



*Conférence Permanente
du Développement
Territorial*

1

Comment soutenir la transition vers un nouveau système de production pour l'habitat wallon ?

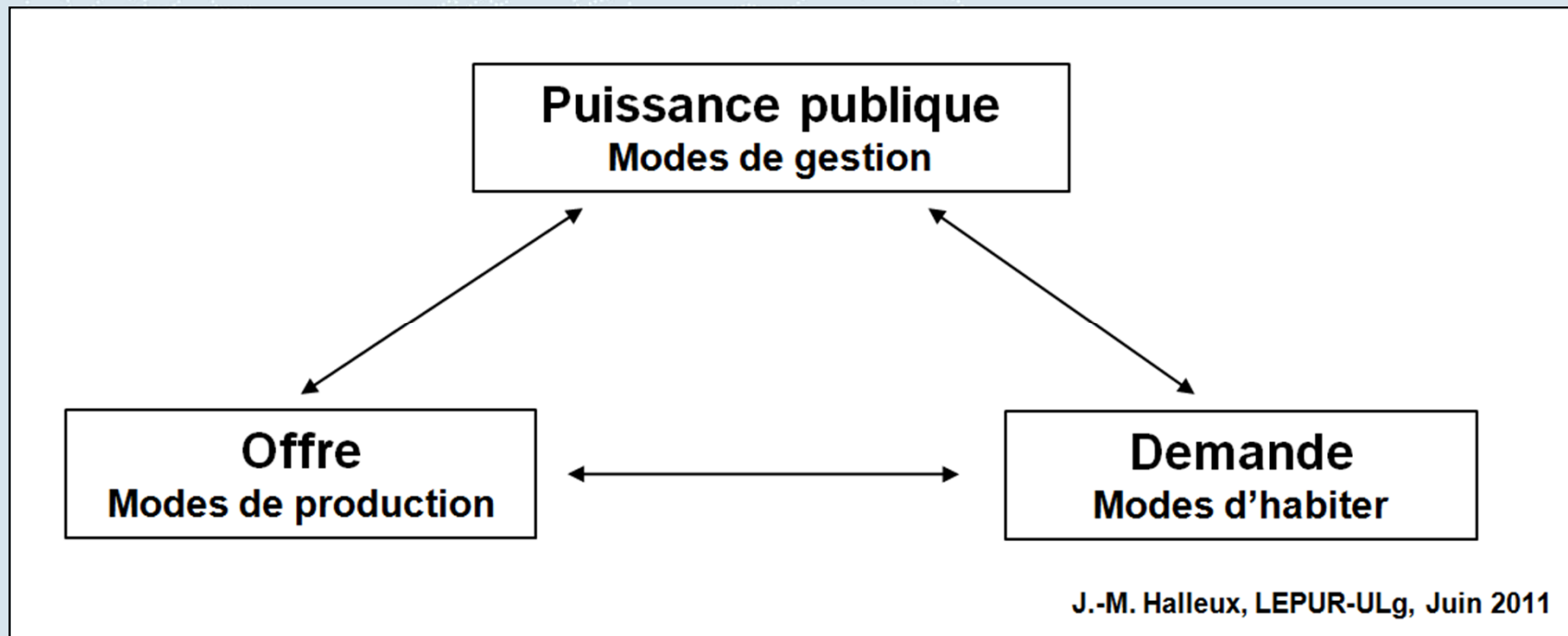
RI5 : PRODUCTION DE L'HABITAT ET ENJEUX TERRITORIAUX

**Journée des chercheurs de la CPDT
Approches croisées sur la densité
Louvain-la-Neuve – 27 mars 2012**

**Pilote : Jean-Marie Halleux
Chercheuse : Julie Strée**

2

- Les systèmes de production de l'habitat se structurent par les interactions entre 3 composantes principales



