



# Limitation de l'artificialisation et accessibilité au logement

PERSPECTIVES INTERNATIONALES

Colloque international – Changements globaux et gestion de la transition : au singulier ou au pluriel ?

Session 1 – La transition par le territoire

Charlotte Bernier – 20 octobre 2022



# Introduction

---

## Zéro Artificialisation Nette (ZAN) = Une ambition européenne ...

>> Communication de la Commission Européenne en 2011

>> « **No Net Land Take** »

## ... déclinée localement

>> En Wallonie, Schéma de Développement Territorial en 2019

>> Limitation drastique de l'artificialisation des sols

>> Répondre à la demande croissante en logement (↗ nombre de ménages)

# Introduction

---

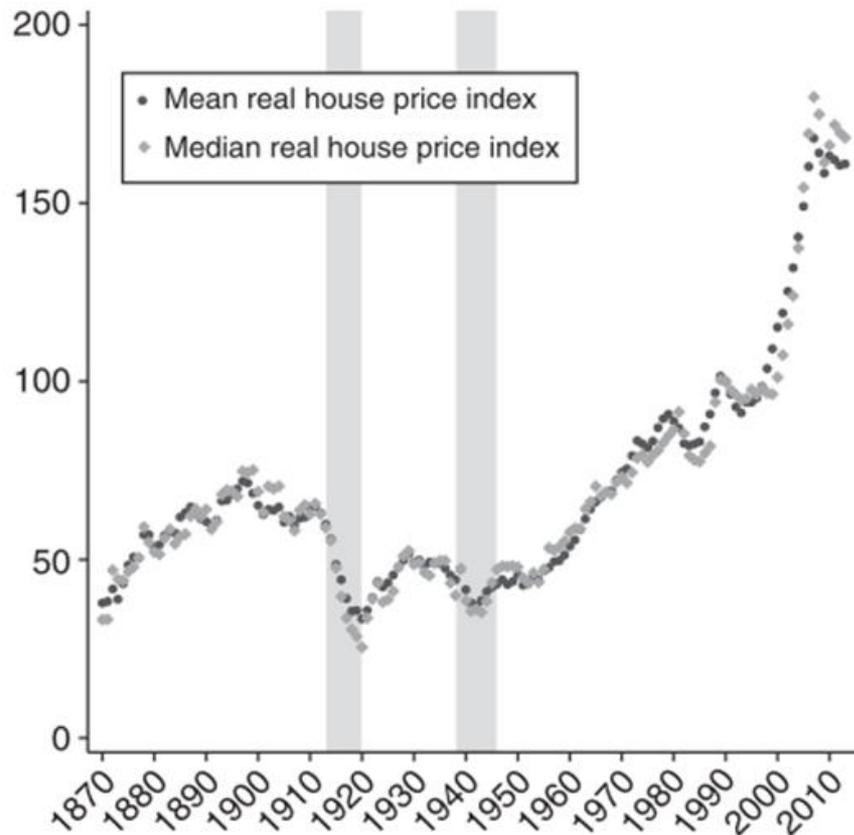
## Quels apports de la littérature internationale ?

>> 3 sous-questions

- 1) Quelles sont les causes de l'augmentation des valeurs ?
- 2) Quelle est la part du foncier dans cette hausse ?
- 3) Quel impact d'une limitation de l'offre ?

Perspectives internationales

# Causes des hausses de valeurs ?



Moyennes non pondérées, évolution du prix des maisons dans 14 pays\* de l'OCDE (Knoll *et al.*, 2017, p. 339)

## Une évolution ancienne, liée à la demande

>> Après la 2<sup>e</sup> GM

↗ nombre de ménages

↗ revenus

>> Années 90-2000

↘ taux d'emprunt  
hypothécaire

\*Allemagne, Australie, Belgique, Canada, Danemark, Finlande, France, Japon, Norvège, Pays-Bas, Royaume-Uni, Suède, Suisse, USA.

