

Le Wohnmonitor

Retour d'expérience

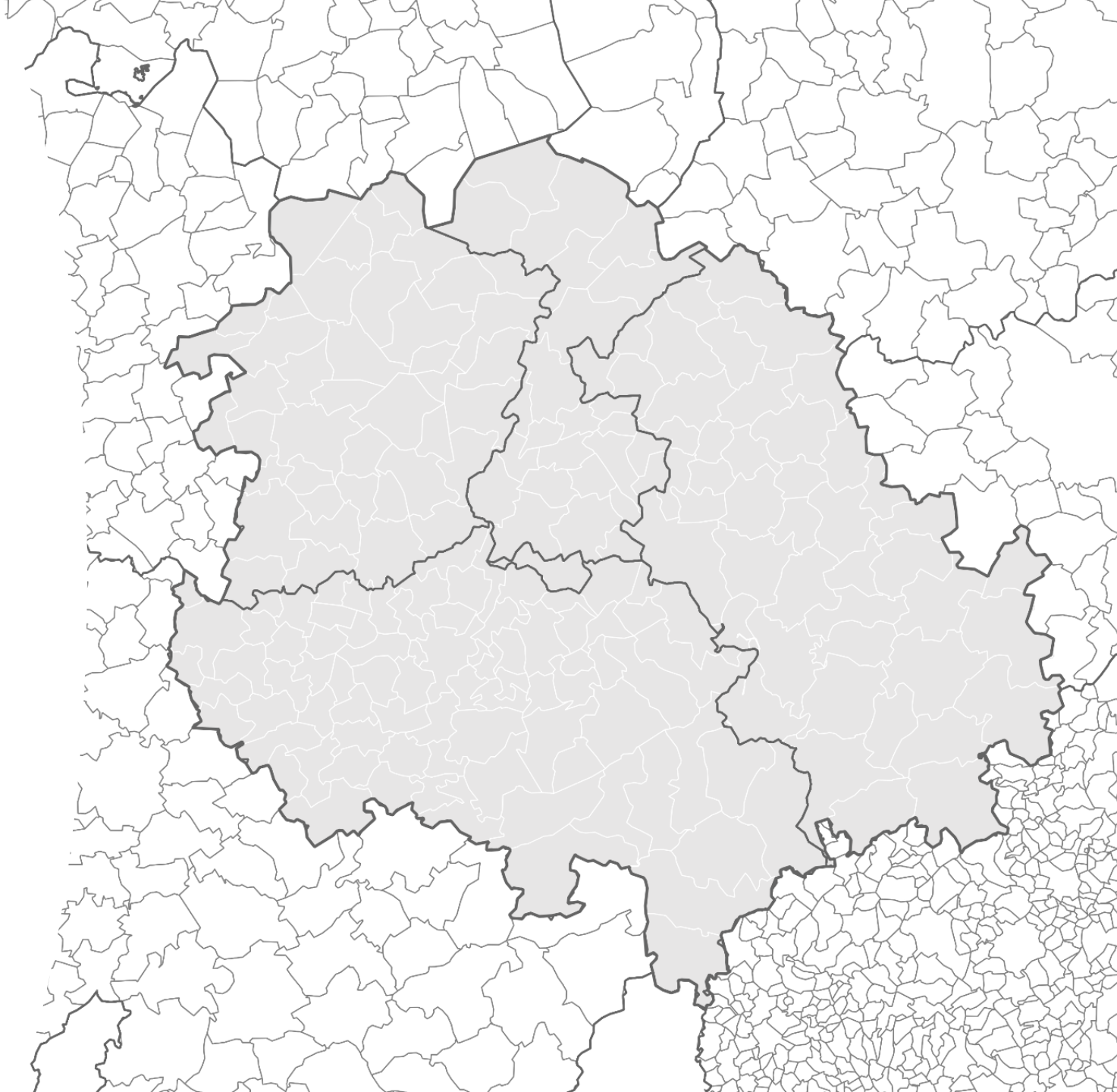
Commission « affaires sociales »
thématique « logement »

-

Faisabilité d'un observatoire
transfrontalier du logement en Grande
Région

-

Visioconférence du 17.03.2023



ZAN et nécessité d'un observatoire



- ▶ Travail chez Liège Europe Métropole pendant 1 an sur le Wohnmonitor
Worked at Liège Europe Métropole on the Wohnmonitor project for 1 year
- ▶ Actuellement en thèse sur le sujet de l'accessibilité au logement dans un contexte de limitation de l'artificialisation et donc d'une restriction foncière
Currently doing a PhD about housing affordability in a context of limitation of artificialization or land restriction
 - Modélisation du prix du foncier et du logement pour évaluer l'impact du ZAN
Modelization of land and housing prices to assess the impact of the No Net Land Take

ZAN et nécessité d'un observatoire

→ Revue de littérature : nécessité d'une bonne connaissance des dynamiques des marchés fonciers et immobiliers pour mettre en place des politiques publiques efficaces en terme d'abordabilité du logement

Literature review: need for a good knowledge of the dynamics of land and real estate markets to implement effective public policies in terms of housing affordability

<https://hdl.handle.net/2268/289445>

→ Nécessité d'un observatoire
Need for an observatory



Observatoire du logement

Le Wohnmonitor

Le Wohnmonitor

Qu'est-ce que c'est ?

