

T.2005,V,5 – Halleux Jean-Marie

« Structuration spatiale des marchés fonciers et production de l'urbanisation morphologique. Application à la Belgique et à ses nouveaux espaces résidentiels », 24 juin 2005, Université de Liège.

Directeur de Thèse : MERENNE-SCHOUMAKER B. (Université de Liège)

Membres du Jury : DONNAY J.-P. (Université de Liège), RENARD V. (Ecole Polytechnique de Paris), RUEGG J. (Université de Fribourg), VANDERMOTTEN C. (Université Libre de Bruxelles), VAN HECKE E. (Katholieke Universiteit Leuven)

En plus de mobiliser une part très importante de la richesse disponible et une part très importante du budget des ménages, les marchés fonciers résidentiels déterminent l'organisation spatiale des activités humaines et la satisfaction que les populations retirent de leur logement. Ils sont dès lors au cœur d'enjeux sociaux, financiers et territoriaux considérables. Malgré l'importance des enjeux qu'ils recouvrent, les mécanismes fonciers, complexes par nature, demeurent mal connus. Force est ici de reconnaître l'absence d'un cadre conceptuel susceptible de guider efficacement l'action des collectivités publiques. En spécifiant le cas de la Belgique, un pays où les dernières décennies ont été marquées par une périurbanisation résidentielle particulièrement intense, l'objectif de notre recherche a été de préciser l'influence du fonctionnement des marchés fonciers en matière de développement urbain. L'idée selon laquelle suivre le fil rouge des marchés fonciers permet d'améliorer la connaissance des nouveaux espaces résidentiels correspond dès lors à l'option fondamentale de notre thèse.

Notre recherche s'est appuyée sur une double interrogation. Chronologiquement, nous nous sommes tout d'abord intéressé au rôle des mécanismes fonciers dans la formation des formes urbaines. Durant la réalisation de notre travail, un second questionnement a progressivement émergé, relatif à l'extension territoriale des marchés

fonciers et à la manière dont les mécanismes d'échange afférents se structurent dans l'espace. Les réponses que nous avons pu apporter à ces questionnements sont synthétisées au sein des deuxième et troisième parties de ce résumé. Préalablement, en première partie, nous présentons certaines caractéristiques du contexte spatial analysé, c'est-à-dire ce contexte des nouvelles urbanisations résidentielles produites en Belgique.

PRESENTATION DU CONTEXTE SPATIAL ANALYSE

En Belgique, la géographie des périphéries urbaines a connu de très profondes mutations lors des dernières décennies. De nombreuses activités économiques s'y sont implantées et des formes d'habitat desserré et dispersé y ont colonisé de vastes territoires. En d'autres termes, la périurbanisation s'y est très largement imposée. Les dynamiques dispersives qui alimentent les développements périurbains belges sont bien sûr communes à de nombreux pays. En effet, on observe un peu partout la dynamique technique de l'amélioration des réseaux de transports et de l'accroissement des vitesses de déplacement, la dynamique économique de l'appropriation de biens de consommation matériels tels que l'automobile ou la villa périurbaine et des dynamiques plus sociales de recentrage sur la sphère familiale, au détriment de la sphère collective. Bien que présentes partout en Europe, ces forces centrifuges n'aboutissent pas à une homogénéité dans la production des nouveaux espaces urbains. A chaque contexte correspond de complexes mécanismes systémiques quant à l'application concrète des dynamiques dispersives, complexes mécanismes systémiques où interfèrent les conditions de l'environnement naturel, le poids des structures historiques, les préférences des populations et les impacts territoriaux de multiples politiques publiques.

Le concept de périurbanisation n'ayant malheureusement pas encore été internationalement normalisé, il reste bien délicat d'établir des comparaisons internationales quant à l'intensité du déploiement spatial des villes. Toutefois, au regard de nombreux pays proches, la Belgique semble marquée par une périurbanisation à la fois plus soutenue et plus éclatée. Lors de notre recherche, nous nous sommes efforcé de préciser les causes de cet éclatement urbain. Cela nous a conduit à contextualiser le système belge de la planification foncière à la lumière d'autres pratiques européennes et à mettre en évidence l'enracinement profond de la périurbanisation. Le caractère très soutenu de la périurbanisation qui affecte la Belgique s'explique, en effet, par une grappe de facteurs où s'entremêlent l'influence du milieu naturel, des réticences culturelles profondes pour les modes de vie urbains, une faible conscientisation aux enjeux de la planification et des choix politiques rémanents ayant, dès le XIX^e siècle, lourdement renforcé les dynamiques centrifuges.

