

EXPERTISE E1 : APPUI À L'ACTUALISATION DU SCHÉMA DE DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE

NOTE RELATIVE À DE POTENTIELLES MESURES DE GESTION FONCIÈRE DESTINÉES À LIMITER LA HAUSSE DU PRIX DU FONCIER DANS LE CADRE DE LA MISE EN ŒUVRE D'UNE POLITIQUE D'OPTIMISATION SPATIALE



VERSION INITIALE – SEPTEMBRE 2022



Université de
Liège - Lepur



Université Libre de
Bruxelles - IGEAT



Université Catholique de
Louvain - CREAT

Responsable scientifique

Jean-Marie HALLEUX (Lepur-ULiège)

Chercheurs / Coordinateurs

Jean-Marc LAMBOTTE (Lepur-ULiège)

Valérie CAWOY (IGEAT-ULB)

Martin GRANDJEAN (CREAT-UCLouvain)

Charlotte BERNIER (Lepur-ULiège)

Xavier COURTOIS (IGEAT-ULB)

Sébastien HENDRICKX (Lepur-ULiège)

1. INTRODUCTION ET STRUCTURE DE LA NOTE

1.1 OBJECTIFS DE LA NOTE

À la suite du Comité de suivi de la CPDT du 05 juillet 2022, le Cabinet du Ministre de l'Aménagement du territoire a informé les universités de son souhait que la CPDT puisse, dans le cadre de l'expertise « Appui à l'actualisation du SDT », alimenter la réflexion du groupe de travail intercabinet chargé d'examiner les mesures de gestion foncière destinées à éviter ou à limiter la hausse des coûts du foncier et du logement dans le cadre de l'implémentation de « l'optimisation spatiale ». Par « optimisation spatiale », il faut entendre une limitation de l'artificialisation des sols de type Zéro Artificialisation Nette – ZAN (ou *No Net Land Take – NNL* en anglais) telle que mise en avant par la Commission européenne en 2011 dans sa « Feuille de route pour une Europe efficace dans l'utilisation des ressources » (SEC 1067-1068).

Les universités ont proposé de répondre à cette demande de la façon suivante :

- Dans une première étape, produire une note qui constituerait un état des lieux renvoyant notamment vers les études de la CPDT déjà disponibles sur le sujet.
- Dans une seconde étape, faisant suite à la prise en compte de la note initiale par le groupe de travail intercabinet, les travaux pour les mois de septembre / octobre / novembre seront définis en fonction des demandes jugées opportunes (focus éventuels sur certaines mesures).

La présente note, qui s'inscrit dans les travaux de la première étape, doit dès lors permettre d'alimenter une réunion du groupe de travail cité ci-avant.

1.2 UNE NOTE EN DEUX CHAPITRES

La note est constituée de la présente introduction et de deux chapitres. Le premier chapitre vise à introduire la problématique et le second à formuler des mesures susceptibles d'y apporter des réponses.

1.2.1 Un premier chapitre pour introduire la problématique

Le premier chapitre introduit la problématique des liens entre le sujet de l'optimisation foncière et la question des coûts fonciers pour le logement. Le contenu de ce chapitre est directement repris des travaux de la CPDT. Il est issu de la subvention 2022 et de la recherche « Intensification et requalification des centralités pour lutter contre l'étalement urbain et la dépendance à la voiture ». Il s'agit, plus précisément, du résumé du volet de cette recherche portant sur le fait de concilier la limitation de l'étalement urbain et l'accessibilité financière au logement. Il nous est apparu opportun d'intégrer cette introduction à la problématique car elle apporte de premiers éléments de réflexion en soulignant les grands enjeux dont il faut tenir compte pour développer une réflexion *ad hoc*.

En synthèse, les éléments suivants peuvent dès à présent être extraits de l'introduction à la problématique :

- Les biens immobiliers (y compris les logements) résultent de la combinaison de deux biens de nature différente : d'une part le foncier et d'autre part la construction.
- Lors des dernières décennies, la hausse des coûts du logement résulte principalement de la part croissante du poids du foncier dans la valeur des biens.

- En Wallonie, l'importance croissante du foncier dans la valeur des biens est sous-estimée par les acteurs, qui tendent à se focaliser sur la problématique des coûts techniques de construction.
- En raison des pratiques communes de rétention, agir sur l'offre foncière nécessite de différencier l'offre potentielle, d'une part, et l'offre effective, d'autre part.
- Sur un plan purement géométrique, si l'offre potentielle pouvait être suffisamment activée en offre effective, la croissance des besoins en logement pourrait sans difficulté être hébergée au sein des zones déjà artificialisées.
- Les expériences étrangères montrent qu'une réduction de l'offre en terrains vierges via la volonté de limiter l'artificialisation peut conduire à une exacerbation des problèmes d'accessibilité financière au logement, en particulier si une politique volontariste de promotion du logement abordable n'est pas mise en place précocement.
- Les expériences étrangères montrent également que l'impact sur les marchés du logement des politiques de limitation de l'offre foncière est très variable en fonction des contextes. Les impacts les plus importants apparaissent dans des contextes de marchés libéralisés où la puissance publique intervient peu pour réguler les mécanismes de marché.
- Une surabondance en offre foncière est contreproductive en termes d'artificialisation et, seule, elle ne permet pas de solutionner les problèmes d'accessibilité au logement pour les ménages à revenus faibles et modérés.
- L'investissement des autorités locales dans l'action territoriale et les politiques du logement est nécessaire pour promouvoir l'accessibilité financière au logement tout en limitant l'artificialisation des sols et la consommation de la ressource foncière.
- La « solution unique et l'outil magique » permettant de promouvoir simultanément l'accessibilité au logement et la limitation de la consommation en terrain n'existe pas. Réussir ce double objectif nécessite l'activation stratégique et intégrée d'instruments associant la politique du logement et la politique de l'aménagement du territoire, y compris sa composante « politique foncière ».

Au final, nous constatons que les études sont relativement optimistes sur l'impact que peuvent avoir des mesures fortes de promotion du logement abordable dans un contexte de rareté foncière. Les analyses mettent en avant que les communautés qui s'en sortent le mieux pour proposer suffisamment de logements abordables tout en limitant l'étalement urbain sont celles qui mettent œuvre une **combinaison variable d'instruments de politique du logement** (aide à la pierre et à la personne) et **d'aménagement du territoire** (instruments opérationnels actifs et passifs) et qui les activent **de manière stratégique et intégrée** en fonction des spécificités des contextes territoriaux et socio-économiques.

1.2.2 Un deuxième chapitre qui liste des objectifs et des actions

Le second chapitre reprend, sous la forme d'un tableau, une série de mesures susceptibles d'apporter des réponses aux enjeux mis en exergue par l'introduction à la problématique. Ces mesures potentielles relèvent tant des outils de l'aménagement du territoire que des outils liés à d'autres politiques. Pour préparer ce tableau, nous avons choisi de hiérarchiser les mesures en **objectifs** et en **actions**.

En fonction des études déjà réalisées par la CPDT, le contenu du tableau en termes d'actions peut s'avérer hétérogène. Il va de soi que la CPDT pourra ultérieurement tenter d'approfondir la réflexion sur certaines actions peu approfondies si cela est jugé opportun par le groupe de travail intercabnet.

Le tableau 1 ci-dessous présente la liste des 14 objectifs et 37 actions que détaille le chapitre 2.

Tableau 1 : Objectifs et actions détaillées au chapitre 2

<p>Objectif 1 : Disposer d'une meilleure connaissance sur les marchés fonciers et immobiliers</p> <ul style="list-style-type: none">- Action 1.1. Créer un observatoire foncier régional
<p>Objectif 2 : Disposer d'une meilleure expertise sur les marchés fonciers et immobiliers pour développer l'action foncière de la puissance publique</p> <ul style="list-style-type: none">- Action 2.1. Créer un établissement public foncier régional (EPFR)- Action 2.2. Développer les régies foncières communales et/ou provinciales
<p>Objectif 3 : Mobiliser les propriétés des pouvoirs publics</p> <ul style="list-style-type: none">- Action 3.1. Développer la connaissance sur les gisements fonciers et immobiliers détenus par les pouvoirs publics
<p>Objectif 4 : Limiter le phénomène de l'inoccupation des logements</p> <ul style="list-style-type: none">- Action 4.1. Mettre en œuvre un recensement annuel des logements inoccupés- Action 4.2. Amplifier l'action des AIS- Action 4.3. (i) Favoriser l'investissement dans la réhabilitation du parc locatif privé. (ii) Accroître le budget mis à disposition des propriétaires de logements qui acceptent de mettre ceux-ci en location après rénovation via une AIS- Action 4.4. Créer une structure (para)publique ou mixte publique-privée ou élargir les missions d'une structure existante en vue de la remise en état et de la gestion locative des étages d'immeubles commerciaux- Action 4.5. Limiter dans le temps la réduction du précompte immobilier pour inoccupation et improductivité
<p>Objectif 5 : Limiter le phénomène de la sous-occupation des logements</p> <ul style="list-style-type: none">- Action 5.1. Mieux appréhender quantitativement et qualitativement la problématique de la sous-occupation des logements- Action 5.2. Augmenter la mobilité résidentielle à travers la mise en place de la portabilité des droits d'enregistrement
<p>Objectif 6 : Limiter le phénomène des cellules commerciales vides</p> <ul style="list-style-type: none">- Action 6.1. Délimiter les rues et sections de rue commerciale ayant un avenir commercial- Action 6.2. Avertir le propriétaire d'une cellule commerciale inoccupée en vue de commercialiser ou réhabiliter son immeuble- Action 6.3. Mettre en place un incitant fiscal pour favoriser la conversion d'un magasin durablement inoccupé en logement
<p>Objectif 7 : Accélérer la réutilisation des SAR et anciens SAR déjà assainis en surface</p> <ul style="list-style-type: none">- Action 7.1. Systématiser les appels d'offre auprès des promoteurs immobiliers du secteur privé- Action 7.2. Diffuser rapidement les informations des sites SAR recensés qui sont mis en vente / location- Action 7.3. Récupérer les anciens SAR réaménagés (selon la DAOV) mais non encore réutilisés / réurbanisés
<p>Objectif 8 : Accélérer la réutilisation des immeubles de bureau et d'activités vides</p> <ul style="list-style-type: none">- Action 8.1. Tenir un inventaire des immeubles à vocation économique à vendre ou à louer au sein de chacune des intercommunales de développement économique

Objectif 9 : Stimuler les formules de densification douce au sein des tissus résidentiels déjà bâtis

- Action 9.1. Stimuler la formule du Bimby ou la division parcellaire au sein des tissus résidentiels déjà bâtis

Objectif 10 : Développer l'acquisition foncière des terrains centraux par l'usage des outils de la politique foncière

- Action 10.1. Mettre en pratique le remembrement-relotissement
- Action 10.2. Mettre en pratique le droit de préemption
- Action 10.3. Développer les alternatives à la pleine propriété
- Action 10.4. Développer la formule du transfert des droits de propriété
- Action 10.5. Agir via des mécanismes liés à la fiscalité immobilière susceptibles de lutter contre la rétention foncière
- Action 10.6. Prendre des mesures préventives, incitatives et curatives contre la rétention
- Action 10.7. Appliquer la Taxe directe sur les parcelles non bâties comprises dans un lotissement non-périmé et la Taxe directe sur les terrains non-bâties situés en zone d'habitat

Objectif 11 : Développer l'intervention publique dans la production de logement

- Action 11.1. Développer les formules de type PPP
- Action 11.2. Développer le zonage inclusif
- Action 11.3. Transposer la formule suisse des Zones de protection contre le réaménagement
- Action 11.4. Limiter la taille des parcelles associées aux lots destinés à la production neuve de logements unifamiliaux

Objectif 12 : Mieux combler les besoins en petits logements découlant de la réduction de la taille des ménages

- Action 12.1. Lutter contre les logements vides et sous-occupés
- Action 12.2. Revoir les limites à la subdivision des logements et à la production d'immeubles à appartements
- Action 12.3. Développer les diverses formes d'habitat léger destinées à la résidence principale et développer les formules de l'habitat préfabriqué et modulable

Objectif 13 : Limiter les conséquences de la forte pression foncière au sein de certains sous-territoires wallons

- Action 13.1. Réserver un certain pourcentage de la création de logements aux populations locales, notamment au sein des ZACC
- Action 13.2. Réviser ponctuellement les plans de secteur pour ouvrir de nouvelles zones d'habitat
- Action 13.3. Analyser régulièrement les stratégies de développement territorial développées par les régions voisines

Objectif 14 : Limiter la concurrence entre la demande pour les résidences principales et les demandes liées aux loisirs

- Action 14.1. Encadrer l'hébergement touristique via la taxation communale

2. INTRODUCTION À LA PROBLÉMATIQUE

Comme indiqué ci-dessus en introduction, ce chapitre 2 reprend le résumé d'un des volets d'une recherche CPDT de 2022 portant sur le fait de concilier la limitation de l'étalement urbain et l'accessibilité financière au logement.

2.1 LES PRINCIPAUX MÉCANISMES ÉCONOMIQUES DE L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

Ce chapitre répond à la question « une réduction de l'offre en terrain via la volonté de limiter l'artificialisation peut-elle conduire à une hausse des coûts du logement ? ». Il interroge également les mesures permettant de limiter cette hausse. Une revue de la littérature plus avancée sur le sujet est présentée en annexe R1.4 ([CPDT RF Déc2021 Annexe R1.4 Volet4 Accessibilité logement](#)).

L'accessibilité au logement est intrinsèquement liée aux valeurs immobilières, dont l'interprétation correspond à un raisonnement économique. Il est donc important de recourir aux concepts de l'économie foncière et immobilière (Granelle, 2000, p. 4).

Les biens immobiliers présentent la particularité d'être hétérogène et d'être la combinaison de deux biens de nature différente : d'une part, le foncier, et d'autre part, la construction. Ces deux spécificités sont au cœur même de la complexité de la formation des prix fonciers et immobiliers.

A l'échelle inter-marché, le prix d'un bien dépend d'abord du marché sur lequel il est susceptible d'être échangé. La formation des prix est déterminée à cette échelle par les relations entre l'offre et la demande. Dans un régime de concurrence pure, ce sont les actions de tous les demandeurs et de tous les offreurs qui, collectivement, déterminent le prix. Le prix est donc fonction de l'offre et de la demande, et réciproquement.

A l'échelle intra-marché, les caractéristiques d'un bien foncier et immobilier influent directement sur son prix. Par exemple, Orford (1999 ; 2000) montre que différentes variables structurelles sont à prendre en compte pour expliquer le prix du logement, notamment la surface habitable du logement, la localisation, les attributs d'accessibilité et la qualité du voisinage.

Pour évaluer comment varient l'offre et la demande en fonction des prix, on fait appel à la notion d'élasticité de l'offre ou de la demande par rapport au prix. L'élasticité par rapport au prix (eq/p) est le rapport entre la variation relative de la quantité demandée (dq/q) et la variation relative de prix (dp/p). L'élasticité par rapport au prix vise à déterminer l'incidence d'une variation du prix sur la quantité demandée ou offerte. Trois cas de figure peuvent se présenter, que nous illustrons ci-dessous avec le sujet de l'élasticité par rapport au prix :

- L'élasticité par rapport au prix est inférieure à 1 ($|eq/p| < 1$), c'est le cas des biens faiblement élastiques (par exemple, le pain) ;
- L'élasticité par rapport au prix est égale à 1 ($|eq/p| = 1$), on parle d'élasticité unitaire ;
- L'élasticité par rapport au prix est supérieure à 1 ($|eq/p| > 1$), c'est le cas des biens élastiques (par exemple, les loisirs).

2.2 L'ACCESSIBILITÉ FINANCIÈRE AU LOGEMENT

2.2.1 Logement abordable : un concept polysémique

La question de l'accessibilité financière au logement, ou de « l'abordabilité du logement » ou

housing affordability, est un sujet largement débattu mais également une expression couramment utilisée **pour résumer la nature des difficultés liées au logement** dans de nombreux pays. L'étude de l'accessibilité financière au logement peut ainsi **recouvrir l'étude d'une multitude de problématiques**.

L'accessibilité financière du logement n'est **qu'une des dimensions de la privation de logement** (avec les normes de qualité de logement, l'assurance « d'avoir un toit » [*security of tenure*], le manque de sécurité et l'inaccessibilité au logement en termes de mobilité) (Stone, 2006a ; Haffner & Hulse, 2021). La notion correspond donc au « *défi auquel chaque ménage est confronté pour équilibrer le coût de son logement réel ou potentiel et ses dépenses non liées au logement dans les limites de ses revenus* » (Stone, 2006a). Ainsi, un logement est dit accessible s'il est adéquat en termes de qualité, d'emplacement (répond aux besoins du ménage) et si le coût du logement permet au ménage de faire face aux autres nécessités de la vie (Tsenkova & French, 2011).