3

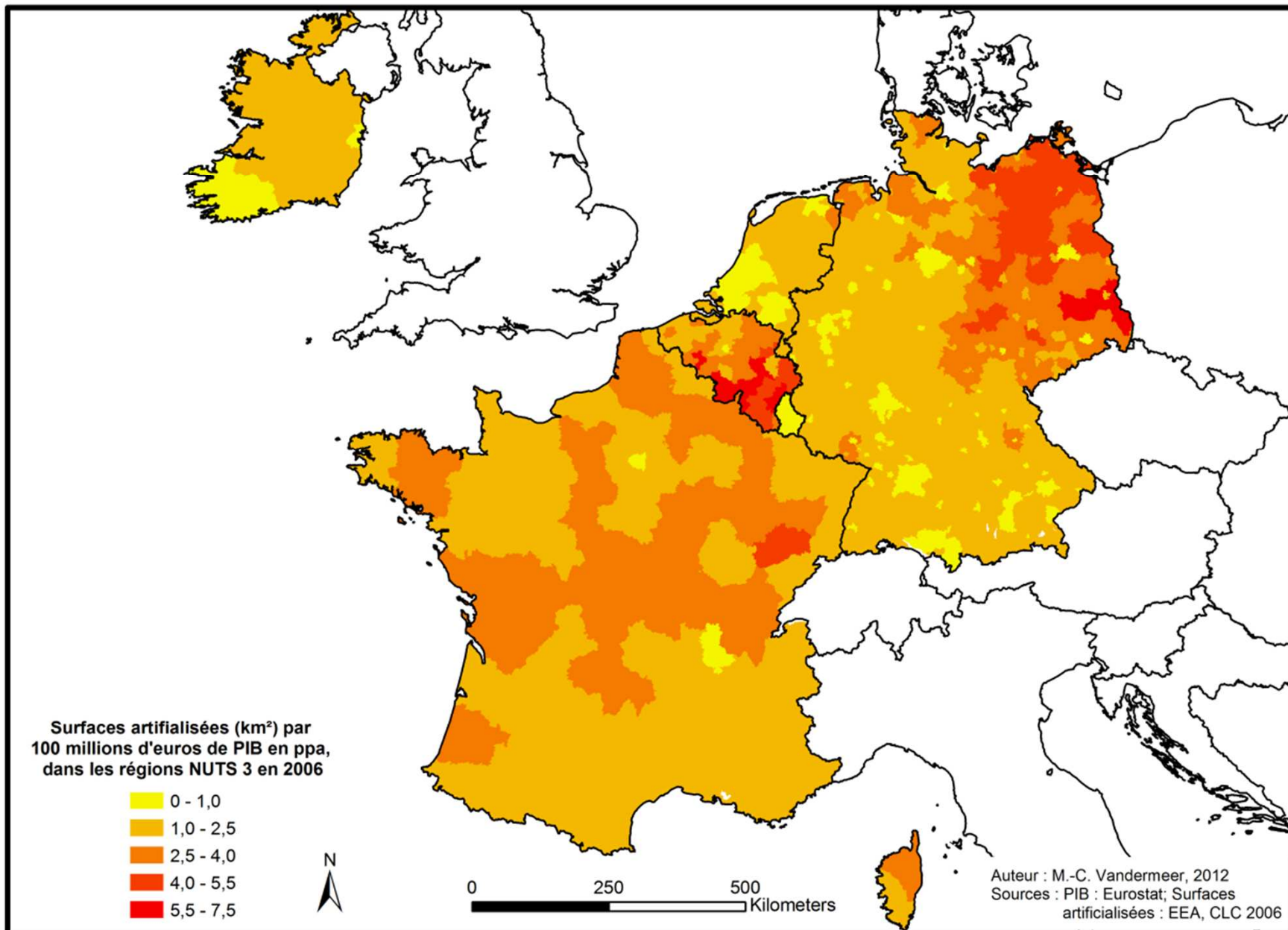
Belgique et Wallonie : système de production spécifique