# Causes des hausses de valeurs ?

---

## Pourquoi ?

### 1. L'inélasticité de l'offre

➔ Le secteur de la construction n'a pas su réagir suffisamment vite à l'augmentation de la demande

À raccrocher couramment à des problématiques

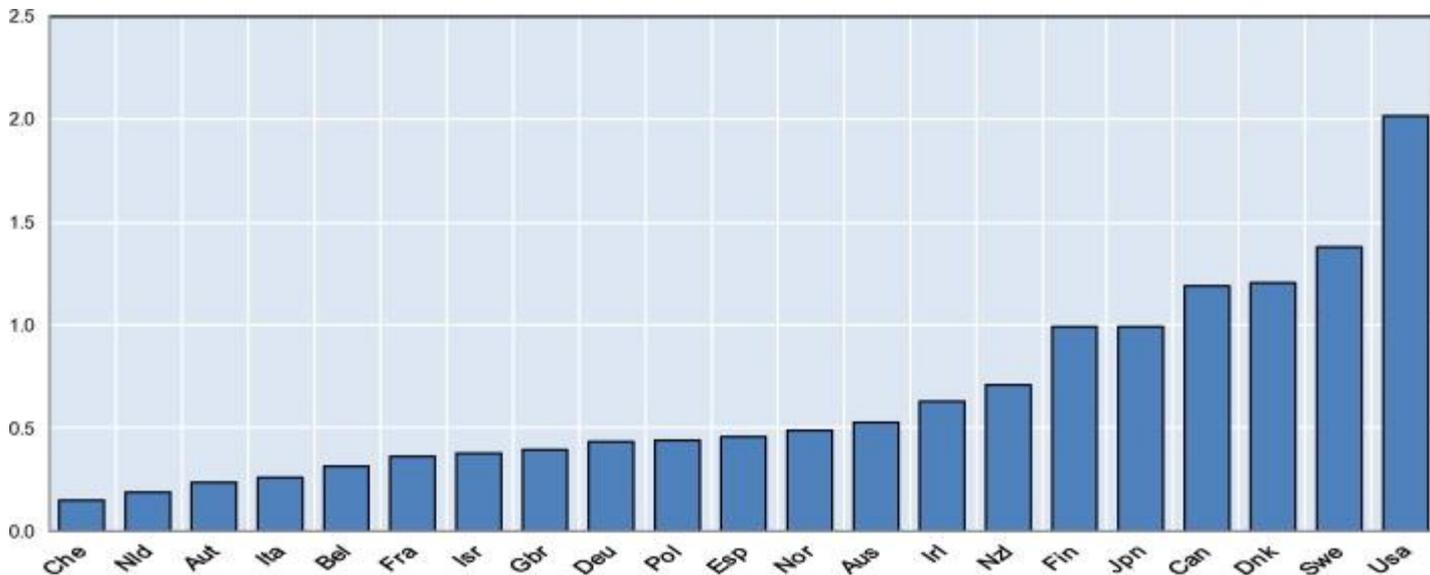
- De politiques
- De pratiques d'aménagement du territoire

(restrictions foncières, temps de construction et d'obtention de permis trop longs, mise en place de nouvelles normes techniques de construction, etc.)

# Causes des hausses de valeurs ?

## CEPENDANT

- Grande variabilité de l'élasticité de l'offre de logement neuf selon les pays
- Les pays avec une forte élasticité ne sont pas exempts de problèmes importants d'accessibilité au logement



Estimation de l'élasticité de l'offre de logements neufs par rapport aux prix, dans certains pays de l'OCDE

(Caldera & Johansson, 2013)

# Causes des hausses de valeurs ?

---

## Pourquoi ?

### 2. Les disparités socio-économiques

Ex: Augmentation des écarts de revenus ou de patrimoine

Les valeurs du marché sont alors tirées vers le haut par ces revenus élevés

→ Exacerbation des problématiques d'abordabilité du logement

# Causes des hausses de valeurs ?

---

Même sans ZAN, il faudrait agir sur :

1. La réactivité de l'offre ↔ L'inélasticité de l'offre
2. Lutte contre les inégalités ↔ Les disparités socio-économiques

# Quelle part du foncier ?

## Le logement, un bien combinatoire



### Structure bâtie – construction

Surface habitable, qualité et âge de la construction...

### Foncier – terrain

Localisation, accessibilité, qualité du voisinage physique et social, relief...

