

Limitation de l'artificialisation et accessibilité au logement en Wallonie

UNE CARTOGRAPHIE DES VALEURS FONCIÈRES AU SERVICE D'UNE
PLUS GRANDE ACCESSIBILITÉ DU LOGEMENT

RIU 2023 – Journée doctorale
Charlotte Bernier – 07 juin 2023



Introduction

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

- >> Communication de la Commission Européenne en 2011
- >> « **No Net Land Take** » à l'horizon 2050

... déclinée localement

- >> En Wallonie, Schéma de Développement Territorial en 2019
- >> Limitation drastique de l'artificialisation des sols (« Stop-béton »)
- >> Répondre à la demande croissante en logement (↗ nombre de ménages)



I. Quels apports de la littérature internationale ?

1

Qu'est-ce que l'accessibilité au logement ?

2

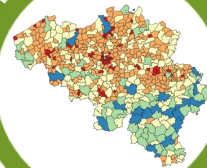
Quelles sont les causes de l'augmentation des valeurs et quelle est la part du foncier dans cette hausse ?

3

Quel impact d'une limitation de l'offre foncière ?

4

Quelles solutions ?



II. Cartographie des valeurs

1

Intérêt ?

2

Méthode

Dans quelle mesure est-il possible de concilier une limitation de l'offre foncière et une bonne accessibilité du logement ?



1

Qu'est-ce que l'accessibilité au logement ?

Accès au logement



Différentes problématiques

- Description des dépenses des ménages
- Analyse des tendances du marché du logement
- Prédiction de la capacité d'un ménage à payer son loyer ou son hypothèque
- Adéquation entre le type de logement et le type de ménage qui l'occupe
- Définition des besoins en matière de logement à des fins de politique publique

...



Plusieurs dimensions

- Accessibilité financière
- Normes de qualité
- Salubrité, décence
- Accès en termes de mobilité
- Justice spatiale
- Ségrégations socio-spatiales

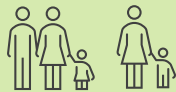
...



Des questions sous-jacentes

- Quel type de logement ?
- Propriétaires ? Locataires ?
- Pour qui ?

...



Abordabilité du logement



Différentes problématiques

- Description des dépenses des ménages
- Analyse des tendances du marché du logement
- Prédiction de la capacité d'un ménage à payer son loyer ou son hypothèque
- Adéquation entre le type de logement et le type de ménage qui l'occupe
- Définition des besoins en matière de logement à des fins de politique publique

...



Plusieurs dimensions

- Accessibilité financière
- Normes de qualité
- Salubrité, décence
- Accès en termes de mobilité
- Justice spatiale
- Ségrégation socio-spatiales

...



Des questions sous-jacentes

- Quel type de logement ?
- Propriétaires ? Locataires ?
- Pour qui ?

...



Définition du logement abordable

Besoins du ménage

- Qualité
- Emplacement
- ...

Coûts

- Permettent de faire face aux autres nécessités de la vie
- Charge raisonnable



Logement abordable



1

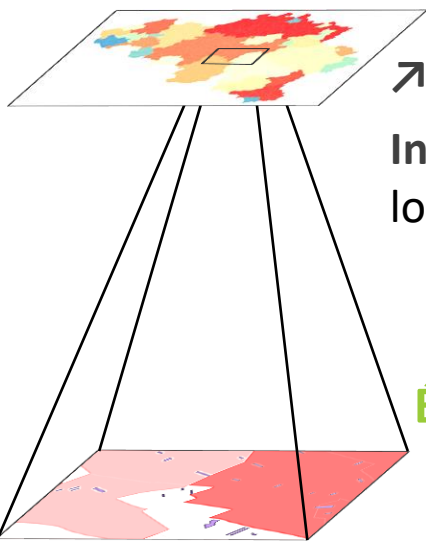
Qu'est-ce que l'accessibilité au logement ?



2

Quelles sont les causes de l'augmentation des valeurs et quelle est la part du foncier dans cette hausse ?

