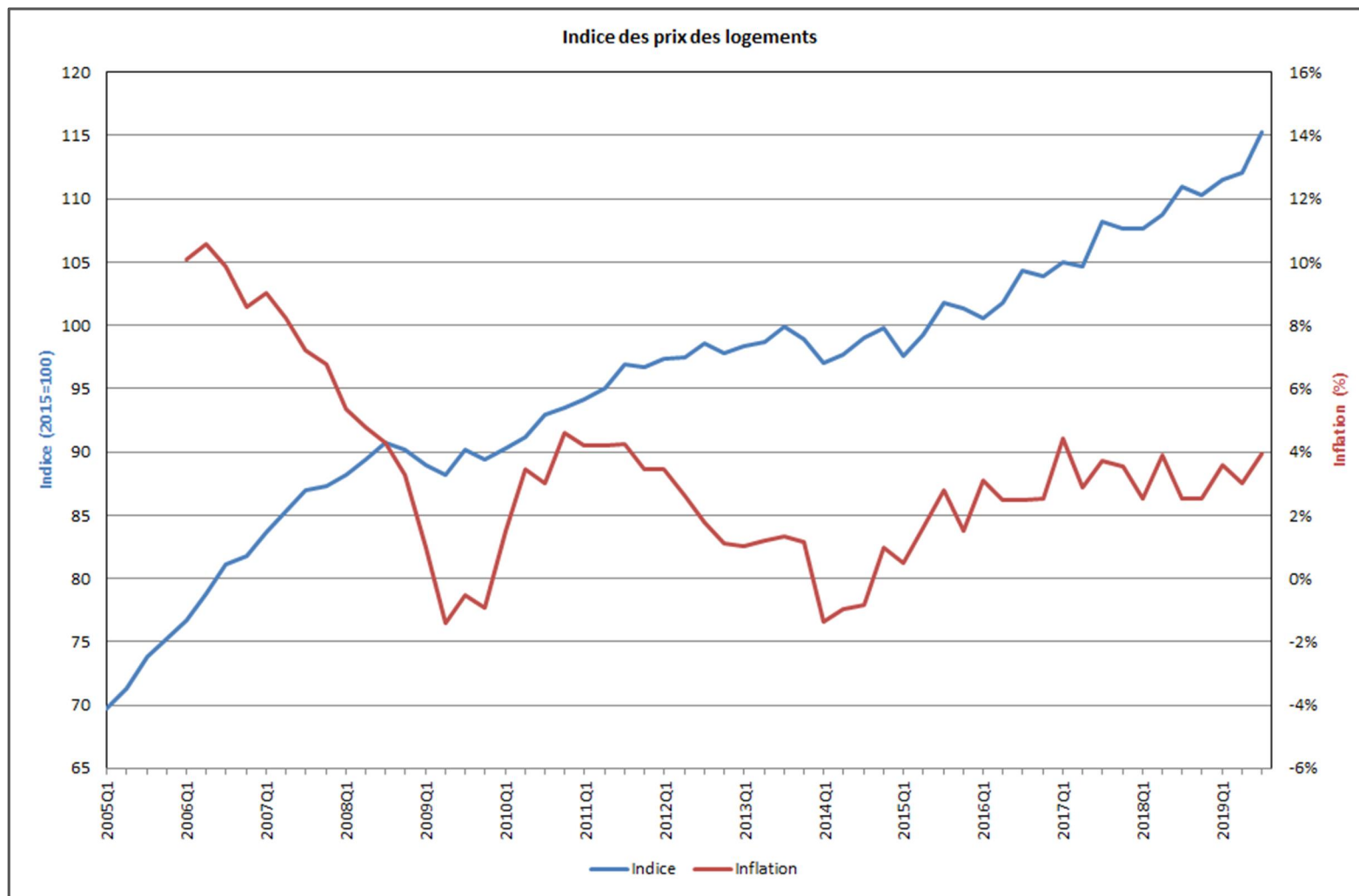
Enfin, du côté de la société Thomas&Piron, on justifie une densité de logements suffisante pour compenser les dépenses importantes que nécessitera la dépollution du site de l'ancien charbonnage. Reste à savoir la décision finale du gouvernement wallon qui devrait se prononcer prochainement.

Aude Quinet



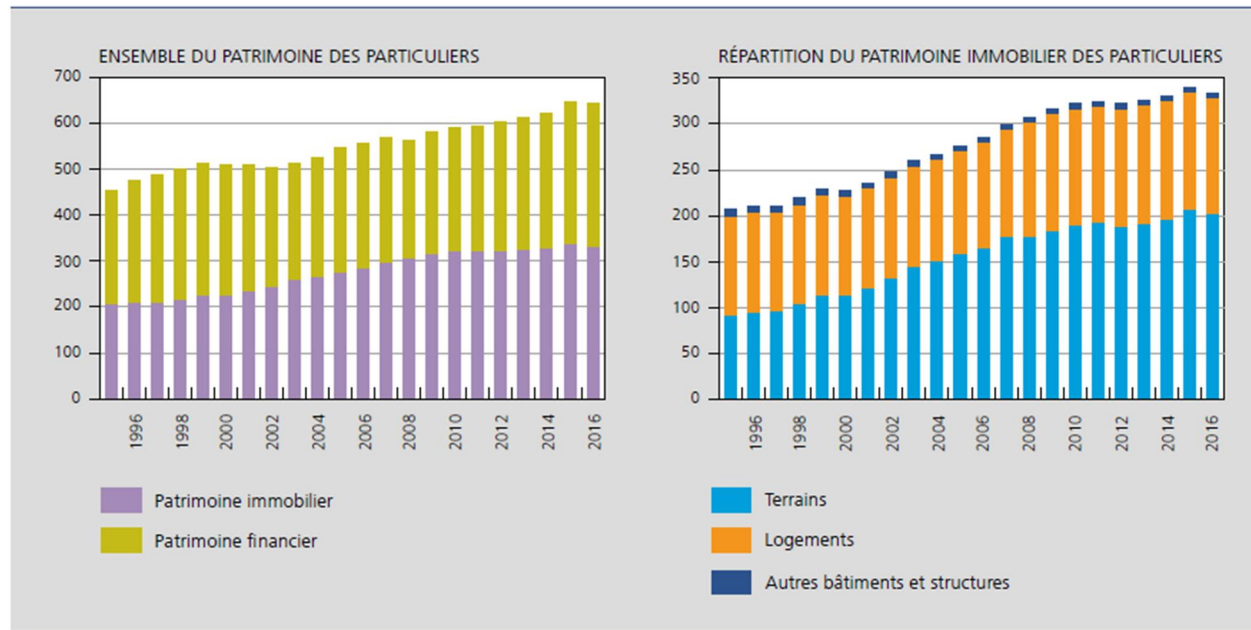
La société Thomas&Piron souhaite réhabiliter l'ancien site du Forem sis rue Bois d'Avroy en logements.

La hausse des coûts fonciers du logement



Source : <https://statbel.fgov.be/fr/themes/construction-logement/indice-des-prix-des-logements> (consulté en janvier 2020)

GRAPHIQUE 1 PATRIMOINE DES PARTICULIERS EN BELGIQUE
(pourcentages du PIB)

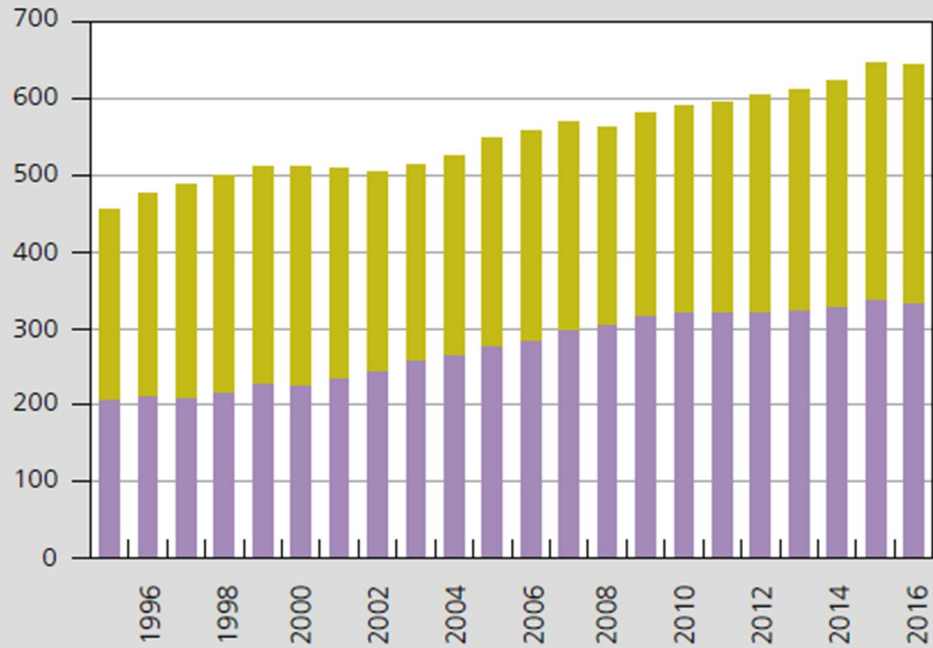


Source : ICN.