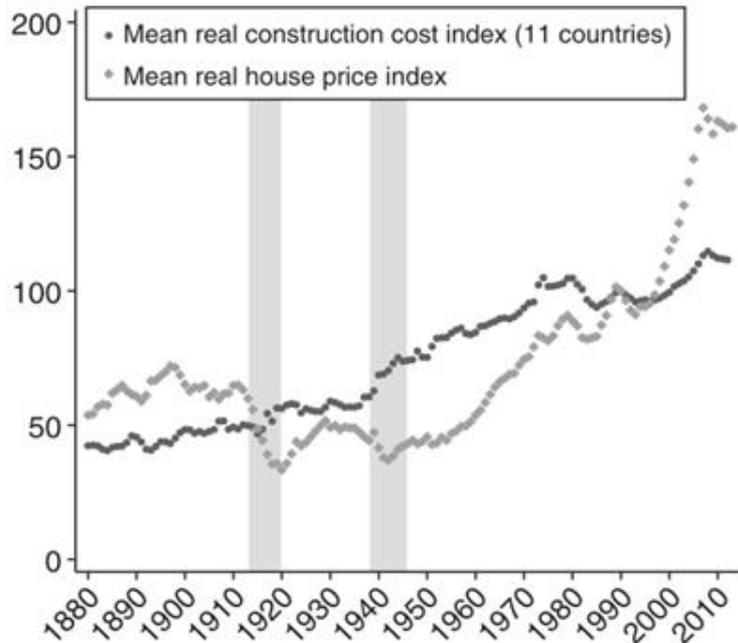
Valeurs immobilières



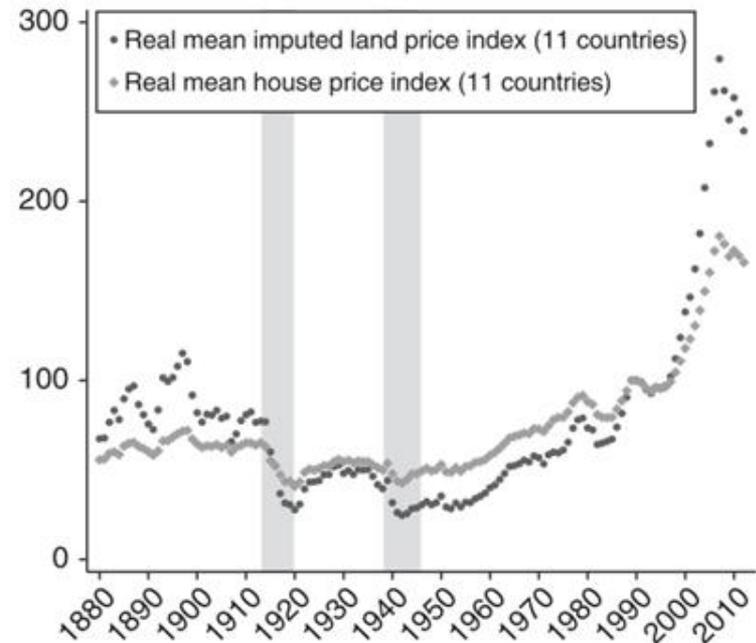
(entre autres : Bavay, 2017 ; Halleux, 2022)

# Quelle part du foncier ?

## Coûts de construction versus Prix des maisons



## Prix des terrains versus Prix des maisons

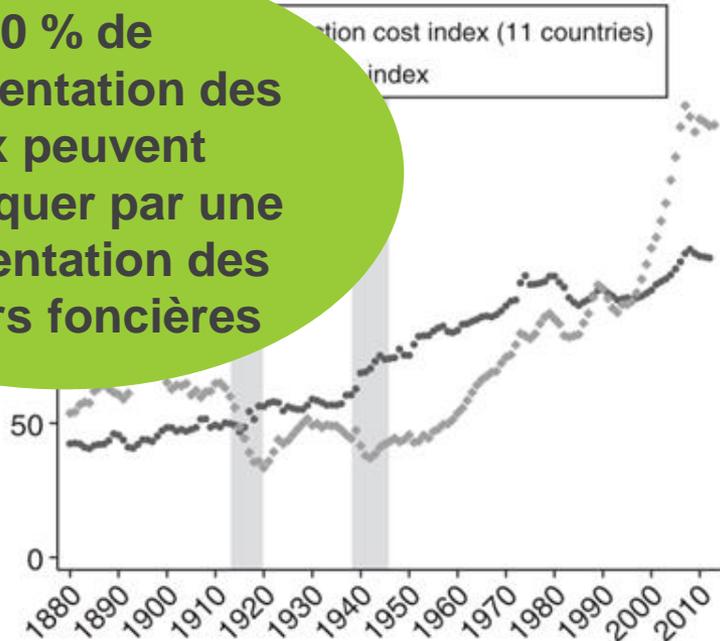


Décomposition prix du terrain et coûts de construction dans 11 pays de l'OCDE (Knoll *et al.*, 2017, p. 345)

