

*Quelles actions possibles pour
concilier le ZAN et l'accessibilité
financière au logement ?*

ARCHIPRO 2026

Jean-Marie HALLEUX
Professeur ordinaire
Université de Liège

Liège Airport, le 1er octobre 2026

 EDIWALL be
EU
belgium24.eu

**Quelles actions possibles pour
concilier le « zéro
artificialisation nette » (ZAN)
et l'accessibilité financière du
logement ?**

 be
EU
Wallonie Wallonie

Feuille de route pour une Europe efficace dans l'utilisation des ressources (COM, 2011)

Communication de la Commission au Parlement européen, au Conseil, au Comité économique et social européen et au Comité des régions

Jalon: d'ici à 2020, les politiques de l'UE tiendront compte de leur incidence directe et indirecte sur l'utilisation des sols dans l'UE et ailleurs dans le monde, et nous serons en bonne voie pour atteindre notre objectif consistant à supprimer d'ici à 2050 toute augmentation nette de la surface de terres occupée; l'érosion des sols aura été réduite et leur teneur en matières organiques aura augmenté, alors que les travaux d'assainissement des sites contaminés auront bien progressé.



Science for Environment Policy

FUTURE BRIEF:

**No net land take
by 2050?**

Feuille de route pour une Europe efficace dans l'utilisation des ressources (COM, 2011)

Communication de la Commission au Parlement européen, au Conseil, au Comité économique et social européen et au Comité des régions



Science for Environment Policy

FUTURE BRIEF:
**No net land take
by 2050?**



Axe 1

Soutenabilité et
adaptabilité

Principes de mise en œuvre

Développer le territoire en consommant moins de sol

Réduire la consommation de sol selon les trajectoires d'artificialisation nette

Les terres agricoles, forestières ainsi que les milieux naturels sont des ressources à préserver. Pour y concourir, l'artificialisation nette des terres est réduite progressivement en vue de tendre vers 0 km²/an à l'horizon 2050.

Feuille de route pour une Europe efficace dans l'utilisation des ressources (COM, 2011)

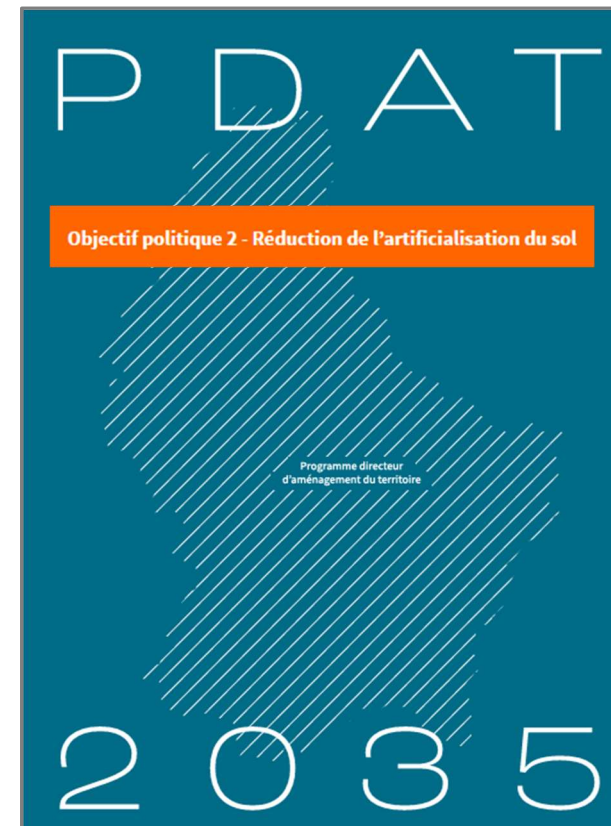
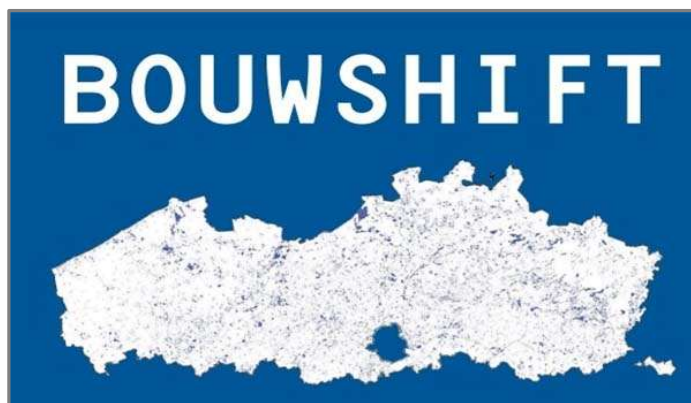
Communication de la Commission au Parlement européen, au Conseil, au Comité économique et social européen et au Comité des régions



Science for Environment Policy

FUTURE BRIEF:

**No net land take
by 2050?**



Objectif zéro
artificialisation nette
des sols (ZAN)



Pourquoi limiter l'artificialisation des sols ?



La transition climatique du secteur de l'utilisation des terres

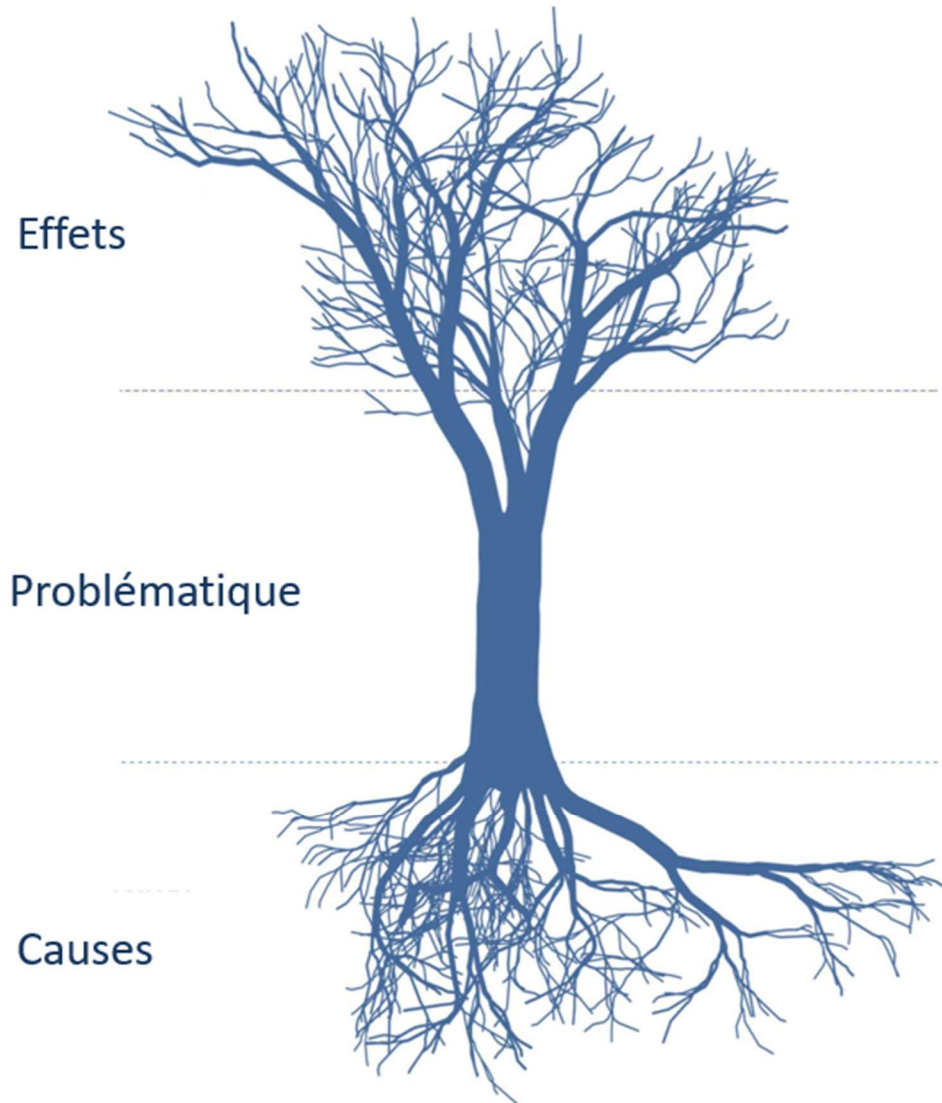
Évaluation de la contribution de l'agriculture, de la foresterie et de l'utilisation des terres à la neutralité climatique en Belgique d'ici 2050