En termes d'accessibilité financière au logement, une définition couramment utilisée dans le cadre de la conception des politiques du logement et qui reprend ces aspects « *d'abordabilité fondée sur la qualité* » est la définition souvent citée de Maclennan et Williams (1990, p. 9) : « *L'abordabilité [Affordability] vise à garantir certaines normes en termes de logement à un prix ou un loyer qui n'impose pas, aux yeux d'un tiers (généralement le gouvernement), une charge déraisonnable pour les ménages* ».

Pour finir, Hancock (1993) présente également une définition de l'accessibilité au logement qui reprend les compromis qui sous-tendent la mesure de « l'abordabilité », selon laquelle « *l'essence du concept de l'abordabilité (p. 129) est le coût d'opportunité des dépenses de logement* », c'est-à-dire « *à quelle part de revenu faut-il renoncer pour obtenir un logement et si ce qui est abandonné est raisonnable ou excessif* » (Hancock, 1993, p. 129).

2.2.2 Logement abordable, aspects sociaux et coûts de transport

De nombreux auteurs mettent en avant l'aspect fondamentalement social lié au logement et soulignent la nécessité de prendre en compte cet aspect pour toute étude liée au logement abordable (ex : Haffner & Hulse, 2021 ; Lerman & Reeder, 1987 ; Stone, 2006a ; Thalmann, 2003 ; Tsenkova & French, 2011 ; Whitehead, 1991). La prise en compte de la décence, de la salubrité, de la localisation (**à une distance « raisonnable »** des lieux de vie), de la justice spatiale (la spatialité de la consommation au sol)... est couramment soulignée.

La localisation du logement est de plus en plus souvent considérée dans les études d'abordabilité. Par exemple, en France, dans certains cas, des ménages peuvent se retrouver « *piégés sur place* » (Rougé, 2005 *in* Florentin & Duc, 2020) dans le cas d'une baisse de la valeur des propriétés du fait de « *la dépréciation et du déclin des lotissements les plus éloignés, rendus obsolètes par l'augmentation des coûts de l'énergie qui a un impact sur le fardeau des trajets quotidiens et des courses en voiture* » (Florentin & Duc, 2020), ou bien de l'augmentation bien plus importante des prix en périphéries proches des plus grandes villes (Hulse *et al.*, 2010).

L'augmentation croissante des prix du logement ne fait qu'exacerber ces problèmes pour les ménages à faible revenu. Cependant, les ménages à revenus moyens ont également de plus en plus de mal à se loger dans des zones centrales et métropolitaines (Haffner & Hulse, 2021).

2.2.3 L'accessibilité au logement : quelques chiffres

Déjà avant 2007, en moyenne, plus d'une personne sur dix au sein de l'Union Européenne dépensait plus de 40 % de ses revenus totaux disponibles pour les coûts liés au logement (y compris les coûts énergétiques) (Haffner & Hulse, 2021).

Ce sont principalement les jeunes ménages qui éprouvent le plus de difficultés à financer leur logement. Une littérature croissante sur l'accès à la propriété et à la location dans l'UE-15 (Europe des Quinze), documente une tendance pour ces nouveaux arrivants sur le marché du logement à ne pouvoir accéder à la propriété et à « se retrouver » dans le secteur locatif où ils sont susceptibles de rester pendant de longues périodes voire toute leur vie (Arundel & Ronald, 2016 ; Eaqub & Eaqub, 2015 ; Lennartz *et al.*, 2015 ; McKee, 2012 ; McKee *et al.*, 2017 *in* Haffner & Hulse, 2021).

Pour la Wallonie, une étude récente du CEHD (Pradella & Kryvobokov, 2020) montre une forte augmentation des loyers depuis 2010. Cette étude montre également que **36,6 % des ménages locataires du secteur privé sont sous le seuil de pauvreté** (1230 € en 2019). Le **taux d'effort moyen** pour les locataires est de 31,4 % hors charge et de **37,5 % avec charges (sauf charges énergétiques)**. Pour les ménages à plus faible revenu (< 1500 €), ce taux d'effort hors charge est compris entre 53,6 % et 42,5 %. Les taux d'efforts pour le marché locatif les plus importants sont réalisés par les personnes isolées, avec ou sans enfants, et les personnes isolées de moins de 25 ans ou de plus de 65 ans, c'est-à-dire les catégories avec les plus faibles revenus.

En termes d'accession à la propriété des ménages, une autre étude du CEHD (Pradella & Kryvobokov, à paraître) montre que seuls **12,7 % des ménages accédant à la propriété sont sous le seuil de pauvreté**, ce qui confirme que les **locataires sont plus fragiles financièrement**.

2.3 POURQUOI LES PRIX DU LOGEMENT AUGMENTENT-ILS ?

A un instant « t », en promotion immobilière, le prix d'un bien immobilier est donc majoritairement déterminé par la capacité financière des acheteurs, évaluée sur la base des prix pratiqués pour des biens similaires dans l'immobilier de seconde main. Les valeurs immobilières fixent ainsi le prix du foncier, qui est un « résidu » dans le compte à rebours du promoteur.

Pour rappel, le prix du logement est avant tout un prix de marché, c'est-à-dire fixé par ce que la demande est prête à payer pour un ensemble de caractéristiques. Le prix du logement n'est pas la somme des coûts fonciers et des coûts de construction (sauf dans les cas d'autopromotion). Le prix est donc fonction de l'offre et de la demande.

2.3.1 La demande

Aujourd'hui, il est admis que la demande de logement (en unité de logement ou en surface) est inélastique par rapport au revenu et par rapport au prix. Cette inélasticité signifie qu'une hausse des revenus s'accompagne d'une baisse de la part budgétaire afférente. En d'autres termes, les populations aux faibles revenus consacrent une part plus importante de leurs revenus au logement que les populations à hauts revenus. **Cette observation est à mettre en lien avec les difficultés d'accessibilité au logement qui peuvent se poser pour les populations les moins aisées.**

De plus, d'un côté le **nombre de ménage augmente et leur taille tend à diminuer**, de l'autre,

la **capacité d'emprunt n'a quasiment pas cessé d'augmenter** depuis une trentaine d'années. Cela s'associe à une **tendance des ménages à emprunter le montant maximum** qu'il leur est possible auprès des banques, en fonction de leurs revenus (tendance à la hausse) et du montant de l'acompte qu'ils sont capables de verser. On observe d'ailleurs une tendance à la hausse concernant la part de revenu dédié au logement ces dernières années, en partie pour les tranches de la population avec un faible revenu. Parallèlement à cela, des indices laissent à penser que l'immobilier résidentiel est l'objet **d'investissements et de spéculations** de manière plus poussée qu'auparavant, en particulier de la part d'investisseurs « institutionnels » (tels que des fonds de pensions) ou privés, c'est-à-dire de la part de particuliers capables d'investir dans plusieurs biens immobiliers. L'objectif de ces investisseurs serait de placer de l'argent avec l'espoir d'une plus-value lors de la revente du fait de l'augmentation substantielle des prix, ou dans l'optique d'un rendement de location. **Cette dynamique suspectée est susceptible de représenter une forte pression de demande concurrentielle sur le marché du logement.** Notons d'ailleurs que l'écart entre les personnes les plus pauvres et les plus riches continue de se creuser en Belgique, en termes de revenus et de patrimoine.

2.3.2 L'offre

À court terme, **en Belgique, l'offre effective de service logement est inélastique**, pas assez réactive. Plusieurs facteurs sont identifiés pour expliquer cela. La **lenteur administrative** et les **réglementations de toutes sortes** sont pointées du doigt par le secteur de la construction, mais des efforts ont cependant été fait par les autorités publiques pour simplifier ces démarches. Il est également **possible que le secteur de la construction ne produise pas toujours là où la demande est la plus importante**, ni de la manière la plus adéquate pour répondre au type de demande, car c'est aussi là que le foncier est le plus cher et risque le plus d'impacter fortement le montant de l'opération immobilière. Cette possibilité est mentionnée par Bavay (2017) pour la France.

2.3.3 Le logement : combinaison de foncier et d'une structure bâtie

L'une des sous-questions de cette recherche a été : **quel est le rôle de la rareté foncière et des coûts de construction dans l'évolution de la valeur du logement ?**

En termes de foncier, sur le long terme et à l'international, on observe un impact majeur du prix du foncier dans l'augmentation des coûts du logement, avec 80 % de l'augmentation des prix réels des logements dans 17 économies avancées qui peuvent s'expliquer par une augmentation des valeurs foncières (Knoll *et al.*, 2017). En Belgique ce sont plutôt **73 % de l'augmentation des prix qui sont expliqués par le foncier et 54 % en Wallonie** (Reusens & Warisse, 2017).

Il ressort également que **plus le logement est couteux, plus le foncier joue sur son prix.** Ce différentiel entre la Wallonie et la Flandre s'explique en partie par la **rareté foncière** plus importante en Flandre. En Wallonie, il reste cependant à identifier si l'augmentation du prix du foncier est dû à la raréfaction de terrains constructibles, à d'autres facteurs tels que la spéculation foncière et immobilière ou à une combinaison de divers facteurs selon le contexte territorial. Rappelons également qu'une abondance de terrains en zone constructible, c'est-à-dire une abondance **d'offre foncière potentielle, n'implique pas forcément une offre foncière effective** abondante. Concrètement, tous les terrains en zone constructible ne sont pas constructibles pour des raisons physiques telles que les caractéristiques du terrains (pentes etc.), mais également pour des raisons idiosyncratiques telles que la rétention par les vendeurs.

En termes de structure bâtie, il ressort donc que les coûts de construction ne sont pas la variable principale qui explique l'évolution des prix, même en Wallonie. De plus, la thèse française de Bavay (2017) ne vérifie pas d'impact de l'augmentation des normes énergétiques sur

le prix des logements.

Ainsi, puisque la rareté foncière semble effectivement avoir un effet important sur l'évolution des prix de logement, il semble d'autant plus pertinent de déterminer l'impact des outils d'aménagement du territoire sur les prix des logements et comment limiter les potentiels effets de rareté.

2.4 IMPACTS DES POLITIQUES D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET D'URBANISME SUR LES MARCHÉS DU LOGEMENT

La revue de la littérature scientifique analysée et plus amplement développée dans l'annexe (CPDT_RF_Dec2021_Annexe_R1.4_Volet4_Etalement urbain et accessibilité), permet de répondre à la question suivante : **quel est l'impact des outils d'aménagement du territoire et comment limiter leurs potentiels effets sur la rareté foncière ?**

Un consensus émerge sur le fait que, **dans certains pays**, les **réglementations locales** d'utilisation des terres sont devenues **contraignantes sur l'offre** de nouvelles unités de logement sans politiques accessoires promouvant le logement abordable. En revanche, **l'ampleur de cet impact fait moins consensus** (par exemple, Gyourko, 2009 pour un aperçu *in* Caldera & Johansson, 2013) et les recherches dédiées à l'impact des politiques d'aménagement du territoire et d'urbanisme sur les marchés du logement montrent que **cet impact est très dépendant des contextes**.

Les restrictions d'utilisation des sols ont également un **impact potentiel sur la localisation de l'offre de logements** et sur la **rareté des terres aménageables, avec des effets ultérieurs sur les prix des logements et les problèmes d'abordabilité/accessibilité** (Addison *et al.*, 2013 ; Cavicchia, 2021). De plus, bien que la densification puisse potentiellement augmenter l'offre effective de logement, si le contexte fait que cette offre est particulièrement inélastique au prix comme en Wallonie, le logement prend du temps à être construit et il peut y avoir un décalage important avant qu'un effet sur les prix ne soit visible. Rappelons cependant que, selon McClure *et al.* (2017, p. 200), des indices laissent penser qu'**une réponse élastique de l'offre de logements ne résout pas nécessairement les pressions d'accessibilité pour les personnes à revenus faibles et modérés**. Il est d'ailleurs difficile d'estimer dans quelle mesure réelle la création de nouveaux logements impacte l'abordabilité au logement (Rodríguez-Pose & Storper 2020).

Par ailleurs, la densification est associée à une intensification accrue de l'utilisation des terres, en particulier lorsqu'elle est liée aux pratiques urbaines compactes de régénération du centre-ville et de réaménagement des friches industrielles (Kotsila *et al.*, 2020 *in* Cavicchia, 2021). De nombreuses études montrent que des opérations de densification et de régénération urbaine ont tendance à faire localement monter les prix du logement, créant par la même occasion un **phénomène d'exclusion sociale** des précédents résidents de ces quartiers. Le différentiel de loyer ou de prix avant et après investissement est l'objet d'une exploitation et d'une accumulation de capital par des **pratiques spéculatives** en matière de logement. C'est une explication majeure des problèmes d'accessibilité et d'abordabilité du logement. En utilisant Oslo comme étude de cas, Cavicchia (2021) soutient ainsi que, **dans un contexte de marché libéralisé, la densification peut aggraver les logiques de marché et exacerber les dynamiques d'exclusion sociale**. Les résultats de Bibby *et al.* (2020a, 2020b) soulignent également l'**injustice socio-spatiale** qui peut ressortir de ce type de pratiques, lorsqu'elles ne sont pas couplées à des politiques sociales ou de logement adéquates. Un contexte de rareté foncière peut donc être lié à des marchés du logement exclusifs, qui **frappent de manière disproportionnée les locataires et les primo-accédants** (Rérat, 2012). Cela a **l'impact le plus fort sur les ménages à revenus faibles à moyens** (Addison *et al.*, 2013).

Ainsi, les quelques exemples étudiés, et plus particulièrement les cas de la Norvège, de la Suisse et de l'Angleterre, montrent que, dans un **contexte de marché libéral et où des stratégies de restriction de l'artificialisation et donc de densification sont mises en place, si les instruments politiques pour promouvoir du logement abordable sont faibles, peu contraignants**, il est **peu probable de répondre de manière adéquate aux problèmes d'abordabilité du logement** tout en rendant le territoire plus « écologique » et plus inclusif. Pour concilier la dimension écologique de la densification et la dimension sociale de l'accès au logement et éviter le développement de territoire avec de graves problèmes de justice spatiale, une **volonté politique forte est nécessaire**, tout comme la **mise à disposition d'outils d'aménagement et de politique sociales adéquats**.

Ainsi, puisqu'il est évident que **le marché favorise le profit**, les **promoteurs n'intègrent pas volontairement un objectif de logement abordable** à leurs projets. Les études empiriques relevées par Addison *et al.* (2013) confirment cette conclusion. Par conséquent, **des interventions publiques doivent continuer à être faites pour promouvoir l'accessibilité au logement sur le marché**. Addison *et al.* (2013) soulignent le rôle critique des gouvernements dans la promotion de **logements publics et privés abordables**. La prise en compte et **l'investissement des autorités locales** dans les politiques (d'aménagement ou non) liées au logement est nécessaire pour promouvoir l'accessibilité au marché du logement pour les ménages à revenus faibles ou moyens.

À travers les quelques exemples internationaux étudiés, différentes pistes ont été présentées pour favoriser le logement abordable dans un contexte de densification, tels que le zonage inclusif, des « coopératives » de logements, etc. Il en existe bien d'autres et la prochaine section permet d'en présenter une synthèse.

2.5 POLITIQUES DE PROMOTION DU LOGEMENT ABORDABLE DANS UN CONTEXTE DE DENSIFICATION OU DE RARETÉ FONCIÈRE

Dans la pratique, **ces interventions de l'État peuvent être réparties en deux modes d'intervention : les outils d'aménagement du territoire et les outils de la politique du logement**. L'association de divers instruments résulte en des stratégies pour répondre à des volontés politiques. Ces modes d'intervention regroupent des outils bien connus des politiques publiques et d'aménagement du territoire. Une synthèse de leurs effets relevés dans la littérature est présentée dans l'annexe (CPDT_RF_Dec2021_Annexe_R1.4_Volet4_Etalement urbain et accessibilité).