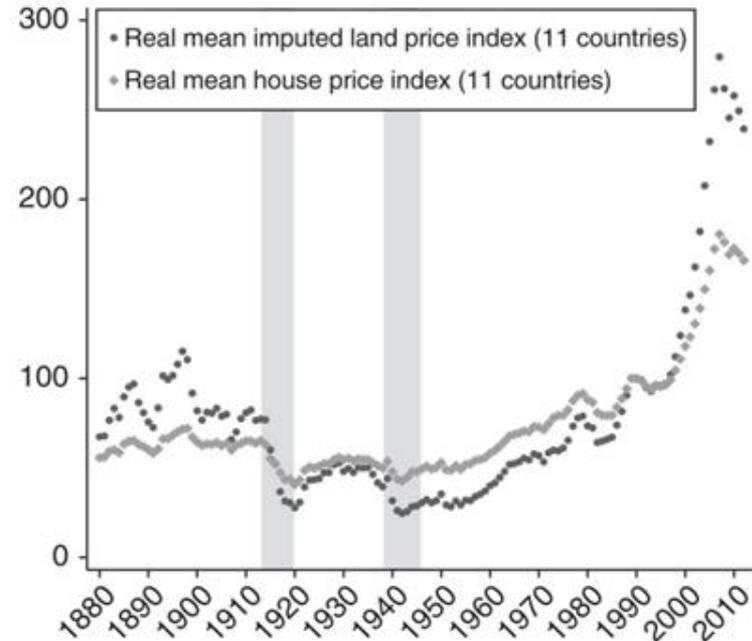
# Quelle part du foncier ?

Coûts de construction  
*versus*  
Prix des maisons

80 % de  
l'augmentation des  
prix peuvent  
s'expliquer par une  
augmentation des  
valeurs foncières



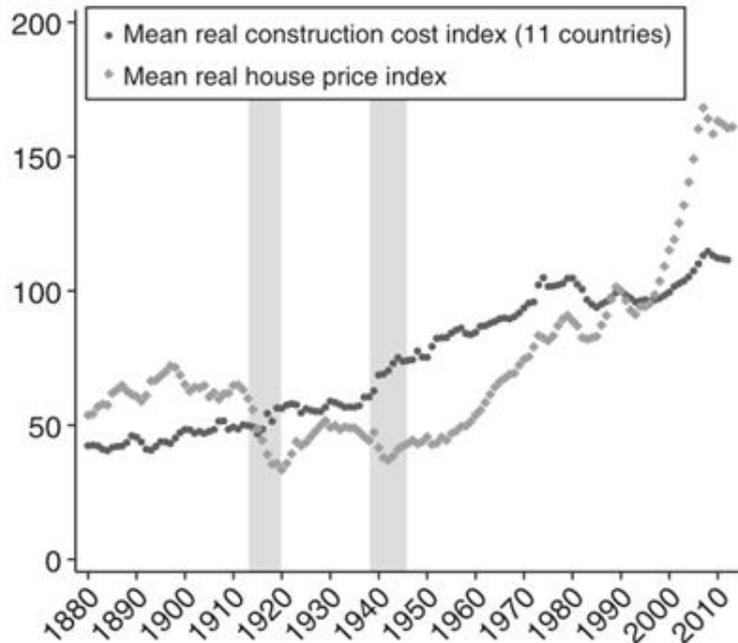
Prix des terrains  
*versus*  
Prix des maisons



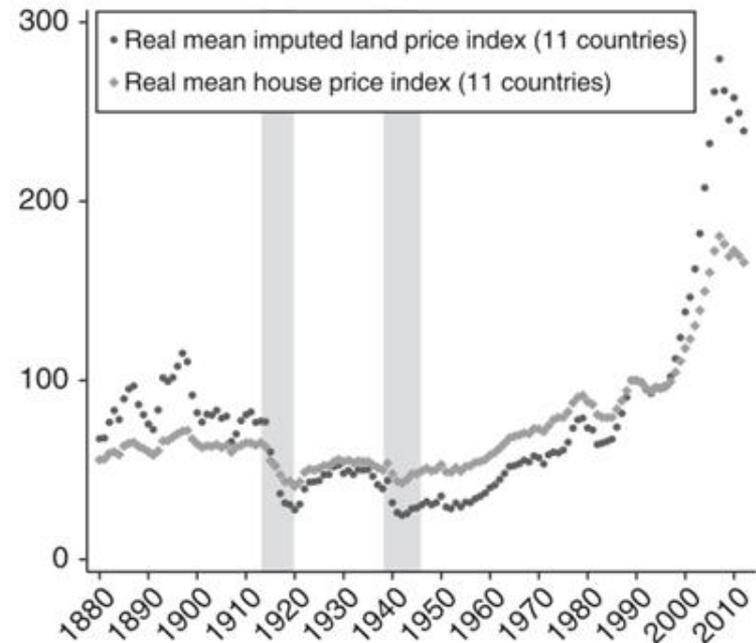
Décomposition prix du terrain et coûts de construction dans 11 pays de l'OCDE (Knoll *et al.*, 2017, p. 345)