SEPTEMBRE 2026

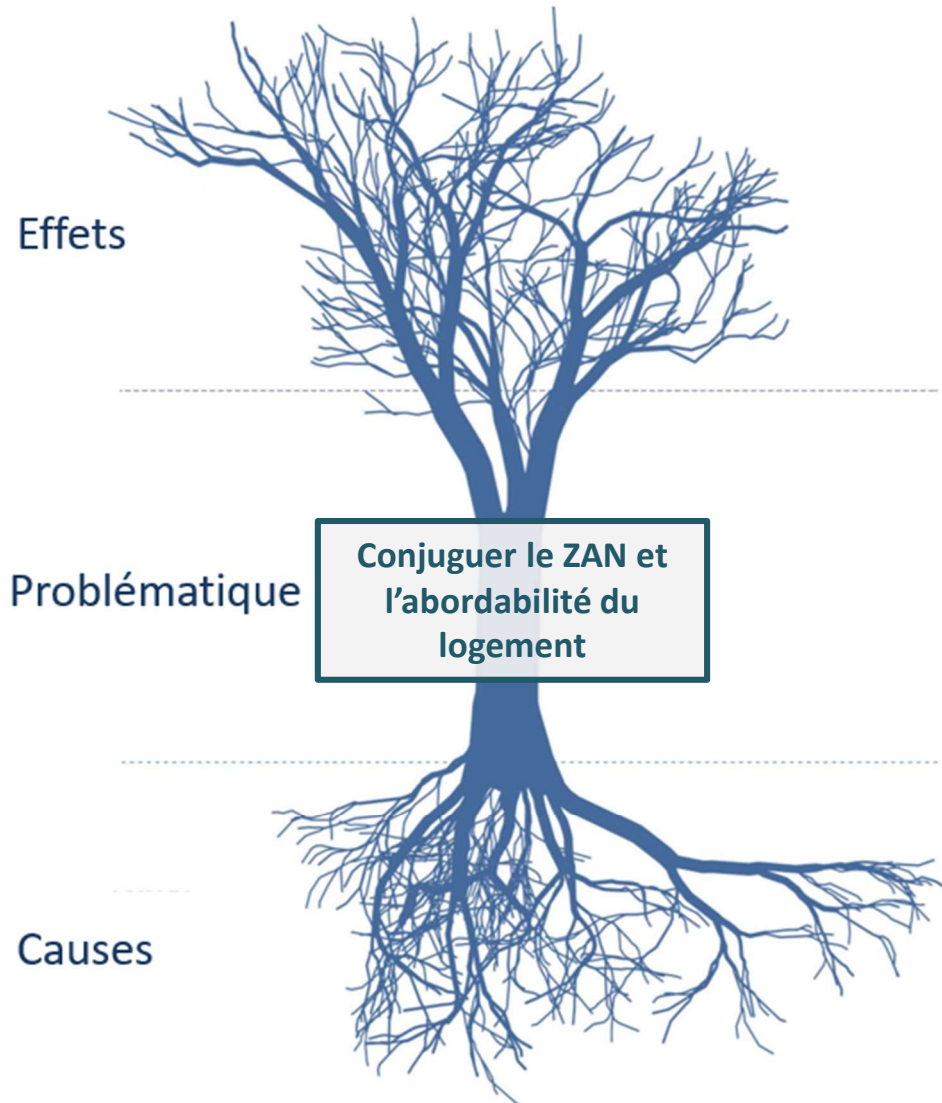
Service écosystémique de la séquestration du carbone

« Le scénario de changement majeur suppose que la Belgique atteigne **un objectif de zéro artificialisation nette des terres d'ici 2030**. En conséquence, aucune nouvelle zone urbanisée ne serait développée sur des terres naturelles ou rurales après 2030 » (p. 9).

Arbre à problème



Arbre à problème



COUNTRY	1999	2005	2010	2015	2020
Austria	23,9%	22,3%	23,8%	26,1%	24,4%
Belgium	26,2%	25,3%	26,7%	28,7%	31,8%
Bulgaria	13,8%	34,7%	37,2%	33,2%	34,6%
Cyprus	19,8%	21,6%	26,6%	25,5%	25,5%
Czechia	17,5%	20,1%	22,7%	22,3%	24,3%
Denmark	28,4%	29,9%	31,2%	32,2%	33,5%
Estonia	18,0%	29,9%	29,4%	27,2%	32,8%
Finland	28,1%	27,2%	26,7%	31,5%	
France	27,7%	26,3%	26,8%	28,9%	28,9%
Germany	31,3%	29,6%	30,3%	32,3%	31,4%
Greece	21,9%	24,0%	27,5%	28,0%	32,3%
Hongary	20,0%	19,4%	39,3%	37,0%	49,2%
Ireland	27,3%	23,4%	27,7%	31,7%	
Italy	24,7%		32,3%	35,4%	37,7%
Latvia	17,7%	17,1%	23,5%	23,7%	24,7%
Lithuania	12,9%	18,9%	28,5%	33,4%	33,5%
Luxembourg	27,4%	30,1%	33,8%	34,9%	35,1%
Netherlands	26,7%	25,6%	28,6%	30,4%	30,7%
Poland	19,1%	31,5%	32,7%	34,0%	32,7%
Portugal	19,8%	26,6%	29,2%	31,9%	
Romania	13,0%	15,6%	36,0%	35,4%	32,7%
Slovakia	15,8%	30,4%	33,8%	31,6%	33,4%
Slovenia	10,7%	23,0%	29,8%	26,4%	24,3%
Spain	27,5%	30,3%	30,0%	31,8%	35,6%
Sweden	26,8%	29,6%	33,1%	32,1%	
Unweighted average	21,8%	25,5%	29,9%	30,6%	31,9%

Part des dépenses pour le logement (25 pays UE)

- Forte croissance dans le temps : de 22% (26%) en 1999 à 32% (32%) en 2020
- Une proportion croissante de la population subit des dépenses disproportionnées

Source : EUROSTAT, 2024.