- ▶ Un projet INTERREG d'une durée de **3 ans**, de 2018 à 2021
A 3-year INTERREG project (2018-2023)
- ▶ Un **observatoire** du logement et de l'habitat transfrontalier
A cross-border observatory of housing
- ▶ Une première en Europe
A first in Europ



Le Wohnmonitor

Quels partenaires ? Which partners?

LES PARTENAIRES DE L'EURÉGIO MEUSE-RHIN

MEUSE-RHIN EUREGIO PARTNERS

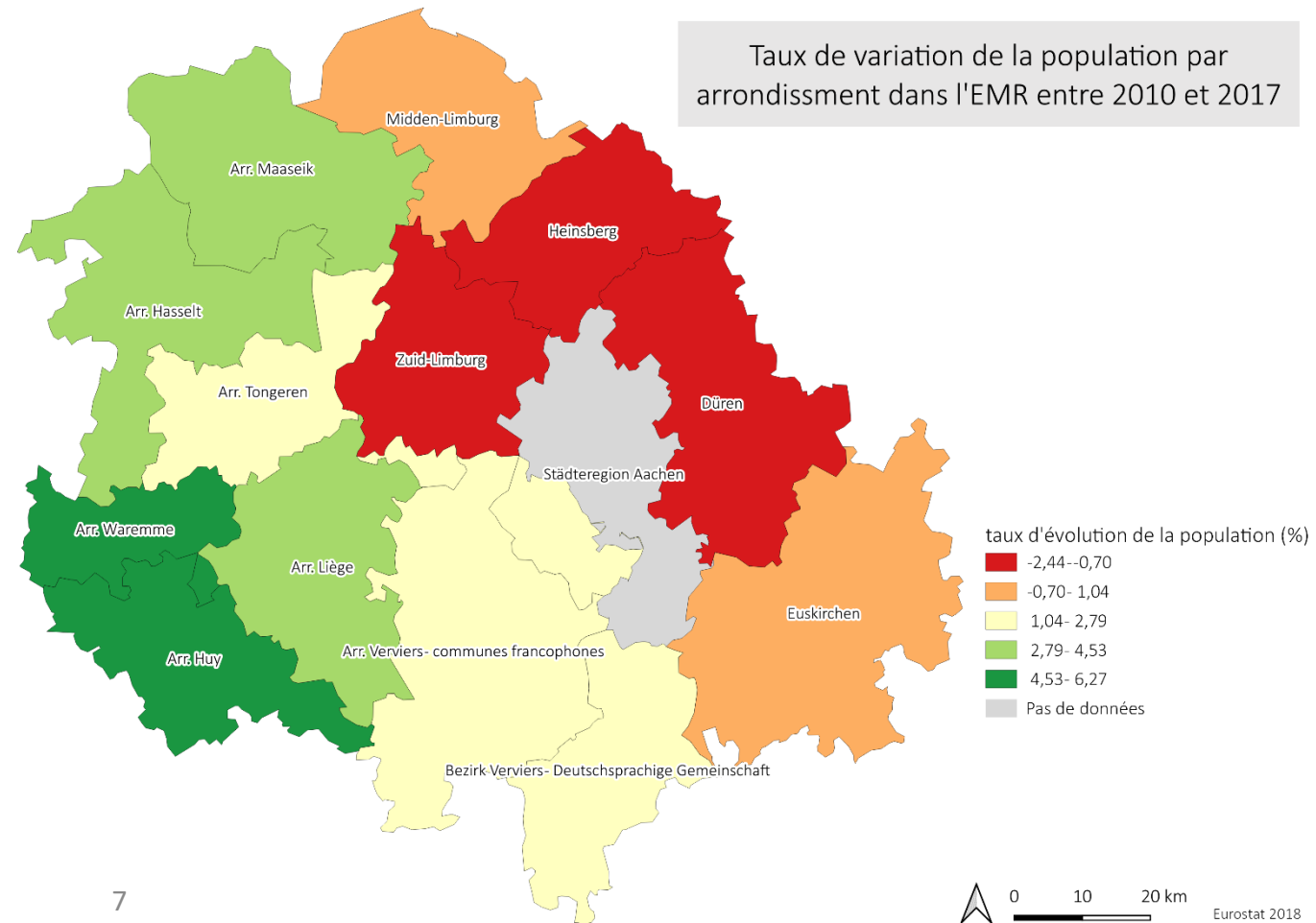
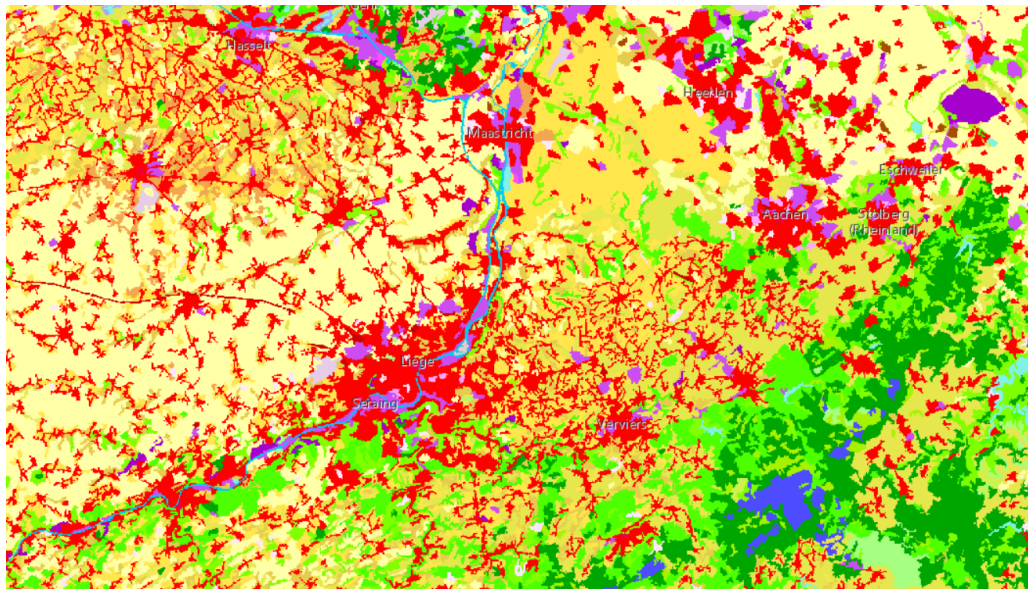
- ▶ Région Aachen - Städteregion Aachen
- ▶ ~~Province du Limbourg belge - Province of Belgian Limburg~~
- ▶ Province du Limbourg hollandais - Province of Dutch Limburg
- ▶ Communauté germanophone - German-speaking community
- ▶ Province de Liège - Province of Liege (via Liège Europe Métropole)