En matière de gestion foncière, la faible tradition planificatrice qui caractérise le pays se traduit notamment par une abondance en offre juridiquement urbanisable, c'est-à-dire en offre définie par le zonage fonctionnel. Pour la Belgique, c'est très largement le dispositif des « plans de secteur » qui définit l'offre juridiquement urbanisable. Il s'agit de documents réglementaires, qui couvrent l'ensemble du pays, en différenciant les terrains *aedificandi* des terrains non *aedificandi*. Ce sont les terrains inscrits au sein des « zones d'habitat » des plans de secteur qui peuvent accueillir les nouveaux projets résidentiels. Bien qu'il existe des disparités quant au caractère plus ou moins surdimensionné des zones d'habitat, il est reconnu, tant en Flandre qu'en Wallonie, que les planificateurs les ont très « généreusement » délimitées. De par l'absence de dispositifs susceptibles de contraindre les propriétaires à alimenter le marché, l'offre effective, c'est-à-dire l'offre réellement disponible sur le marché à un instant déterminé, ne correspond qu'à une portion congrue de l'offre potentielle. En conséquence, nombreux sont les contextes où l'on rencontre simultanément une surabondance en offre

juridique potentielle et une pénurie en offre directement disponible pour la construction. Il n'est donc pas contradictoire de se trouver face à une zone à bâtir surdimensionnée et face à une demande d'extension de cette même zone à bâtir.

En comparaison des pays voisins, le contexte spatial des nouveaux espaces résidentiels produits en Belgique se caractérise par une particularité forte concernant la constitution des stocks de logements, celle de la prédominance de l'auto-promotion, c'est-à-dire l'intervention du premier occupant de l'immeuble dans la maîtrise d'ouvrage ayant conduit à son édification. La « filière de l'auto-promotion » s'oppose en fait à la « filière promoteur professionnel », où la maîtrise d'ouvrage n'est pas assurée par un particulier en vue de l'occupation, mais par un promoteur professionnel en vue d'une commercialisation. Expliquer la spécificité belge de l'auto-promotion et rendre compte des disparités nationales quant à la ventilation entre la filière du promoteur professionnel et la filière de l'auto-promotion nous a conduit à faire référence aux relations systémiques entre les mécanismes de la production immobilière et le caractère plus ou moins rigoureux de la planification spatiale. En effet, la maîtrise d'ouvrage des futurs occupants se répand là où la planification est peu rigoureuse et, à l'inverse, la difficulté qu'éprouvent les particuliers à accéder au marché foncier lorsque la planification est stricte est un élément susceptible de pousser les constructeurs professionnels à développer leurs propres maîtrises d'ouvrage.

La prédominance de l'auto-promotion qui caractérise la Belgique influence fortement ses marchés fonciers résidentiels. Lorsqu'il y a auto-promotion, les terrains supports des nouvelles constructions font fréquemment l'objet de deux échanges avant d'être construits. Préalablement à la vente aux ménages souhaitant bâtir, les terrains peuvent aussi avoir fait l'objet d'une transaction entre le propriétaire initial et un promoteur foncier souhaitant lotir. Cette première transaction s'inscrit dans un marché que nous dénommerons des « gisements fonciers », formule exprimant l'idée que la ressource naturelle sol correspond à la matière première d'un processus de production. Sur le marché des gisements fonciers, les offreurs correspondent aux propriétaires initiaux et les demandeurs aux lotisseurs. Par contre, sur le marché des parcelles techniquement viabilisées, les lotisseurs sont devenus les offreurs.

QUELLE EST L'INFLUENCE DES MECANISMES FONCIERS SUR LA PRODUCTION DES NOUVELLES FORMES D'URBANISATION ?