En résumé, il semble que les communautés qui s'en sortent le mieux pour proposer suffisamment de logements abordables sans exacerber les problématiques de marché **ne suivent pas une stratégie de politique foncière à « solution unique »**. Une stratégie locale active de politique foncière pour une offre efficace de logements abordables nécessite à la fois la **combinaison d'instruments associés à la politique du logement et à l'aménagement du territoire (outils passifs et actifs) et leur activation stratégique**. Au vu des difficultés d'influer sur l'utilisation des terrains privés, jouissant d'un droit de propriété fort (comme en Belgique), **le véritable défi du logement n'est pas tant l'élaboration d'un plan que sa mise en œuvre**. Sans intervention concrète de l'État telle que l'expropriation, **une nouvelle réglementation du logement en faveur de l'abordabilité du logement** (par exemple, un zonage inclusif à caractère purement obligatoire) **n'est mise en œuvre que lorsque les propriétaires fonciers acceptent d'entreprendre de nouveaux développements ou de vendre leur terrain**.

La **mise en application du ZAN implique de densifier un environnement déjà construit** où l'intervention publique est particulièrement compliquée par les droits de propriété. **En effet**, souvent, les autorités ne parviennent pas toujours à faire face en matière de droits de propriété dans des conditions de rareté des terres, **car la plupart des instruments ont été conçus**

pour des terrains vierges, non construits. La densification, en revanche, implique de traiter l'environnement déjà construit et des situations de propriétés complexes (servitudes...) (Debrunner & Hartmann, 2020). Pour y faire face, **les aménageurs ont plus que jamais besoin d'une compréhension approfondie des outils juridiques disponibles pour orienter efficacement le développement de logements abordables** (Alterman, 1990). Les compétences stratégiques des autorités (locales) devraient inclure, par exemple, l'achat à l'amiable, les baux à construction, les marchés public-privé, etc. De plus, parce que la propriété donne un pouvoir supplémentaire à leurs titulaires, les autorités publiques devraient favoriser la propriété publique pour façonner le développement du logement sur leur territoire (Gerber *et al.*, 2017, p. 1687).

2.6 RENCONTRES AVEC DES TÉMOINS PRIVILÉGIÉS

Les enquêtes auprès d'un panel d'experts ont permis, d'une part, de confronter notre revue de la littérature sur les liens entre l'impact des dispositifs d'aménagement sur l'offre et l'accessibilité financière aux logements à leurs analyses et, d'autre part, de connaître leur positionnement à l'égard de la problématique.

À ce sujet, il semble que l'augmentation des coûts de construction est, d'après l'ensemble des personnes interrogées, due en grande partie à l'évolution des normes techniques, énergétiques et environnementales qui deviennent de plus en plus exigeantes pour la construction de biens neufs. Ce n'est cependant pas l'unique facteur explicatif. En effet, les experts estiment que l'évolution est aussi en partie liée, d'une part, à la hausse des coûts des matériaux et, indirectement, à celui de l'énergie, et d'autre part aux recours que connaissent bien souvent les projets en Wallonie. Ceux-ci tendent effectivement à allonger la durée des projets et ont un impact financier important.

Les évolutions du coût du foncier sont déterminées, quant à elles, par la problématique de la disponibilité en terrains. Il ressort de nos enquêtes qu'il convient cependant de différencier quatre problématiques :

1. L'offre résiduelle est à associer à des terrains dont la qualité se dégrade, notamment en termes de pollution.
2. De nombreuses zones d'habitat qui demeurent vierges apparaissent mal localisées, rendant celles-ci de plus en plus difficilement urbanisables.
3. Le nombre d'endroits pour développer un projet en milieu urbain est beaucoup plus réduits qu'auparavant, ce qui tend à augmenter la compétition entre promoteurs, et, *de facto*, le prix du foncier.
4. Il existe une grande divergence entre l'offre foncière potentielle et l'offre effective. Les lois de l'offre et de la demande ne poussent pas les propriétaires fonciers à vendre. De ce fait, un certain nombre de zones exploitables sont en quelque sorte retenues par des propriétaires.

Les obstacles à surmonter semblent donc de plus en plus nombreux pour développer des projets en milieu urbain et il semble de plus en plus difficile pour un jeune ménage de se lancer dans l'acquisition d'un bien au vu de l'apport initial nécessaire. Selon les experts, le « stop à l'étalement urbain » ne pourrait se concrétiser que si des conditions fiscales, juridiques, et techniques sont réunies. À ce titre, ils rappellent qu'il existe un ensemble d'avantages fiscaux facilitant l'accès à la propriété mais qui, actuellement, ne sont peut-être plus les bons. Plusieurs instruments ont été mis en avant, tel qu'un système d'abattement unique, une allocation logement, ou une baisse du régime de la TVA à 6 % dans le cas de logements neufs qui sont acquis en tant que première habitation.

En ce qui concerne l'augmentation de l'offre de logements de qualité sur le territoire wallon

nécessaire pour suivre l'évolution de la demande, notamment celle venant des ménages à faibles revenus, plusieurs pistes ont été analysées afin d'abaisser les coûts ou de garantir un prix inférieur à celui du marché. La majorité des témoins privilégiés a mentionné l'importance de recourir à des partenariats publics-privés et plaident pour une gestion plus cohérente des charges d'urbanisme, notamment, en termes de prévisibilité. À l'inverse, l'intérêt de développer des baux emphytéotiques à travers la création de *Community Land Trusts* ne fait pas consensus parmi les experts interrogés. Enfin, plusieurs personnes interrogées ont mentionné la part essentielle que les communes ont à jouer en tant qu'opérateur du logement. Ils pensent qu'il y a aujourd'hui une responsabilité du secteur public de valoriser leurs fonciers et de l'utiliser pour réguler le marché du logement afin de garantir une accessibilité aux logements aux ménages modestes et limiter la consommation en terrain.

2.7 CONCLUSION GÉNÉRALE

Cette revue de la littérature scientifique internationale a permis de répondre à la question de recherche initiale. **Oui, une réduction de l'offre en terrain via la volonté de limiter l'artificialisation peut conduire à une hausse des coûts du logement et à une exacerbation des problèmes d'abordabilité, en tout cas si une politique ferme de promotion du logement abordable n'est pas mise en place précocement.**

Il ressort en effet que le prix du logement est majoritairement déterminé par la **capacité financière des acheteurs** et que les valeurs immobilières fixent le prix du foncier (qui est un « résidu » des opérations de promotion immobilière). De plus, sur le long terme, un **impact majeur du prix du foncier** dans l'augmentation des prix du logement est observé, jusqu'à représenter en moyenne 80 % de l'augmentation des prix immobiliers dans certains pays. De fait, plus le logement est coûteux, plus le foncier joue un rôle dans son prix, les coûts de construction n'augmentant pas de manière aussi marquée. Il apparaît donc que **les coûts de construction du logement ne sont pas la variable explicative principale** quant à l'évolution des prix.

Sachant cela, quels peuvent être les **impacts sur l'abordabilité du logement des outils d'aménagement du territoire à mettre en place dans le cadre du ZAN**, c'est-à-dire dans le cadre d'une mise en application du modèle de la ville compacte et donc une restriction de l'offre foncière potentielle disponible ? Pour répondre à cette question, notons tout d'abord que la revue de la littérature met en évidence plusieurs constats généraux :

- Premièrement, une **tendance générale d'augmentation de l'écart** de revenus des ménages à faible revenus et à revenus élevés se dessine. Ces deux types de ménages ont également souvent tendance à être favorisés de manière inégalitaire en termes de patrimoine et de richesse, creusant encore l'écart entre les plus riches et les plus pauvres, c'est-à-dire entre ceux capables d'investir (plus ou moins massivement) dans l'immobilier et ceux qui ne peuvent pas accéder à la propriété.
- Deuxièmement, une **tendance à la libéralisation marquée des marchés** résidentiels et des politiques du logement est observée dans toute la revue internationale, que le modèle de la ville compacte soit mis en application ou non. En Wallonie, il existe déjà traditionnellement un aménagement du territoire particulièrement libéral, où l'arbitrage entre droits de propriété individuels et objectifs collectifs est plutôt à l'avantage des premiers. Historiquement, cela s'est traduit par une abondance en terrains urbanisables (offre potentielle). Cette tradition en foncier abondant est la source d'un étalement urbain très poussé mais elle présentait initialement l'avantage de limiter les effets de rareté. Cependant, des effets de rareté ont tout de même été observés suite à la progressive saturation des zones d'habitat. Les fortes valorisations immobilières observées dans certaines parties de la Wallonie sont, en effet, la résultante des difficultés croissantes qu'éprouvent les promoteurs immobiliers pour disposer de terrains viabilisés (offre effective).

Dans les trois études de cas de **mise en application du modèle de la ville compacte dans un contexte de marché et de politiques du logement libéralisées** (Norvège, Suisse, Angleterre), **l'exacerbation des problèmes d'abordabilité du logement a été observée**, plus particulièrement de la ségrégation spatiale, de l'exclusion sociale et des difficultés croissantes à devenir propriétaires pour les ménages à faibles revenus (familles nombreuses ou monoparentales), les jeunes (primo-accédants) et parfois les personnes âgées.

Ainsi, de manière générale et dans un contexte de marché libéralisé, on observe une exacerbation des problématiques d'abordabilité en cas de mesures de restrictions foncières et de mise en application du modèle de la ville compacte. Cela souligne l'importance d'un bon état

des lieux et d'une compréhension fine de la question de l'abordabilité au logement dans un territoire avant la mise en place d'une politique de restriction foncière.

Face à ce constat, deux solutions sont possibles : mettre le ZAN en application ou non. Si on n'applique pas le ZAN, les problématiques environnementales continueront cependant de s'accroître, elles ne se résorberont pas d'elles-mêmes. De plus, l'étalement urbain, s'il demeure associé à une certaine abondance de terrains en Wallonie, induit également quoi qu'il arrive une certaine précarité des revenus faibles par l'éloignement au centre et à l'emploi (augmentation des coûts de transport...). Il semble donc que l'introduction du ZAN continue de faire sens socialement et écologiquement, à condition de **mettre en place rapidement des stratégies fermes, ciblées et diversifiées pour promouvoir le logement abordable**.

Les études sont en effet optimistes sur l'effet que peuvent avoir des mesures fortes de promotion du logement abordable dans un contexte de rareté foncière. Elles mettent en avant que les communautés qui s'en sortent le mieux pour proposer suffisamment de logements abordables sans exacerber les problématiques de marché sont celles qui mettent œuvre une **combinaison variable d'instruments de politique du logement** (aide à la pierre et à la personne) et **d'aménagement du territoire** (instruments opérationnels actifs et passifs) et qui les activent de manière stratégique, en fonction des contextes. Il n'y a en effet pas de stratégie de politique foncière à solution « unique ». La mise en place de telles mesures nécessite surtout de disposer de suffisamment de **moyens humains compétents**. Pour reprendre en main une partie du marché et limiter sa libéralisation, les compétences stratégiques des autorités (locales) nécessaires sont nombreuses, et incluent par exemple la capacité de **planification à long terme**, une compréhension approfondie des outils juridiques, la négociation pour l'achat à l'amiable de biens fonciers ou immobiliers, les marchés public-privé, etc. De plus, parce que la propriété donne un pouvoir supplémentaire à leurs titulaires, les autorités publiques devraient favoriser la propriété publique pour façonner le développement du logement sur leur territoire. On parle également souvent de volonté politique et de mesures « fortes ». On entend par là des **mesures à caractère obligatoire et non plus simplement incitatives**, qui donnent ainsi bien **plus de poids aux autorités (locales) pour mettre en œuvre leurs objectifs de logement abordable** (ex : un zonage inclusif à caractère purement obligatoire). Pour finir, tout cela ne sert presque à rien sans une **prévisibilité des mesures** (ex : zonage inclusif) **et donc une planification à long terme**, tant pour les promoteurs immobiliers que pour les particuliers.

En Wallonie, les enquêtes auprès des témoins privilégiés ont montré que, pour eux, **l'augmentation des coûts de construction est due en grande partie à l'évolution des normes techniques, énergétiques et environnementales** qui deviennent de plus en plus exigeantes pour la construction de biens neufs. Ils pointent également la hausse des coûts des matériaux et indirectement celui de l'énergie, ainsi que les recours sur les permis que connaissent bien souvent les projets immobiliers.

Les évolutions du coût du foncier sont déterminées, quant à elles, par la **problématique de la disponibilité en terrains** dont la qualité se dégrade, notamment en termes de pollution et de localisation, rendant ceux-ci de plus en plus difficilement urbanisables. L'augmentation de la **compétition entre promoteurs** entraîne, elle aussi, une hausse du prix du foncier car il existe une grande divergence entre l'offre foncière potentielle et l'offre effective. La spéculation des propriétaires fonciers et leur réticence à réviser à la baisse le prix de leur terrain ne les poussent pas à vendre. La **rétenction foncière** pose dès lors un problème dans la fluidité du stock existant.

Les obstacles à surmonter semblent donc de plus en plus nombreux pour développer des

projets en milieu urbain. Les experts rappellent qu'il existe, cependant, un ensemble d'**avantages fiscaux** facilitant l'accès à la propriété mais qui, actuellement, ne sont peut-être plus les plus appropriés. Afin d'abaisser les coûts ou de garantir un prix inférieur à celui du marché, la majorité des témoins privilégiés a mentionné l'importance de recourir à des **partenariats publics-privés** et de développer une gestion plus **cohérente des charges d'urbanisme**, notamment, en termes de prévisibilité. Enfin, plusieurs personnes ont mentionné la part essentielle que les communes ont à jouer en tant qu'opérateur du logement et la **responsabilité du secteur public** de valoriser leurs fonciers et de l'utiliser pour **réguler le marché du logement** afin de garantir une accessibilité au logement aux ménages modestes tout en limitant l'artificialisation des terrains vierges.

2.8 BIBLIOGRAPHIE

- Addison, C., Zhang, S., & Coomes, B. (2013). Smart Growth and Housing Affordability: A Review of Regulatory Mechanisms and Planning Practices. *Journal of Planning Literature*, 28(3), 215–257. <https://doi.org/10.1177/0885412212471563>
- Alterman, R. (1990). *Private Supply of Public Services: Evaluation of Real State Exactions, Linkage, and Alternative Land Policies*. University Press, New York.
- Arundel, R. & Ronald, R. (2016). Parental co-residence, shared living and emerging adulthood in Europe: Semi-dependent housing across welfare regime and housing system contexts. *Journal of Youth Studies*, 19(7), 885–905. <https://doi.org/10.1080/13676261.2015.1112884>.
- Bavay, L. (2017). *Hausse des prix immobiliers et accessibilité économique des logements neufs : l'accroissement normatif a-t-il participé à exclure les plus modestes des logements les plus récents ?* Thèse de doctorat en Aménagement de l'espace et de l'Urbanisme, Université Paris-Est, 288p. <https://tel.archives-ouvertes.fr/tel-01759304>
- 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>
- 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>
- 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>
- Eaqub, S., & Eaquib, S. (2015). *Generation rent: Rethinking New Zealand's priorities*. Wellington: BWB Texts

- Florentin, D. & Duc, M. (2020). Entre étalement urbain et financiarisation ordinaire des ménages : regards croisés sur les recompositions de fronts d'urbanisation en France et aux Etats-Unis. *Urbanités*, 14. sur [https://www.revue-urbanites.fr/14-le-goix/#:~:text=Ces tendances renseignent comment les,du bien – endettement des ménages](https://www.revue-urbanites.fr/14-le-goix/#:~:text=Ces%20tendances%20renseignent%20comment%20les,%20du%20bien%20%E2%80%93%20endettement%20des%20m%C3%A9nages,), Consulté le 25 mai 2021.
- Gerber, J.-D., Nahrath, S., Hartmann, T. (2017). The strategic use of time-limited property rights in land-use planning: Evidence from Switzerland. *Environment and Planning*, 1684–1703.
- Granelle J.-J. (2000). *A dire d'expert, « L'expert face à ses marchés »*. Compagnie Nationale des experts Judiciaires, Palais de Justice de Paris, inédit.
- Gyourko, J., Mayer, C., & Sinai, T. (2013). Superstar cities. *American Economic Journal: Economic Policy*, 5(4), 167–199.
- Haffner, M. E. A. & Hulse, K. (2021). A fresh look at contemporary perspectives on urban housing affordability. *International Journal of Urban Sciences*, 25(S1), 59–79. <https://doi.org/10.1080/12265934.2019.1687320>.
- Hancock, K. E. (1993). “Can Pay? Won't Pay?” or Economic Principles of “Affordability.” *Urban Studies*, 30(1), 127–145. <https://doi.org/10.1080/00420989320080081>.
- Knoll, B. K., Schularick, M., & Steger, T. (2017). No Price Like Home : Global House Prices , 1870 – 2012. *American Economic Review*, 107(2), 331–353.
- Kotsila, P., Connolly, J., Anguelovski, I., & Dommerholt, T. (2020). *Drivers of Injustice in the Context of Urban Sustainability*. UrbanA: Urban Arenas for Sustainable and Just Cities. https://urban-arena.eu/wp-content/uploads/2020/11/Booklet-of-summaries_Arena_with-contacts.pdf. Consulté le 18-11-21.
- Lennartz, C., Arundel, R. & Ronald, R. (2015). Younger adults and homeownership in Europe through the global financial crisis. *Population, Space and Place*, 22(8), 823–835. <https://doi.org/10.1002/psp.1961>
- Lerman, D. L. & Reeder, W. J. (1987). The affordability of adequate housing. *Real Estate Economics*, 15(4), 389–404.
- Maclennan, D., & Williams, R. (1990). Introduction. In D. Maclennan & R. Williams (Eds.), *Affordable housing in Britain and the United States*, York: Joseph Rowntree Foundation, 8–24.
- McClure, K., Norris, M., Gurran, N., & Bramley, G. (2017). Planning, Housing Supply and Affordable Development in the USA. In Gurran, N., & Bramley, G., *Urban planning and the housing market : international perspectives for policy and practice*. Palgrave Macmillan, 165-200. <https://doi.org/10.1057/978-1-137-46403-3>.
- McKee, K. (2012). Young people, homeownership and future welfare. *Housing Studies*, 27(6), 853– 862. <https://doi.org/10.1080/02673037.2012.714463>
- McKee, K., Moore, T., Soaita, A. & Crawford, J. (2017). ‘Generation rent’ and the fallacy of choice. *International Journal of Urban and Regional Research*, 41(2), 318–333. <https://doi.org/10.1111/1468-2427.12445>.
- Orford S. (1999). Valuing the Built Environment. *GIS and house price analysis*, Ashgate, Aldershot - Brookfield USA - Singapore - Sydney.
- Orford S. (2000). Modelling Spatial Structures in Local Housing Market Dynamics : A Multi-level Perspective, *Urban Studies*, 37(9), 1643-1671.