Le Wohnmonitor

Quels enjeux ? What kind of issues?

- 1 Diminuer le manque de transparence des dynamiques transfrontalières et la séparation des marchés du logements dans l'Euregio
Reduce the lack of transparency of cross-border dynamics and the separation of housing markets in the Euregio



Le Wohnmonitor

Quels enjeux ? - **Issues?**

- 1** Diminuer le manque de transparence des dynamiques transfrontalières et la séparation des marchés du logements
Reduce the lack of transparency of cross-border dynamics and the separation of housing markets in the Euregio
- 2** Renforcer l'EMR en tant que lieu de résidence de 1^{er} plan
Strengthen the EMR as a leading place of residence
- 3** Avoir une **meilleure coordination transfrontalière** du développement et de la planification de l'habitat dans un contexte de croissance soutenue de la population et d'une augmentation de la pression immobilière
Have better cross-border coordination of housing development and planning in a context of sustained population growth and increased real estate pressure
- 4** **Procurer une meilleure information**, plus complète, plus accessible aux **résidents** actuels et futurs, et aux **autres acteurs du logement**
Provide better, more complete, more accessible information to current and future residents, and to other housing stakeholders



Le Wohnmonitor

Quels résultats ? **What kind of results?**

9

Un nouvel outil - **A new tool**

- ▶ Une **nouvelle source d'information**
A new source of information
- ▶ Une **cartographie** dynamique et interactive **en ligne**
Dynamic and interactive online mapping
- ▶ **Différents sites** internet :
 - À l'échelle de l'**Eurégio**
 - À l'échelle de chaque partenaire**Various websites :**
 - At Euregio level
 - At the level of each partner

Données précises et mises à jour **Accurate and up-to-date data**

- ▶ **Précises** à l'échelle du **bâtiment**, de la **parcelle**
Accurate at building or plot scale
- ▶ **Mises à jour** régulièrement (à termes directement **depuis les communes**)
Regular updates (eventually directly from the municipalities)

Cela permet de faire/This allows to have:

- Un **état des lieux** - **An inventory**
- Une **analyse en temps réel** du marché du logement - **Real-time analysis** of the housing market

Aide concrète à la planification **Practical help with planning**

- ▶ Pour une **politique cohérente et efficace** à court et long terme en matière de logement
For coherent and effective short- and long-term housing policy
- ▶ Prise en compte de la **position frontalière de la province** et des dynamiques particulières
Consideration of the border position of the territory and its **specific dynamics**

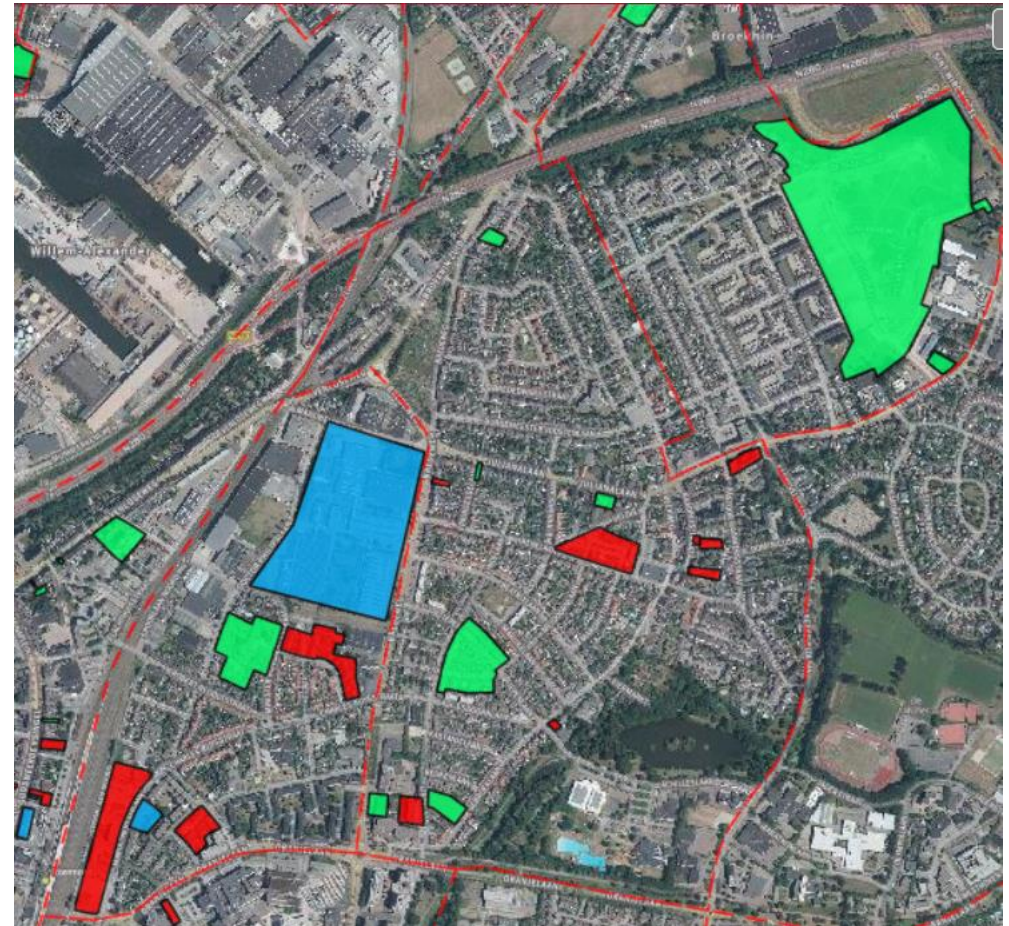
Le Wohnmonitor

Quels résultats ? **What kind of results?**

Répondre à des questions telles que :

Being able to answer questions such as:

- ▶ Quels sont les types de logements disponibles et où ?
What types of housing are available and where?
- ▶ Quels sont les projets de construction et où ?
What are the construction plans and where?
- ▶ Où sera-t-il question de futures réserves de terrains à bâtir ?
Where will future building land reserves be discussed?
- ▶ Comment harmoniser au mieux les régions frontalières ?
How to harmonize border regions?



Observatoire du logement

**Quelques exemples ayant
inspiré la démarche**

**A few examples that
inspired the approach**

Observatoire du GDL

Nombre de logements habités par hectare

La densité résidentielle correspond au rapport entre le nombre de logements construits et habités et la superficie occupée par ces logements (en hectares). Dans le cadre de la présente étude sont pris en compte les nouveaux logements construits entre 2004 et 2010 et habités en 2012 sur des terrains consommés ou reconstruits.