Les avoirs immobiliers des particuliers comportent trois types d'actifs : les terrains, les logements et les autres bâtiments et structures. Selon les statistiques de l'Institut des comptes nationaux (ICN), les terrains en représentent la majeure partie (61 %) pour un montant total de 863 milliards d'euros en 2016 (ou 204 % du PIB). Avec une progression moyenne de 7 % par an, les terrains sont également la classe d'actifs qui a le plus contribué à l'expansion du patrimoine immobilier des ménages depuis 1995. Ceux-ci sont essentiellement constitués de terrains supportant des logements (74,2 %) ou d'autres types de bâtiments (6,3 %), de terrains à bâtir (5 %) et de terres agricoles (4,5 %). Le patrimoine immobilier sous la forme de bâtiments s'élève quant à lui à 549 milliards d'euros en 2016 (ou 129 % du PIB) et se compose principalement de logements. Sa croissance depuis les années 1990 est largement imputable à des effets de valorisation dans la mesure où les prix immobiliers ont augmenté quasiment sans discontinuer durant cette période.

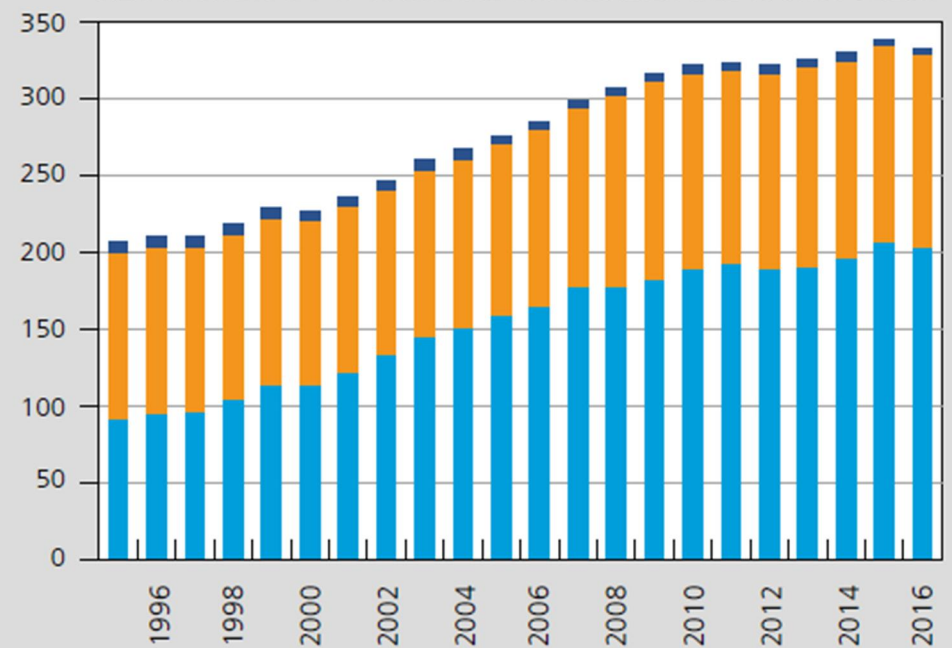
Source : P. Reusens et C. Warisse, 2018, p. 86.

ENSEMBLE DU PATRIMOINE DES PARTICULIERS



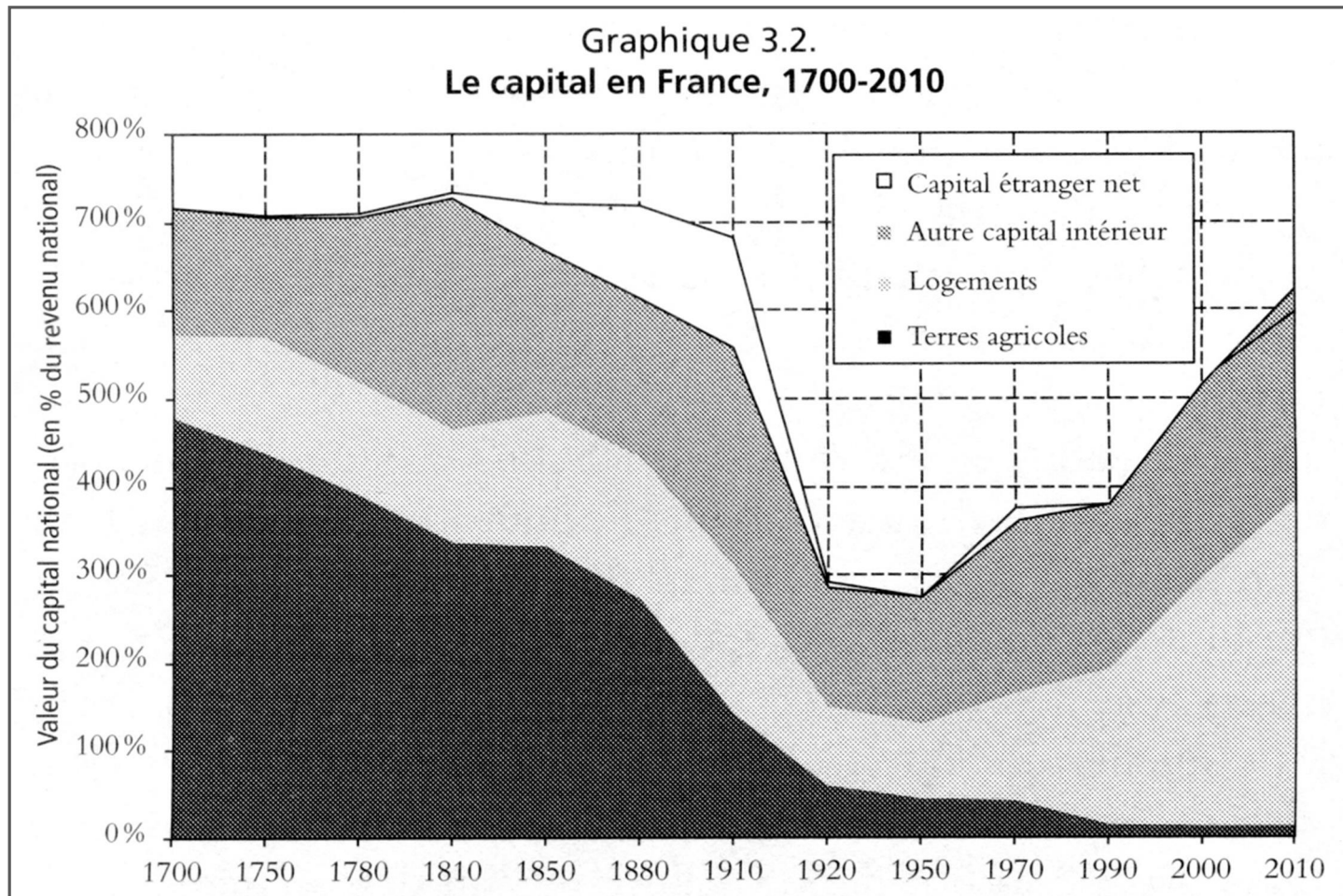
- Patrimoine immobilier
- Patrimoine financier

RÉPARTITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER DES PARTICULIERS

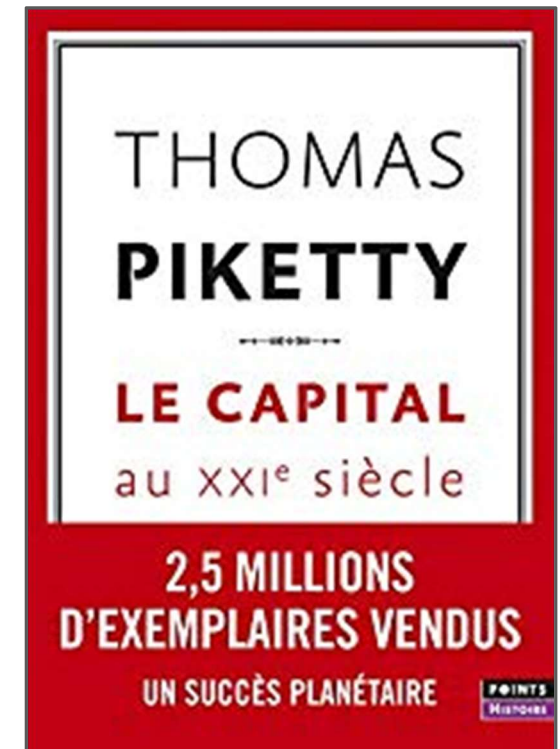


- Terrains
- Logements
- Autres bâtiments et structures

La rente foncière dans la littérature et auprès des organisations internationales