- Modes de gestion : disponibilité foncière
- Modes de production : auto-promotion
- Modes d'habiter : forte valorisation des attributs de la « ruralité »

Productions immobilières en contradiction avec les objectifs stratégiques de l'aménagement du territoire depuis des décennies :

- Desserrement à l'échelle des parcelles
- Dédensification à l'échelle des voisinages
- Éloignement (étalement) à l'échelle des bassins de vie

Part des surfaces artificialisées en relation avec le PIB (ppa)





*Conférence Permanente
du Développement
Territorial*

PROBLÉMATIQUE

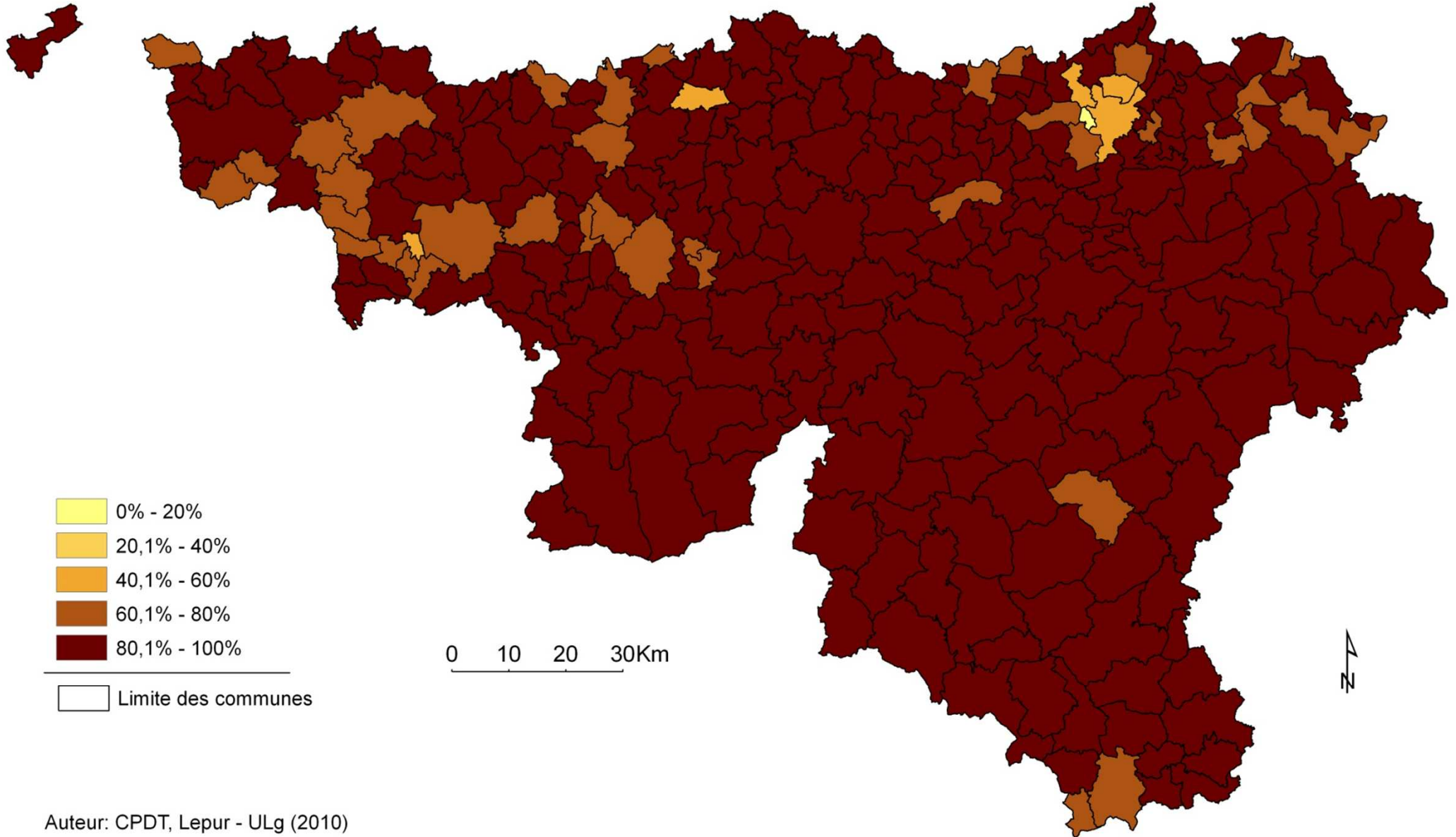
« Système de production de l'habitat »