Depuis plusieurs décennies, l'accroissement des vitesses de déplacement dilate les territoires de la quotidienneté urbaine et élargit les gisements en offre foncière physiquement urbanisable. Aux époques caractérisées par de fortes contraintes de mobilité, l'offre foncière physiquement urbanisable correspondait aux rares terrains bordant les agglomérations. Aujourd'hui, les acteurs qui prennent l'initiative d'urbaniser le territoire peuvent s'intéresser à un vaste espace s'étendant sur plusieurs dizaines de kilomètres autour des agglomérations. Il en résulte une urbanisation de plus en plus desserrée et étalée, c'est-à-dire de plus en plus consommatrice en ressource foncière et de plus en plus éloignée des noyaux urbains traditionnels.

Bien que le relâchement des freins à la mobilité ait permis de libérer les demandeurs fonciers de la très forte concurrence pour l'espace urbain, il existe désormais d'autres contraintes qui pèsent sur les ménages désireux d'accéder au marché foncier et à la construction neuve. Pour la Belgique, nos traitements démontrent que ces contraintes se sont fortement renforcées depuis la fin des années quatre-vingt, en raison de la progressive saturation de certaines zones d'habitat et des prix très élevés pratiqués au sein des premières couronnes périurbaines. En comparaison des décennies

précédentes, ces territoires d'ancienne périurbanisation sont de moins en moins aptes à répondre aux aspirations des ménages pour la construction neuve en assurant une alimentation suffisante du marché en offre à la fois effective et financièrement accessible. Pour les principales régions urbaines du pays, il en résulte un important étalement des développements résidentiels neufs, dont on peut suspecter qu'il s'accompagne d'un allongement inutile des déplacements et d'une croissance tout aussi inutile des coûts de mobilité (tant privés que publics).

Dans ce contexte d'étalement de niveaux fonciers, la vision néo-classique qui associe gradient de rente foncière et accessibilité présente un cadre explicatif relativement bien adapté. Même si l'on peut sérieusement douter de la capacité des ménages à arbitrer de manière rationnelle entre le taux d'effort logement et le taux d'effort transport, la concurrence pour « occuper le terrain » en première couronne périurbaine régit bel et bien l'organisation des espaces résidentiels. Afin de donner sens à la grille de lecture de l'arbitrage entre accessibilité et prix de la localisation, se pose toutefois le problème de l'échelle d'observation. Lorsque la première couronne périurbaine se doit d'être considérée comme un espace central plutôt que comme un espace périphérique, ce n'est en effet qu'en considérant un cadre de référence qui dépasse le périmètre des espaces généralement définis comme banlieue périurbaine que les observations prennent sens. Plutôt que de supprimer la structure des niveaux de prix en fonction de l'éloignement au foyer urbain, le relâchement des contraintes de mobilité semble donc avoir entraîné un aplatissement de la pente et un accroissement de l'extension territoriale des gradients, ce qui oblige de nombreux ménages à s'éloigner en lointaine périphérie pour acquérir le terrain constructible auquel leur capacité financière peut donner accès.

Des traitements réalisés au sein des communes wallonnes de la région urbaine de Bruxelles, nous relevons qu'en comparaison du marché de la construction neuve, l'écroulement social induit par le marché des logements de seconde main est plus discriminant encore, cela en raison d'un effet levier des valeurs foncières sur la qualité des réalisations immobilières : en se rapprochant de Bruxelles, les valeurs foncières et la qualité des immeubles évoluent de concert. Parce qu'il se surimpose à l'effet du gradient d'accessibilité, ce phénomène renforce le différentiel de prix entre proche et lointaine périphéries, accentue l'homogénéisation sociale des premières couronnes et dilate les ségrégations socio-spatiales à l'échelle de la région urbaine dans son entièreté. En plus d'inutiles coûts de mobilité, on peut donc suspecter que la tendance lourde vers l'étalement s'accompagne d'une évolution négative des rapports sociaux. En effet, le changement d'échelle des ségrégations socio-spatiales limitant les champs de socialisation et la perception des différenciations sociales, on peut en redouter un affaiblissement de la cohésion sociale.