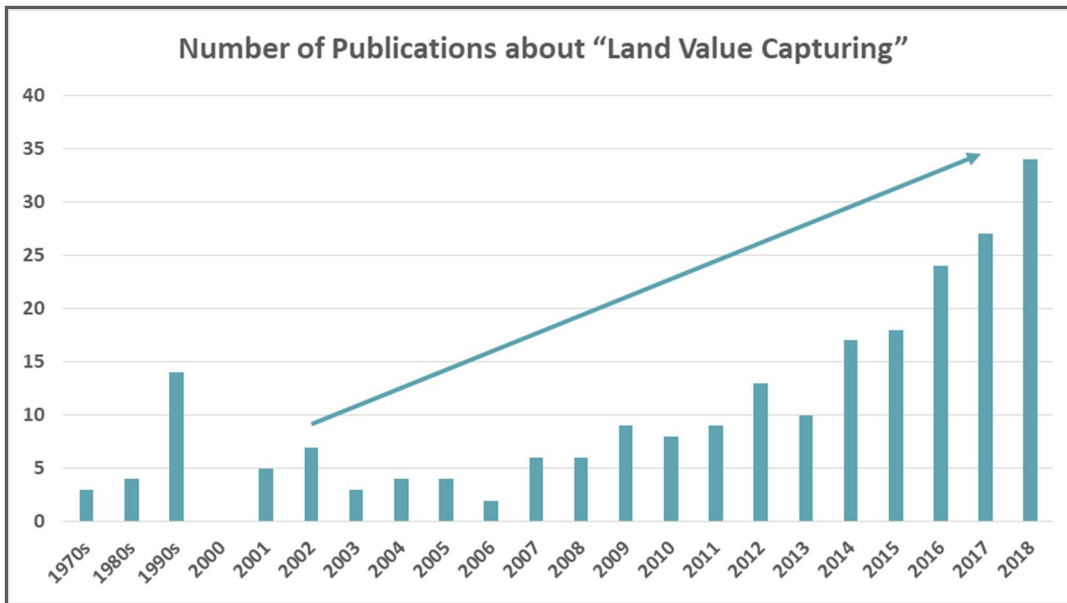
Source : T. Piketty, 2013, p. 189.





« Land value capture »

Comment améliorer les techniques de captation de la rente foncière ?



La rente foncière dans la littérature et auprès des organisations internationales

► La captation de la rente foncière : un enjeu global

► What's land value capture?

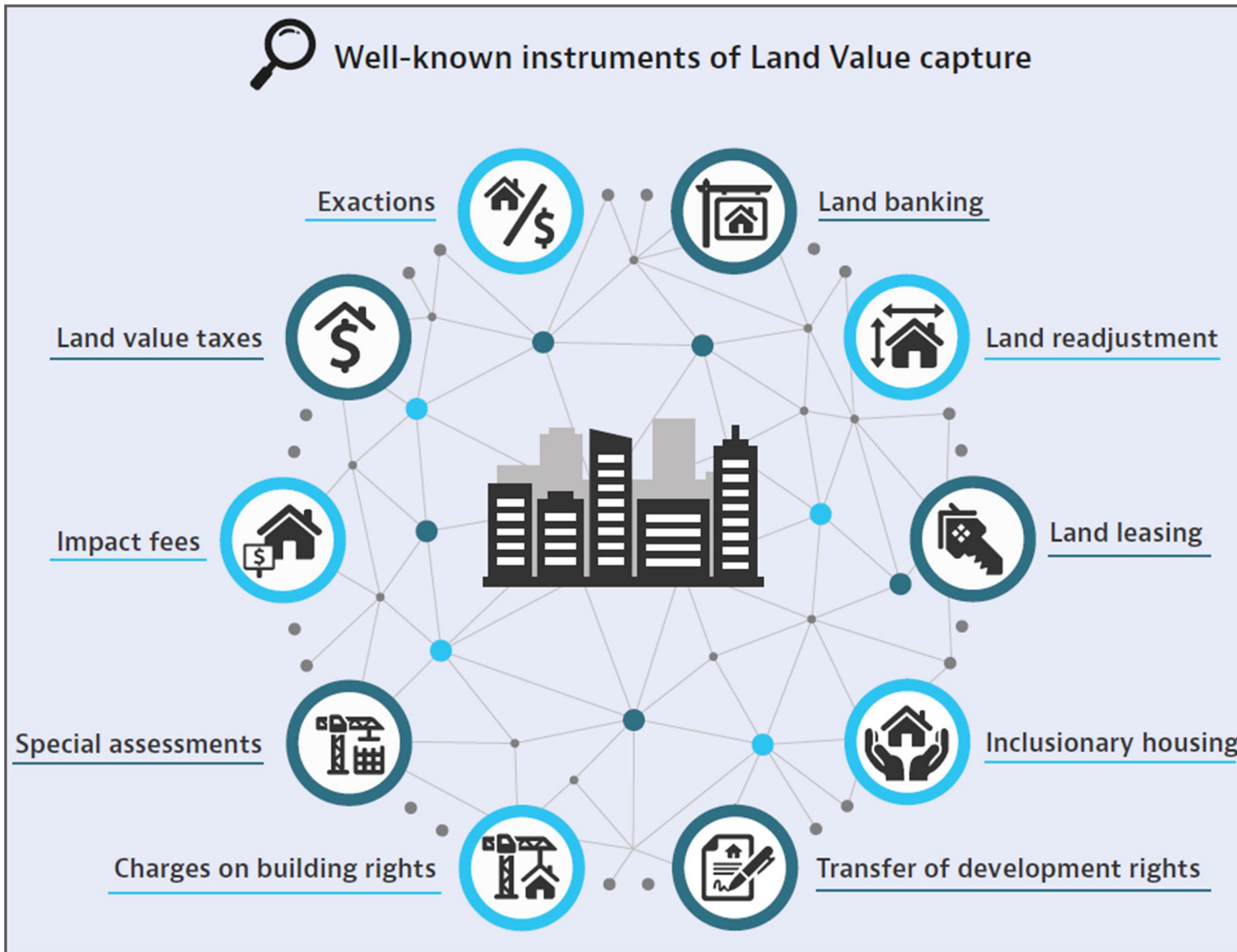
Land value capture is a policy approach that enables communities to recover and reinvest land value increases that result from public investment and government actions. Land value capture is rooted in the notion that public action should generate public benefit. As challenges mount from rapid urbanisation, deteriorating infrastructure, climate change, and more, this funding source has never been more important to the future of municipalities. When used in conjunction with good governance and urban planning principles, land value capture can be an integral tool to help governments advance positive fiscal, social, and environmental outcomes.

► About the Global Compendium on Land Value Capture

In close cooperation with the [Lincoln Institute of Land Policy](https://www.lincolninstitute.org/), the OECD seeks to investigate and gain a better understanding of how land value capture is used around the world, with a focus on aspects that are important for systematic adoption. This research will result in a Global Compendium on Land Value Capture, covering both OECD and non-OECD countries. The Compendium will also aim to help promote the benefits and unpack common challenges of land value capture to policymakers at national and subnational governments as well as to academics, planning practitioners, and public officials.



Source : <https://www.oecd.org/cfe/cities/land-value-capture.htm> (consulté en janvier 2020)