Données clés

TERRAINS CONSOMMÉS

	Superficie des terrains consommés et habités		Ménages (=logements habités)		Logements habités / hectare	Ares / logement habité
	en ha	en %	nombre	en %		
Maisons unifamiliales	235	75%	4 167	41%	17,8	5,6
Appartements	79	25%	5 944	59%	74,9	1,3
Total	314	100%	10 111	100%	32,2	3,1

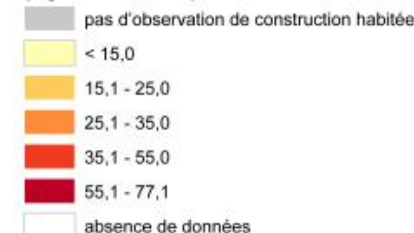
TERRAINS RECONSTRUITS

	Superficie des terrains reconstruits et habités		Ménages (=logements habités)		Logements habités / hectare	Ares / logement habité
	en ha	en %	nombre	en %		
Maisons unifamiliales	38	40%	702	13%	18,4	5,4
Appartements	57	60%	4 543	87%	80,4	1,2
Total	95	100%	5 245	100%	55,4	1,8

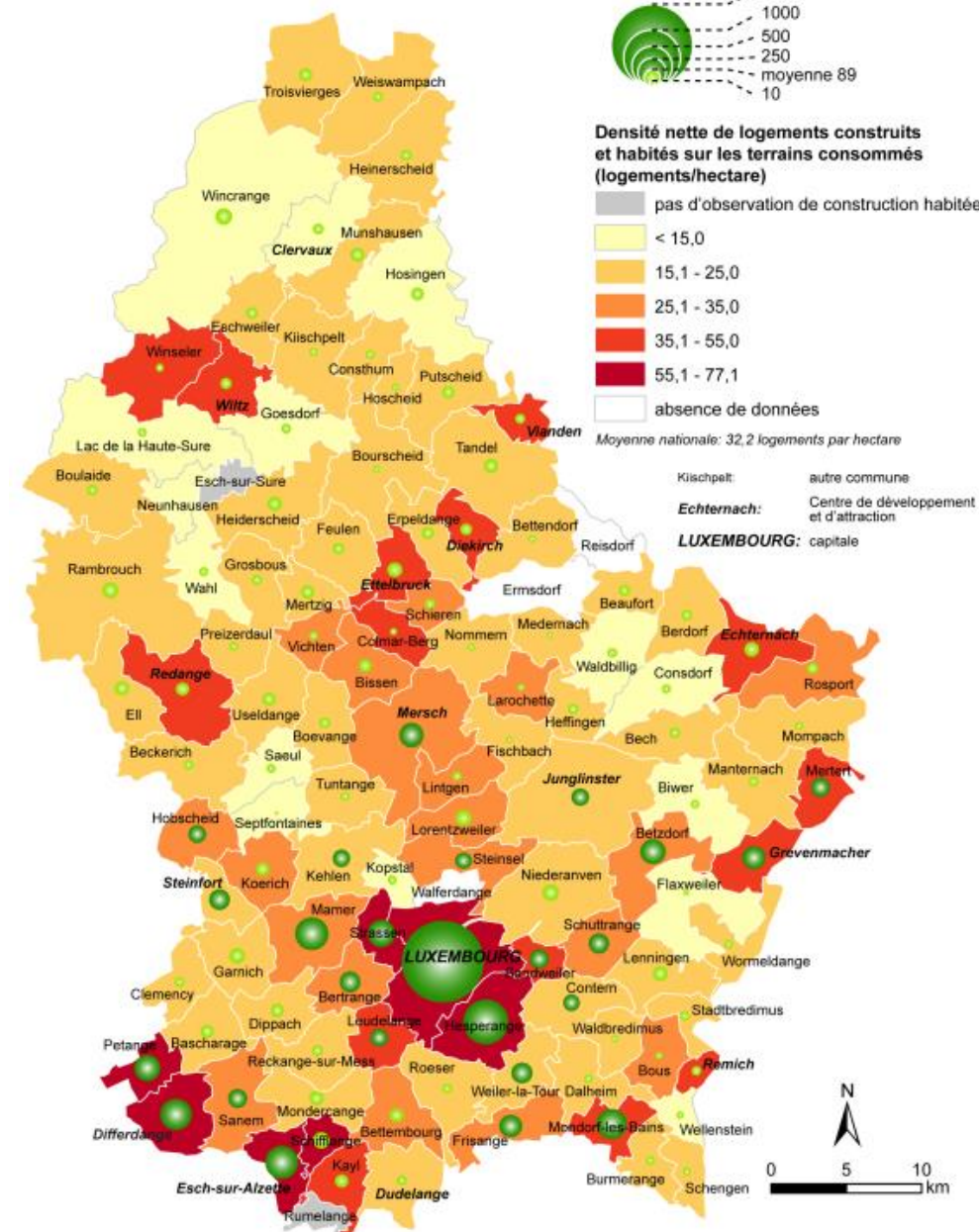
Nombre de logements construits et habités sur les terrains consommés entre 2004 et 2010