Causes des hausses de valeurs ?



Échelle inter-marché : des facteurs macroéconomiques

↗ de la demande (↗ nombre de ménages ; ↗ revenus ; ↘ taux d'emprunt)

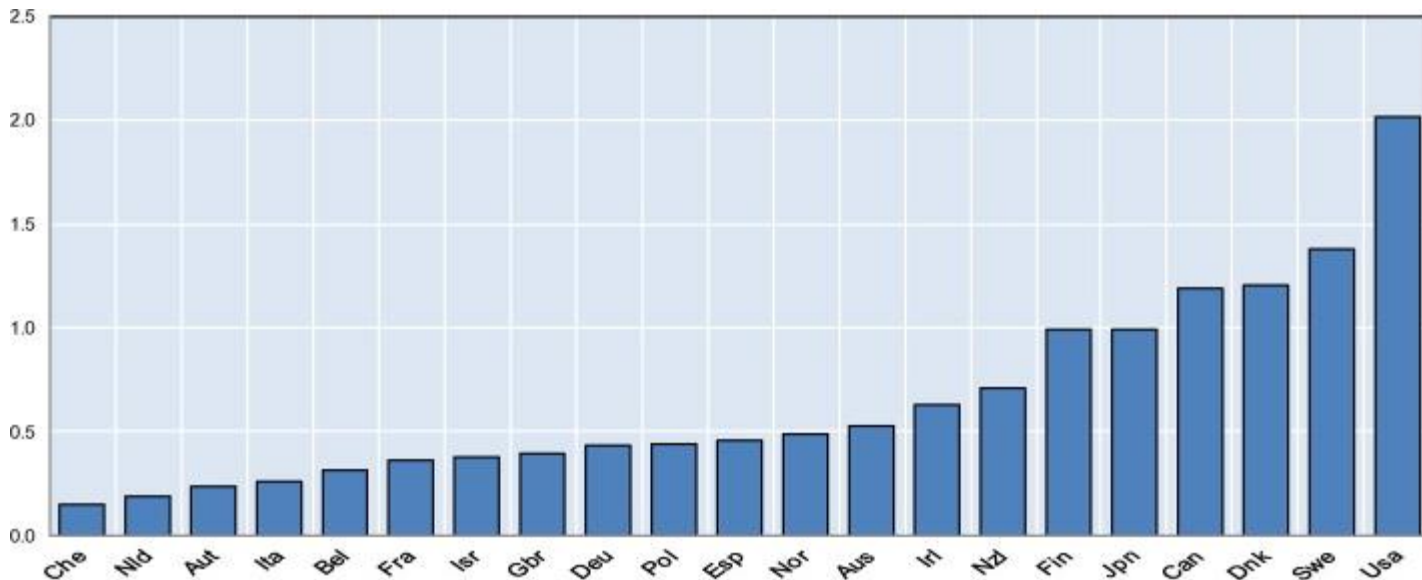
Inélasticité de l'offre (rareté en foncier, délais d'obtention de permis trop long...)

Échelle intra-marché : le logement, un bien combinatoire

Causes des hausses de valeurs ?

CEPENDANT

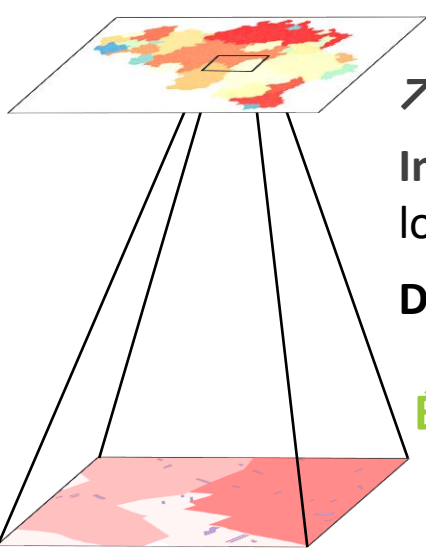
- Grande variabilité de l'élasticité de l'offre de logement neuf selon les pays
- Les pays avec une forte élasticité ne sont pas exempts de problèmes importants d'abordabilité du logement



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

(Caldera & Johansson, 2013)

Causes des hausses de valeurs ?