A l'instar des ménages désireux de procéder à une opération de construction, les promoteurs fonciers ont également à assumer différentes contraintes induites par le fonctionnement des mécanismes de marché. Il ressort en effet de nos traitements que le risque d'une mauvaise commercialisation détermine grandement leurs stratégies d'investissement et les caractéristiques des parcelles offertes sur le marché des lots constructibles. En fait, nous observons que la superficie des lots viabilisés est directement fonction de la disponibilité en zones d'habitat et des niveaux de prix, ce qui indique qu'une meilleure rentabilisation des gisements par la réduction de la superficie des parcelles constructibles n'est praticable qu'en situation de hauts niveaux de prix et de faible disponibilité. Par contre, lorsque le marché des lots n'est que faiblement sous pression, le lotisseur qui prendrait le risque de resserrer ses parcelles en vue d'accroître

son profit serait incapable d'attirer la demande si des concurrents moins téméraires choisissent d'alimenter le marché avec de grandes superficies. Nous pouvons en retenir que le promoteur foncier expérimenté visera à maximiser son chiffre d'affaires en tenant compte de la contrainte de la commercialisation ou, en d'autres termes, qu'il visera à produire les lots commercialisables les plus resserrés possible.

COMMENT LES MARCHES FONCIERS RESIDENTIELS SE STRUCTURENT-ILS DANS L'ESPACE ?

Le concept d'échelle étant central en géographie, il est courant que le chercheur géographe s'interroge sur la dimension spatiale des phénomènes qu'il étudie. Par contre, le questionnement sur la dimension spatiale des mécanismes de marchés semble rarement intéresser le chercheur économiste ; le caractère limité de la littérature explicitement consacrée à la structuration spatiale des marchés en atteste. C'est l'opposition entre le caractère peu développé des travaux sur cette problématique et l'importance qu'elle revêt pour l'élaboration d'un cadre conceptuel adapté aux marchés fonciers et immobiliers qui nous a poussé à orienter notre travail sur ce sujet. Durant notre recherche, l'émergence du questionnement relatif à la structure spatiale des mécanismes de marché a notamment résulté de la prise en compte de la littérature consacrée aux relations entre le relâchement des contraintes de mobilité et les évolutions urbaines. Il existe sur ce sujet une abondante littérature, qui permet désormais de relier en système les conditions de la mobilité à la dynamique spatiale des régions urbaines. Lors de nos traitements, nous nous sommes interrogé sur la manière dont le relâchement des contraintes de mobilité et la banalisation de la conduite automobile influencent la dimension spatiale des mécanismes de marché. Dans ce cadre, l'hypothèse que nous nous sommes efforcé de vérifier est celle de l'élargissement des zones de marché et de la dilatation de la structure spatiale des mécanismes d'échanges. Le questionnement sur la structure spatiale des marchés fonciers s'inscrit aussi dans le processus de réflexion relatif à la recomposition des territoires et aux enjeux des niveaux spatiaux les plus pertinents en matière de gouvernance territoriale. En effet, mener des politiques foncières locales efficaces nécessite de considérer un cadre spatial qui soit suffisamment adapté à la dimension territoriale des zones de marché.

Notre analyse de la structuration spatiale des marchés fonciers résidentiels a débuté par une réflexion théorique générale sur le concept de marché et par l'identification des deux facteurs qui concourent à la structuration des échanges fonciers. Il s'agit, d'une part, de la disponibilité en information sur l'état supposé du marché et, d'autre part, de la possibilité pour les demandeurs de choisir entre différentes offres suffisamment substituables. Le questionnement auquel nous nous sommes ensuite efforcé de répondre est celui de la « dimension » spatiale de ces deux facteurs, cela via l'élaboration de régressions multiples visant à rendre compte du prix moyen communal des lots constructibles en Flandre (population statistique de 242 communes) et en Wallonie (population statistique de 259 communes). Il ressort de cette analyse que la capacité financière des demandeurs correspond au premier facteur à considérer afin d'expliquer la distribution spatiale des valeurs foncières belges. Bien que la variabilité spatiale des prix fonciers soit donc largement déterminée par la composante de la demande, l'importance de la composante de l'offre n'est cependant pas à négliger. Sur ce sujet, nos modèles indiquent par exemple qu'une variabilité de 10 % en superficies juridiquement urbanisables peut, sous certaines conditions, engendrer une variabilité de 5 % des niveaux de prix.