# Quelle part du foncier ?

Coûts de construction  
*versus*  
Prix des maisons



Prix des terrains  
*versus*  
Prix des maisons



Décomposition prix du terrain et coûts de construction dans 11 pays de l'OCDE (Knoll *et al.*, 2017, p. 345)

# Quelle part du foncier ?

---

## Quel impact de la structure bâtie sur l'évolution des prix ?

Thèse française (Bavay, 2017)

→ Ne vérifie pas d'impact d'évolution des normes sur le prix des logements

**De manière générale,**

→ Les coûts de constructions ne sont pas la variable principale qui explique l'évolution des prix

→ Décalage avec le discours des acteurs de la construction

→ **Conclusion importante pour l'action publique**

# Impact d'une limitation de l'offre ?

---

## 2 pays présentés aujourd'hui

→ Intérêt = mise en place du modèle de la ville compacte depuis années

**Angleterre** (Bibby *et al.*, 2020a; 2020b)

**Norvège** (Cavicchia, 2021)

# Impact d'une limitation de l'offre ?

---

## L'Angleterre

- Contexte de **politiques néo-libérales** associées à une politique de la ville compacte
- Importance de la **densification proportionnelle à la densité initiale**
- Aboutit à une densification des quartiers les plus denses, associés en Angleterre aux **quartiers plus pauvres et multiculturels**

➔ **Justice spatiale ?**

(Bibby *et al.*, 2020a; 2020b)

# Impact d'une limitation de l'offre ?

---

## La Norvège

- Originellement modèle de la ville compacte + « modèle social d'accession à la propriété » → abordabilité du logement
- Années 80 : **évolution néolibérale des politiques publiques** et désengagement de l'État en matière de logement + modèle de la ville compacte
- **Marché locatif dépendant uniquement de propriétaires privés à but lucratif**
- **Croissance des difficultés à devenir propriétaire dans un marché qui l'exige presque**
- **Croissance des polarisations sociales et spatiales**

(Cavicchia, 2021)

# Impact d'une limitation de l'offre ?

---

## De manière générale

→ On observe une **tendance à la libéralisation du marché du logement**, que ce modèle soit mis en application ou non

Dans les cas de mise en application du modèle de ville compacte

→ Croissance des problématiques de **justice spatiale**, de **ségrégations spatiales**, de **l'exclusion sociale**

→ Croissance des **difficultés à devenir propriétaires**

# Impact d'une limitation de l'offre ?

---

## Marché libéral + ZAN = Problèmes d'abordabilité

De manière générale,

Dans un contexte de **marché libéralisé**, en cas de mesures de **restrictions foncières** et de **mise en application du modèle de la ville compacte**,

on observe

→ **Une exacerbation des problématiques présentes**

(Intérêt d'un bon état des lieux et de connaissances fines)

# Impact d'une limitation de l'offre ?

---

## Que faire face à ce constat ?

### Deux solutions possibles

#### 1. On ne met pas le ZAN en application

- Les **problématiques environnementales** s'accroîtront
- Les **problématiques d'abordabilité existent déjà** et continueront de s'exacerber seules
- **L'étalement urbain induit** quoi qu'il arrive **une précarité des revenus faibles par l'éloignement au centre et à l'emploi** (augmentation des coûts de transport, précarité énergétique, baisse de la valeur des propriétés en périphérie éloignée...) (Dubois & Halleux, 2003; Rougé, 2005; Florentin & Duc, 2020; Haffner & Hulse, 2021)

# Impact d'une limitation de l'offre ?

---

## Que faire face à ce constat ?

Deux solutions possibles

### 2. Introduire le ZAN

#### MAIS

- En mettant en place dès le début des stratégies ciblées et diversifiées pour promouvoir le logement abordable
- Des études montrent que des solutions existent et fonctionnent

# Quelles conclusions ?

---

## « La sobriété foncière sans rareté foncière »

→ Meilleure régulation du marché

### 1. Inélasticité de l'offre → réactivité de l'offre à la demande et éviter la hausse des prix sur les marchés

- Agir sur la sous-occupation des logements et la vacance
- Division parcellaire (BIMBY)
- **Politique foncière plutôt qu'immobilière**
- Etc.