- Pradella, S. & Kryvobokov, M. (2020). *Observatoire des loyers – Édition 2020 (enquête 2019)*. Centre d'Études en Habitat Durable de Wallonie, Rapport, Charleroi, 161p.
- Pradella, S. & Kryvobokov, M. (à paraître). *Observatoire de l'accèsion à la propriété – Édition 2020 (enquête 2019)*. Centre d'Études en Habitat Durable de Wallonie, Rapport, Charleroi. Résultats obtenus lors d'un webinaire le 7 mai 2021.
- Rérat, P. (2012). Housing, the Compact City and Sustainable Development: Some Insights From Recent Urban Trends in Switzerland. *International Journal of Housing Policy*, 12(2), 115–136. <https://doi.org/10.1080/14616718.2012.681570>
- 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/revecoiv2018_h5.pdf. Consulté le 20-10-21.
- Rodríguez-Pose, A., & Storper, M. (2019). Housing, urban growth and inequalities : The limits to deregulation and upzoning in reducing economic and spatial inequality. *Urban Studies*, 57(2), 223–248. <https://doi.org/10.1177/0042098019859458>
- Stone, M. E. (2006a). What is housing affordability? The case for the residual income approach. *Housing Policy Debate*, 17(1), 151–184. <https://doi.org/10.1080/10511482.2006.9521564>
- Stone, M. E. (2006b). Housing affordability: One-third of a nation shelter-poor. In R. Bratt, M. E. Stone, & C. Hartman (Eds.), *A right to housing, foundation for a new social agenda*, Chap. 2. Philadelphia, PA: Temple University Press, 38–60.
- Thalmann, P. (2003). “House poor” or simply “poor”? *Journal of Housing Economics*, 12(4), 291–317. <https://doi.org/10.1016/j.jhe.2003.09.004>.
- Tsenkova, S. & French, M. (2011). *Affordable land and housing in Europe and North America*, published by United Nations Human Settlements Programme, 88p. Nairobi, Kenya.
- Whitehead, C.M.E. (1991). From need to affordability: an analysis of UK housing objectives. *Urban Studies*, 28 (6), 871–887

3. LISTE DE MESURES POTENTIELLES

Nous reprenons ci-dessous, sous la forme d'un tableau, une série de mesures susceptibles d'apporter des réponses aux enjeux qui ont été mis en exergue par le chapitre 2. Ces mesures potentielles relèvent tant des outils de l'aménagement du territoire que des outils liés à d'autres polices administratives (ex : agence foncière wallonne, accompagnement vers l'accès à la propriété...).

Pour rédiger la liste de mesures, les matériaux ont été majoritairement puisés dans des rapports de recherche de la CPDT. Parmi les recherches ainsi mobilisées, nous pouvons citer :

- La recherche en cours « Intensification et requalification des centralités pour lutter contre l'étalement urbain et la dépendance à la voiture » – subventions 2020, 2021 et 2022 (en particulier, le volet 4 « Accessibilité financière au logement » de la subvention 2021) ;
- La recherche doctorale en cours de C. Bernier sur le thème « Comment concilier la limitation de l'artificialisation et l'accès au logement en Wallonie ? » (subventions 2021 et 2022) ;
- La recherche en cours « Tourisme et territoire » – (subventions 2020, 2021 et 2022) ;
- Les récents modules « Habitat léger et Nouvelles formes d'habiter » de la formation des CATUs ;
- La recherche « Gérer le territoire avec parcimonie » (subventions 2018 et 2019) et son Vade-Mecum « [Réduisons l'artificialisation des sols en Wallonie](#) » (2019) ;
- La recherche « Systèmes d'informations foncières et politiques publiques » (subventions 2014-2015, 2015-2016 et 2017) ;
- La recherche « Fiscalité et aménagement du territoire » (subventions 2012-2013, 2013-2014 et 2014-2015) ;
- La recherche « Production de l'habitat et enjeux territoriaux » (subventions 2012-2013, 2013-2014 et 2014-2015) ;
- La recherche « Politique foncière » (subventions 2010-2011) ;
- La recherche « Reconstruire la ville sur la ville – recyclage des espaces dégradés » (subventions 2002-2003, 2003-2004 et 2004-2005) ;
- Le volet 1.4 « Politique foncière » de la recherche « Évaluation des besoins et des activités – Problématique de leur localisation » (subvention 2000-2001).

Les mesures commentées ont été hiérarchisées en **14 objectifs** et **37 actions**. Comme indiqué en introduction, le contenu peut s'avérer hétérogène en fonction des matériaux disponibles. Il va donc de soi que la CPDT pourra ultérieurement tenter d'approfondir la réflexion sur certaines actions peu approfondies si cela est jugé opportun par le groupe de travail inter-cabinet.

Les 14 objectifs mis en avant sont les suivants :

Objectif 1 : Disposer d'une meilleure connaissance sur les marchés fonciers et immobiliers

Objectif 2 : Disposer d'une meilleure expertise sur les marchés fonciers et immobiliers pour développer l'action foncière de la puissance publique

Objectif 3 : Mobiliser les propriétés des pouvoirs publics

Objectif 4 : Limiter le phénomène de l'inoccupation des logements

Objectif 5 : Limiter le phénomène de la sous-occupation des logements

Objectif 6 : Limiter le phénomène des cellules commerciales vides

Objectif 7 : Accélérer la réutilisation des SAR et anciens SAR déjà assainis en surface

Objectif 8 : Accélérer la réutilisation des immeubles de bureau et d'activités vides

- Objectif 9 : Stimuler les formules de densification douce au sein des tissus résidentiels déjà bâtis
- Objectif 10 : Développer l'acquisition foncière des terrains centraux par l'usage des outils de la politique foncière
- Objectif 11 : Développer l'intervention publique dans la production de logement
- Objectif 12 : Mieux combler les besoins en petits logements découlant de la réduction de la taille des ménages
- Objectif 13 : Limiter les conséquences de la forte pression foncière au sein de certains sous-territoires wallons
- Objectif 14 : Limiter la concurrence entre la demande pour les résidences principales et les demandes liées aux loisirs

Objectifs et actions suggérées	Description des objectifs et des actions suggérées	Organismes susceptibles d'intervenir	Références bibliographiques au sein des ressources CPDT ou autres
<p>OBJECTIF 1.</p> <p>DISPOSER D'UNE MEILLEURE CONNAISSANCE SUR LES MARCHÉS FONCIERS ET IMMOBILIERS</p>	<p>La nécessité de disposer d'une meilleure connaissance des marchés fonciers et immobiliers est un préalable au développement d'une politique <i>ad hoc</i> telle que mise en exergue au chapitre 2 « Introduction à la problématique ». En effet, cette connaissance suffisamment fine est une condition nécessaire à l'application efficace des actions commentés dans ce tableau.</p>		
<p>Action 1.1. Créer un observatoire foncier régional</p>	<p>Développer au sein de l'administration une structure susceptible de récolter et analyser les données relatives aux marchés fonciers et immobiliers en Wallonie, les évolutions en cours et les gisements fonciers et immobiliers et de diffuser aux pouvoirs publics les informations utiles aux prises de décisions à cet égard.</p>	<p>Gouvernement wallon dans son ensemble. La tâche pourrait être confiée à l'IWEPS comme le recommande la DPR.</p>	<p>Rapport final subv. 2015-2016 de la Recherche Système d'information foncière et politiques publiques (en particulier son Chapitre IV. « Opportunité de mise en œuvre de l'observation foncière pour les recommandations en vue de remplir une telle mission dans le cadre de l'administration wallonne » et son Chapitre II. « Précision de la demande en informations foncières pour savoir quels sont les besoins en données auxquels devrait pouvoir répondre un tel observatoire »), pp. 72-83 + 157-181</p>

			<p>Mesures regroupées sous le titre Observation foncière synthétisées dans l'Annexe III : Catalogue de mesures « thématique » du rapport final subv. 2018 de la recherche « Gérer le territoire avec parcimonie », pp. 9 et 67-70</p> <p>Vade Mecum Réduisons l'artificialisation des sols en Wallonie issu de la Recherche « Gérer le territoire avec parcimonie » – subv. 2019, pp. 32-33</p> <p>Chapitre XI : Observation foncière dans le Rapport de la Recherche Politique foncière de la subv. 2010-2011, pp. 411-439</p>
<p>OBJECTIF 2. DISPOSER D'UNE MEILLEURE EXPERTISE SUR LES MARCHÉS FONCIERS ET IMMOBILIERS POUR DÉVELOPPER L'ACTION FONCIÈRE DE LA PUISSANCE PUBLIQUE</p>	<p>Au-delà de la nécessité de disposer d'une meilleure connaissance des marchés fonciers et immobiliers, il faut également développer l'expertise des autorités publiques en matière d'action foncière. Par action foncière, nous entendons l'utilisation des outils qui permettent à la puissance publique d'intervenir par des acquisitions (à l'amiable, par préemption, par expropriation...), du stockage et des cessions diverses. Grâce à cette expertise, l'action foncière de la puissance publique pourra être développée.</p>		
<p>Action 2.1. Créer un établissement public foncier régional (EPFR)</p>	<p>Se doter d'un établissement public foncier régional à l'image des EPF des régions françaises pour</p>	<p>Immowal pourrait être l'embryon d'une telle structure. La SOGEPA, avec son nouveau</p>	<p>Proposition n°14 du Chapitre III « Evaluation des propositions » du Rapport final 2004-2005 de la</p>

	l'ensemble de la Wallonie. L'EPFR pourrait développer l'action foncière à l'échelle régionale et venir en soutien aux opérateurs locaux et provinciaux (voir l'action 2.2).	bras armé la SPAQuE, pourrait collaborer vu son mandat à ce sujet pour les sites industriels de Carsid à Charleroi et d'ArcelorMittal en région liégeoise. Une collaboration avec la SWL pourrait aussi être envisagée	Recherche Reconstruire la ville sur la ville – recyclage des espaces dégradés , pp. 91 + 98-100 Recherche « Production de l'habitat et enjeux territoriaux » 2013-2014 - Partie 3 : Les modes de gestion – Évaluation des mesures cherchant à soutenir la transition vers un nouveau système de production de l'habitat wallon , pp. 15-19 + 46-52 + 63
Action 2.2. Développer les régies foncières communales et/ou provinciales	Développer les régies foncières communales et/ou provinciales (ou, pour le Hainaut, par territoire des intercommunales de développement économique) afin de soutenir les pouvoirs locaux dans la mise en œuvre de leurs politiques foncières, de logement et d'aménagement.	Collaboration à développer entre le niveau provincial, le niveau communal et éventuellement les intercommunales de développement économique	Proposition n°9 du Chapitre III « Evaluation des propositions » du Rapport final 2004-2005 de la Recherche Reconstruire la ville sur la ville – recyclage des espaces dégradés , pp. 90 + 93-94 Recherche Production de l'habitat et enjeux territoriaux 2013-2014 - Partie 3 : Les modes de gestion – Évaluation des mesures cherchant à soutenir la transition vers un nouveau système de production de l'habitat wallon , pp. 15-19 + 46-52 + 63
OBJECTIF 3. MOBILISER LES PROPRIÉTÉS DES POUVOIRS PUBLICS	Si l'on souhaite être efficace dans la limitation de l'étalement urbain, une partie des disponibilités foncières et immobilières détenues	Tous les pouvoirs publics, du niveau fédéral au niveau communal, en passant par le régional, communautaire et provincial, y	Chapitre III : La Mise en œuvre d'une politique d'aménagement actif : les acteurs publics dans le cadre du volet 1.4 Politique fon-

	<p>par les pouvoirs publics pourraient être mises en œuvre. Toutefois, il conviendrait d'activer prioritairement les disponibilités détenues par les pouvoirs publics qui sont situées au sein des zones urbanisables en des localisations qui offrent un certain caractère de centralité. Ces gisements sont à activer pour alimenter le marché en suffisance et ce à un prix qui favorise l'accession au logement.</p>	<p>compris les OIP, les intercommunales et les régies publiques ou parapubliques</p>	<p>cière du rapport final de la recherche Evaluation des besoins et des activités – Problématique de leur localisation (subv. 2000-2001), pp. 96-109</p>
<p>Action 3.1. Développer la connaissance sur les gisements fonciers et immobiliers détenus par les pouvoirs publics</p>		<p>L'observatoire régional du foncier, qui pourrait être intégré à l'IWEPS, pourrait fournir des données à ce sujet sachant qu'elles nécessitent une actualisation régulière.</p>	<p>Volet Identification des biens fonciers publics dans le Rapport final de la subv. 2017 de la Recherche Système d'informations foncières et politiques publiques, pp. 36-44</p>
<p>OBJECTIF 4. LIMITER LE PHÉNOMÈNE DE L'INOCUPATION DES LOGEMENTS</p>	<p>Voir notamment à ce sujet le point « Quatre mesures disponibles pour la lutte contre les immeubles inoccupés » dans l'Annexe II Fichier de mesures individuelles – Mesures existantes et Benchmarking du rapport final subv. 2018 de la recherche Gérer le territoire avec parcimonie</p>		
<p>Action 4.1. Mettre en œuvre un recensement annuel des logements inoccupés</p>	<p>Faciliter et systématiser le recensement annuel des logements inoccupés par les communes en vue de l'application de la taxe communale sur les logements inoccupés.</p>	<p>Ministre du Logement et SPW TLPE – Direction du logement et Service logement au sein des administrations communales</p> <p>Le nouveau décret entré en vi-</p>	<p>Sur la base de précédents travaux CPDT mis à jour, voir le mémoire suivant : Les logements inoccupés comme ressource potentielle en Wallonie : les freins de leur identification et de leur remise en</p>