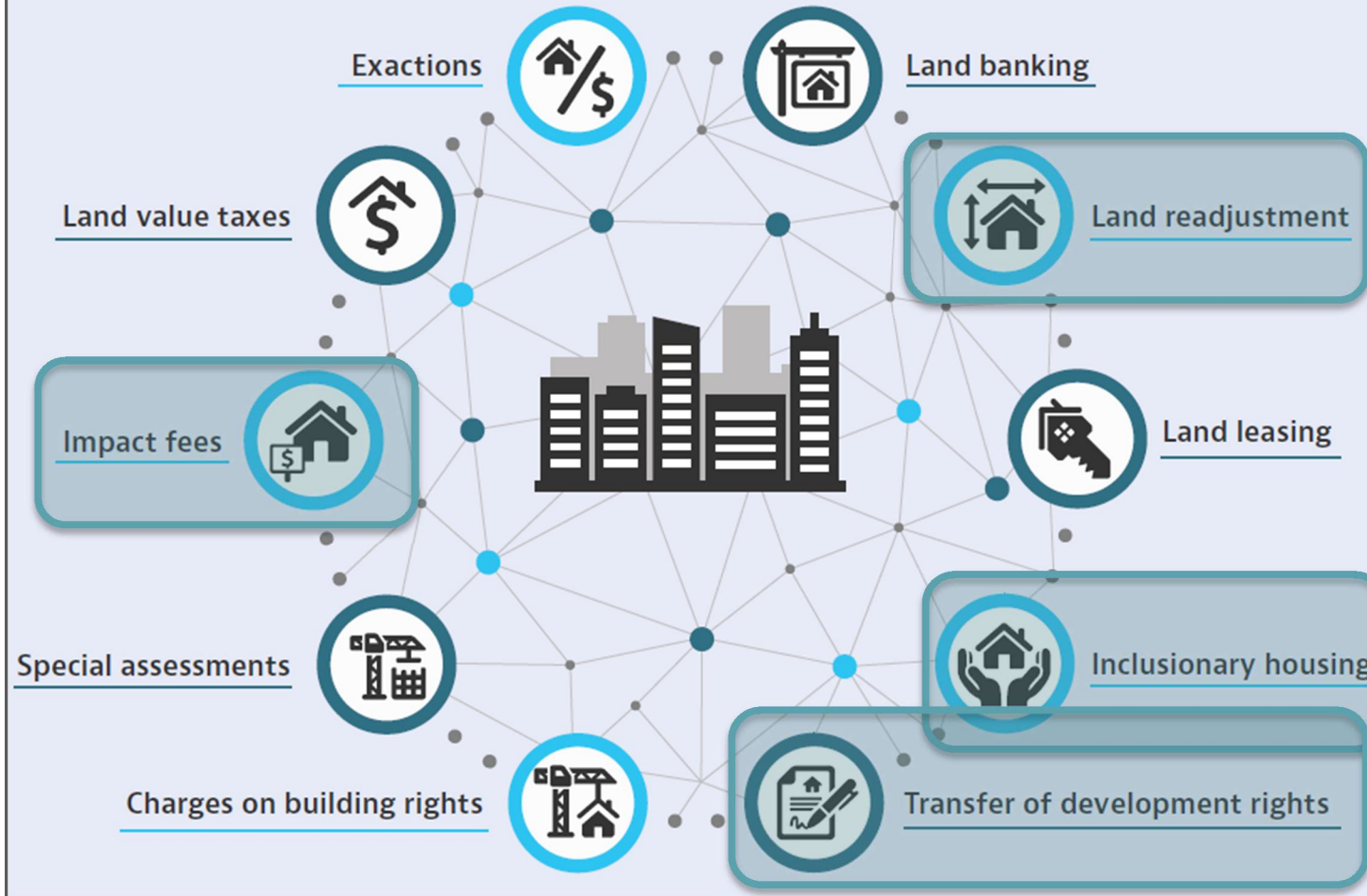


Building a Global Compendium on
Land Value Capture



Source : <https://www.oecd.org/cfe/cities/Flyer-Land-Value-Capture.pdf> (consulté en janvier 2020)

Well-known instruments of Land Value capture



Building a Global Compendium on
Land Value Capture



Source : <https://www.oecd.org/cfe/cities/Flyer-Land-Value-Capture.pdf> (consulté en janvier 2020)

1. L'étalement urbain
2. Le retour de la rente foncière
- 3. Les contours du paradigme collaboratif**
4. Conclusions

- *La coopération entre politiques publiques*
- *La coopération entre autorités et promoteurs*
 - *La coopération entre propriétaires*

3. Les contours du paradigme collaboratif

La coopération entre les politiques de l'aménagement et du logement : les coordinations horizontale et verticale

Les besoins en coordination horizontale et verticale					
		Coordination horizontale			
		Politique explicite de l'aménagement	Politique du logement	Politique du développement économique	Politique du ...
Coordination verticale	National	↑	↑	↑	↑
	Régional Provincial ...	↑	↑	↑	↑
	Municipal	↓	↓	↓	↓

Le libéral Willy Borsus est en charge de l'aménagement du territoire au sein du gouvernement wallon.

Si l'expression « Stop béton » n'apparaît pas dans la déclaration de politique régionale, l'objectif reste bien celui-là... Oui, notre approche est très ambitieuse parce que l'on connaît l'impact de l'artificialisation du territoire sur le réchauffement climatique, qui est au centre de nos préoccupations.

Le Soir Lundi 6 janvier 2020

Adapté de : B. Needham, 2007, *Dutch land use planning. Planning and managing land use in the Netherlands, the principles and the practice*, Sdu Uitgevers, La Haye, p. 148.

La coopération entre les politiques de l'aménagement et du logement : politique foncière et observation foncière

► La politique foncière : l'Arlésienne des politiques du logement et de l'aménagement

Mémoire

Mettre en œuvre une politique foncière

La Wallonie est confrontée à des défis majeurs en termes d'urbanisme : pression foncière et sous-utilisation du foncier, étalement urbain, détérioration de quartiers, immeubles abandonnés et espaces vides au-dessus des commerces... Ces déséquilibres constituent une entrave à son engagement dans un développement plus soutenable et une menace pour sa cohésion sociale et territoriale.

Il est donc indispensable d'inverser ce mouvement en visant la construction d'un territoire économe en espace et répondant aux aspirations des ménages et des entreprises. Cet objectif ne peut se concrétiser sans s'accorder sur une vision transcommunale et sans la mise en place d'une politique foncière active. Il est donc important d'agir sur le foncier, sur la disponibilité en temps opportun et sur sa valeur.

Source : CESE Wallonie, 2019, p. 65.

Constat du cercle vicieux de l'inaction

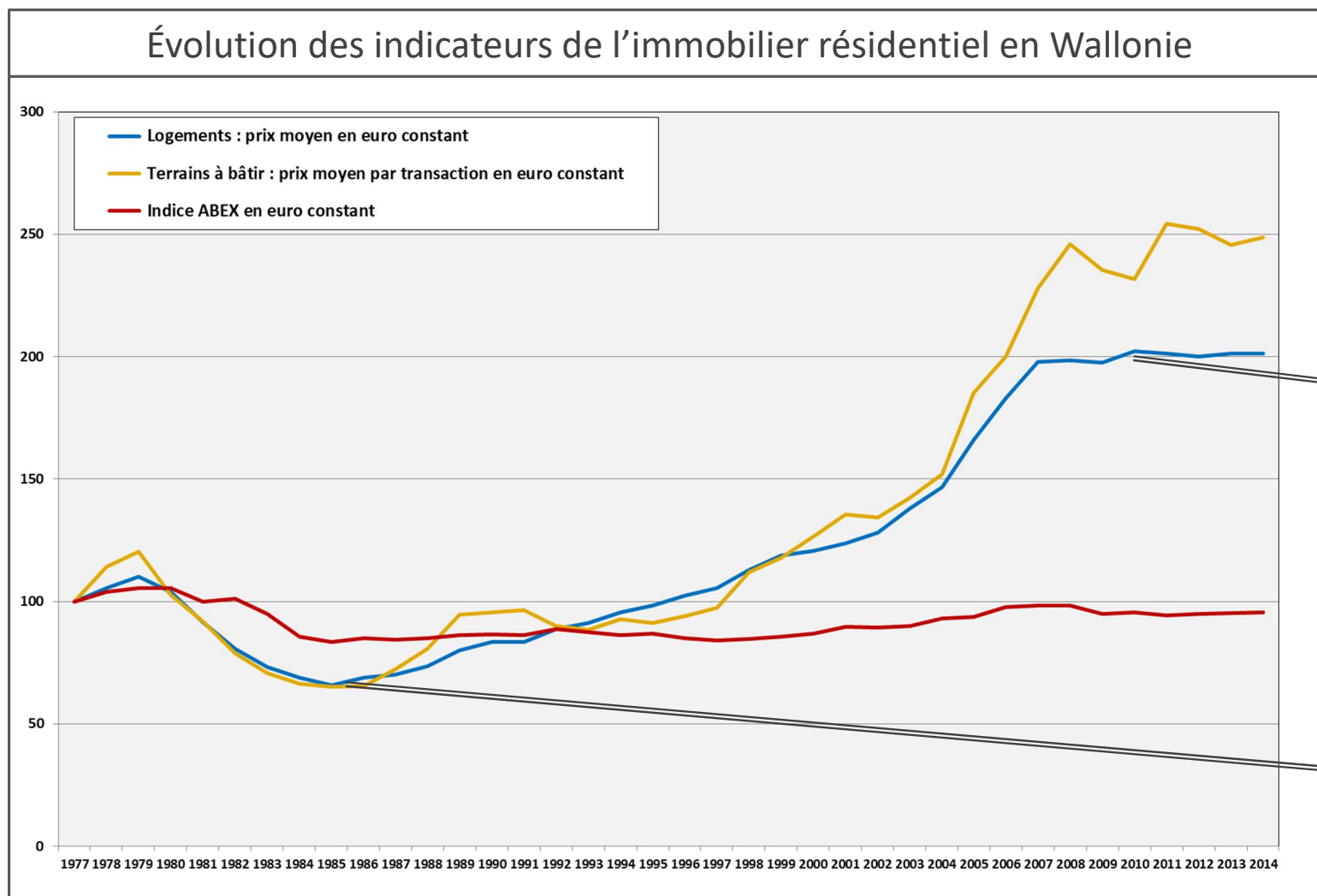
Soutien politique insuffisant

- ⇒ Investissement insuffisant dans le personnel et dans le système d'information
- ⇒ Pas de politique foncière active
- ⇒ Peu de résultats
- ⇒ Faible soutien politique

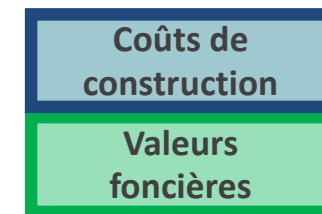
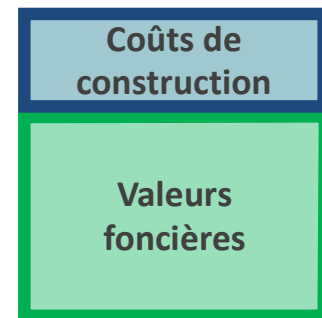


Source : Gouvernement wallon, 2019, p. 70.