Récupéré depuis:

https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/hbs_str_t211/default/table?lang=en

COUNTRY	1999	2005	2010	2015	2020
Austria	23,9%	22,3%	23,8%	26,1%	24,4%
Belgium	26,2%	25,3%	26,7%	28,7%	31,8%
Bulgaria	13,8%	34,7%	37,2%	33,2%	34,6%
Cyprus	19,8%	21,6%	26,6%	25,5%	25,5%
Czechia	17,5%	20,1%	22,7%	22,3%	24,3%
Denmark	28,4%	29,9%	31,2%	32,2%	33,5%
Estonia	18,0%	29,9%	29,4%	27,2%	32,8%
Finland	28,1%	27,2%	26,7%	31,5%	
France	27,7%	26,3%	26,8%	28,9%	28,9%
Germany	31,3%	29,6%	30,3%	32,3%	31,4%
Greece	21,9%	24,0%	27,5%	28,0%	32,3%
Hongary	20,0%	19,4%	39,3%	37,0%	49,2%
Ireland	27,3%	23,4%	27,7%	31,7%	
Italy	24,7%		32,3%	35,4%	37,7%
Latvia	17,7%	17,1%	23,5%	23,7%	24,7%
Lithuania	12,9%	18,9%	28,5%	33,4%	33,5%
Luxembourg	27,4%	30,1%	33,8%	34,9%	35,1%
Netherlands	26,7%	25,6%	28,6%	30,4%	30,7%
Poland	19,1%	31,5%	32,7%	34,0%	32,7%
Portugal	19,8%	26,6%	29,2%	31,9%	
Romania	13,0%	15,6%	36,0%	35,4%	32,7%
Slovakia	15,8%	30,4%	33,8%	31,6%	33,4%
Slovenia	10,7%	23,0%	29,8%	26,4%	24,3%
Spain	27,5%	30,3%	30,0%	31,8%	35,6%
Sweden	26,8%	29,6%	33,1%	32,1%	
Unweighted average	21,8%	25,5%	29,9%	30,6%	31,9%

Part des dépenses pour le logement (25 pays UE)

- Forte croissance dans le temps : de 22% (26%) en 1999 à 32% (32%) en 2020
- Une proportion croissante de la population subit des dépenses disproportionnées

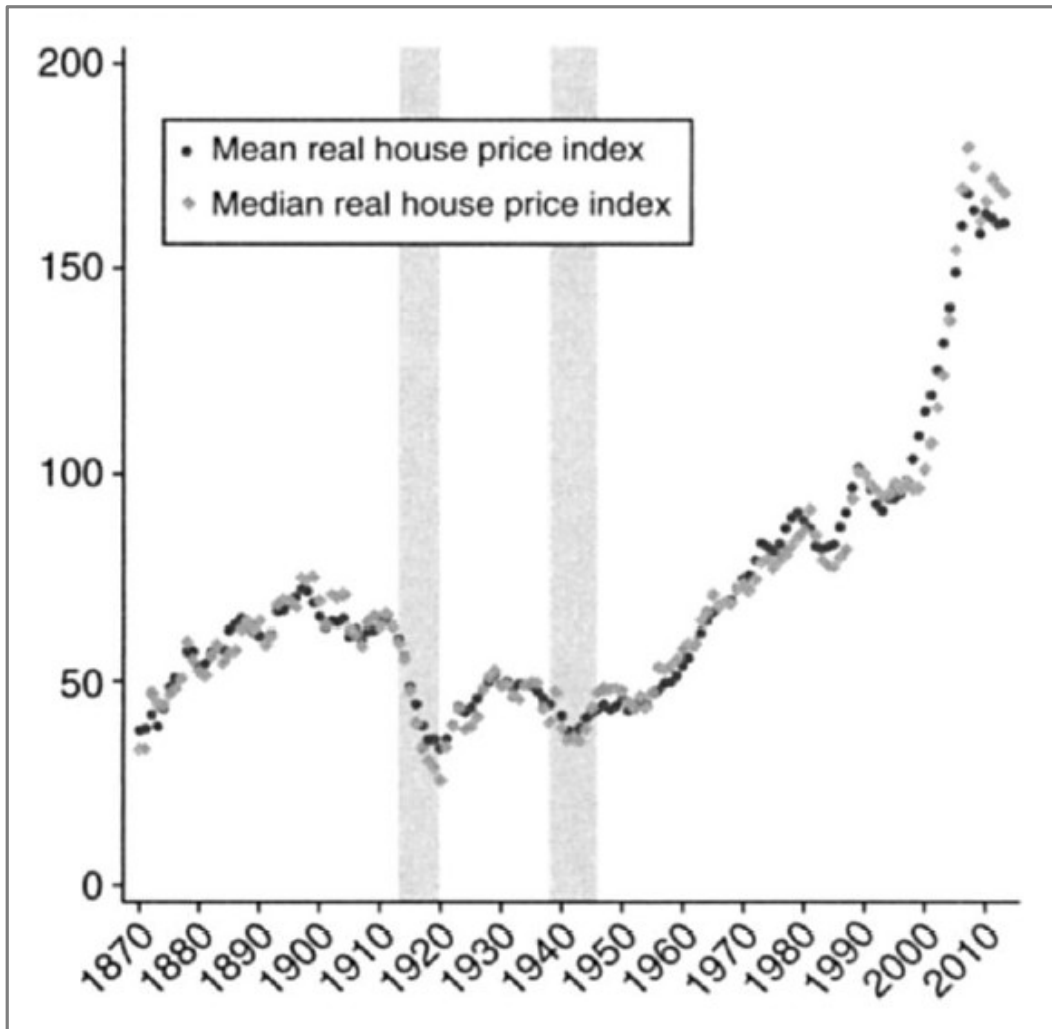


Comment expliquer cette tendance structurelle ?

Source : EUROSTAT, 2024.

Récupéré depuis:

https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/hbs_str_t211/default/table?lang=en



KNOLL, K., SCHULARICFK, M., & STEGER, T. (2017). No price like home: global house prices, 1870-2012. *American Economic Review*, 107(2), pp. 331-353.

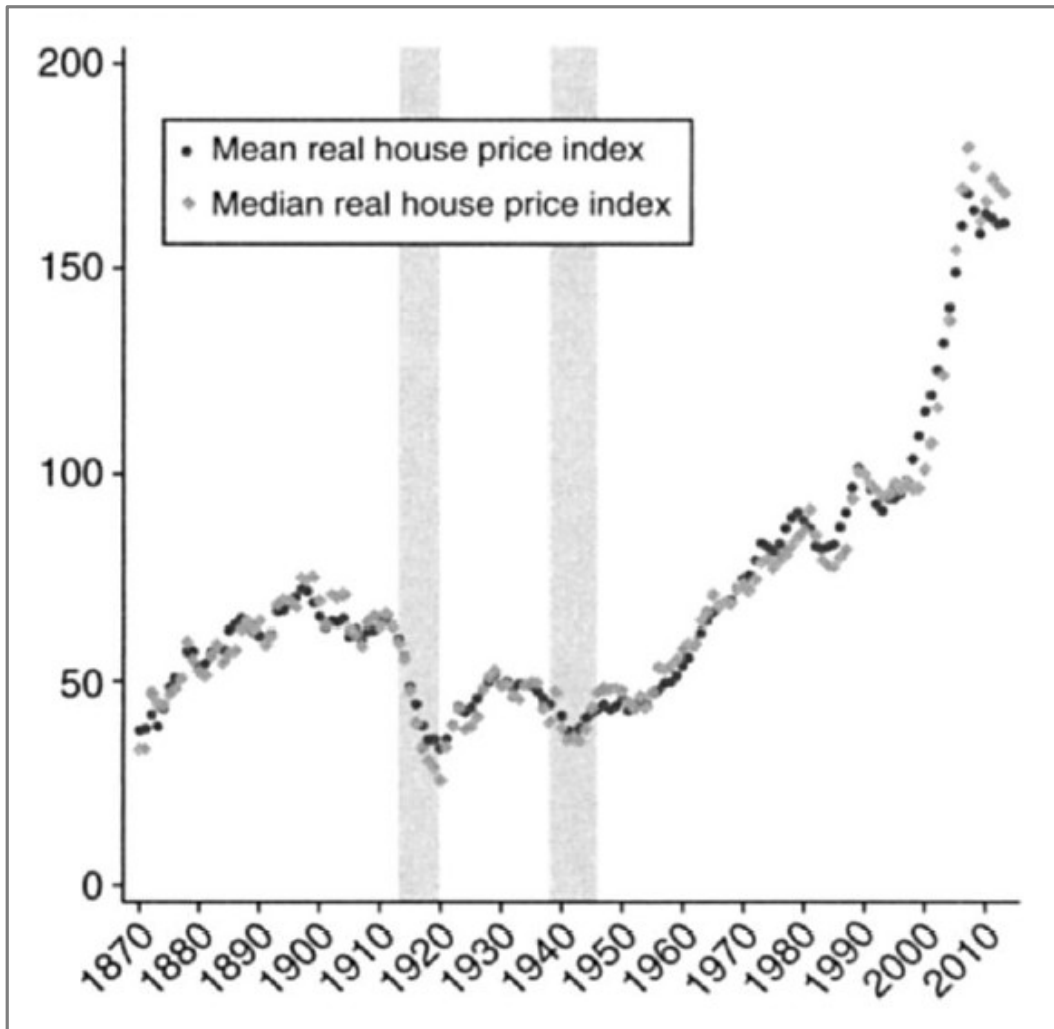
Évolution des prix du logement dans 14 pays (moyenne non pondérée)