Échelle inter-marché : des facteurs macroéconomiques

↗ de la demande (↗ nombre de ménages ; ↗ revenus ; ↘ taux d'emprunt)

Inélasticité de l'offre (rareté en foncier, délais d'obtention de permis trop long...)

Disparités socio-économiques (↗ des écarts de revenus...)

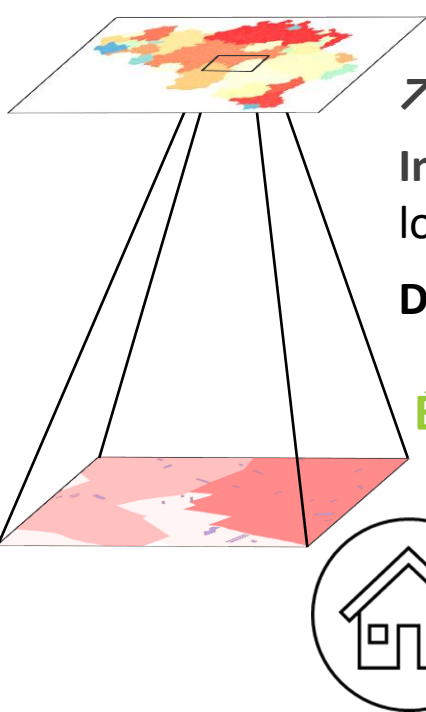
Échelle intra-marché : le logement, un bien combinatoire

Causes des hausses de valeurs ?

Même sans ZAN, il faudrait agir sur :

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

Causes des hausses de valeurs ?



Échelle inter-marché : des facteurs macroéconomiques

↗ de la demande (↗ nombre de ménages ; ↗ revenus ; ↘ taux d'emprunt)

Inélasticité de l'offre (rareté en foncier, délais d'obtention de permis trop long...)

Disparités socio-économiques (↗ des écarts de revenus...)

Échelle intra-marché : le logement, un bien combinatoire

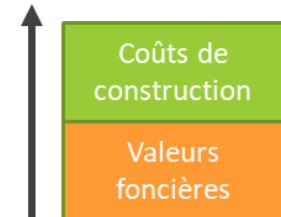
Structure bâtie – construction

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

Foncier – terrain

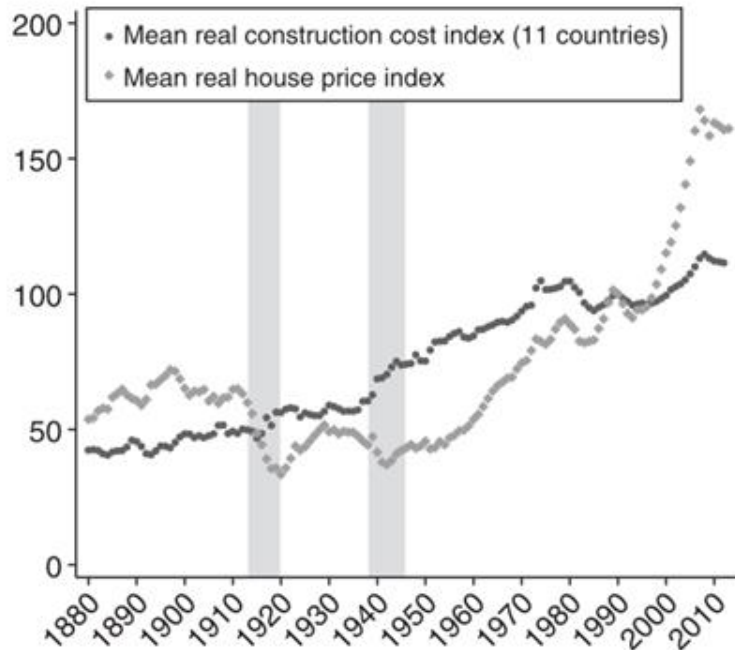
Localisation, accessibilité, qualité du voisinage physique et social, relief...