La hausse des coûts fonciers du logement

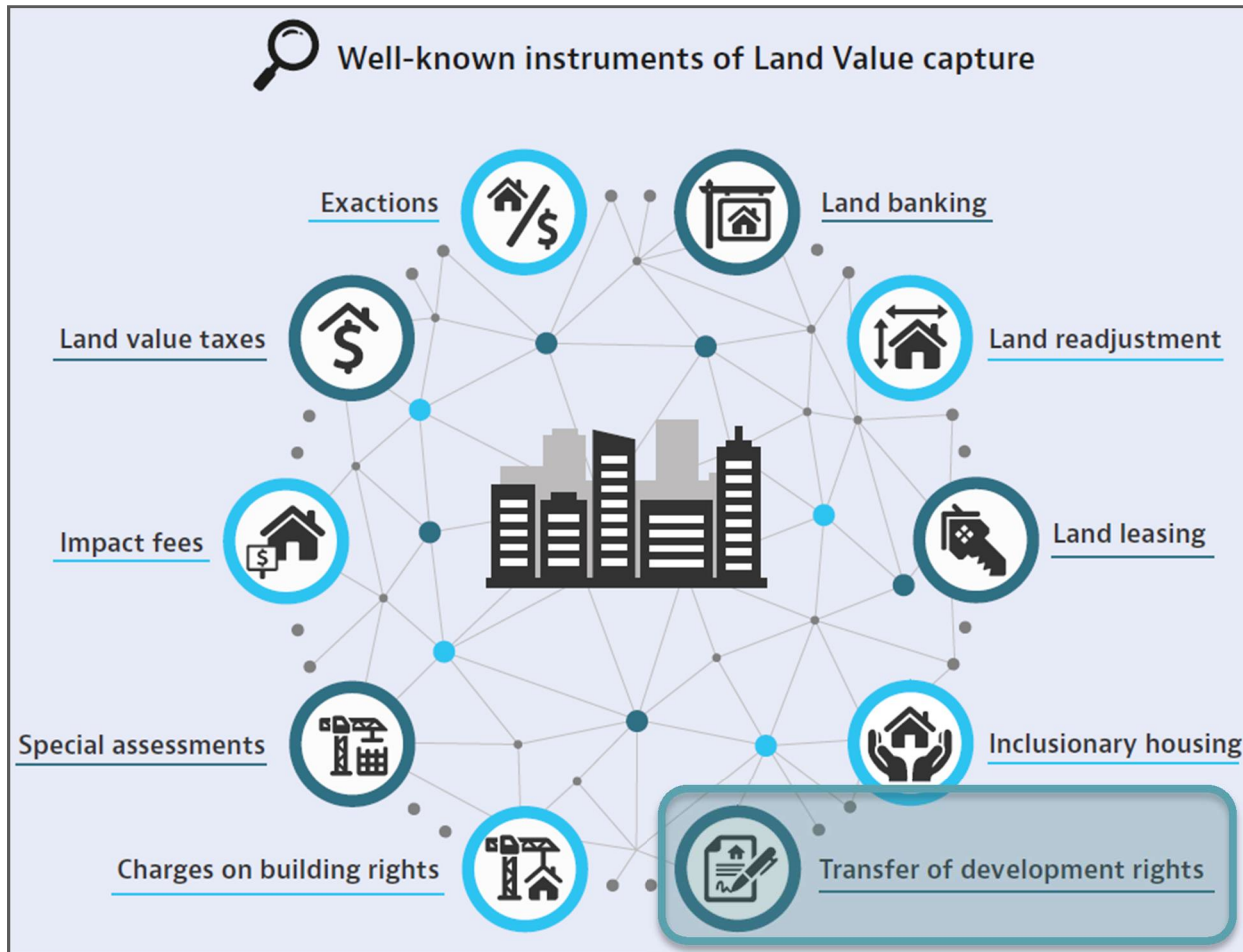


Les données sur les terrains à bâtir ne sont plus publiées par Statbel depuis 2014 !



Sources : ABEX et Statbel selon la nature du bien dans le plan cadastral

La coopération entre les politiques de l'aménagement et du logement : le transfert des droits à construire

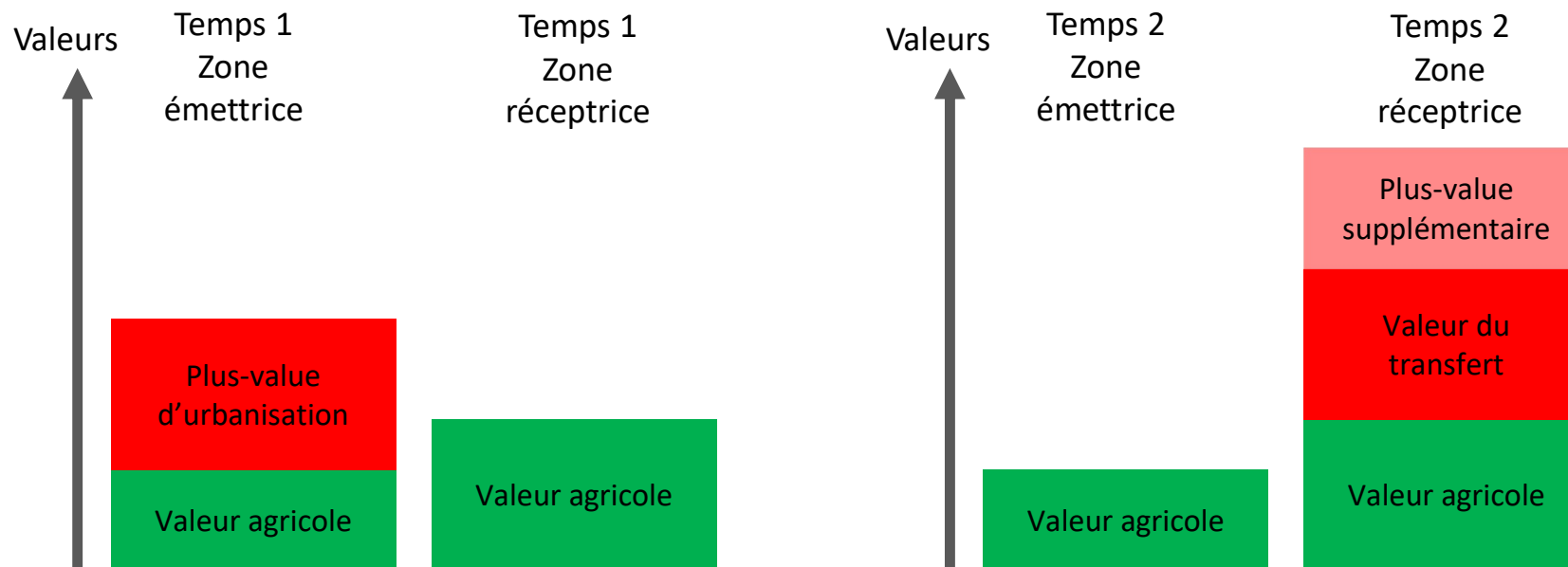


Building a Global Compendium on
Land Value Capture

La coopération entre les politiques de l'aménagement et du logement : le transfert des droits à construire

► Permettrait d'éviter l'indemnisation liée au déclassement de ZH

- Création d'un marché pour transférer les droits à construire
- Démembrement du droit de propriété : le propriétaire est propriétaire de droits
- Transfert depuis des zones émettrices vers des zones réceptrices
- Zones émettrices : communes périphériques des bassins et sites périphériques des localités



La coopération entre les politiques de l'aménagement et du logement : l'aménagement stratégique

Les besoins en coordination horizontale et verticale					
		Coordination horizontale			
		Politique explicite de l'aménagement	Politique du logement	Politique du développement économique	Politique du ...
Coordination verticale	National	↑	↑	↑	↑
	Régional Provincial ...	↑	↑	↑	↑
	Municipal	↓	↓	↓	↓

Adapté de : B. Needham, 2007, *Dutch land use planning. Planning and managing land use in the Netherlands, the principles and the practice*, Sdu Uitgevers, La Haye, p. 148.