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

- Une tendance ancienne et structurelle liée à la croissance de la demande et à la faible élasticité du secteur de la construction
⇒ Ajustement par les prix

La capacité d'emprunt progresse de 8 % lorsque les taux passent de 5 % à 4 % !

L'offre ne peut réagir aussi rapidement
⇒ Ajustement par les prix



KNOLL, K., SCHULARICFK, M., & STEGER, T. (2017). No price like home: global house prices, 1870-2012. *American Economic Review*, 107(2), pp. 331-353.

Évolution des prix du logement dans 14 pays (moyenne non pondérée)

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

- Une tendance ancienne et structurelle liée à la croissance de la demande et à la faible élasticité du secteur de la construction
⇒ Ajustement par les prix
- Le logement est un bien combinatoire : la hausse est liée aux valorisations foncières

“The overall result is striking: 84 percent of the rise in house prices during 1950 to 2012 can be attributed to rising land prices” (p. 348)



[Blog](#)
[FAQ](#)
[Jobs](#)
[Musée](#)
[Investisseurs](#)

[Français](#)

[La Banque nationale](#)
[Activités](#)
[Statistiques](#)
[Publications et recherche](#)
[Actualités et événements](#)
[Déclarations](#)

[Publications](#)
[Toutes les publications](#)

Prix des logements et croissance économique en Belgique



REVUE ÉCONOMIQUE

Date de publication 21 DÉC 2018 - 13:00

Download

Auteurs

P. Reusens, C. Warisse

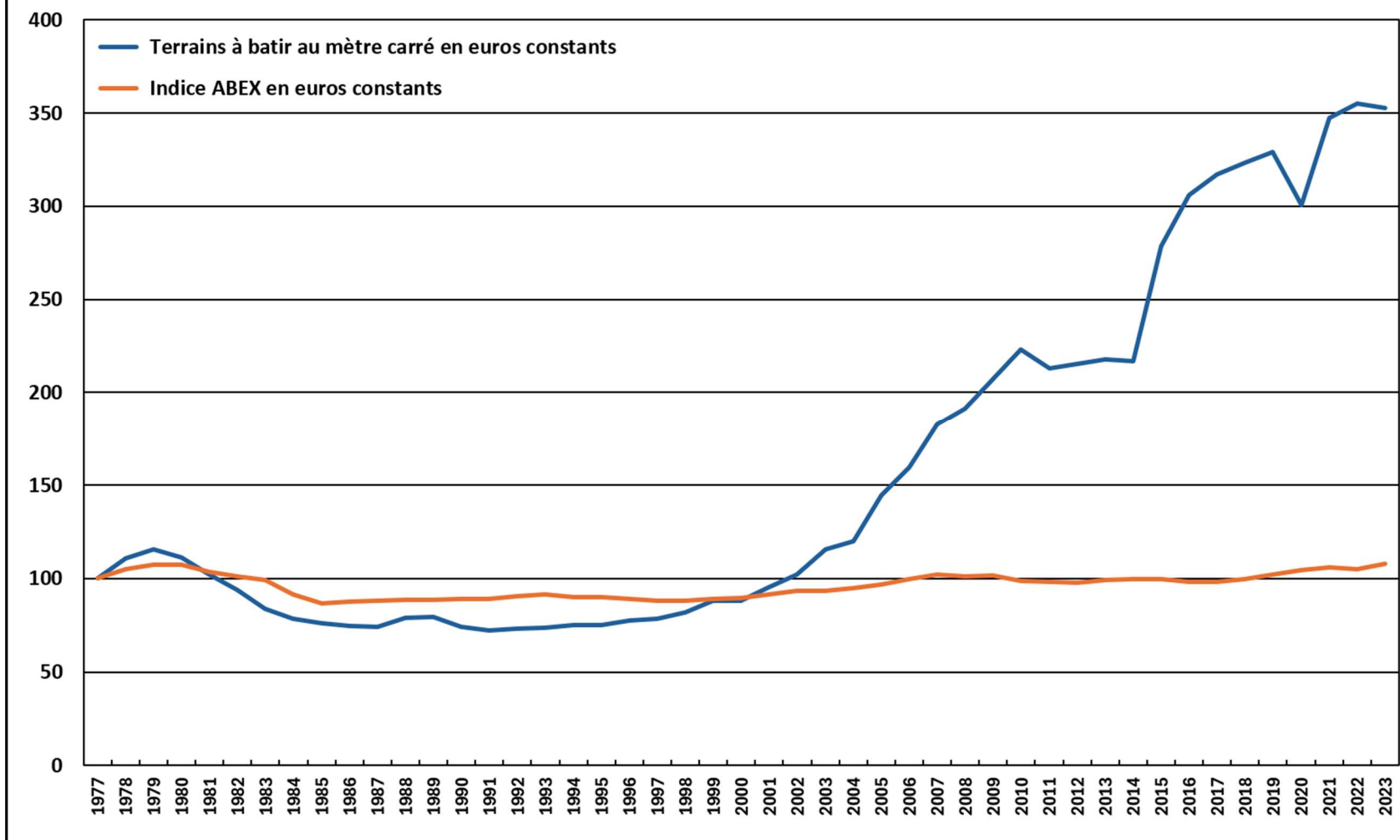
Entre 1973 et 2014 :

⇒ 74 % en Flandre

⇒ 54 % en Wallonie

Cette croissance plus rapide du prix des terrains en Région flamande s'est en outre traduite par une divergence plus prononcée par rapport à la progression du prix des logements, en particulier depuis la fin des années 1990, alors qu'en Région wallonne les deux variables ont évolué de façon plus parallèle, même si des divergences sont également apparues. Si on suit la même approche que précédemment, on peut estimer à 74 % la part de la hausse réelle du prix des logements imputable à la croissance du prix des terrains en Région flamande entre 1973 et 2014, contre 54 % en Région wallonne sur la même période.

Évolutions relatives de l'indice ABEX et du prix des terrains à bâtir en Wallonie



Sources : ABEX, Statbel et SPF Finances

Qui capte les plus-values foncières ?