C'est l'élaboration de modèles spatialement autorégressifs qui nous a permis d'étudier le facteur de structuration spatiale des échanges qu'est la disponibilité en

information sur l'état supposé du marché. Par modèle spatialement autorégressif, nous entendons une régression qui inclut une variable spatialement autorégressive, c'est-à-dire une variable qui, en chaque unité d'observation, dépend des valeurs prises par la variable dépendante dans d'autres lieux. Bien que la réalisation de tels modèles nécessite un investissement méthodologique important en matière d'économétrie spatiale, nous pensons que le résultat est en proportion de l'effort fourni. En effet, il ressort de l'usage de ces modèles que l'intégration d'une variable autorégressive est indispensable afin d'obtenir des modèles statistiquement robustes. En fait, un modèle de structure spatialement autorégressive présente un double intérêt. Par une telle structure, il est tout d'abord possible d'étudier comment la diffusion de l'information dans l'espace contribue à structurer les mécanismes d'échanges. En matière de marchés fonciers et immobiliers, c'est ici l'influence de la pratique des points de comparaison qu'il devient possible d'analyser. Lorsque les participants au marché s'intéressent à un bien et qu'ils préparent leurs négociations, ils font référence aux informations dont ils disposent sur l'état supposé du marché. Qu'elle soit explicite ou implicite, cette prise en compte de « points de comparaison » influence l'ordonnement des prix dans l'espace puisque les références sont d'autant plus utilisées qu'elles correspondent à des biens dont la localisation est « proche ». En raison de la pratique des points de comparaison, il existe donc des mécanismes de dépendances spatiales quant à la formation des niveaux de prix : les prix qui s'observent en A dépendent, directement, des prix observés à proximité de A et considérés comme points de comparaison. Nos traitements démontrent combien le mécanisme des points de comparaison est important pour la formation des valeurs foncières et combien, en plus d'être « cher » parce qu'il est « rare », ou parce qu'il est situé dans une commune économiquement favorisée, c'est aussi parce qu'il est voisin d'autres terrains « chers » qu'un lot constructible va s'échanger contre forte compensation financière. Parallèlement, l'intégration d'une variable autorégressive permet de travailler « à dépendance spatiale égale par ailleurs ». Cela représente un atout heuristique puissant car ce n'est qu'en modélisant correctement la dépendance spatiale induite par le mécanisme des points de comparaison qu'il est possible d'aboutir à des modèles qui respectent la condition de non autocorrélation spatiale des résidus et qu'il est possible de prendre en considération l'influence des autres variables en évitant les résultats contre-intuitifs et contradictoires susceptibles d'accompagner des résidus autocorrélés.

Afin d'étudier le facteur de structuration spatiale des marchés qu'est la possibilité pour les demandeurs de choisir entre différentes offres suffisamment substituables, nos modèles de régression ont intégré des variables explicatives multiniveaux, c'est-à-dire des variables basées sur des indicateurs identiques et sur des niveaux d'agrégation différents. Ce sont en fait les principaux indicateurs relatifs aux composantes de l'offre et de la demande qui ont fait l'objet d'une analyse établie sur différents niveaux spatiaux. Ces variables, produites pour les deux échelles de la commune et du bassin d'emploi, se basent sur les indicateurs du revenu moyen par ménage et de la disponibilité en zone d'habitat. Il ressort de cette analyse « multiniveau » que la zone de prospection foncière des demandeurs fonciers est fonction des prix et de la disponibilité en offre foncière effective. Au sein des territoires où les marchés fonciers sont sous pression, le niveau spatial du bassin est plus approprié que celui de la commune si l'on cherche à décrire la zone de prospection foncière des ménages. Par contre, au sein des territoires où les prix sont relativement faibles et l'offre abondante, le niveau spatial de la commune demeure satisfaisant pour décrire le territoire prospecté par les « candidats-bâisseurs ». Au final, nous retiendrons qu'appréhender le facteur de structuration spatiale de la substituabilité et son influence sur le fonctionnement des marchés fonciers résidentiels nécessite de simultanément faire référence au rôle de la mobilité et au rôle

des contraintes induites par le fonctionnement du marché. En élargissant les territoires potentiels de la quotidienneté urbaine (c'est-à-dire l'aire au sein de laquelle le ménage peut réaliser ses activités quotidiennes), le relâchement des contraintes de mobilité a en fait induit un élargissement de la zone de substituabilité potentielle. Pour sa part, la zone réellement prospectée devra alors s'élargir et plus ou moins coïncider avec la zone de substituabilité potentielle en fonction des contraintes du marché, c'est-à-dire en fonction de la disponibilité effective au moment de la recherche et en fonction de la configuration spatiale des niveaux de prix.