La coopération entre les politiques de l'aménagement et du logement : l'aménagement stratégique

Unanimité contre un projet à Wanze

Commerce Celui de centre commercial ne plaît ni aux riverains ni à la commune.

Un projet de construction d'un centre commercial de 6 000 m² à Wanze a fait débat lundi soir à l'occasion d'une séance d'information citoyenne qui a rassemblé plus d'une centaine de personnes. Le bourgmestre a exprimé un avis négatif sur le dossier, un avis partagé par de nombreux citoyens wanzois qui ont exprimé leurs doutes.

Plus de 1 000 réclamations ont été déposées au terme de l'enquête publique dans le cadre de ce projet. Lequel aurait de lourdes conséquences sur le quotidien des Wanzois mais aussi des communes voisines, comme l'a souligné une habitante. *"On a connu de grandes évolutions ces dernières années. Pourquoi vouloir construire des magasins qui, au final, ne vont pas servir ? Il nous suffit de passer le pont et on a tout le complexe de Ben-Ahin à seulement 1,5 km, ce qui cause déjà de gros embarras de circulation tant à Huy qu'à Wanze. Un autre complexe aussi conséquent n'a pas de sens dans une commune de 13 000 habitants"*.

Le bourgmestre s'est également exprimé en défaveur du projet. *"Il y a encore trop de zones d'ombre. Ce projet commercial se base sur un plan communal d'aménagement lancé en 2004. Or les choses ont considérablement évolué et les besoins à Wanze ne sont plus les mêmes"*. Mécontente de la tournure des événements, l'équipe du promoteur a quitté la salle. (Belga)

Bois d'Avroy : un projet jugé "démessuré"

Immobilier Les riverains et la Ville de Liège s'opposent à ce projet de construction de logements.

C'est un projet immobilier vieux de plusieurs années déjà, porté par la société Thomas&Piron. Malgré un nombre de logements revu à la baisse et un nombre de places de parking augmenté, les riverains ne veulent toujours pas du projet dit Bois d'Avroy. Un projet "démessuré" selon eux au regard de la particularité de ce quartier calme à forte densité de population.

Pour comprendre le dossier, direction rue Bois d'Avroy, dans le paisible quartier résidentiel de Cointe à Liège, sur l'ancien site du Forem aujourd'hui à l'abandon, où la société Thomas&Piron souhaite faire pousser 60 appartements ainsi que huit maisons familiales après achat du terrain à la Région wallonne. Et pour accéder au site, une seule voie d'accès étroite.

Un projet trop imposant

Le projet suscite une levée de boucliers du côté des riverains qui se mobilisent pour sauver la quiétude de leur quartier. Ceux-ci ont introduit un recours au bureau de la Région wallonne et récolté près de 150 signatures pour la pétition papier et 200 pour l'électronique. *"Le site est une enclave, les places de parking ne sont pas suffisantes et le mastodonte fera six étages"*, fustigent une poignée d'habitants des rues Auguste-Doutrepoint, Bois d'Avroy et Julien Dandrimont qui préconisent "un projet à

taille humaine" dans un quartier "où les rues sont déjà surchargées en journée". "Nous pensons que plus ou moins 130 voitures de plus dans le quartier, c'est trop". Et de poursuivre : "Nous sommes bien conscients que ce chantier doit être réhabilité mais pas en dépit du bon sens".

"Le volume ici est énorme !", appuie Jacques Charlier, un riverain. "Quand le Forem était là, il y avait du monde en journée certes, mais le soir, nous étions au calme. Ici, avec de nouveaux logements, ça veut dire qu'il y aura du monde tout le temps", s'inquiète-t-il. "Il faut faire quelque chose de neuf mais pas des logements dans une caisse à souliers en béton. On aimerait que le site reste d'utilité publique, qu'il serve de centre d'information par exemple. Il y a plein de projets qui pourraient être possibles de sorte que le quartier reste paisible", suggère-t-il.

"Le site est une enclave, les places de parking sont faibles et le mastodonte fera six étages"

Les riverains
De la rue Bois d'Avroy.

Aux côtés des riverains, une fois n'est pas coutume, on trouve la Ville de Liège. "La densité du projet est excessive pour le maintien du cadre de vie des habitants. On est contre le projet tel qu'il est présenté mais nous sommes bien entendu pour requalifier la friche", souligne Jean-Pierre Hupkens (PS), échevin de l'Urbanisme. La Ville de Liège a également introduit un recours contre l'avis favorable rendu sur ce projet par le fonctionnaire délégué de la Région wallonne.

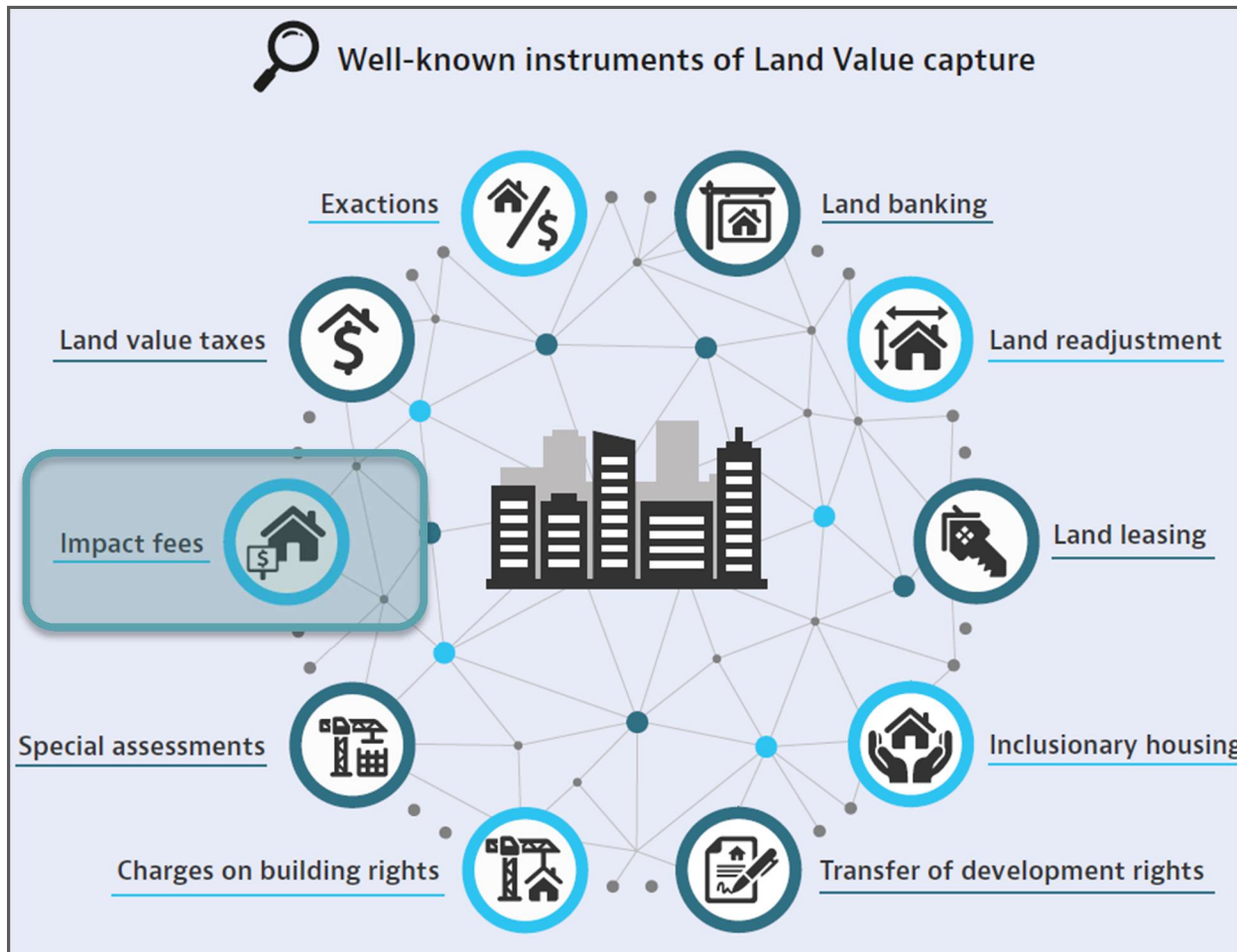
Enfin, du côté de la société Thomas&Piron, on justifie une densité de logements suffisante pour compenser les dépenses importantes que nécessitera la dépollution du site de l'ancien charbonnage. Reste à savoir la décision finale du gouvernement wallon qui devrait se prononcer prochainement.