Valeurs
immobilières

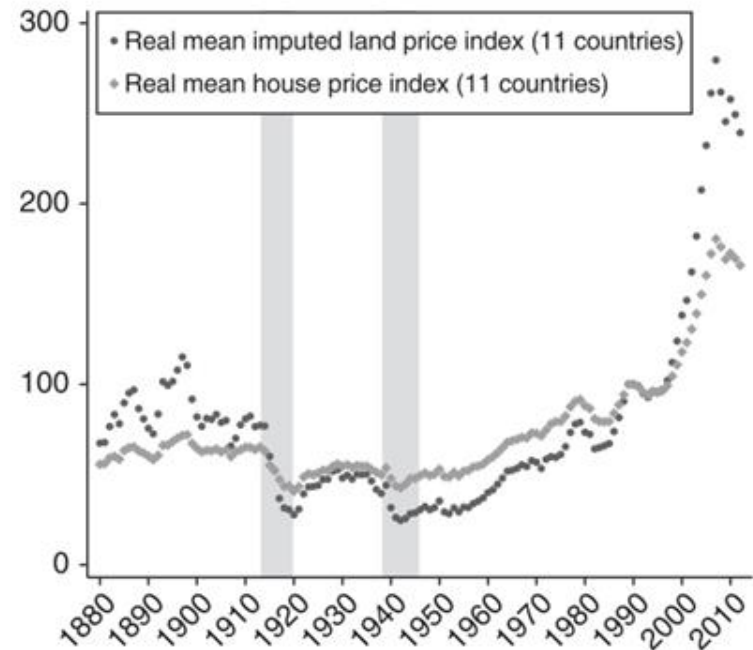


Quelle part du foncier ?

Coûts de construction
versus
Prix des maisons



Prix des terrains
versus
Prix des maisons

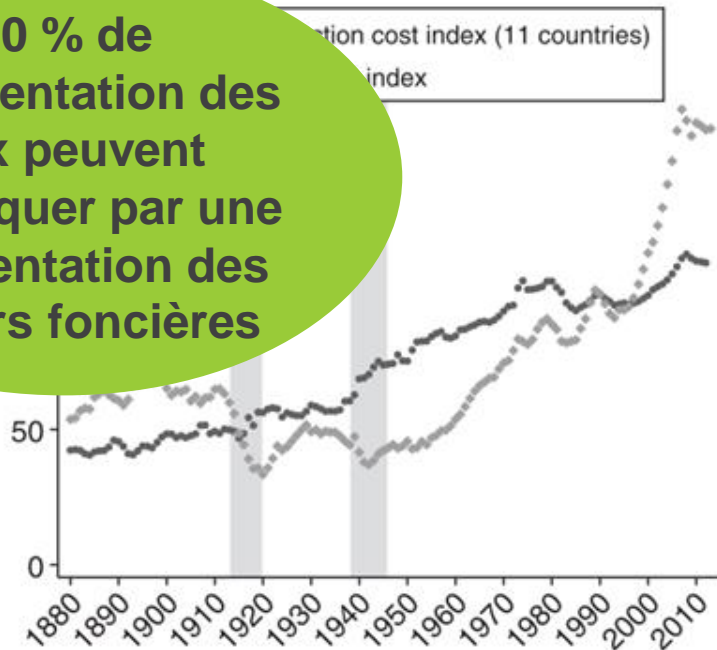


Décomposition prix du terrain et coûts de construction dans 11 pays de l'OCDE (Knoll *et al.*, 2017, p. 345)