Trois possibilités

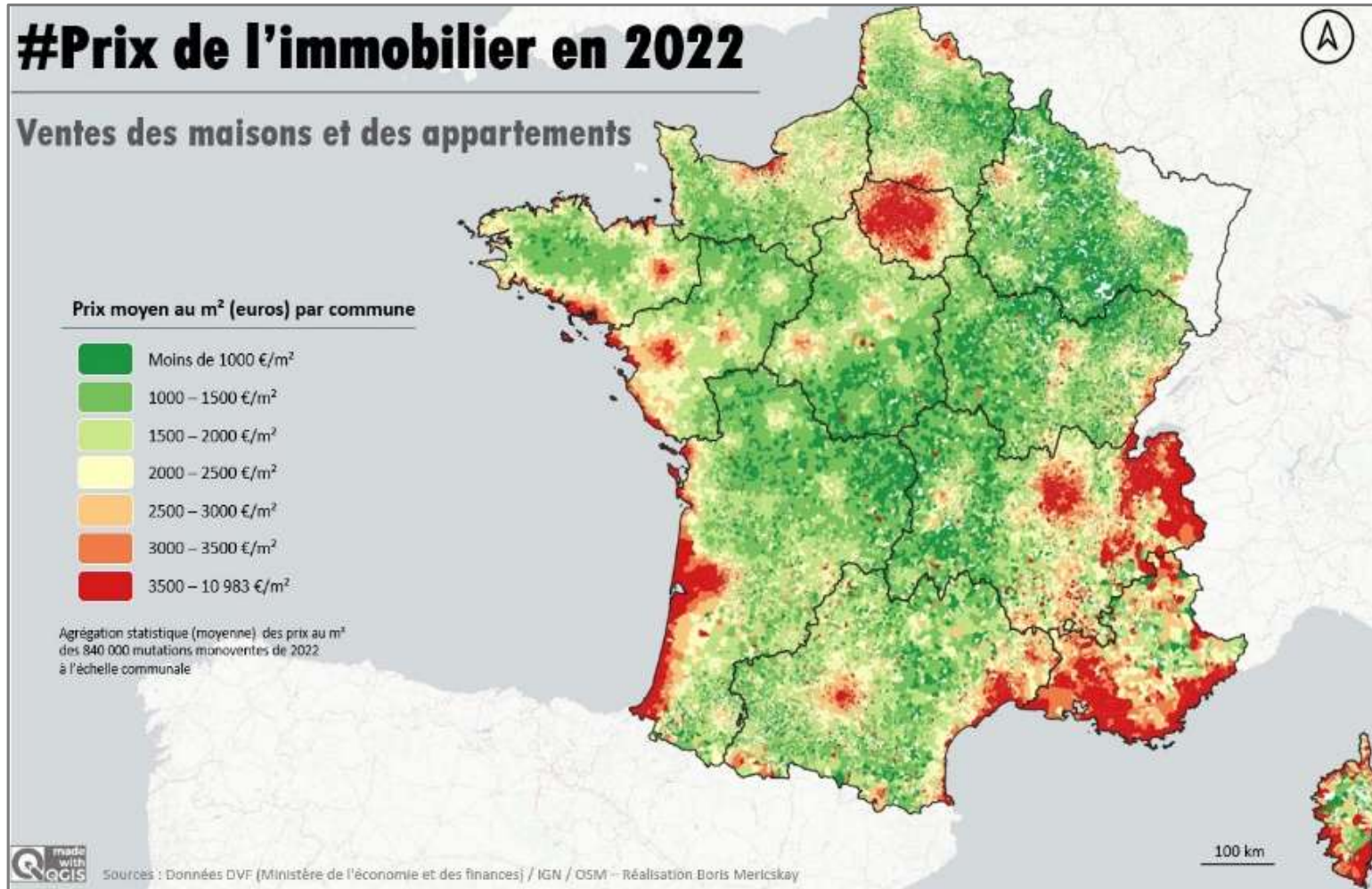
- Les propriétaires
- Les promoteurs
- Les autorités publiques



Source : <https://onahjung.com/2024/02/13/what-is-inclusionary-zoningiz/> (september 2024)

#Prix de l'immobilier en 2022

Ventes des maisons et des appartements



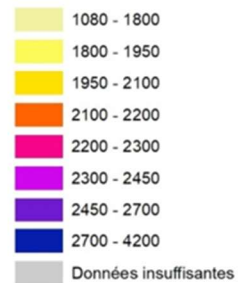
Dimension territoriale :
métropolisation
et mise en
tourisme

<https://twitter.com/BorisMericskay/status/1649361219931742208>

<https://www.data.gouv.fr/fr/reuses/explorateur-de-donnees-de-valeur-fonciere-dvf/>

Prix de vente moyens des maisons d'habitation récentes

Moyennes par commune ou ancienne commune des prix de vente des maisons d'habitation de moins de 10 ans au prorata de la surface plancher brute entre 2007 et 2015 (€/m²)



Auteurs : CPDT, 2018

Sources : SPF Finances - AGDP 2017 (historique des transactions entre 2007 et 2015)