Aude Quinet



La société Thomas&Piron souhaite réhabiliter l'ancien site du Forem sis rue Bois d'Avroy en logements.

La coopération entre autorités et promoteurs : les conditions et charges d'urbanisme



Building a Global Compendium on
Land Value Capture

La coopération entre autorités et promoteurs : les conditions et charges d'urbanisme

► **Conditions – Art. D.IV.53**

Les conditions sont nécessaires soit à l'intégration du projet à l'environnement bâti et non bâti, soit à la faisabilité du projet, c'est-à-dire à sa mise en œuvre et à son exploitation.

► **Charges – Art. D.IV.54**

Outre les conditions nécessaires à la faisabilité ou à l'intégration du projet, l'autorité compétente peut subordonner la délivrance des permis aux charges qu'elle juge utile d'imposer au demandeur dans le respect du principe de proportionnalité.

Les charges d'urbanisme consistent en des actes ou travaux imposés au demandeur, à l'exclusion de toute contribution en numéraire, en vue de compenser l'impact que le projet fait peser sur la collectivité au niveau communal.

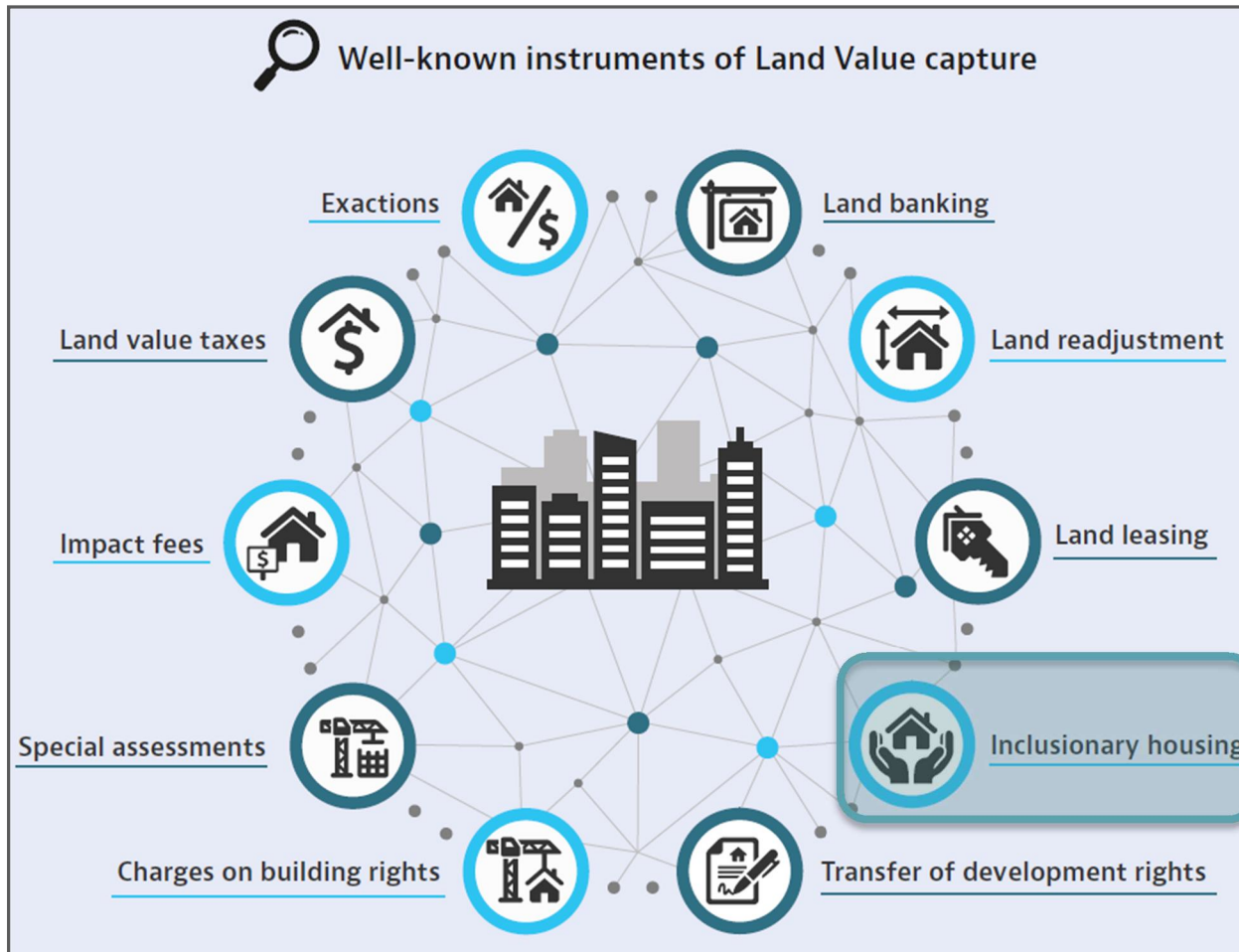
► **Comment préparer cette politique ?**

Détermination du montant optimal ⇨ Expertise sur les coûts et valeurs
Planification stratégique ⇨ Où et comment investir ?



Prévisibilité pour le promoteur dans sa négociation avec le propriétaire

La coopération entre autorités et promoteurs : le zonage inclusif



Building a Global Compendium on
Land Value Capture



Source : <https://www.oecd.org/cfe/cities/Flyer-Land-Value-Capture.pdf> (consulté en janvier 2020)

La coopération entre autorités et promoteurs : le zonage inclusif

▶ **Qu'est-ce que le zonage inclusif ?**

- Mise à contribution des promoteurs visant à inclure une offre en logement « aidé » dans les projets de développement

▶ **Un dispositif controversé**

- Argument de la hausse des prix de marché par le secteur de la construction mais peut devenir la norme (Royaume-Uni) si la prévisibilité est suffisante (calcul à rebours)

▶ **La diffusion du zonage inclusif**

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

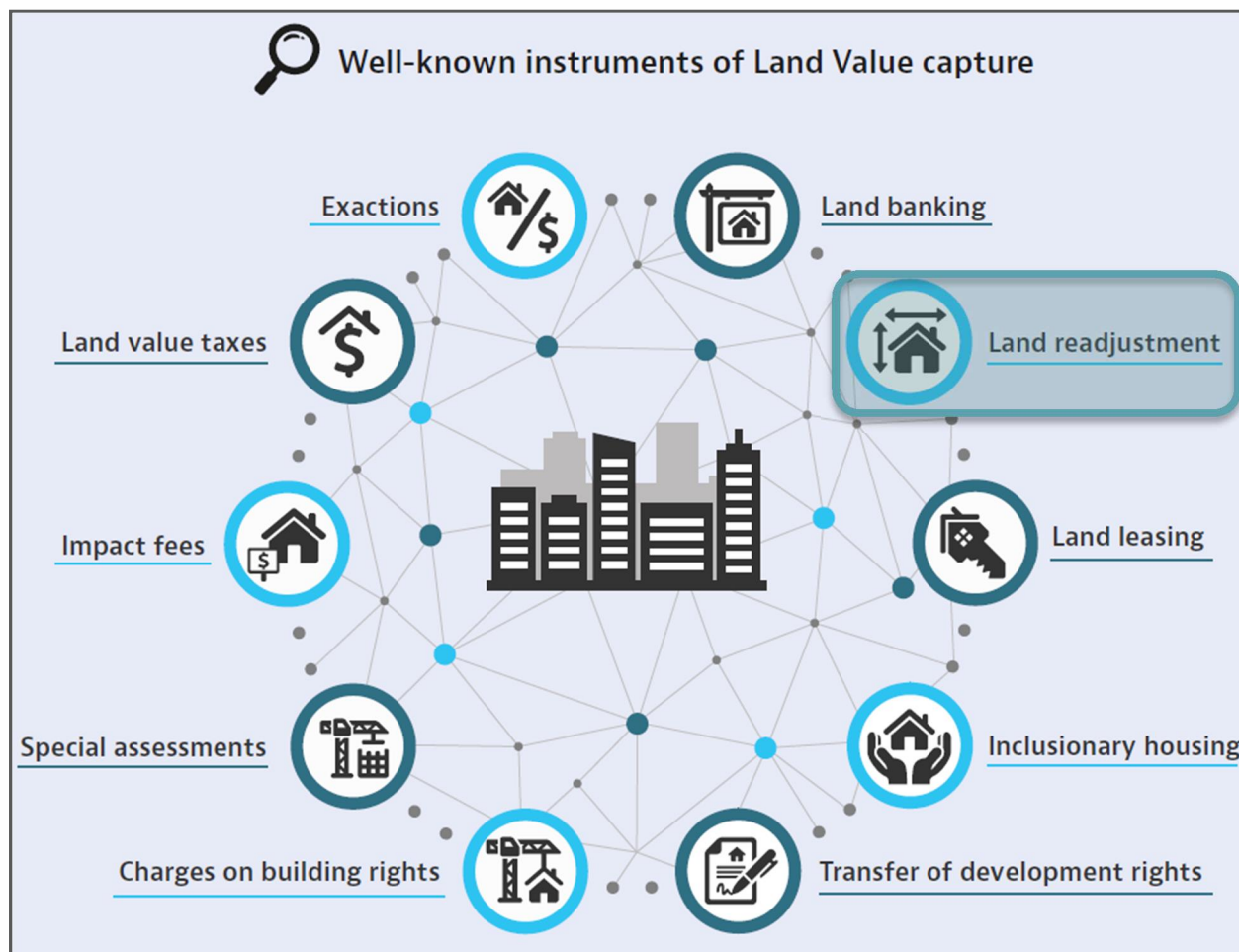
- Années 1990 : Royaume-Uni

- 1995 : Pays Basque – 1997 : Madrid – 2002 : Catalogne – 2006 : France – 2008 : GDL