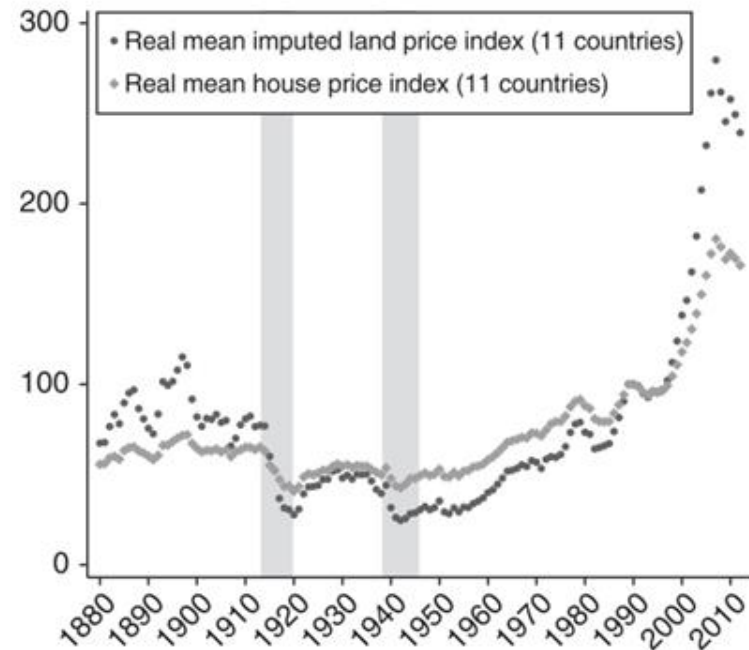
Quelle part du foncier ?

Coûts de construction
versus
Prix des maisons

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

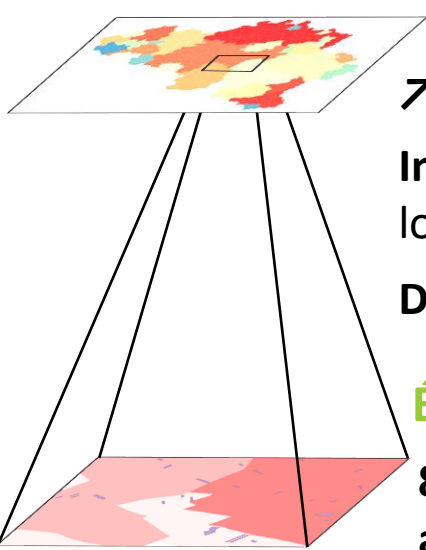


Prix des terrains
versus
Prix des maisons



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

Causes des hausses de valeurs ?



Échelle inter-marché : des facteurs macroéconomiques

↗ de la demande (↗ nombre de ménages ; ↗ revenus ; ↘ taux d'emprunt)

Inélasticité de l'offre (rareté en foncier, délais d'obtention de permis trop long...)

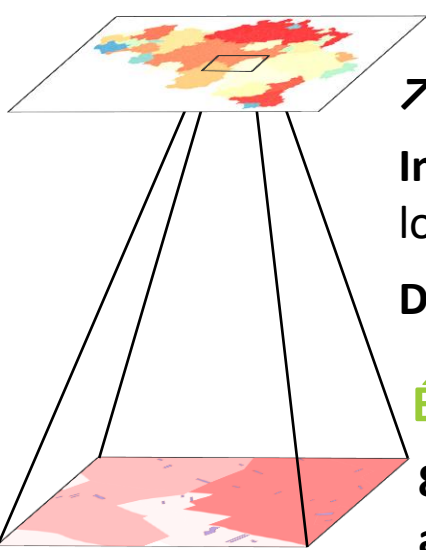
Disparités socio-économiques (↗ des écarts de revenus...)

Échelle intra-marché : le logement, un bien combinatoire

80 % de l'augmentation des prix peuvent s'expliquer par une augmentation des valeurs foncières (Knoll *et al.*, 2017, p. 345)

Pas d'impact d'évolution des normes (énergétiques entre autres) sur le prix des logements (Bavay, 2017)

Causes des hausses de valeurs ?



Échelle inter-marché : des facteurs macroéconomiques

↗ de la demande (↗ nombre de ménages ; ↗ revenus ; ↘ taux d'emprunt)

Inélasticité de l'offre (rareté en foncier, délais d'obtention de permis trop long...)

Disparités socio-économiques (↗ des écarts de revenus...)