Valeurs immobilières

Lasne :
3645 €/m²

Coûts de construction

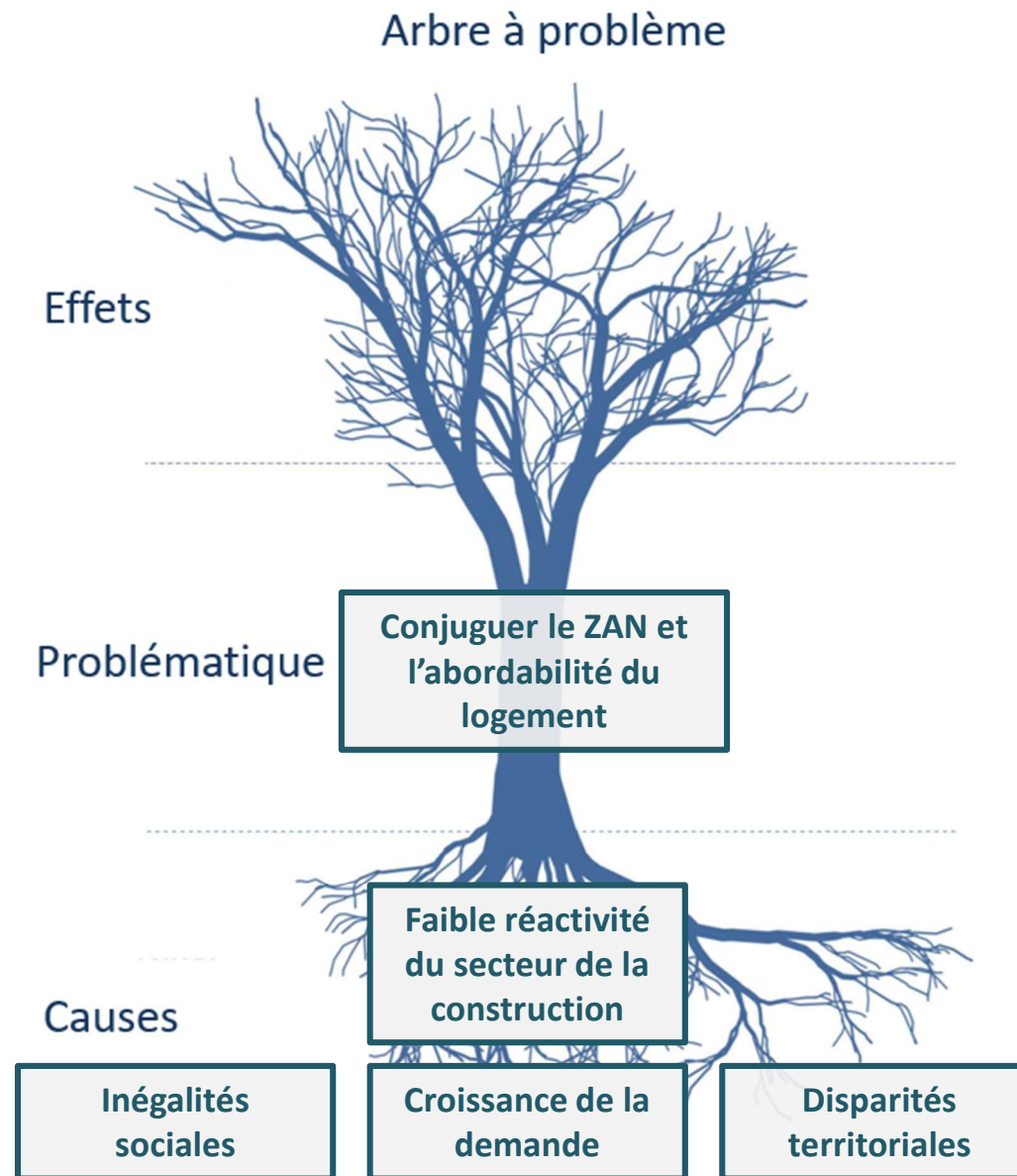
Valeurs foncières

Valeurs immobilières

Amel :
1623 €/m²

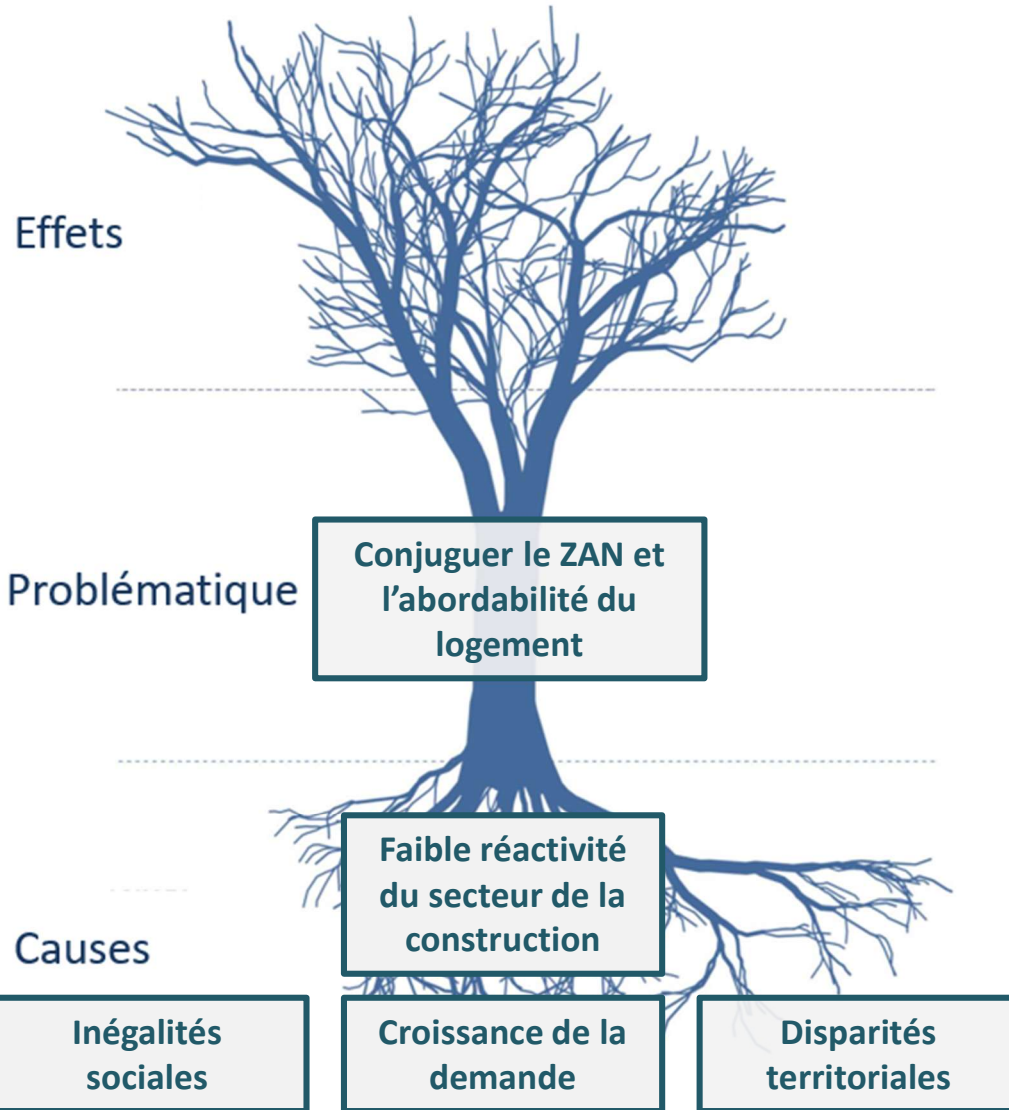
Coûts de construction

Valeurs foncières

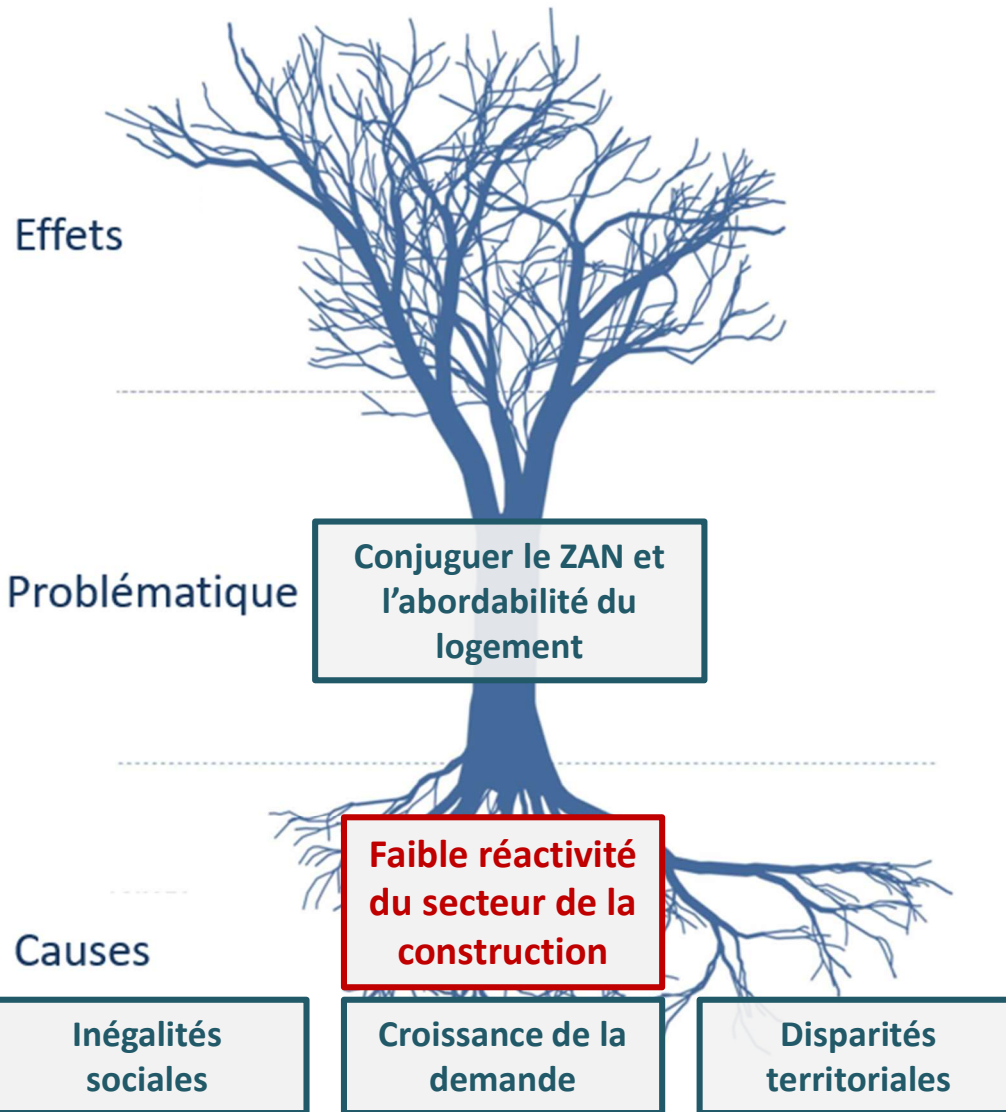


Quelles réponses politiques ?