		<p>gueur ce 1^{er} septembre 2022 répond en large partie à cette idée.</p> <p>À l'image des CATUs qui disposent d'une formation par la CPDT et d'un Forum de discussion au travers d'un intranet sur le site internet de la CPDT, les agents communaux en charge d'appliquer cette nouvelle disposition du droit wallon pourraient bénéficier d'un tel soutien (au travers, soit de l'UVCW, soit du CEHD, soit de la CPDT).</p>	<p>état</p> <p>Propositions n°26 et n°30 du Chapitre III « Évaluation des propositions » du Rapport final 2004-2005 de la Recherche Reconstruire la ville sur la ville – recyclage des espaces dégradés, pp. 111 + 125-126 et pp. 113 + 131-133</p> <p>Rapport final de la subv. 2014-2015 de la Recherche « Fiscalité et aménagement du territoire », p. 235</p>
<p>Action 4.2. Amplifier l'action des AIS</p>	<p>Amplifier l'action des AIS via la médiatisation de leur rôle auprès des propriétaires de logements inoccupés (y compris ceux situés au-dessus des commerces) et, plus largement, des propriétaires bailleurs âgés</p>	<p>Ministre du Logement et SPW TLPE – Direction du logement</p>	<p>Proposition n°23 du Chapitre III « Évaluation des propositions » du Rapport final 2004-2005 de la Recherche Reconstruire la ville sur la ville – recyclage des espaces dégradés, pp. 111 + 122-124</p>
<p>Action 4.3. (i) Favoriser l'investissement dans la réhabilitation du parc locatif privé. (ii) Accroître le budget mis à disposition des propriétaires de logements qui acceptent de mettre ceux-ci en location après rénovation via une AIS</p>	<p>Une large proportion des logements vides sont des biens qui ne sont pas dans un très bon état mais ne sont pas non plus des taudis complètement insalubres nécessitant une réhabilitation lourde, voire une démolition-reconstruction. La remise en état du bien est un préalable à sa remise sur le marché locatif privé. À côté</p>	<p>Ministre du Logement et SPW TLPE – Direction du logement</p> <p>D'ores-et-déjà depuis plus de 15 ans, des aides peuvent être accordées par la Région aux propriétaires bailleurs qui louent leur bien pour permettre à une AIS de réhabiliter un logement (prêt à taux 0% remboursé en totalité ou en partie</p>	<p>Propositions n°22, 24 et 28 du Chapitre III « Évaluation des propositions » du Rapport final 2004-2005 de la Recherche Reconstruire la ville sur la ville – recyclage des espaces dégradés, pp. 110-112 + 118-122 + 124-125 et 128-129</p> <p>Rapport final de la subv. 2014-</p>

	<p>de l'outil coercitif que constitue la taxe sur les logements vides, il est nécessaire de mettre à disposition des propriétaires des incitants significatifs.</p> <p>L'action (i) vise à favoriser l'investissement dans la réhabilitation du parc locatif privé en adaptant le double dispositif français de subventions aux propriétaires bailleurs (à l'image de l'ANAH) et de déductions fiscales.</p> <p>L'action (ii) consiste à accroître le budget mis à disposition des propriétaires de logements qui acceptent de mettre ceux-ci en location après rénovation via une AIS sous forme de primes ou de prêts en vue de multiplier les petites rénovations de logements vides</p>	<p>par la suite par les loyers versés par l'AIS pour la location du bien pendant au moins 9 ou 15 ans).</p> <p>Cette mesure a par la suite été amplifiée par l'incitant fiscal lié à la réduction du taux de base régional dans le calcul du pré-compte immobilier (taux limité à 0,8% au lieu de 1,25% du revenu cadastral).</p> <p>Ces mesures pourraient encore être amplifiées à l'avenir et être surtout mieux connues du grand public et, en particulier, des propriétaires dont la maison est suspectée d'être inoccupée dans le cadre du recensement annuel des logements vides par les communes.</p>	<p>2015 de la Recherche « Fiscalité et aménagement du territoire », pp. 51-52</p>
<p>Action 4.4. Créer une structure (para)publique ou mixte publique-privée ou élargir les missions d'une structure existante en vue de la remise en état et de la gestion locative des étages d'immeubles commerciaux</p>	<p>Les étages vides au-dessus des commerces offrent a priori un potentiel en Wallonie pour la (re)création de plus de 10 000 logements (on estime ce volume à plus de 1000 pour le seul centre-ville de Liège). Outre l'absence fréquente d'accès direct vers les étages depuis la rue, la remise en</p>	<p>En dehors des plus grandes villes qui pourraient disposer un jour d'une telle cellule, c'est à une échelle sous-régionale ou provinciale qu'une telle structure pourrait être envisagée.</p>	<p>Proposition n°29 (et secondairement n°27, 28 et 30) du Chapitre III « Évaluation des propositions » du Rapport final 2004-2005 de la Recherche Reconstruire la ville sur la ville – recyclage des espaces dégradés, pp. 112-113 + 126-133 (en particulier pp. 130-131)</p>

	<p>état de ces étages parfois inoccupés depuis plus de quarante ans peut s'avérer très lourde au regard des montants des loyers qui pourront par la suite être perçus.</p> <p>Pour exemple, l'opération <i>Wonen boven winkels</i> à Maastricht et dans d'autres villes néerlandaises et à Bruxelles</p>		
<p>Action 4.5. Limiter dans le temps la réduction du précompte immobilier pour inoccupation et improductivité</p>	<p>Une réduction du précompte immobilier pour cause d'improductivité est justifiée lorsque l'inoccupation est temporaire (entre deux locataires successifs) ou perdue pour des raisons indépendantes de la volonté du propriétaire, elle n'est pas souhaitable dans bien d'autres cas.</p> <p>En Flandre, le Code flamand de la Fiscalité de 2013 prévoit (en son art. Art. 2.1.5.0.2.§ 2) une limitation dans le temps de cette réduction.</p>	<p>La Région wallonne via son Ministre du budget</p>	<p>Proposition 2.3.7 du Chapitre III « Évaluation des propositions » du Rapport final 2004-2005 de la Recherche Reconstruire la ville sur la ville – recyclage des espaces dégradés, pp. 149-150</p> <p>Rapport final de la subv. 2014-2015 de la Recherche Fiscalité et aménagement du territoire, pp. 116-120</p>
<p>OBJECTIF 5. LIMITER LE PHÉNOMÈNE DE LA SOUS-OCCUPATION DES LOGEMENTS</p>	<p>Il est bien connu que la Wallonie se caractérise par un phénomène massif de sous-occupation des logements. En effet, il est de pratique courante en Wallonie de continuer à habiter jusqu'à la fin de sa vie dans sa propre maison unifamiliale (qu'on a souvent soi-même fait construire ou rénové lorsque l'on était de « jeunes » adultes). Ce faisant, une partie importante du stock de grands logements se retrouvent longtemps immobilisés par des ménages de (très) petite taille. En outre, ce phénomène est croissant car lié au vieillissement de la population (entre 2018 et 2050, selon les estimations du Bureau Fédéral du Plan, 91,9%</p>		

de la croissance des ménages seraient à l'échelle wallonne le fait de ménages composés d'une personne isolée). Face à ces constats, il semble opportun de mener une réflexion sur les possibilités de réduire la sous-occupation.

Cette immobilisation d'une large partie du stock de grands logements par de petits ménages accroît en effet le besoin de produire du logement unifamilial un peu partout à travers le territoire wallon. Par conséquent, cela augmente sensiblement la pression foncière par rapport à une situation plus vertueuse où, grâce à une plus grande mobilité résidentielle, les petits ménages de plus en plus nombreux du fait du vieillissement s'orienteraient davantage vers des logements de taille plus modérée. En effet, produire ces logements de taille petite et moyenne peut nécessiter beaucoup moins de foncier, a fortiori s'ils prennent la forme d'immeubles à appartements. Ceux-ci constituent de plus un produit davantage compatible que les maisons unifamiliales avec une haute charge foncière typique des centres-villes et de leurs abords mais aussi des opérations de recyclage urbain impliquant des coûts de démolition ou de dépollution,

En vue de minimiser la sous-occupation, il apparaît qu'une meilleure information des personnes qui entrent dans le troisième âge est une piste qui mériterait d'être prospectée.

<p>Action 5.1. Mieux appréhender quantitativement et qualitativement la problématique de la sous-occupation des logements</p>	<p>Derrière cette idée, se cache la nécessité de pouvoir quantifier le phénomène de la sous-occupation, de le spatialiser et d'analyser plus finement ses causes et ses conséquences via des analyses davantage qualitatives (notamment des enquêtes de terrain).</p>	<p>L'IWEPS-ODT devrait vraisemblablement collaborer à de telles analyses car, pour quantifier et spatialiser ce phénomène, il faut pouvoir croiser les données issues du Registre national quant à la composition des ménages et les données de la matrice cadastrale quant à la taille du logement.</p>	<p>Dans le cadre de la modification en juillet 2022 du Cahier des charges de la recherche R1 « Intensification et requalification des centralités pour lutter contre l'étalement urbain et la dépendance à la voiture », a été retenue l'idée de consacrer ce dernier quadrimestre à une première analyse sur cette thématique (Volet 4).</p> <p>Les premières investigations sur ce sujet tendent à indiquer qu'une meilleure information des personnes qui entrent dans le troisième âge est une piste qui mériterait d'être prospectée. Par ailleurs, il semble de plus en plus opportun de lier la question de la sous-occupation des logements à la problématique énergétique. L'idée est ici que la hausse des coûts peut conduire certaines personnes à quitter un logement très énergivore car sous-occupé. Par ailleurs, il faut s'attendre à un impact des coûts énergétique sur la taille des ménages via des phénomènes de regroupement.</p> <p>Recommandation « Adapter le parc de logements à la demande et aux besoins futurs » faite dans le Rapport final subv. 2018 de la</p>
--	---	--	---

			<p>Recherche R7 Gérer le territoire avec parcimonie, p. 126</p>
<p>Action 5.2. Augmenter la mobilité résidentielle à travers la mise en place de la portabilité des droits d'enregistrement</p>	<p>Cette disposition est appliquée en Flandre ainsi qu'en France.</p> <p>La Wallonie se caractérise par des taux liés aux droits d'enregistrement parmi les plus élevés d'Europe (12,5 % sauf à propos des habitations modestes pour lesquelles ce taux est abaissé à 6 %, voire à 5 %, tenant compte néanmoins d'un abattement fiscal de 20 000 € sur le prix de vente). Il s'agit là d'un frein majeur à la mobilité résidentielle et, dès lors, à la fluidité des marchés du logement.</p> <p>Le mécanisme de la portabilité des droits d'enregistrement existant en Flandre permet, sous certaines conditions, d'imputer les droits d'enregistrement déjà payés pour une précédente habitation sur le montant dû lors de l'achat d'une nouvelle habitation.</p>	<p>Gouvernement wallon (en particulier son Ministre du budget) et son administration, le SPW finances.</p> <p>Le Ministre de l'énergie et les directions Energie et Logement du SPW TLPE devraient aussi participer à cette réforme car la très faible mobilité résidentielle associée au vieillissement de la population est un frein majeur à un autre objectif du Gouvernement wallon inscrit dans la DPR et dans le Plan de relance de la Wallonie, celui visant à accélérer le rythme de la rénovation énergétique du parc immobilier résidentiel wallon.</p>	<p>Rapport final de la subv. 2014-2015 de la Recherche Fiscalité et aménagement du territoire, pp. 45-46, 51 (la situation en France), 69, 77-79 (le mécanisme flamand) et 228.</p> <p>Point 4. Agir via les droits d'enregistrement du Chapitre IX : Fiscalité foncière dans le Rapport de la Recherche Politique foncière de la subv. 2010-2011, pp. 291-293</p>

<p>OBJECTIF 6.</p> <p>LIMITER LE PHÉNOMÈNE DES CELLULES COMMERCIALES VIDES</p>	<p>En 2019, selon l’inventaire LOGIC réalisé par le SEGEFA, 5932 soit 16,7 % de l’ensemble des cellules commerciales recensées en Wallonie sont vides. Une partie significative de ce stock est vide depuis plus de 24 mois. Cela concerne en particulier de petites surfaces commerciales au sein d’immeubles ayant jadis une vocation mixte, commerce au rez-de-chaussée plus logement aux étages, et contigu à d’autres anciens commerces inoccupés durablement également ou déjà reconvertis en logement. Moyennant une remise en état de ces immeubles, ils méritent d’être réaffectés dans une large proportion à la seule fonction résidentielle.</p> <p>Activer ce potentiel qui a priori a définitivement perdu sa vocation commerciale pour alimenter le marché du logement doit permettre d’alimenter le marché du logement au sein du tissu déjà urbanisé et ainsi contribuer à la fois au recyclage urbain et à l’accessibilité financière au logement (pour autant que les coûts des travaux liés à cette réutilisation ne soient trop conséquents).</p>		
<p>Action 6.1. Délimiter les rues et sections de rue commerciale ayant un avenir commercial</p>	<p>Mener une réflexion pour délimiter les rues et sections de rue commerciales qui ont un avenir et qui doivent intégrer un périmètre central où le commerce doit être privilégié et dynamisé de celles qu’il convient de reconverter vers le logement.</p> <p>Cette réflexion serait à mener dans le cadre du recensement des logements vides via les données liées aux consommations domestiques et/ou dans le cadre de l’actualisation de l’inventaire des commerces</p>	<p>Administration communale (service logement pour l’inventaire des logements vides + l’ADL ou la Gestion de centre-ville pour les cellules vides commerciales + éventuellement un bureau d’étude en charge de la conception d’un SCDC (Schéma communal de développement commercial)</p>	<p>Annexe 5b du rapport final 2021 de la recherche R1 Intensification et requalification des centralités pour lutter contre l’étalement urbain et la dépendance à la voiture - Annexe dédiée au volet 5 Benchmark consacré aux dispositifs de régulation des implantations commerciales à propos de la délimitation des périmètres centraux liés au commerces aux Pays-Bas, en Allemagne et en Région de Bruxelles-Capitale avec les lisérés des noyaux commerciaux inscrits dans le PRAS – pp. 22-24 + 55-60 et 165-170 pour l’exemple de la ville et région d’Aachen et p. 188 pour la ville de Münster</p>

<p>Action 6.2. Avertir le propriétaire d'une cellule commerciale inoccupée en vue de commercialiser ou réhabiliter son immeuble</p>	<p>Après 24 mois d'inoccupation d'une cellule commerciale bordée par d'autres anciennes cellules commerciales elles aussi durablement inoccupées ou déjà reconverties au logement, avertir le propriétaire qu'il a désormais douze mois pour réagir et commercialiser ou initier une éventuelle réhabilitation de son immeuble sans quoi celui-ci sera taxé comme logement vide</p> <p>Appliquer cette mesure particulièrement en dehors du périmètre central des polarités urbaines et rurales où le commerce doit être privilégié ; périmètre qu'il serait opportun de délimiter (voir l'action 2.4.1).</p>	<p>Collaboration entre le SPW TLPE Direction du Logement et le SPW EER DIC pour fixer des lignes directrices à ce sujet</p> <p>ADL ou cellules de gestion de centre-ville + service logement au niveau communal</p>	<p>p. 33 de l'Annexe III du rapport final de la subv. 2019 de la Recherche Gérer le territoire avec parcimonie</p>
<p>Action 6.3. Mettre en place un incitant fiscal pour favoriser la conversion d'un magasin durablement inoccupé en logement</p>	<p>Un tel avantage existe depuis 2019 en Flandre</p>	<p>Gouvernement de la Région wallonne – Ministre du logement et Ministre du budget</p>	<p>p. 33 de l'Annexe III du rapport final de la subv. 2019 de la Recherche Gérer le territoire avec parcimonie</p>

<p>OBJECTIF 7. ACCÉLÉRER LA RÉUTILISATION DES SAR ET ANCIENS SAR DÉJÀ ASSAINIS EN SURFACE</p>	<p>La CPDT mène depuis début 2022 une nouvelle recherche R6 « Réhabilitons les friches » qui a notamment pour vocation d’identifier les éléments susceptibles d’améliorer, accélérer et simplifier les procédures liées à la réutilisation des friches. Dès la fin de cette année, de premières pistes de recommandations devraient pouvoir émerger à cet égard. La recherche en question est toutefois appelée à se prolonger l’an prochain.</p>		
<p>Action 7.1. Systématiser les appels d'offre auprès des promoteurs immobiliers du secteur privé</p>	<p>En plus de poursuivre la politique visant à assainir les friches menées par les pouvoirs publics (politique des SAR ordinaire + fonds FEDER...), il est utile de systématiser le lancement, comme le font parfois certaines IDE, d’un appel d’offres pour y intéresser les promoteurs immobiliers du secteur privé, pour chaque site en voie d’assainissement ou déjà assaini qui potentiellement est à réaffecter à des fins résidentielles.</p>	<p>Les opérateurs en charge de l’assainissement des friches pour le compte de la Région wallonne (SPAQuE, intercommunales de développement économique, communes...)</p>	<p>Le projet de rénovation du charbonnage du Hasard à Cheratte (Visé) et le projet d'éco-quartier sur le site Lambiotte à Marbehan (Habay-la-Neuve) retenus comme cas d’étude dans le cadre du Volet 2 de l’actuelle recherche R6 « Réhabilitons les friches ».</p> <p>Les fiches des sites du Val Benoit à Liège et Henricot II à Court Saint-Etienne aux pp. 6 et 7 de l’Annexe 5.9 - Fiches synthétiques d’analyse des nouveaux quartiers wallons et européens de la recherche Analyse prospective relative à la localisation de nouveaux quartiers, qui constituent une réponse au défi démographique - subvention 2014-2015.</p>
<p>Action 7.2. Diffuser rapidement les informations des sites SAR recensés qui sont mis en vente / location</p>	<p>Diffuser les informations non sensibles propre à chaque site recensé dans le cadre de</p>	<p>SPW TLPE DAOV + sensibilisation des acteurs privés de la promotion immobilière au travers de la <i>Brownfield Academy</i> et de</p>	<p>Note de recherche CPDT n°54 « Méthodologie pour une optimisation du recensement des sites à réaménager : enseignements de</p>