Échelle intra-marché : le logement, un bien combinatoire

80 % de l'augmentation des prix peuvent s'expliquer par une augmentation des valeurs foncières (Knoll *et al.*, 2017, p. 345)

Pas d'impact d'évolution des normes (énergétiques entre autres) sur le prix des logements (Bavay, 2017)

De manière générale,

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

➔ Décalage avec le discours des acteurs de la construction

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



2

Quelles sont les causes de l'augmentation des valeurs et quelle est la part du foncier dans cette hausse ?



3

Quel impact d'une limitation de l'offre foncière ?

Impact d'une limitation de l'offre ?

Norvège, Angleterre...

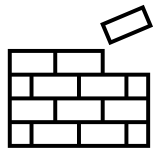
1945-1950

1980

Modèle de la ville compacte, endiguement des zones urbaines...

↗ Continue de la demande

Politique du logement engagée



Construction de nombreux logements sociaux
(Régulation du prix des logements)

→ Abordabilité du logement



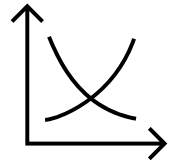
Tournant néo-libéral



Désengagement en matière de logement

Stratégie de marché et appui croissant sur le secteur privé pour fournir du logement

(Dérégulation du prix des logements)



↗ des problématiques d'abordabilité du logement, de ségrégations socio-spatiales, de polarisations socio-spatiales et de justice spatiale

3

Quel impact d'une limitation de l'offre foncière ?

Contexte de marché libéralisé

+

Instruments politiques peu développés pour du logement
abordable



Peu probable de répondre aux problématiques
d'abordabilité du logement induites par une restriction de
l'offre foncière



4

Quelles solutions ?

Quelles solutions ?

1. La réactivité de l'offre ↔ L'inélasticité de l'offre

➔ À l'origine d'une partie de l'évolution structurelle des prix

- Actions sur la sous-occupation et vacance des logements
- La division parcellaire (ex : le « *Build in my Backyard* »)
- Une politique de production foncière plutôt qu'immobilière
- La prévisibilité des mesures (mise à disposition de schémas de planifications à long terme, etc.)
- ...

Quelles solutions ?

2. Lutte contre les inégalités ↔ Les disparités socio-économiques

➔ Nécessaire pour pallier les défaillances du marché dans un contexte de contraintes sur la ressource foncière

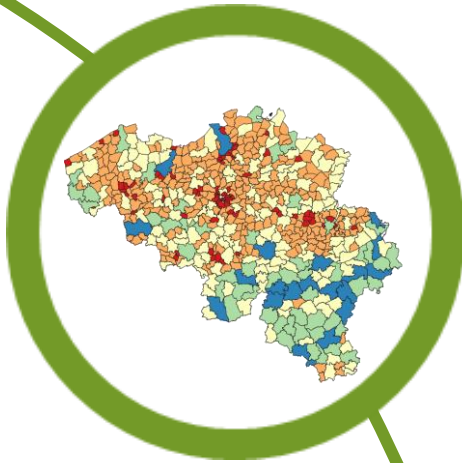
Outils finançant du logement abordable:

- Zonage inclusif
- Récupération des plus-values foncières sous forme monétaire
- La mise en place de nouvelles formes de taxation foncière (ex : *split rate*, avec des taux d'imposition plus élevés sur le foncier que sur la structure bâtie)
- ...



4

Quelles solutions ?



II. Cartographie des valeurs

1

Intérêt ?

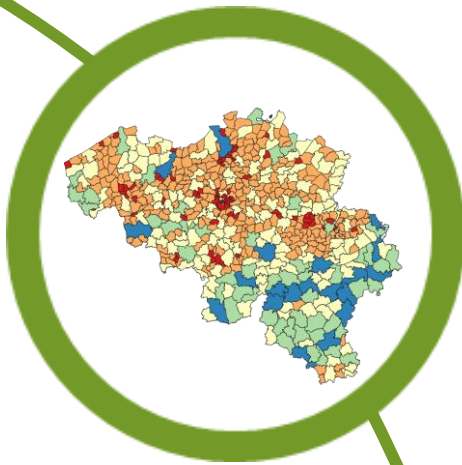
Intérêt ?