### 2. Disparités socio-économiques

- Zonages inclusifs
- Récupération des plus-values foncières
- Etc.

(Halleux, 2022)

# Quelles conclusions ?

---

## Généralités

Les communautés qui s'en sortent le mieux pour proposer suffisamment de logements abordables sans exacerber les problématiques de marché sont celles qui

- Ne suivent **pas** une stratégie de politique foncière à « **solution unique** »
- Mettent en œuvre une **combinaison d'instruments** politiques et les activent de manière stratégique
- Ont une planification à long terme → **prévisibilité des mesures**
- Ont **compréhension locale, approfondie, du contexte (Observatoire du foncier)**
- Ont des **moyens financiers et humains locaux**
- De bonnes compétences administratives **locales**
- Une **volonté politique forte**

De plus, une coordination efficace des différents niveaux de pouvoir est essentielle

(Debrunner & Hartmann, 2020)

---

**Merci pour votre écoute**

# Bibliographie

Bernier. C., Fettweis. R., Hendrickx. S. & Halleux. J-M. (2021). *Recherche 1 : intensification et requalification des centralités pour lutter contre l'étalement urbain. Volet 4 – Concilier la limitation de l'étalement urbain et l'accessibilité financière au logement*, CPDT, Rapport final, 93 p.

Bibby, P., Henneberry, J., & Halleux, J. M. (2020a). Incremental residential densification and urban spatial justice: The case of England between 2001 and 2011. *Urban Studies*, 12 (en cours de publication). <https://doi.org/10.1177/0042098020936967>

Bibby, P., Henneberry, J., & Halleux, J. M. (2020b). Under the radar? “Soft” residential densification in England, 2001–2011. *Environment and Planning B: Urban Analytics and City Science*, 47(1), 102–118. <https://doi.org/10.1177/2399808318772842>

Caldera, A., & Johansson, Å. (2013). The price responsiveness of housing supply in OECD countries. *Journal of Housing Economics*, 22(3), 231–249. <https://doi.org/10.1016/J.JHE.2013.05.002>

Cavailhes J. (2018). Les raisons du boom international des prix immobiliers (1996-2007). *La revue foncière*, 22, pp. 13-18. <https://fonciers-en-debat.com/raisons-du-boom-international-des-prix-immobiliers/>, consulté le 10 janvier 2021.

Cavicchia, R. (2021). Are Green, dense cities more inclusive? Densification and housing accessibility in Oslo. *Local Environment*, 26(10), 1250–1266. <https://doi.org/10.1080/13549839.2021.1973394>

Commission européenne. 2011. *Feuille de route pour une Europe efficace dans l'utilisation des ressources*, Bruxelles.

Debrunner, G., & Hartmann, T. (2020). Strategic use of land policy instruments for affordable housing – Coping with social challenges under scarce land conditions in Swiss cities. *Land Use Policy*, 99(June 1979), 104993. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2020.104993>

Gouvernement wallon. 2019. *Schéma de Développement du Territoire. Une stratégie territoriale pour la Wallonie*, Version rectificative du 14 mai 2019.

Halleux, J-M. (2022). *Sobriété foncière et accessibilité financière au logement : perspectives européennes*. In, Comment garantir l'accès au foncier abordable à l'heure du ZAN, 14 juin 2022, Matins Aura, Séminaire en ligne.

Knoll, B. K., Schularick, M., & Steger, T. (2017). No Price Like Home : Global House Prices , 1870 – 2012. *American Economic Review*, 107(2), 331–353.

Reusens, P., & Warisse, C. (2018). Prix des logements et croissance économique en Belgique. *Revue Économique de La Banque Nationale*, décembre, 85–111. [https://www.nbb.be/doc/ts/publications/economicreview/2018/revcoiv2018\\_h5.pdf](https://www.nbb.be/doc/ts/publications/economicreview/2018/revcoiv2018_h5.pdf). Consulté le 20-10-21.