Densité nette de logements construits et habités sur les terrains consommés (logements/hectare)



Moyenne nationale: 32,2 logements par hectare



Observatoire du Logement – Limbourg néerlandais

Plancapaciteitsmonitor Limburg

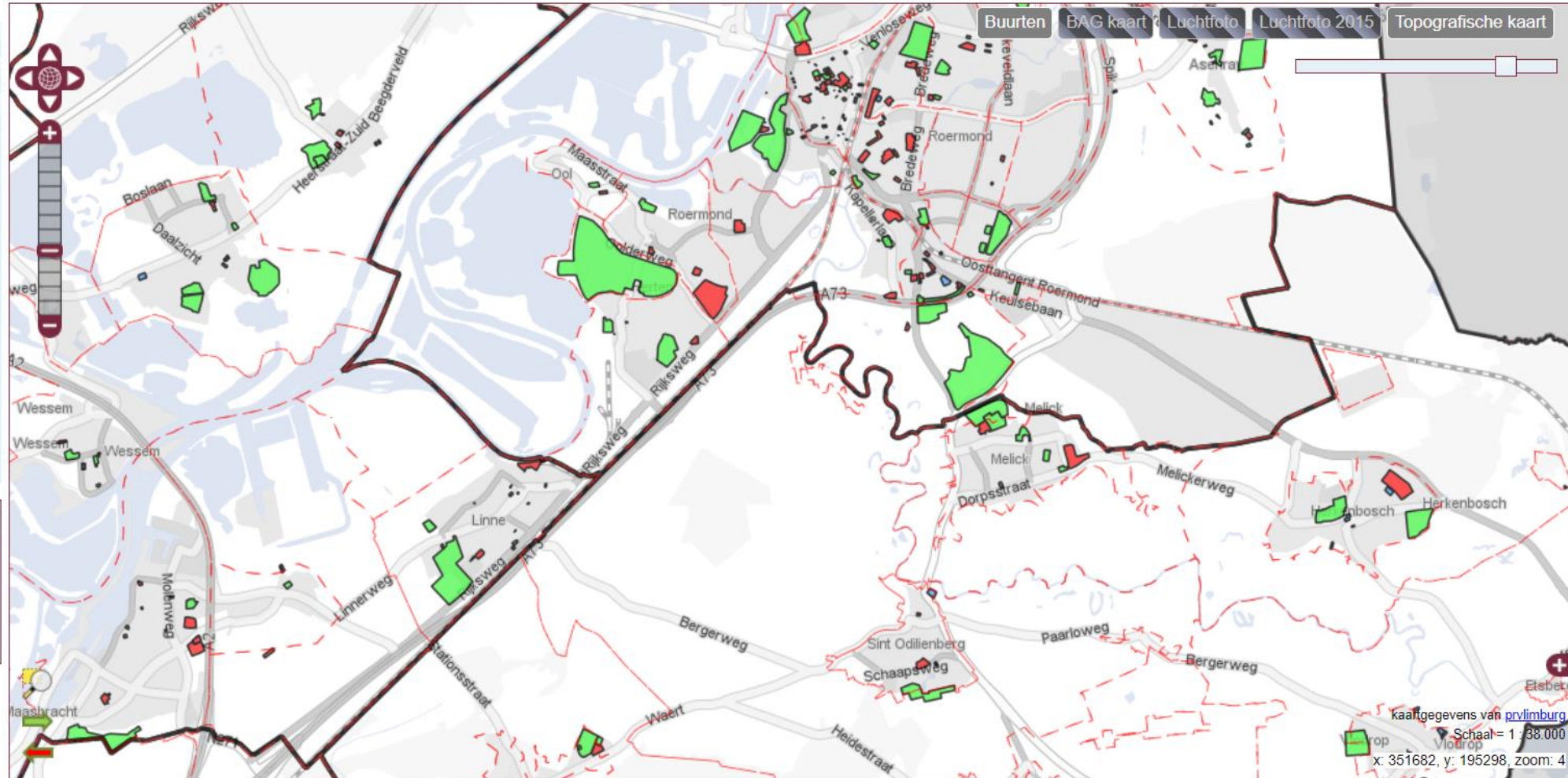


- ▶ PLANNEN
- ▶ REGISTRATIE PLANNEN
- ▼ LEGENDA

	Gemeenten
	Buurten
Plancapaciteiten	
	Afgerond, ongewijzigd
	Actueel, ongewijzigd
	Ingetrokken, ongewijzigd
	Geselecteerde plannen
	Gemarkeerd Plan
	Zoekresultaten

INLOG

Gebruikersnaam:	<input type="text"/>
Wachtwoord:	<input type="password"/>
	Login



<https://pcmlimburg.nl>

Le Wohnmonitor

Comment ? **How?**

4 étapes itératives - **4 iterative steps**

14

Analyse transfrontalière du marché du logement

- ▶ **Collecte des données existantes**
Collection existing data
- ▶ **Etude des évolutions démographique et des relations transfrontalières**
Study of demographic changes and cross-border relations
- ▶ **Étude des marchés du logement et de leurs liens (parc immobilier, etc.)**
Study of housing markets and their links (housing stock, etc.)