Une cartographie des valeurs foncières au service d'une plus grande accessibilité du logement

➔ Si le foncier est effectivement ce qui porte l'augmentation des prix de l'immobilier, en connaître la valeur apparaît dès lors essentiel

Le **point commun** de beaucoup de mesures pour promouvoir du logement abordable est la **difficulté de leur mise en œuvre sans connaître la valeur des terrains. Sans cela, comment ...**

- Récupérer les plus-values foncières ;
- Mettre en place de nouvelles formes de taxation basée sur le prix du foncier ;
- Négocier les prix pour mettre en place une politique de production foncière ;
- Suivre l'impact effectif de la mise en application du ZAN en monitorant réellement la valeur dans le temps et dans l'espace ;
- ...



II. Cartographie des valeurs

1

Intérêt ?



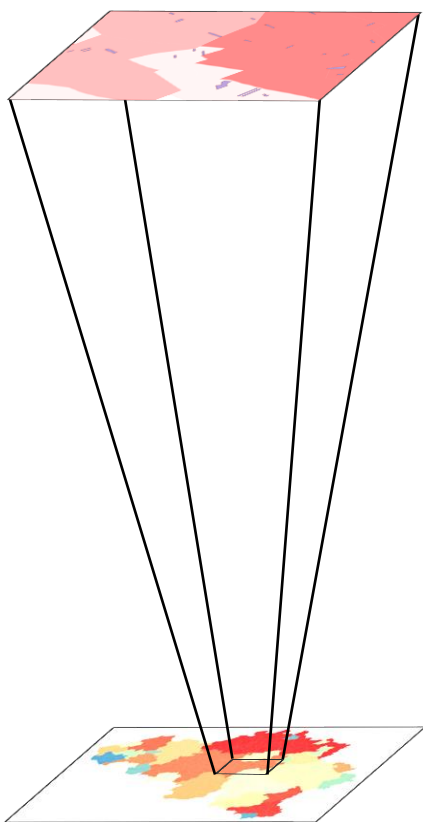
2

Méthode

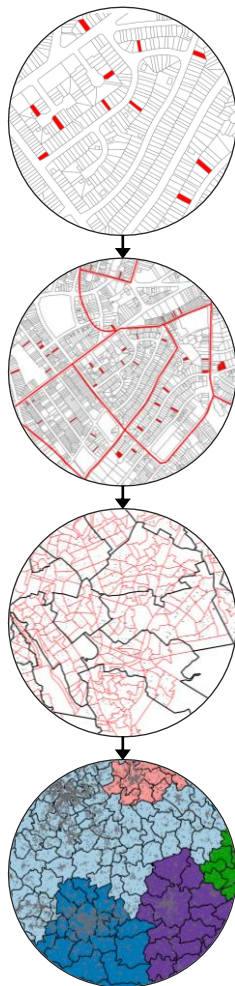
Méthode

4 niveaux de données et donc de variables

Échelle intra-marché



Échelle inter-marché



NIV. I – Parcelles : Données de ventes (2009 à 2020)
caractéristiques du bien (m², nbre façades, pièces, jardin...), nuisances sonores, accessibilité au centre d'emploi, à une gare, pente du terrain.... ;

NIV. II – Secteurs statistiques/quartiers : qualité du bâti, environnement, part de nature, aspects de valorisation sociale divers... ;

NIV. III – Commune : cadre naturel et social, **disponibilité foncière**... ;

NIV. IV – Bassins d'emplois : revenus, dynamiques socio-économiques, **disponibilité foncière**...