5

Certaines pratiques plus vertueuses depuis les années 2000 :

- Part décroissante des bâtiments isolés
- Réduction de la part relative de l'auto-promotion
- Croissance en volume d'immeubles collectifs
- Mise en avant du modèle « éco-quartier » par les promoteurs
- Densification de certains noyaux d'habitat

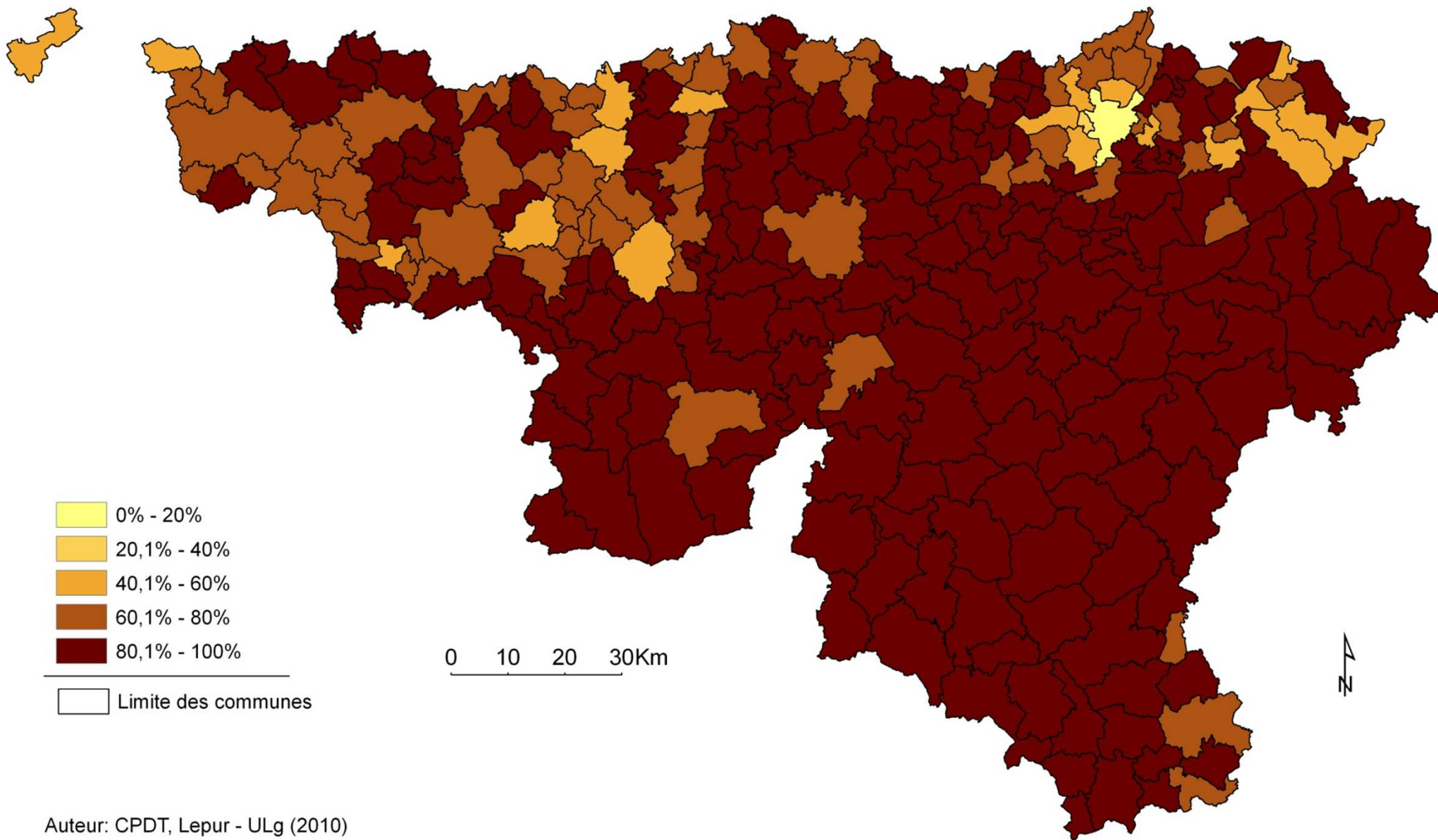
Pourcentage de bâtiments résidentiels 4 façades construits entre 1986 et 1996 en Wallonie par commune