	<p>l'inventaire des SAR (régulièrement remis à jour grâce aux communes) via le site internet du SPW et permettre aux propriétaires de ces SAR de signaler leur souhait de vendre (ou louer) afin d'attirer les promoteurs immobiliers sur ces sites déjà urbanisés et potentiellement mutables, avant même que les pouvoirs publics ne se chargent de leur assainissement.</p> <p>Une large partie du travail a déjà été réalisé grâce à la nouvelle page en place à ce sujet sur le site internet du SPW TLPE depuis 2016. Ce site dispose en effet d'une cartographie en ligne permettant de disposer des informations contenues dans une partie des champs intégrés à cette base de données.</p>	<p>l'UPSI.</p> <p>Il pourrait être intéressant de solliciter les principaux promoteurs immobiliers de Wallonie pour voir si cette base de données accessible en ligne leur est utile et identifier que faire pour améliorer son usage par ce type d'acteurs.</p>	<p>la table ronde et perspectives pour la Wallonie »</p> <p>p. 41 du Rapport de synthèse de la mission de l'actualisation de l'inventaire des SAR réalisé en 2014-2015 par le Consortium Lepur-CONVERTO-WALPHOT</p>
<p>Action 7.3. Récupérer les anciens SAR réaménagés (selon la DAOV) mais non encore réutilisés / réurbanisés</p>	<p>Récupérer les anciens SAR déjà débarrassés des immeubles désaffectés qu'ils accueillait jadis (donc déjà considérés pour la DAOV comme réaménagés) mais qui ne sont pas encore réutilisés / réurbanisés afin de répondre aux besoins en logement. Cela pourrait passer par une analyse site par site du potentiel</p>	<p>Les propriétaires de tous ces anciens SAR, qu'ils soient publics (SPAQuE, intercommunales, communes...) ou privés (en particulier les anciennes sociétés charbonnières disposant encore d'un large stock d'anciens sites charbonniers déjà débarrassés de leurs installations de surface).</p>	<p>pp. 33-34 de l'Annexe III du rapport final de la subv. 2019 de la Recherche « Gérer le territoire avec parcimonie »</p> <p>pp. 29 et 38-41 du Rapport de synthèse de la mission de l'actualisation de l'inventaire des SAR réalisé en 2014-2015 par le Consortium Lepur-CONVERTO-</p>

	<p>qu'offrent près de 3 500 ha environ d'anciens SAR dévolus à des espaces verts ou à des terrains vagues puis par des opérations de PPP afin d'y reconstruire la ville sur la ville.</p> <p>Dans le cadre d'anciens sites charbonniers, une partie significative de ces sites sont la propriété de sociétés qui, désormais, ont principalement pour vocation de valoriser leur patrimoine, à l'image de sociétés comme la Compagnie du Bois Sauvage ou la Compagnie de Neufcour en région liégeoise. Il serait utile pour les pouvoirs publics de nouer des partenariats avec de telles sociétés qui disposent d'un large potentiel foncier en zone urbanisable.</p> <p>Lors de l'actualisation de l'inventaire des SAR réalisé en 2014-2015 par le Consortium Lepur-CONVERTO-WALPHOT, sur l'ensemble de la superficie des SAR réaménagés recensés (soit 6 660 ha), les espaces verts représentent 52,5 % de la surface totale (soit 3 499 ha). Si, sur beaucoup de ces sites, tout ou partie de ces terrains déjà débarrassés des</p>	<p>Pour une large partie de ces sites, si le problème qu'ils génèrent a été réglé en surface (et donc ils ne sont plus du ressort de la DAOV), il reste un problème éventuel de pollution du sol (d'où la nécessité d'associer le SPW ARNE et la SPAQuE à ce sujet).</p>	<p>WALPHOT</p>
--	---	--	--------------------------------

	<p>constructions délaissées qu'ils contenaient jadis mérite d'être maintenu et développé en tant qu'espaces verts (vu les contraintes à la construction qui les caractérisent ou vu leur intérêt au niveau de la biodiversité ou du paysage et vu l'intérêt de lutter contre les îlots de chaleur au sein des tissus urbains), plusieurs centaines d'ha pourraient a priori être récupérés dans ce potentiel pour répondre d'ici 2050 aux besoins en logement tout en évitant l'artificialisation de terrains vierges.</p> <p>À minima, cela pourrait impliquer de favoriser la rencontre entre les promoteurs immobiliers et les propriétaires de ces terrains.</p>		
--	--	--	--

<p>OBJECTIF 8.</p> <p>ACCÉLÉRER LA RÉUTILISATION DES IMMEUBLES DE BUREAU ET D'ACTIVITÉS VIDES</p>	<p>A Bruxelles, le service Inventimmo (CityDev, ex SDRB) gère depuis près de quarante ans un inventaire permanent des immeubles à vocation économique à vendre ou à louer accessible en ligne à toute entreprise ou promoteur immobilier à la recherche d'un site potentiel d'implantation ou de développement. Si cet inventaire a surtout vocation à répondre aux besoins des entreprises qui souhaitent trouver un nouveau lieu d'implantation dans la Région de Bruxelles-Capitale, un tel inventaire a rapidement été utilisé par les promoteurs immobiliers afin de mettre la main sur des sites disponibles à la vente sur lesquels ils ont pu mener des opérations de rénovation, en vue de réaffecter l'immeuble en lofts ou en de multiples appartements, ou en vue d'opérations de démolition-reconstruction visant à développer de nouveaux immeubles à appartements. Ce site internet Inventimmo a dès lors joué un rôle significatif dans le redécollage démographique connu par la Région de Bruxelles-Capitale depuis près de trente ans, phénomène particulièrement marqué dans les quartiers de l'Ouest de la Région, surtout aux abords du canal, soit là où l'offre contenue dans cet inventaire est traditionnellement la plus abondante. Si un tel service existait en Wallonie, il pourrait ici aussi faciliter la rencontre entre l'offre immobilière à recycler et les promoteurs immobiliers intéressés par le recyclage urbain d'anciens sites à vocation économique.</p>		
<p>Action 8.1. Tenir un inventaire des immeubles à vocation économique à vendre ou à louer au sein de chacune des intercommunales de développement économique</p>	<p>Mettre en place un inventaire permanent des immeubles à vocation économique à vendre ou à louer au sein de chacune des intercommunales de développement économique, le mettre à jour de façon permanente et le diffuser via internet avec une médiatisation suffisante tant dans le monde de l'entreprise que pour les acteurs du secteur immobilier.</p> <p>Notons qu'en plus de contribuer au recyclage urbain, un tel inventaire, mis correctement à jour en permanence comme à Bruxelles, constitue aussi, d'une part, un moyen très efficace pour prévenir</p>	<p>Les huit intercommunales de développement économique de Wallonie. Pour mener à bien une telle tâche de façon efficace, un soutien financier régional de ces dernières, spécifiquement destiné à cette mission est nécessaire car un tel service coûte en personnel mais doit d'office être gratuit, tant pour les propriétaires que pour les personnes à la recherche d'un nouveau lieu d'implantation.</p>	<p>Rapport final du Thème 1B « Gestion des zones d'activité économique existantes » de 2010, pp. 22-23</p> <p>Note de recherche CPDT n°54 « Méthodologie pour une optimisation du recensement des sites à réaménager : enseignements de la table ronde et perspectives pour la Wallonie », pp. 7-9 + 14-15.</p> <p>Etude de l'UWE 2016-2017 sur l'occupation et la réutilisation des bâtiments dans les Parcs d'Activité Économique, p. 15 + 23-24</p>

	<p>la formation de sites à réaménager et donc pour minimiser les frais pour les générations futures liés à la politique de l'assainissement des SAR et, d'autre part, un moyen de répondre aux besoins des entreprises (tant celles déjà préexistantes que celles que l'AWEX tente d'attirer en Wallonie) tout en minimisant la consommation de foncier au travers de l'aménagement de nouveaux parcs d'activité (autre politique assez budgétivore au niveau de la Région wallonne et qui rentre en conflit avec l'objectif du ZAN)</p>		<p>Rapport final de l'Expertise complémentaire : Evaluation des besoins en ZAE CPDT 2017, pp. 148-150</p> <p>Annexe II Fichier de mesures individuelles – Mesures existantes et Benchmarking du rapport final subv. 2018 de la recherche « Gérer le territoire avec parcimonie », pp. 89-91</p> <p>Rapport final de la subv. 2019 de la recherche « Gérer le territoire avec parcimonie », pp. 90-91</p>
--	--	--	--

<p>OBJECTIF 9.</p> <p>STIMULER LES FORMULES DE DENSIFICATION DOUCE AU SEIN DES TISSUS RÉSIDENTIEL DÉJÀ BÂTIS</p>	<p>Le second volet (pp. 39-54) de l'Annexe 2c du Rapport final de la subv. 2021 de la recherche CPDT R1 « Intensification et requalification des centralités pour lutter contre l'étalement urbain et la dépendance à la voiture » fait le point sur une analyse du volume potentiel de logements qu'il serait possible de créer en Wallonie au sein des tissus déjà urbanisés à caractère résidentiel grâce à une optimisation de l'utilisation de ce stock de terrain déjà bâtis au travers de cinq formules possibles de densification douce :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'accueil de nouvelles constructions sur des terrains déjà artificialisés (bimby), - l'extension horizontale d'un bâtiment existant, - l'extension verticale d'un bâtiment existant, - la démolition-reconstruction, - la division de logements existants. <p>Ces cinq modes de production de logements sont déjà en place en Wallonie de façon spontanée (surtout le 5^e mode). Les estimations montrent qu'ils représentent un potentiel très conséquent qui, sur un plan géométrique, pourrait permettre d'héberger sans difficulté la croissance du volume de ménages attendus pour la Wallonie. En conséquence, il est très important de mieux les faire connaître dans le large public et auprès du monde des architectes. En vue de promouvoir au mieux ce type d'opération, un préalable pourrait consister en une analyse des pratiques de ce type déjà en cours, afin de mieux connaître les spécificités propres à ce type d'opérations et afin de pouvoir diffuser ensuite des informations utiles auprès des acteurs, notamment via un guide de bonnes pratiques. Cela pourrait aussi permettre d'identifier d'éventuelles mesures à prendre pour faciliter les procédures et l'encadrement juridique de ces opérations.</p>		
<p>Action 9.1. Stimuler la formule du Bimby ou la division parcellaire au sein des tissus résidentiels déjà bâtis</p>	<p>Une expérience pilote pourrait être menée à ce sujet avec une petite structure formée d'architectes rémunérée par la Région. Elle viserait à démarcher des clients particuliers potentiellement intéressés au sein des tissus périurbains dont la population est vieillissante.</p> <p>Plusieurs opérations pilotes ont été menées en France à l'initiative</p>	<p>Région wallonne SPW TLPE (DATU et Direction du Logement) et un ou plusieurs bureaux d'architectes.</p>	<p>Recherche « Production de l'habitat et enjeux territoriaux » 2013-2014 - Partie 3 : Les modes de gestion – Évaluation des mesures cherchant à soutenir la transition vers un nouveau système de production de l'habitat wallon, pp. 22-26 + 54-56 + 63</p> <p>Ouvrage « La densification résidentielle au service du renouvellement urbain : filières, stratégies</p>

	du PUCA et de l'ANR à ce sujet.		et outils », Co-édition Puca / Cerema, 2015.
OBJECTIF 10. DÉVELOPPER L'ACQUISITION FONCIÈRE DES TERRAINS CENTRAUX PAR L'USAGE DES OUTILS DE LA POLITIQUE FONCIÈRE	<p>Voir à ce propos notamment le Rapport final de la Recherche Politique foncière de la subv. 2010-2011. Cette étude a été synthétisée en 2012 dans un article de la revue Territoire(s) wallon(s) : SDER et politique foncière. Antérieurement, des outils de ce type ont déjà été analysés lors des premières années de la CPDT dans le cadre du volet 1.4 Politique foncière de la recherche Evaluation des besoins et des activités – Problématique de leur localisation (subv. 2000-2001) ; recherche qui avait débouché sur une publication, le n°2 de la Collection Etudes et documents CPDT ayant pour titre Révision des plans de secteur et mécanismes fonciers en Wallonie : objectifs politiques, outils juridiques et mise en œuvre (2002).</p> <p>Voir également les actions regroupées sous le titre Action foncière et remembrement + celles regroupées sous le titre Lutte contre la rétention foncière et immobilière synthétisées dans l'Annexe III : Catalogue de mesures « thématique » du rapport final subv. 2018 de la recherche Gérer le territoire avec parcimonie, pp. 9-10, 71-74 et 92-95</p>		
Action 10.1. Mettre en pratique le remembrement-relotissement	<p>Particulièrement au cœur ou au voisinage immédiat du cœur des centralités, le foncier disponible est souvent morcelé en de multiples parcelles ayant des propriétaires différents. Il est bon que la puissance publique dispose d'un outil légal et pratique pour faciliter la mise en œuvre de ce genre de disponibilités qui tend à rebuter certains acteurs de l'immobilier qui préfèrent négocier avec un seul propriétaire initial.</p> <p>Développer des expériences pilotes pour développer l'expertise des opérateurs potentiels.</p>	<p>Voir le sous-objectif 1.2. relatif au développement d'une meilleure expertise sur les marchés fonciers et immobiliers en vue de développer l'action foncière.</p>	<p>Recherche « Production de l'habitat et enjeux territoriaux » 2013-2014 - Partie 3 : Les modes de gestion – Évaluation des mesures cherchant à soutenir la transition vers un nouveau système de production de l'habitat wallon, pp. 19-21 + 52-54 + 62-63</p> <p>Chapitre VIII : Le remembrement-relotissement dans le Rapport de la Recherche « Politique foncière » de la subv. 2010-2011, pp. 136-183-238</p> <p>Point 1.6 du Chapitre II dans le cadre du volet 1.4 « Politique fon-</p>

			<p>cière » du rapport final de la recherche Evaluation des besoins et des activités – Problématique de leur localisation (subv. 2000-2001), pp. 66-71</p>
<p>Action 10.2. Mettre en pratique le droit de préemption</p>	<p>Le droit de préemption (ou droit de préférence) peut être défini comme le mécanisme qui permet à son titulaire d’être préféré comme acquéreur d’un immeuble mis en vente.</p> <p>Entre les mains des pouvoirs publics, le droit de préemption est un instrument potentiellement utile à de nombreux égards : promouvoir une politique sociale de l’habitat – en permettant aux autorités de revendre à prix modérés les biens acquis par préemption –, de lutte contre l’insalubrité, de maintien de l’activité économique et, plus généralement, de maîtrise de l’aménagement urbain. Cet outil a été intégré dans le CWATUP par le décret du 27 novembre 1997.</p> <p>Il permet en outre une intervention active sur les marchés fonciers dans un but d’intérêt général, sans avoir recours à l’expropriation. Il peut correspondre à deux objectifs de la politique foncière :</p>	<p>La Région comme les communes et les provinces sont susceptibles de mettre en œuvre ce droit.</p> <p>Voir l’action 1.2. relative au développement d’une meilleure expertise sur les marchés fonciers et immobiliers en vue de développer l’action foncière.</p>	<p>Chapitre VI : « Le droit de préemption » dans le Rapport de la Recherche Politique foncière de la subv. 2010-2011, pp. 104-134</p> <p>Chapitre I : « Les outils d’une politique d’aménagement actif » dans le cadre du volet 1.4 Politique foncière du rapport final de la recherche Evaluation des besoins et des activités – Problématique de leur localisation (subv. 2000-2001), pp. 5-13</p> <p>Mesure proposée dans le Point 6 « Politiques de promotion du logement abordable dans un contexte de densification ou de rareté foncière » de l’Annexe 4 du Rapport final de la subv. 2021 de la recherche R1 Intensification et requalification des centralités pour lutter contre l’étalement urbain et la dépendance à la voiture, p. 57</p>