Arbre à problème



Arbre à problème



Quelles réponses politiques ?

Réactivité du secteur : activer tous les fonciers

- Friches industrielles, logements vides, bureaux vides
- Densification : destruction-reconstruction et constructions intercalaires
- Le potentiel des jardins (Bimby)
- Vieillesse et sous-occupation structurelle
- Les implantations commerciales



Combien de logements via la densification sans modification radicale des formes urbaines ?
⇒ **± 500'000 logements**



Adapté de S. Hendrickx and A. Boodts, 2021.
Colorisation assistée par IA

- (1) Construction de nouveaux logements sur des terrains artificialisés non bâtis (205'200)
- (2) Extension horizontale des bâtiments existants (103'633)
- (3) Extension verticale des bâtiments existants (39'008)
- (4) Démolition-reconstruction (30'336)
- (5) Division de logements existants (105'522)



Université de Liège
Faculté des sciences
Département de géographie

Par-dessus le supermarché

*Reconvertir le foncier commercial pour assurer le droit au logement ?
Enquête européenne, propositions wallonnes*

VOLUME 1

Mémoire présenté par François SCHREUER
pour l'obtention du diplôme de
Master en urbanisme et développement territorial
Finalité « Territoires post-industriels et ruraux »

Année académique : 2025-2026

Présidence des mémoires : Pr. Jan BOGAERT
Promoteur : Pr. Jacques TELLER
Lecteurs : Dr. Bruno BIANCHET
Pr. Jean-Marie HALLEUX

- (1) Construction de nouveaux logements sur des terrains artificialisés non bâtis (205'200)
- (2) Extension horizontale des bâtiments existants (103'633)
- (3) Extension verticale des bâtiments existants (39'008)
- (4) Démolition-reconstruction (30'336)
- (5) Division de logements existants (105'522)
- (6) Construction sur des emprises commerciales : $\pm 100'000$ logements ($\pm 60'000$ en centralités)

Mérignac Soleil : La métamorphose d'une zone commerciale en quartier mixte



**La sous-occupation des maisons quatre façades chez les
personnes âgées et les différentes alternatives d'habitats**

Enquête auprès de la population de Neupré et Chaudfontaine

Mémoire présenté par Sophie La Mendola

En vue de l'obtention du grade de Master en Sciences géographiques,
Orientation générale, à finalité spécialisée en urbanisme et développement territorial

Promoteur : Pr. Jean-Marie Halleux

Président de Jury : Pr. Serge Schmitz
Jury de lecture :
G. Devillet
S. Schmitz

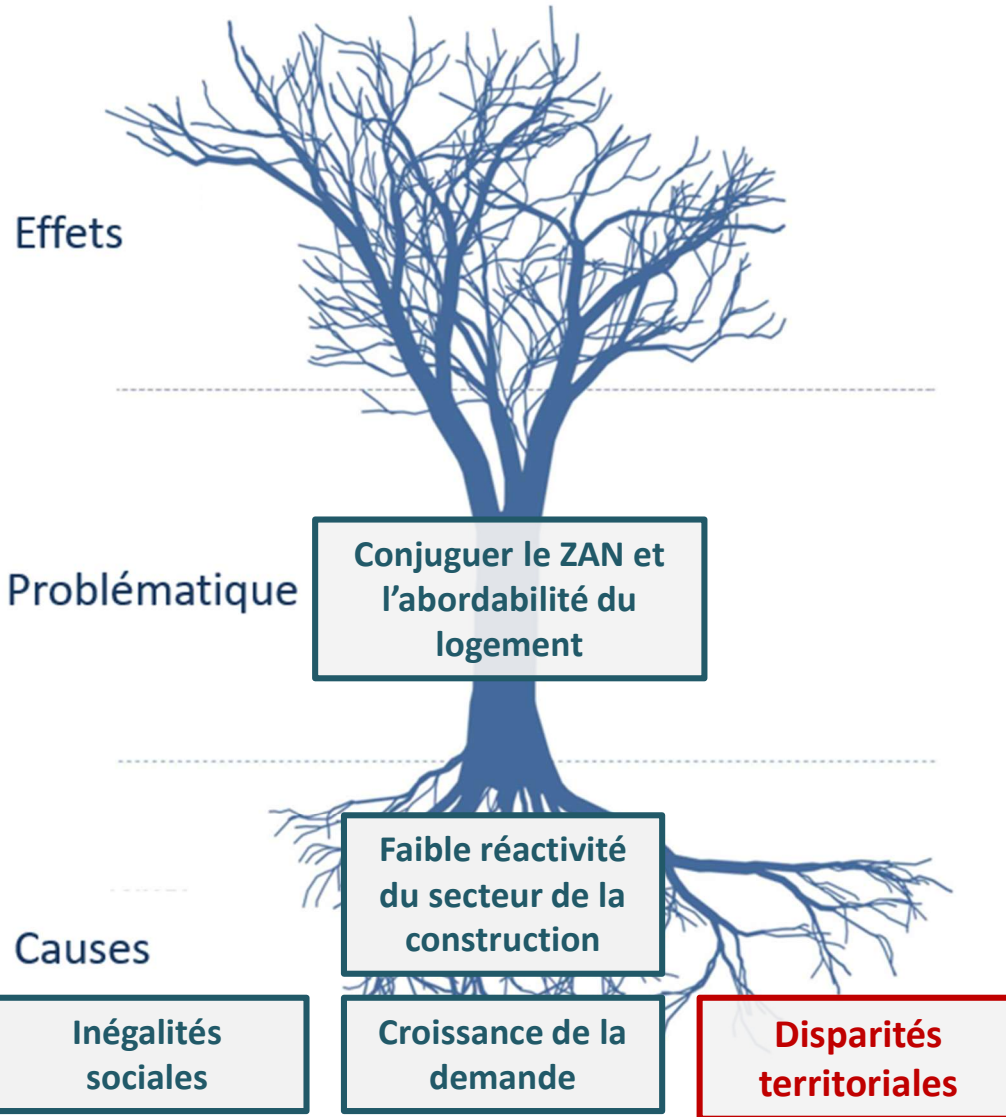
Année académique : 2021-2022
Défense : septembre 2022

Vieillesse et sous-occupation structurelle

L'information sur les alternatives fait passer le taux de
« **Volonté du maintien dans sa maison** » de 79 % à 43 % !

⇒ Des efforts d'informations peu coûteux devraient
permettre une libération substantielle de l'offre !

Arbre à problème



Quelles réponses politiques ?