Auteur: CPDT, Lepur - ULg (2010)

Source: INS, SPF-Finances - Administration Générale de la Documentation Patrimoniale 2010

Pourcentage de bâtiments résidentiels 4 façades construits après 1997 en Wallonie par commune



Auteur: CPDT, Lepur - ULg (2010)

Source: INS, SPF-Finances - Administration Générale de la Documentation Patrimoniale 2010



*Conférence Permanente
du Développement
Territorial*

PROBLÉMATIQUE

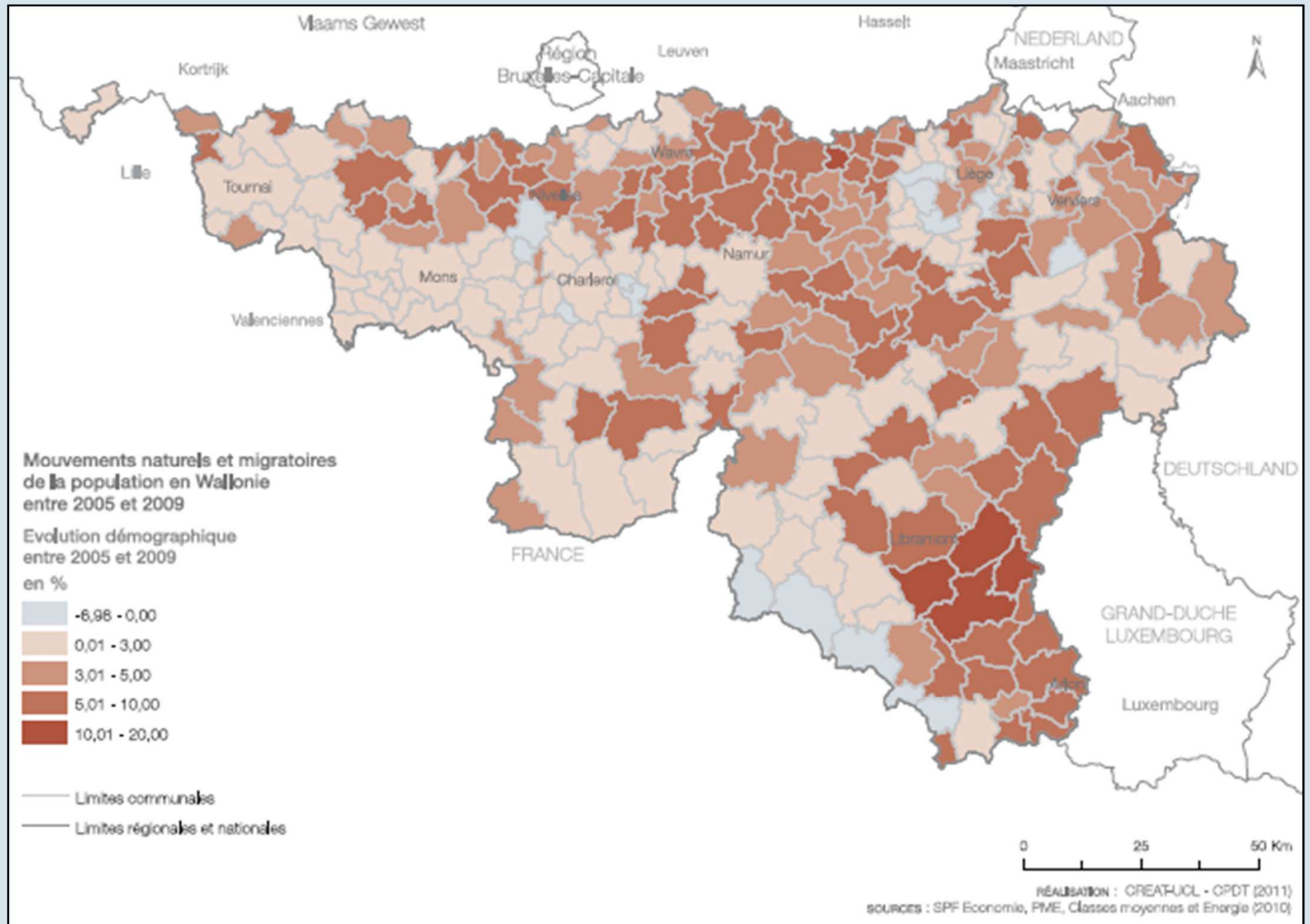
« Système de production de l'habitat »