	<p>– éviter une hausse spéculative des prix, en l'utilisant en cas de projet de transaction jugé spéculatif ;</p> <p>– constituer des réserves foncières, au fur et à mesure de la mise sur le marché des terrains.</p> <p>Ce droit est régi actuellement par les Art. D.VI.25. à D.VI.30. du CoDT (les articles D.VI.25 à D.VI.28 ayant récemment été modifiés via le Décret du 28 février 2019).</p> <p>Dans les faits, ce droit de préemption n'est (quasi ?) jamais appliqué depuis son adoption en 1997.</p>		
<p>Action 10.3. Développer les alternatives à la pleine propriété</p>	<p>Développer les alternatives à la pleine propriété : le bail emphytéotique, le droit de superficie et le Community Land Trust</p>	<p>Les acteurs de la politique sociales de l'aide au logement (SWL, SLSP...).</p> <p>Voir le sous-objectif 1.2. relatif au développement d'une meilleure expertise sur les marchés fonciers et immobiliers en vue de développer l'action foncière.</p>	<p>Conclusions de la Recherche Production de l'habitat et enjeux territoriaux 2013-2014 - Partie 3 : Les modes de gestion – Évaluation des mesures cherchant à soutenir la transition vers un nouveau système de production de l'habitat wallon, pp. 64</p> <p>Mesure proposée dans le Point 6 Politiques de promotion du logement abordable dans un contexte de densification ou de rareté foncière de l'Annexe 4 du Rapport final de la subv. 2021 de la</p>

			recherche R1 Intensification et re-qualification des centralités pour lutter contre l'étalement urbain et la dépendance à la voiture , pp. 58 + 71-72
Action 10.4. Développer la formule du transfert des droits de propriété / de développement	Mise en place d'un système d'échanges basé sur la dissociation entre la propriété du terrain d'une part et la propriété du droit de construire d'autre part	Voir le sous-objectif 1.2. relatif au développement d'une meilleure expertise sur les marchés fonciers et immobiliers en vue de développer l'action foncière.	Volet 5.2.1 et conclusions de la Recherche « Production de l'habitat et enjeux territoriaux » 2013-2014 - Partie 3 : Les modes de gestion – Évaluation des mesures cherchant à soutenir la transition vers un nouveau système de production de l'habitat wallon , pp. 45 + 63-64 Rapport final de la recherche Gérer le territoire avec parcimonie 2018 , pp. 13-17 et Annexe II Fichier de mesures individuelles – Mesures existantes et benchmarking du Rapport final de la recherche Gérer le territoire avec parcimonie 2018 , pp. 104-106
Action 10.5. Agir via des mécanismes liés à la fiscalité immobilière susceptibles de lutter contre la rétention foncière			Chapitre IX : « Fiscalité foncière » dans le Rapport de la Recherche Politique foncière de la subv. 2010-2011 , pp. 239-321 Chapitre V : Fiscalité communale et aménagement du territoire dans le cadre du volet 1.4 Politique foncière du rapport final de

			<p>la recherche Evaluation des besoins et des activités – Problématique de leur localisation (subv. 2000-2001), pp. 119-181</p> <p>Volet 3.1 et Conclusions de la Recherche Production de l’habitat et enjeux territoriaux 2013-2014 - Partie 3 : Les modes de gestion – Évaluation des mesures cherchant à soutenir la transition vers un nouveau système de production de l’habitat wallon, pp. 14-15 + 63-64</p>
<p>Action 10.6. Prendre des mesures préventives, incitatives et curatives contre la rétention</p>	<p>Il s’agit de mesures de diverses natures qui nécessitent d’introduire des clauses dans les actes de ventes opérées par les pouvoirs publics pour éviter que les nouveaux propriétaires pratiquent par après de la rétention (mesures préventives), de revoir certaines règles liées à la fiscalité immobilière (mesures incitatives)...</p>	<p>La Région est compétente pour prendre de telles mesures.</p>	<p>Chapitre X : « Fluidité du foncier et rétention. Pistes pour mieux mobiliser le foncier existant à vocation résidentielle » dans le Rapport de la Recherche Politique foncière de la subv. 2010-2011, pp. 323-411</p>
<p>Action 10.7. Appliquer la Taxe directe sur les parcelles non bâties comprises dans un lotissement non-périmé et la Taxe directe sur les terrains</p>	<p>Cette action permettrait de lutter contre la rétention foncière.</p>	<p>Il s’agit de deux taxes de compétence communale que les communes peuvent d’ores-et-déjà appliquer.</p>	<p>Rapport final de la subv. 2014-2015 de la Recherche Fiscalité et aménagement du territoire, pp. 46 et 234</p>

<p>non-bâties situés en zone d'habitat</p>			
<p>OBJECTIF 11 DÉVELOPPER L'INTERVENTION PUBLIQUE DANS LA PRODUCTION DE LOGEMENT</p>	<p>L'objectif se rapporte ici à l'idée de diversifier l'intervention de la puissance publique en matière de production de logements.</p>		
<p>Action 11.1. Développer les formules de type PPP</p>	<p>Cette action serait à développer au travers de mécanismes similaires à celui d'application en Région de Bruxelles-Capitale avec l'opérateur public CityDev, moyennant un appel d'offre auprès des promoteurs privés intéressés de développer du logement sur un terrain propriété de cet opérateur public avec l'obligation de réserver une part importante des logements aux ménages aux revenus moyens à un niveau de prix adapté à leur budget. Ces projets impliquent la création d'une société mixte entre l'opérateur public et la société privée mais aussi l'octroi par la région pour ces projets tant de subsides que d'un cautionnement dans une mesure toutefois limitée.</p>	<p>Les acteurs de la politique sociales de l'aide au logement (SWL, SLSP...).</p> <p>A priori, la SOGEPa ou une de ses filiales pourrait réaliser ce type d'opérations dans les quartiers densément peuplés et en manque d'investissement au sein des grandes villes, de leur banlieue industrielle et de quartiers de gares ou centraux de villes moyennes. Moyennant une maîtrise foncière préalable, de tels projets de type PPP pourraient aussi voir le jour dans des polarités urbaines et semi-rurales des zones de haute pression foncière en vue d'attribuer du logement en deçà des prix du marché à de jeunes ménages aux revenus moyens originaires de ces communes.</p>	<p>Mesure décrite dans le Rapport final de la subv. 2003-2004 de la Recherche Reconstruire la ville sur la ville – recyclage des espaces dégradés, pp. 138-145 et dans le résumé de ce même rapport, pp. 22-24. Cette mesure est d'ailleurs décrite, parmi les quelques formules de PPP étudiées dans cette recherche et visant à contribuer au recyclage urbain, comme étant la « plus transposable au contexte wallon » dans un article de synthèse paru dans le n°2 de la Collection de la CPDT Territoire(s) wallon(s), p. 17 p. 71 de l'Annexe 4 du Rapport final de la subv. 2021 de la recherche R1 Intensification et requalification des centralités pour lutter contre l'étalement urbain et la dépendance à la voiture</p>

	<p>Cette action pourrait être complémentaire à l'action 3.1 relative à la mobilisation des propriétés des pouvoirs publics</p>		
<p>Action 11.2. Développer le zonage inclusif</p>	<p>Développer le zonage inclusif, c'est-à-dire l'inclusion dans un projet de construction d'initiative privée de l'obligation de réserver une certaine proportion de logements commercialisés à un niveau de prix inférieur à celui du marché.</p> <p>Juridiquement, le zonage inclusif peut être assimilé à une charge d'urbanisme. Il s'agit d'une technique 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 (acquisitif ou locatifs) inférieurs aux prix du marché.</p> <p>L'action 11.2 relative au zonage</p>	<p>Région wallonne via le CoDT pour ce qui a trait aux charges d'urbanisme.</p> <p>Une fois le cadre légal adapté, les communes et ou la région pourraient appliquer ce mécanisme lors de la délivrance de permis.</p>	<p>Chapitre V : Les « Charges d'urbanisme en logement abordable » dans le Rapport de la Recherche Politique foncière de la subv. 2010-2011, pp. 39-103</p> <p>Recherche Production de l'habitat et enjeux territoriaux 2013-2014 - Partie 3 : Les modes de gestion – Évaluation des mesures cherchant à soutenir la transition vers un nouveau système de production de l'habitat wallon, pp. 26-32 + 56-58 + 62</p> <p>Mesure proposée dans le Point 6 Politiques de promotion du logement abordable dans un contexte de densification ou de rareté foncière de l'Annexe 4 du Rapport final de la subv. 2021 de la recherche R1 Intensification et requalification des centralités pour lutter contre l'étalement urbain et la dépendance à la voiture, pp. 54-56</p>

	inclusif est parfaitement complémentaire à l'action 11.1 relative aux PPP. En effet, le développement d'un projet de PPP peut prévoir que les promoteurs privés développant des projets sur des terrains publics aient à inclure des logements « aidés ».		
Action 11.3. Transposer la formule suisse des Zones de protection contre le réaménagement	Les Zones de protection contre le réaménagement servent à protéger les résidents d'un quartier avant la réalisation d'une action de rénovation urbaine par exemple. Un permis n'est ainsi délivré pour (re)développer, rénover, moderniser ou remplacer le parc de logements existant dans ces zones que si les locataires auront, par la suite, la possibilité de rester dans leurs appartements.		Mesure proposée dans le Point 6 « Politiques de promotion du logement abordable dans un contexte de densification ou de rareté foncière » de l'Annexe 4 du Rapport final de la subv. 2021 de la recherche R1 Intensification et requalification des centralités pour lutter contre l'étalement urbain et la dépendance à la voiture , p. 56
Action 11.4. Limiter la taille des parcelles associées aux lots destinés à la production neuve de logements unifamiliaux	Même si des parcelles de plus petites tailles sont souvent un peu plus chères au m ² que de grandes parcelles, le prix total d'une parcelle de faible dimension est, toutes choses étant égales par ailleurs, d'office moins cher que de grandes parcelles. En conséquence, imposer de grandes parcelles comme cela se pratique encore souvent au sud du sillon ,	Les communes (et les directions extérieures du SPW TLPE – DATU et la DAL) via les outils du GCU, du SOL et via la délivrance des permis d'urbanisation et des permis d'urbanisme.	Recommandation « Encourager une production de logements moins consommatrice d'espace » dans le Rapport final subv. 2018 de la recherche Gérer le territoire avec parcimonie , pp. 125-126 Vade Mecum Réduisons l'artificialisation des sols en Wallonie produit suite à la recherche « Gérer

	<p>est en opposition tant avec l'objectif de limiter les coûts du logement qu'avec l'objectif du ZAN.</p> <p>Pour beaucoup d'autorités communales, revoir régulièrement à la baisse la densité des projets proposée par les promoteurs a souvent pour objectif plus ou moins avoué ou implicite, sous la pression directe des riverains, de réserver l'accessibilité au logement dans tel ou tel quartier à des ménages qui ont des moyens financiers d'un niveau « élevé ».</p>		<p>le territoire avec parcimonie » – subv. 2019, pp. 44-46</p> <p>Fiche Consommation résidentielle du territoire réalisée par l'IWEPS-ODT et actualisée en septembre 2022 qui démontre :</p> <p>1) que l'évolution de la superficie résidentielle par habitant entre 2012 et 2022 continue à progresser dans une large partie des communes, surtout celles situées au sud du sillon Sambre-et-Meuse, où l'offre foncière en ZH est abondante et où les parcelles de plus de 1200 voire plus de 1500 m² sont encore très répandues ;</p> <p>2) que le progressif recul de la taille moyenne des parcelles nouvellement bâties pour du logement unifamilial observé en Wallonie depuis le pic de 1995 semble s'interrompre ces sept dernières années, avec même une légère remontée depuis 2018</p>
--	--	--	--

<p>OBJECTIF 12</p> <p>MIEUX COMBLER LES BESOINS EN PETITS LOGEMENTS DÉCOULANT DE LA RÉDUCTION DE LA TAILLE DES MÉNAGES</p>	<p>Lors des <i>living labs</i> organisés dans le cadre de la recherche « Gérer le territoire avec parcimonie » (Rapport final subv. 2018 de cette recherche, p. 253), les acteurs du marché immobilier résidentiel ont témoigné que les logements de petite taille mis en vente à un prix raisonnable trouvent souvent très rapidement preneurs car ce type d'offre est, selon eux, insuffisant par rapport au volume des demandes. Cela explique pourquoi les personnes seules et les ménages monoparentaux font partie des catégories de ménages qui doivent dédier à leur logement une partie de leurs revenus particulièrement importante.</p> <p>Favoriser l'accessibilité financière au logement pour les ménages les moins nantis passe donc a priori en bonne partie par un accroissement progressif de l'offre en logements de taille petite (par ex. < 80 m²) ou moyennement petite (< 120 m²) adaptés aux personnes seules mais aussi aux couples sans enfant et aux ménages monoparentaux.</p>
<p>Action 12.1. Lutter contre les logements vides et sous-occupés</p>	<p>Voir ci-dessus les objectifs 4 et 5.</p> <p>A travers l'objectif de la lutte contre les logements sous-occupés, il s'agit de remettre sur le marché de nombreux logements unifamiliaux de grande taille qui pourront ultérieurement faire l'objet d'une subdivision.</p>

<p>Action 12.2. Revoir les limites à la subdivision des logements et à la production d'immeubles à appartements</p>	<p>Revoir les limites à la subdivision des logements et à la production d'immeubles à appartements imposées via les normes liées à la taille minimale des logements et à l'offre en places de parking par logement au sein des documents d'urbanisme.</p> <p>Il est fréquent que, via leur GCU, via un règlement communal ou via des SOL, les communes interdisent de façon plus ou moins généralisée la production de petits logements (par exemple de moins de 80 m², voire de moins de 100 m²) selon les propos tant de promoteurs immobiliers que de CATUs. De plus, ces mêmes règlements imposent régulièrement que tout logement nouveau (y compris en cas de subdivision ou de réutilisation) ne peut être autorisé qu'à condition que, par logement, soit rendu disponible 1,5, voire 2 places de parking hors voirie, même lorsque l'on se situe aux abords d'un pôle multimodal ou en plein centre d'une polarité richement dotée en services de proximité.</p> <p>Dans certaines communes, ce</p>	<p>Les communes, la DAL et les directions extérieures du SPW TLPE, le Ministre de l'aménagement du territoire.</p>	<p>Cette question de la subdivision des logements avait fait l'objet en 2011 d'un Séminaire CPDT lors duquel différentes recommandations avaient été faites, en s'inspirant notamment de règles que s'était fixée à ce sujet la Ville de Verviers.</p> <p>De même, en 2012, lors d'un autre séminaire organisé par la CPDT sur le thème Densité / Densification, c'est le Pr. Nicolas Bernard qui a lui aussi pointé du doigt les freins à la subdivision du logement imposés par un grand nombre de communes wallonnes.</p> <p>Cette problématique a aussi été traitée à diverses reprises par la CPDT dans le cadre de certains modules de la Formation des CATUs.</p>
--	--	--	--

	<p>type d'imposition alourdit fortement le prix auquel les acteurs de la promotion immobilière peuvent vendre les plus petits appartements. Il limite aussi très fortement le volume de candidats intéressés par la rénovation des immeubles situés dans les quartiers centraux des pôles urbains, particulièrement dans les anciennes rues commerçantes.</p>		
<p>Action 12.2. Développer les diverses formes d'habitat léger destinées à la résidence principale et développer les formules de l'habitat préfabriqué et modulable</p>	<p>Les diverses formes d'habitat léger qui se répandent en Wallonie ne sont pas uniquement destinées à des résidences principales et beaucoup ont une vocation liée aux loisirs. Ces formes d'habitat permettent de réaliser de significatives économies grâce à la faible surface de ces logements mais aussi grâce à une structure constructive assez légère.</p> <p>L'habitat préfabriqué est souvent d'application dans l'habitat léger mais il peut se développer pour d'autres formes de construction. Ce mode de construction permet également de limiter les coûts techniques de construction.</p> <p>Signalons que les économies</p>	<p>Les directions extérieures du SPW TLPE et le service d'urbanisme des communes.</p>	<p>Le Module habitat léger de la formation des CATUs ou sa formule dérivée le Module Nouvelles formes d'habiter donnée à plusieurs reprises par la CPDT abordent explicitement cette problématique tant au niveau de l'encadrement juridique à ce sujet qu'au niveau plus pratique.</p>