▶ **Et en Wallonie ? – Art. D.IV.54**

Les charges sont supportées par le demandeur et couvrent la réalisation ou la rénovation de voiries, d'espaces verts publics, la réalisation ou la rénovation de constructions ou d'équipements publics ou communautaires en ce compris les conduites, canalisations et câbles divers enfouis, ainsi que toutes mesures favorables à l'environnement.

La coopération entre propriétaires : le remembrement urbain

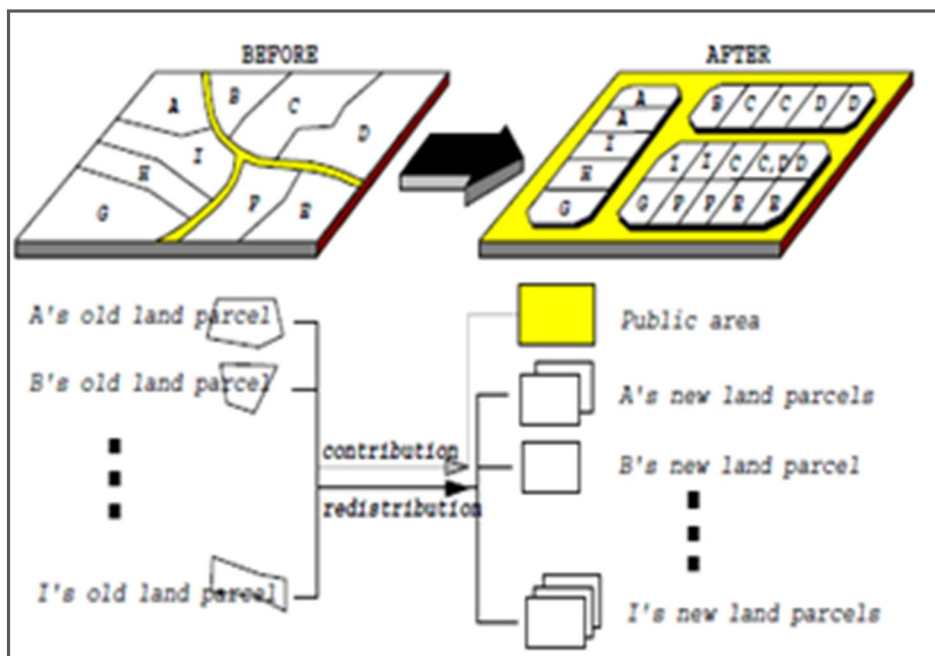


Building a Global Compendium on
Land Value Capture



Source : <https://www.oecd.org/cfe/cities/Flyer-Land-Value-Capture.pdf> (consulté en janvier 2020)

La coopération entre propriétaires : le remembrement urbain



Le remembrement urbain (ou 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. Cette restructuration permet une nouvelle organisation plus optimale des parcelles et des affectations.

Source : H.E. Shimy, 2012, p. 5.

► Comment mener cette politique ?

Les périmètres doivent être identifiés par les autorités (aménagement stratégique)

Transfert des droits équitables par une connaissance fine des valeurs

Les structures de copropriété doivent être encadrées et soutenues

La coopération entre propriétaires : l'auto-promotion collaborative

▶ **La notion d'habitat groupé : deux dimensions à distinguer**

- Auto-promotion collaborative et participative
- Partage de certains espaces et équipements

▶ **Un potentiel non valorisé**

« Vous vous voyez construire ou rénover un immeuble avec d'autres habitants ou construire ou rénover seul votre logement ? » ⇔ Potentiel de $\pm 5\%$ (P. Dethier, 2019)

▶ **Comment soutenir l'auto-promotion collective ?**

Zonage spécifique, offre en terrains (CLT)

Les structures de copropriété doivent être encadrées et soutenues

1. L'étalement urbain
2. Le retour de la rente foncière
3. Les contours du paradigme collaboratif
- 4. Conclusions**

Conclusions

▶ **Trois défis potentiellement antagonistes à concilier**

- Limiter l'artificialisation
- Limiter les coûts fonciers du logement
- Améliorer les techniques de captation de la rente foncière

▶ **Les pistes d'un paradigme collaboratif**

- Coopérations entre politiques publiques
- Coopérations entre les autorités publiques et les promoteurs
- Coopérations entre les propriétaires

▶ **Politique foncière : constat du retard de la Wallonie**

- Bifurcations dans les orientations politiques en faveur de la ville (« Stop béton », PDU) ?
- Bifurcation en faveur d'une politique foncière active ?
- Grands besoins en données et en technicité : comment améliorer les formations en urbanisme ?

▶ **Pistes de réflexions et d'intervention potentielle du Pôle Logement**

- Intervention auprès de Statbel sur la disparition des publications sur les prix fonciers
- Intervention auprès du gouvernement pour activer la mise en place de l'observatoire foncier régional
- Réflexions sur les conditions de la mise en œuvre opérationnelle des outils collaboratifs : transfert des droits à construire, zonage inclusif, remembrement urbain, auto-promotion collaborative...

Bibliographie citée

- ▶ Artige L. et Reginster A., 2017, « Deux décennies d'augmentation des prix immobiliers résidentiels en Wallonie (1995-2015) », *Dynamiques régionales*, n°5, pp. 9-22.
- ▶ Cavailhes J., 2018, « Les raisons du boom international des prix immobiliers (1996-2007) », *La revue foncière*, n°22, pp. 13-18.
- ▶ CESE Wallonie, 2019, *Mémoire du CESE Wallonie et des Pôles thématiques*, Liège.
- ▶ Commission des communautés européennes, 1990, *Livre vert sur l'environnement urbain*, C.E.E., Luxembourg.
- ▶ CPDT, 2002, *Les coûts de la désurbanisation*, Namur.
- ▶ CPDT, 2013, *Protocole de Kyoto : aménagement du territoire, mobilité et urbanisme*, Études et documents, Namur.
- ▶ CPDT, 2018, *Recherche 7 : Gérer le territoire avec parcimonie*, Rapport intermédiaire.
- ▶ Gouvernement wallon, 2019, *Déclaration de politique régionale*.
- ▶ Halleux J.-M. et Strée J., 2012, *Production de l'habitat et enjeux territoriaux. Partie 1 : les modes de production*, RI5 : Contribution au rapport final de la subvention 2011-2012, CPDT.
- ▶ Lefèvre B., 2009, « Urban Transport Energy Consumption: Determinants and Strategies for its Reduction. An analysis of the literature », *S.A.P.I.E.N.S.*, 2.3.
- ▶ Needham B., 2007, *Dutch land use planning. Planning and managing land use in the Netherlands, the principles and the practice*, Sdu Uitgevers, La Haye.
- ▶ Newman P.W.G. et Kenworthy J.R., 1989, *Cities and automobile dependence : an international sourcebook*, Gower.
- ▶ OECD, 1995, *Urban travel and sustainable development*, OECD, Paris.
- ▶ Piketty T., 2013, *Le capital au XXIe siècle*, Le Seuil, Paris.
- ▶ Reusens P. et Warisse C., 2018, « Prix des logements et croissance économique en Belgique », *Revue économique*, décembre, pp. 85-111.
- ▶ Ricardo D., 1817, *Des principes de l'économie politique et de l'impôt* (trad. fr.), rééd., 1988, Flammarion, Paris.
- ▶ Shimy H. E., 2012, « Sustainable Development of the Slum Areas in Using Readjustment Planning System. Aljama Slum Area as Case Study », *Architecture Research*, vol. 2 (5), pp. 68-80.



Merci pour votre attention



Logement et territoire : vers un paradigme collaboratif

Pôle Logement de la Région wallonne

Pr. Jean-Marie Halleux
Département de Géographie
Service de Géographie économique
Université de Liège

Liège, le 11 février 2020