Méthode

1

Modèles hédoniques « simples » pour 2019 (année la plus récente hors COVID) pour exploration de variables et d'hétérogénéité et autocorrélation spatiale

2

Modèles *Multiscale Geographically Weighted Regression* (MGWR)

→ Plus de souplesse et possibilité d'évaluer la variabilité spatiale de chaque variable

3

Détermination d'un *Best Model*

→ Variation artificielle de la disponibilité foncière et différenciation possible du prix du foncier et du prix de l'immobilier



Méthode

1

Modèles hédoniques « simples » pour 2019 (année la plus récente hors COVID) pour exploration de variables et d'hétérogénéité et autocorrélation spatiale

2

Modèles *Multiscale Geographically Weighted Regression* (MGWR)
→ Plus de souplesse et possibilité d'évaluer la variabilité spatiale de chaque variable

3

Détermination d'un *Best Model*
→ Variation artificielle de la disponibilité foncière et différenciation possible du prix du foncier et du prix de l'immobilier

4

Reproduction du *Best Model* pour différentes années jusque 2009 → suivre l'évolution de la significativité des variables dans le temps et dans l'espace

5

Exploration des *Repeat Sales* → Éclairage nouveau sur les précédentes analyses

Merci pour votre écoute

Bibliographie

- Bernier. C., Fettweis. R., Hendrickx. S. & Halleux. J-M. (2021). *Recherche 1 : intensification et requalification des centralités pour lutter contre l'étalement urbain. Volet 4 – Concilier la limitation de l'étalement urbain et l'accessibilité financière au logement*, CPDT, Rapport final, 93 p.
- Bibby, P., Henneberry, J., & Halleux, J. M. (2020a). Incremental residential densification and urban spatial justice: The case of England between 2001 and 2011. *Urban Studies*, 12 (en cours de publication). <https://doi.org/10.1177/0042098020936967>
- Bibby, P., Henneberry, J., & Halleux, J. M. (2020b). Under the radar? “Soft” residential densification in England, 2001–2011. *Environment and Planning B: Urban Analytics and City Science*, 47(1), 102–118. <https://doi.org/10.1177/2399808318772842>
- Caldera, A., & Johansson, Å. (2013). The price responsiveness of housing supply in OECD countries. *Journal of Housing Economics*, 22(3), 231–249. <https://doi.org/10.1016/J.JHE.2013.05.002>
- Cavailhes J. (2018). Les raisons du boom international des prix immobiliers (1996-2007). *La revue foncière*, 22, pp. 13-18. <https://fonciers-en-debat.com/raisons-du-boom-international-des-prix-immobiliers/>, consulté le 10 janvier 2021.
- Cavicchia, R. (2021). Are Green, dense cities more inclusive? Densification and housing accessibility in Oslo. *Local Environment*, 26(10), 1250–1266. <https://doi.org/10.1080/13549839.2021.1973394>
- Commission européenne. 2011. *Feuille de route pour une Europe efficace dans l'utilisation des ressources*, Bruxelles.
- Debrunner, G., & Hartmann, T. (2020). Strategic use of land policy instruments for affordable housing – Coping with social challenges under scarce land conditions in Swiss cities. *Land Use Policy*, 99(June 1979), 104993. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2020.104993>
- Gouvernement wallon. 2019. *Schéma de Développement du Territoire. Une stratégie territoriale pour la Wallonie*, Version rectificative du 14 mai 2019.
- Halleux, J-M. (2022). *Sobriété foncière et accessibilité financière au logement : perspectives européennes*. In, Comment garantir l'accès au foncier abordable à l'heure du ZAN, 14 juin 2022, Matins Aura, Séminaire en ligne.
- Knoll, B. K., Schularick, M., & Steger, T. (2017). No Price Like Home : Global House Prices , 1870 – 2012. *American Economic Review*, 107(2), 331–353.
- Reusens, P., & Warisse, C. (2018). Prix des logements et croissance économique en Belgique. *Revue Économique de La Banque Nationale*, décembre, 85–111. https://www.nbb.be/doc/ts/publications/economicreview/2018/revcoiv2018_h5.pdf. Consulté le 20-10-21.
- Stone, M. E. (2006). What is housing affordability? The case for the residual income approach. *Housing Policy Debate*, 17(1), 151–184.