	<p>liées à l'habitat léger et/ou à l'habitat préfabriqué sont purement constructives et qu'elles ne se rapportent pas à la question de la charge foncière. Or, nous avons vu ci-dessus que, en comparaison des coûts techniques de construction, la charge foncière a augmenté plus rapidement lors des dernières décennies.</p>		
<p>OBJECTIF 13 LIMITER LES CONSÉQUENCES DE LA FORTE PRESSION FONCIÈRE AU SEIN DE CERTAINS SOUS-TERRITOIRES WALLONS</p>	<p>Il existe en Wallonie des sous-territoires marqués par une forte pression foncière. Cela concerne en particulier les zones situées au voisinage des métropoles voisines. Ces territoires sont ceux où la question de l'accessibilité au logement est la plus difficile. Ils sont à la fois sous une forte pression par l'arrivée d'importants volumes de populations originaires en général des métropoles voisines et fuis par les jeunes ménages qui en sont originaires et qui ne disposent pas de hauts revenus. Ils nécessitent dès lors des réponses spécifiques.</p> <p>La question des mouvements de population externes et internes à la Wallonie liés à la pression foncière a été traitée à plusieurs reprises à la CPDT :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le volet 6 « Demande latente » au sein de l'Annexe IV : Critères retenus pour l'analyse du secteur résidentiel dans le cadre du Rapport final subv. 2019 de la recherche Gérer le territoire avec parcimonie, pp. 48-58. - les fiches de l'Atlas des dynamiques territoriales de la CPDT relatives à l'évolution et à la mobilité de la population - le rapport final de l'Expertise Analyse contextuelle du SDT achevée en février 2022, pp. 20-22 		
<p>Action 13.1. Réserver un certain pourcentage de la création de logements aux populations locales, notamment au sein des ZACC</p>	<p>Mettre en place un mécanisme s'inspirant du défunt mécanisme flamand <i>Wonen in eigen streek</i> pour un certain pourcentage de lots destinés à la production de logements (par ex. 30 ou 50 %), en particulier au sein des ZACC des</p>	<p>Gouvernement de la Région wallonne (avec l'aval éventuel de la Cour de justice de l'Union Européenne) et les communes concernées par cette mesure pour en baliser les contours (en évacuant par exemple la question de la</p>	<p>Voir le point 3.6.3 de l'Annexe 6 : La 2^{ème} actualisation du RSV dans le rapport de l'expertise en appui au Diagnostic territorial de la Wallonie en vue de l'actualisation du SDER : Stratégies des régions frontalières, pp. 36-39</p>

	<p>communes retenues en tant que zone de haute pression foncière.</p> <p>Le but de cette mesure est de permettre à de jeunes ménages originaires des communes dites de haute pression foncière d'accéder à la propriété dans leur propre commune sans être confrontés à une forte concurrence pour l'achat d'un lot ou d'une maison de la part de ménages plus fortunés (et souvent plus âgés) originaires d'autres régions.</p> <p>Notons toutefois que le décret flamand en question a été attaqué en 2010, notamment par le Syndicat national des propriétaires. Soumis à la Cour constitutionnelle, ce recours a été transmis à la Cour européenne de Luxembourg. Cette Cour a estimé que "le décret violait la liberté des citoyens de l'UE de s'installer partout dans l'UE". La Cour constitutionnelle belge a dû suivre cette décision. En 2013, elle a donc annulé le décret <i>Wonen in eigen streek</i>.</p> <p>Si imposer une mesure telle qu'imaginée en Flandre via le décret <i>Wonen in eigen streek</i> à 100 % des lots à bâtir contrevient</p>	<p>preuve de la maîtrise de la langue qui jouait un rôle central dans le mécanisme imaginé en Flandre).</p>	
--	---	---	--

	<p>d'office à la libre circulation des citoyens de l'UE de s'installer là où ils le souhaitent, réserver cette mesure à une fraction même assez élevée des lots devrait, moyennant une justification adéquate, pouvoir être jugé suffisamment légitime par la CJUE.</p>		
<p>Action 13.2. Réviser ponctuellement les plans de secteur pour ouvrir de nouvelles zones d'habitat</p>	<p>Procéder à des révisions ponctuelles des plans de secteur pour ouvrir de nouvelles zones d'habitat (ZH) en quantité limitées dans les communes les plus touchées par un exode massif de la population et un vieillissement rapide de la population imputable à une forte saturation des ZH au plan de secteur.</p> <p>Cette mesure serait à appliquer moyennant la captation des plus-values et une compensation planologique intégrale en puisant y compris dans d'autres sous-régions aux disponibilités abondantes et impliquant donc un coût d'indemnisation limité lorsque cela est nécessaire.</p> <p>C'est au centre du Brabant wallon que l'on trouve les communes</p>	<p>SPW Territoire DDT et Ministre de l'aménagement du territoire, plus les communes concernées.</p> <p>Nécessité de prévoir les mécanismes des compensations planologiques liées à ce type d'opération à l'échelle régionale car même pour créer des ZAE, il devient très difficile de trouver des compensations planologiques dans le Brabant wallon (mais aussi en Wallonie picarde et plus largement au nord du sillon). Sans procéder à de telles compensations planologiques à l'échelle sous-régionale ou régionale, opérer une révision du plan de secteur pour ce type d'opération implique d'office un accroissement de la (sur-)abondance foncière au sein des zones urbanisables de l'ensemble de la</p>	<p>Walstat pour la distribution du taux de disponibilités foncières au sein des ZH, de la part de la population de 65 ans et plus, et du prix moyen du terrain à bâtir par commune.</p> <p>La carte « Rapport entre le prix moyen des logements et le revenu moyen par habitant » à la p. 39 de la Dimension démographique et sociale du rapport final de la récente Expertise Analyse contextuelle du SDT achevée en février 2022.</p> <p>Le renforcement progressif avec le temps de la corrélation entre les variables prix du foncier à vocation résidentielle et taux de disponibilité foncière dans les ZH a été mis en évidence aux pp. 56 et 58 du Rapport final subv. 2011-2012 de la recherche Production de</p>

	<p>avec la proportion de disponibilités les plus faibles dans les ZH selon les données 2021 de l'IWEPS (Waterloo 8,2 %, Nivelles 10,9 %, Rixensart 12,8 %, Braine-l'Alleud 13,5 %...) et que les ZACC sont elles aussi déjà le plus fortement mises en œuvre. Corollairement, ces communes du centre-nord du Brabant wallon sont, avec les communes de la zone frontalière avec la France et d'autres communes soit à vocation touristique, soit habitées par une population fort aisée et situées au sud des grandes agglomérations, celles où la part de la population ayant 65 ans et plus est beaucoup plus élevée que la moyenne wallonne. Ce taux moyen qui atteint 19,3 % en 2021 est, à l'échelle provinciale, désormais sensiblement dépassé uniquement dans le Brabant wallon avec 20,0 % (score encore bien plus faible que celui des communes du centre-nord de cette province). Notons que de 2011 à 2021, la part des 65 ans et plus a augmenté de 2,9 points de pourcentage au global en Wallonie mais de 3,9 points dans le Brabant wallon (de 16,1 % à 20,0 %), ce qui démontre qu'habiter dans</p>	<p>Wallonie.</p> <p>Nécessité d'anticiper de beaucoup de telles révisions ponctuelles des plans de secteur vu la possibilité que ce type d'opération traine puis échoue en raison d'un recours au Conseil d'Etat (cf. dossier de Braine-Alliance) et vu la longueur des multiples procédures et concertations qu'implique ce type de projet même lorsqu'il ne rencontre pas d'obstacle majeur.</p>	<p>l'habitat et enjeux territoriaux et dans la Thèse de doctorat de J.-M. Halleux sur la structuration spatiale des marchés fonciers</p> <p>Pour la question de la captation de la plus-value et de l'indemnisation des moins-values liées à une modification planologique, voir : Chapitre VII : « Captation partielle des plus-values générées par des changements d'affectation » dans le Rapport de la Recherche Politique foncière de la subv. 2010-2011, pp. 136-181 + les pp. 10-12 et 16-17 de l'Annexe II Fichier de mesures individuelles – Mesures existantes et Benchmarking et les pp. 18-20 de l'Annexe III : Catalogue de mesures « thématique » du rapport final subv. 2018 de la recherche Gérer le territoire avec parcimonie + le point 2.2 Modification du plan de secteur sans indemnisation de la Note de recherche n°81 de la CPDT Réduction du potentiel foncier urbanisable au plan de secteur, pp. 9-15 + Mesure proposée dans le Point 6 Politiques de promotion du logement abordable dans un contexte de densification ou de rareté foncière de l'Annexe 4 du Rapport</p>
--	--	--	--

	<p>une large partie de cette province est devenu inaccessible pour une large partie des jeunes ménages.</p> <p>Notons qu'il est probable qu'une partie des disponibilités foncières subsistant dans les ZH de ces communes ne sont pas uniquement gelées par rétention, mais aussi, en certains endroits, par une faible aptitude à la construction, voire par une contrainte rendant les terrains techniquement inconstructibles.</p> <p>Cette quasi-saturation des ZH des communes du centre-nord du Brabant wallon, conjugué à une forte rétention foncière des disponibilités restantes, provoque un très fort renchérissement du foncier qui fait fuir les jeunes ménages et qui tend à faire tache d'huile tant sur le reste du Brabant wallon que sur ses abords hennoyers, namurois, voire liégeois.</p> <p>Pourtant, ces communes du centre-nord du Brabant wallon sont en première ligne pour recevoir les flux de migrations résidentielles en provenance de la Région de Bruxelles-Capitale (+ 4600 habitants/an en moyenne vers la Wallonie dont + 2500 pour</p>		<p>final de la subv. 2021 de la recherche R1 Intensification et requalification des centralités pour lutter contre l'étalement urbain et la dépendance à la voiture, p. 57</p> <p>Une expertise de la CPDT a mis en évidence le faible potentiel de disponibilités foncières toutes affectations urbanisables du plan de secteur confondues aptes à être déclassées dans le Brabant wallon (et en Wallonie picarde, voire, plus largement, dans quasi l'ensemble de la partie de la Wallonie au Nord du sillon) et l'abondance de ce potentiel au sud du sillon (en particulier dans le Sud-Est de la Wallonie à l'exception de la région d'Arlon). Voir à ce sujet le rapport final de l'expertise Evaluation des besoins en ZAE, 2017 (point 3.1 Répartition par sous-région et par taille des disponibilités en ZAE non gérées collectivement par un opérateur selon le cadastre, pp. 128-134 ; surtout les pp. 133-134). A cette occasion, la recommandation suivante est formulée : « <i>Il convient donc d'envisager ces compensations planologiques à une échelle plus vaste, parfois à l'échelle sous-régionale, parfois à une échelle qui</i></p>
--	---	--	--

	<p>le seul Brabant wallon) et du Brabant flamand (+ 1500 habitants/an en moyenne), là où la progression totale de la population wallonne dépasse annuellement rarement plus de 15 000 habitants au total.</p>		<p><i>devrait couvrir selon nous toute la Région wallonne ».</i></p>
<p>Action 13.3. Analyser régulièrement des stratégies de développement territorial développées par les régions voisines</p>	<p>Poursuivre de façon régulière la veille sur l'analyse des stratégies de développement territorial développées par les régions voisines en ce qui concerne l'implémentation par ces régions de leur politique relative à l'objectif de la limitation de l'artificialisation (ZAN – NNLT) à l'horizon 2050.</p> <p>Une part essentielle de la croissance démographique wallonne provient des migrations transrégionales en provenance de Bruxelles et de sa périphérie flamande, d'une part, et des migrations transfrontalières au voisinage de Luxembourg (arrivée massive de français, luxembourgeois, portugais...), et, secondairement, de Lille ou d'Aix-la-Chapelle, d'autre part. Ces flux massifs et plutôt stables dans le temps depuis Bruxelles et Lille, mais en forte progression dans le</p>	<p>Tâche habituellement confiée par le SPW TLPE DDT à la CPDT (cf. Expertise Stratégie des régions frontalières)</p>	<p>L'ampleur et la distribution spatiale des mouvements migratoires transrégionaux et transfrontaliers au voisinage des métropoles qui bordent le territoire wallon ont été invoqués dans la dimension démographique et sociale du volet « Insertion de la Wallonie dans son contexte transfrontalier et transrégional » au sein du rapport final de l'Expertise Analyse contextuelle du SDT achevée en février 2022, pp. 20-22. Cette même partie de ce rapport invoque les incertitudes quant au possible renforcement de ces flux migratoires en provenance des métropoles voisines dans le contexte de la mise en œuvre du ZAN dans les territoires contigus.</p>

	<p>sud Luxembourg, représentent au total généralement bien plus de 50 % de la croissance démographique wallonne. En effet, l'important volume des migrations internationales à plus longue portée qui se concentrent surtout dans les grandes villes, leur agglomération et certaines villes moyennes est de plus en plus amoindri par le solde naturel de la population wallonne. Ce dernier est en effet devenu négatif depuis 2015 et l'ampleur de ce déficit a tendance à croître malgré des perspectives moins défavorables pour les 15 prochaines années.</p> <p>En fonction de la façon dont le NNLT 2050 ou ZAN va être mis en œuvre en Flandre et au Grand-Duché (ainsi que sur le territoire de Lille Métropole), les flux massifs de population qui arrivent dans les parties du territoire sous orbite de Bruxelles, Luxembourg-Ville et de Lille risquent de gonfler plus ou moins fortement ou au contraire de rester stables. Il serait opportun d'anticiper cette évolution probable car les prix de l'immobilier dans et aux abords immédiats des métropoles voisines sont considérablement plus</p>		
--	---	--	--

	élevés que ceux pratiqués dans les parties de la Wallonie les plus proches de ces métropoles.		
<p>OBJECTIF 14</p> <p>LIMITER LA CONCURRENCE ENTRE LA DEMANDE POUR LES RÉSIDENCES PRINCIPALES ET LES DEMANDES LIÉES AUX LOISIRS</p>	<p>Dans certaines sous-régions rurales de la Wallonie, on observe que s'exerce une concurrence sur le marché résidentiel entre la demande pour la résidence principale et celle liée aux loisirs (qu'il s'agisse de résidences secondaires, de gîtes ou d'hébergements touristiques commercialisés via les plateformes d'échanges numériques).</p> <p>Ces marchés sont assez mal connus au niveau des outils statistiques dont disposent la Wallonie et la Belgique. La dynamique de développement des résidences secondaires en milieu rural avait fait l'objet de premières analyses par la CPDT dans le cadre de la recherche de la subv. 2014-2015 « Défis des espaces ruraux » (pp. 57-68 de l'Annexe 1 du rapport scientifique).</p> <p>La recherche CPDT en cours « Tourisme et territoire » a permis d'améliorer les connaissances à cet égard tant au niveau des résidences secondaires, que de gîtes et que des hébergements touristiques commercialisés via les plateformes d'échanges numériques. La nouvelle publication Volume 2 du Recueil des Fiches touristiques de la CPDT fait le point sur l'importance et la distribution de ces trois types de biens au sein du territoire wallon. Les résidences secondaires cadastrales font l'objet du chapitre 2.9 (pp. 235-263) de cette publication ; les hébergements issus des plateformes numériques sont traités dans le chapitre 2.5 (pp. 121-127) et les hébergements touristiques de terroir et meublés de vacances au chapitre 2.6 (pp. 149-173).</p> <p>Dans le contexte d'une volonté de limiter l'artificialisation et l'étalement urbain, il s'avèrera important de mieux réguler l'évolution de ces trois marchés et d'éviter qu'un grand nombre de biens faiblement occupés au cours de l'année soient détournés du marché de la résidence principale et ne participent dès lors localement à l'envolée des prix de l'immobilier.</p>		
<p>Action 14.1. Encadrer l'hébergement touristique via la taxation communale</p>	<p>Cette mesure concerne le règlement-taxe de séjour et un règlement-taxe sur les secondes résidences</p> <p>Elle promeut / définit / explicite les mécanismes qui permettraient</p>	<p>Vu l'autonomie communale, les communes ont toute latitude pour adopter des taxes. Dès lors, cette mesure est directement applicable après adoption et publication par le Conseil Communal.</p>	<p>Volet recommandations, dans sa version 2022, de la recherche Tourisme et territoire : annexe 2 du rapport scientifique intermédiaire 2022, pp. 31-49.</p>

	<p>d'homogénéiser et de renforcer la taxe de séjour votée et perçue par les différentes communes wallonnes. De plus, cette mesure tend également à proposer aux différentes communes de voter, outre une taxe de séjour, une taxe sur les secondes résidences. Ces deux taxes permettront de viser toutes les personnes non inscrites au registre de la population mais profitant des infrastructures de la commune en question.</p> <p>Si l'intérêt premier de cette mesure est de compenser les coûts liés au tourisme dans les communes, elle permet indirectement de connaître et éventuellement d'encadrer le développement des hébergements touristiques.</p> <p>Le règlement-taxe peut également avoir un caractère dissuasif mais ne peut avoir pour fonction d'empêcher le développement ou d'entraver l'exercice d'une activité sur le territoire communal.</p>		
--	---	--	--