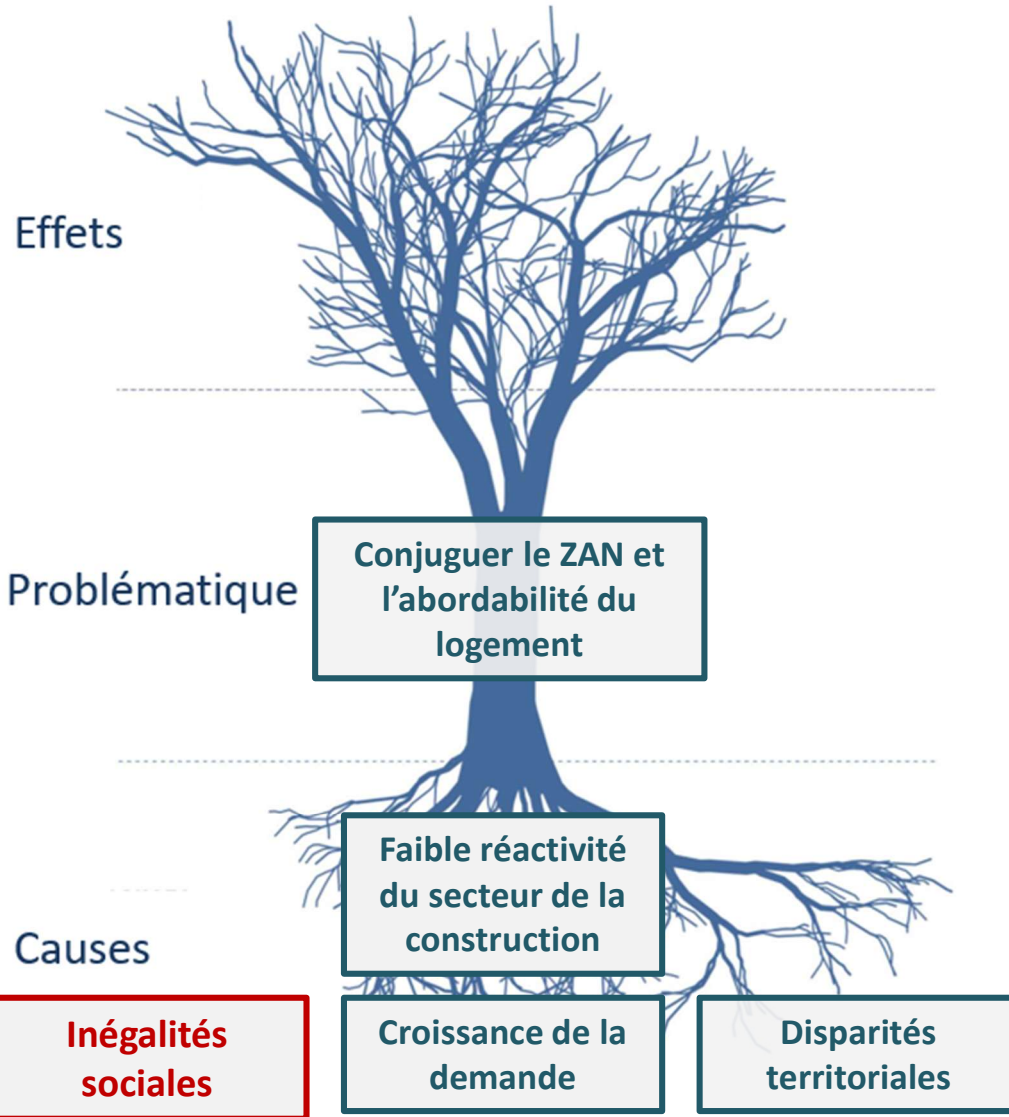
Réactivité du secteur : activer tous les fonciers

- Friches industrielles, logements vides, bureaux vides
- Densification : destruction-reconstruction et constructions intercalaires
- Le potentiel des jardins (Bimby)
- Vieillesse et sous-occupation structurelle
- Les implantations commerciales

Disparités territoriales

- Métropolisation : support aux villes moyennes
- Mise en tourisme : limiter les concentrations et contrôle des plateformes

Arbre à problème



Quelles réponses politiques ?

Réactivité du secteur : activer tous les fonciers

- Friches industrielles, logements vides, bureaux vides
- Densification : destruction-reconstruction et constructions intercalaires
- Le potentiel des jardins (Bimby)
- Vieillesse et sous-occupation structurelle
- Les implantations commerciales

Disparités territoriales

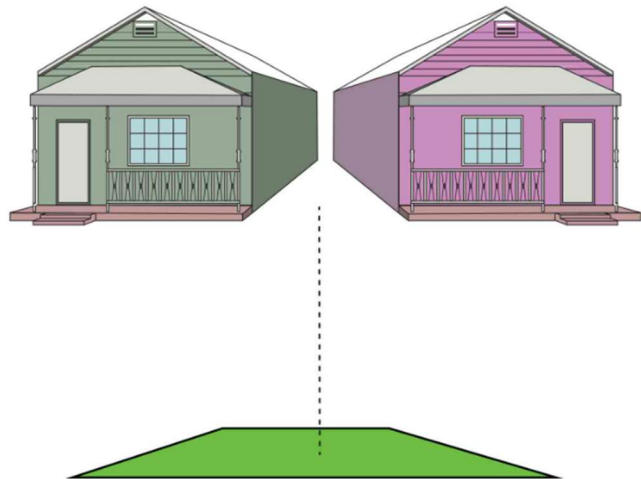
- Métropolisation : support aux villes moyennes
- Mise en tourisme : limiter les concentrations et contrôle des plateformes

Inégalités sociales

- Aides sociales au logement et zonage inclusif
- Dissociation de la propriété du sol et du bâti

Community Land Trusts

Community Land Trusts (CLTs) ensure long-term affordability for renters and homeowners by separating ownership of the land from the structure on top of it.



STRUCTURE:

The resident owns the home or commercial property

PERMANENT AFFORDABILITY:

A 99-year old ground lease between the CLT and owner ensures long-term affordability

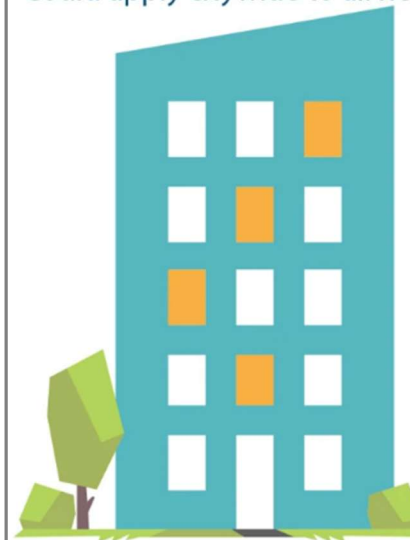
LAND:

CLT retains permanent ownership of land

Source : <https://affordablehousing.miami.edu/toolkits/miami-housing-policy-toolkit/community-land-trusts/index.html> (décembre 2025)

Inclusionary Housing

Could apply citywide to all new residential development



Some units must be affordable

The remaining units are market rate

Source : <https://onahjung.com/2024/02/13/what-is-inclusionary-zoningiz/> (september 2024)

En conclusion

- ▶ Quels leviers afin de concilier les ambitions sociales et les ambitions environnementales ?
- ▶ La crise de l'accessibilité financière au logement résulte des valorisations foncières
- ▶ Une politique foncière active $\Rightarrow$ Zonage inclusif, dissociation de la propriété du sol et du bâti...
- ▶ Agir sur tous les types d'offre, y compris les logements sous-occupés et les implantations commerciales...



Merci pour votre attention

*Quelles actions possibles pour
concilier le ZAN et l'accessibilité
financière au logement ?*

ARCHIPRO 2026

Jean-Marie HALLEUX
Professeur ordinaire
Université de Liège

Liège Airport, le 1er octobre 2026