Collecte de données complémentaires et comparables

- ▶ **Mise en commun des données comparables**
Pooling of comparable data
- ▶ **Collecte des données manquantes**
Collection of missing data

Développement de la base de données transfrontalière

- ▶ **Développement d'un modèle de données harmonisé**
Development of a harmonized data model
- ▶ **Création du set de données à mettre à jours périodiquement**
Creation of the data set that will be updated periodically

Mise en place du site internet et formations

- ▶ **Cartographie interactive**
Interactive mapping
- ▶ **Informations accessibles « à tous » et centralisées**
Information accessible "to all" and centralized
- ▶ **Formation des acteurs à l'outil**
Tool training for the stakeholders

Le Wohnmonitor

Rôle des institutions ? **Role of institutions?**

Ce projet impliquait la **poursuite de l'organisation et du financement par les partenaires** du projet même après la fin du financement européen (qui sert de tremplin pour sa mise en œuvre)

This project involved **the continuation of the organization and funding by the project partners even after the end of European funding** (which serves as a springboard for its implementation)

- ▶ **Il était important d'impliquer les autorités compétentes et autres utilisateurs potentiels dans ce projet**
It was important to involve the competent authorities and other potential users in this project

Le Wohnmonitor

Comités de suivi - **Monitoring committees**

- ▶ Création d'un **groupe de travail** et de réflexions par sous-région de l'Eurégio associant les **autorités**, les **instituts de statistiques**, les **communes** et toutes **personnes intéressées** par le projet
Creation of a working and reflection group by sub-region of the Euregio, bringing together authorities, statistical institutes, municipalities and anyone interested in the project

Objectifs :

- ▶ Intégrer **leur expertise et besoins** pour concevoir l'outil SIG et l'aspect monitoring
Integrate their expertise and needs to design the GIS tool and the monitoring aspect
- ▶ Aider à **obtenir de nouvelles géo-données et statistiques**, allant au-delà des statistiques officielles
Help to obtain new geo-data and statistics, going beyond official statistics

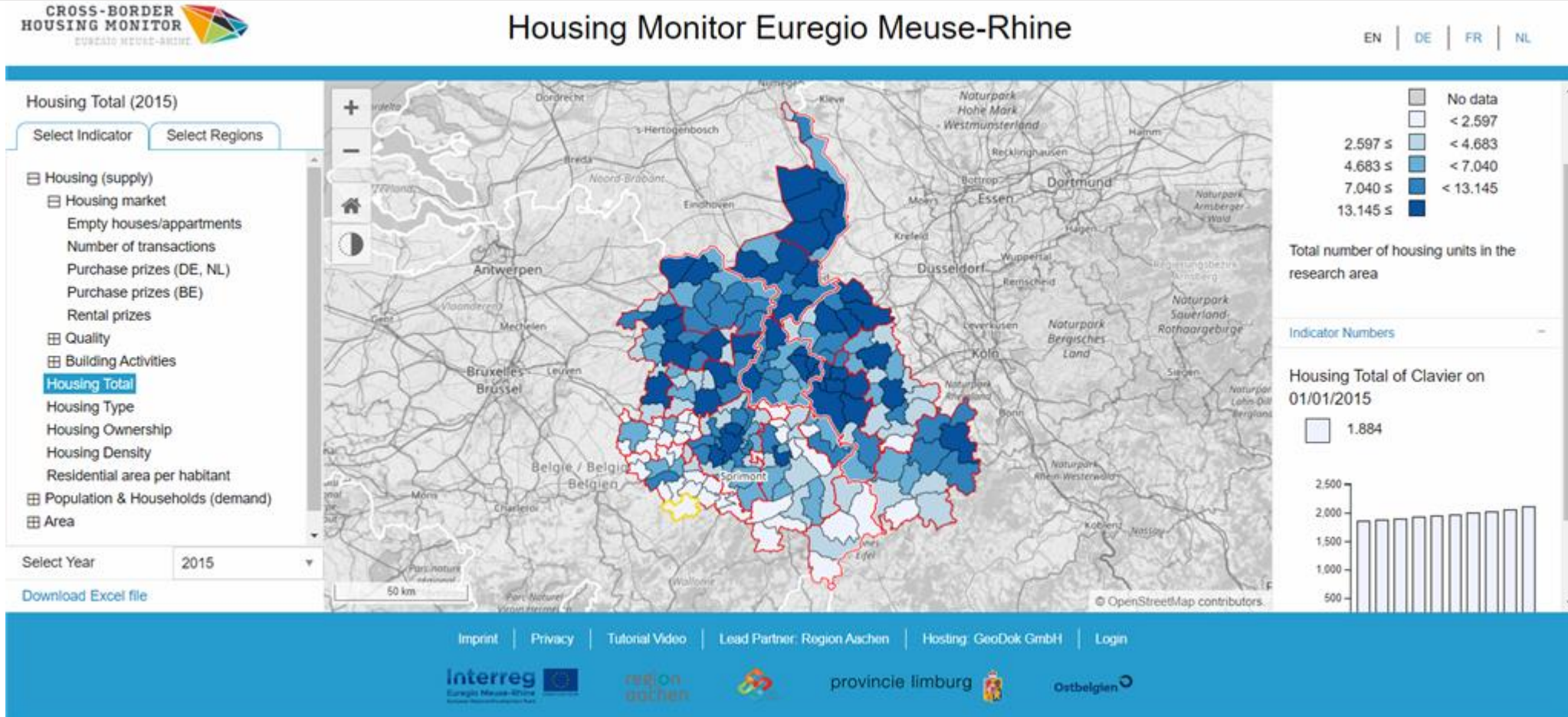
Le Wohnmonitor

Retours des acteurs - Feedback from stakeholders

- ▶ Grand intérêt rencontré auprès des différents acteurs, particulièrement les acteurs communaux, pour une utilisation quotidienne ou obtenir des diagnostics et analyses pour leur commune/région
Great interest with the various stakeholders, particularly municipal stakeholders, for daily use, to obtain diagnostic and analyzes of the situation in their municipality/region
- ▶ Beaucoup d'attentes et d'enthousiasme pour ce projet
Lots of expectations and enthusiasm
- ▶ Souhaits souvent différents sur les données et besoins par rapport à l'outil, mais rarement divergent
Often different wishes about the data and the tool, but rarely divergent
- ▶ Déjà beaucoup de données disponibles
Already a lot of data available

Le Wohnmonitor

Aboutissements du projet - **Known outcome**



Le Wohnmonitor

Aboutissements du projet - **Known outcome**

- ▶ <https://housing-emr.eu/en/map>
- ▶ Ils ont réussi à aboutir à un site internet - **They managed to produce a website** mais uniquement avec des données préexistantes et peu de données complètes sur l'ensemble du territoire - **but only with pre-existing data and few complete data on the whole territory**
- ▶ Aspect collecte de données : pas abouti - **Data collection : not successful**
- ▶ Aspect analyse du territoire : pas abouti - **Analysis of the territory : not successful**

Le Wohnmonitor

Difficultés, points d'attention

- ▶ Intérêts et volontés parfois divergents sur les finalités de l'outil entre les différentes régions
Sometimes divergent interests and wills on the purposes of the tool between the different regions
- ▶ **Manque de compétences techniques** de la part des différentes organisations partenaires du projet - **Lack of technical skills** on the part of the various partner organizations of the project
 - Difficultés lors de la rédaction de l'appel d'offre - **difficulties in drafting the tender**
 - Manque de compréhension des enjeux techniques de la part de certains partenaires - **lack of understanding of the technical issues on the part of certain partners**
 - ➔ Problématiques de comparabilité des données existantes et de **récolte de nouvelles données pas abordées suffisamment tôt et de manière concrète** dans le projet
 - ➔ **Problems of data comparability and collection of new data not addressed early enough and in a concrete way** in the project

Le Wohnmonitor

Difficultés, points d'attention

→ Importance d'intégrer des profils de gestionnaires de projets MAIS AUSSI des **profils techniques pour appréhender** :

Importance of integrating project manager profiles BUT ALSO **technical profiles** that can understand :

- Les questionnements auxquels les différents acteurs souhaitent pouvoir répondre
The questions that the various stakeholders wish to be able answer
- **La technicité des problématiques spatiales et statistiques d'un tel outil** pour préparer correctement le marché et dialoguer avec l'intervenant qui remporte le marché
The technicality of the spatial and statistical issues of such a tool to properly prepare the contract and dialogue with the enterprise who wins the contract

Ex : géographes, géomaticiens, statisticiens... Geographers, geomaticians, statisticians...

Observatoire du logement

Merci pour votre écoute!
Thanks for your attention!