8

Certaines pratiques plus vertueuses depuis les années 2000 :

- Part décroissante des bâtiments isolés
- Réduction de la part relative de l'auto-promotion
- Croissance en volume d'immeubles collectifs
- Mise en avant du modèle « éco-quartier » par les promoteurs
- Densification de certains noyaux d'habitat

Mais étalement de la périurbanisation



Certaines pratiques plus vertueuses depuis les années 2000 :

- Part décroissante des bâtiments isolés
- Réduction de la part relative de l'auto-promotion
- Croissance en volume d'immeubles collectifs
- Mise en avant du modèle « éco-quartier » par les promoteurs
- Densification de certains noyaux d'habitat

Mais étalement de la périurbanisation

Possible de changer de trajectoire pour le système de production de l'habitat wallon ?

Enjeu crucial de l'étalement de la périurbanisation vu les perspectives démographiques (500'000 ménages d'ici 2040 !)



Conférence Permanente
du Développement
Territorial

OBJECTIFS ET RÉSULTATS ATTENDUS

Objectif et hypothèses

11

« Analyser comment l'intervention de la puissance publique peut s'appuyer sur certaines pratiques émergentes en vue de soutenir la transition vers un nouveau système pour la production de l'habitat wallon »

→ Quels sont les conditions qui conduisent à des pratiques plus vertueuses vis-à-vis des principes stratégiques de l'aménagement durable ? Comment les généraliser ?

OBJECTIFS ET RÉSULTATS ATTENDUS

Plus-values en termes de connaissances

12

- **Les modes de production :**

- Facteurs qui poussent les promoteurs fonciers à limiter la superficie des nouveaux lots et les promoteurs immobiliers à produire des immeubles jointifs
- Identification des territoires où cette transition est actuellement la plus active

- **Les modes d'habiter :**

- Précision des choix résidentiels qui alimentent des développements alternatifs à l'étalement urbain (ex.: écoquartiers)
- Identification de la mesure dans laquelle ces développements sont susceptibles d'être renforcés par l'action publique

- **Les modes de gestion :**

- Précision des modalités susceptibles de renforcer les modes de production émergents (politique foncière permettant de produire du foncier viabilisé en localisation structurante)
- Évaluation de mesures intégrant la politique du logement, de l'AdT du territoire et fiscale



*Conférence Permanente
du Développement
Territorial*

MÉTHODOLOGIE

Démarche générale

13

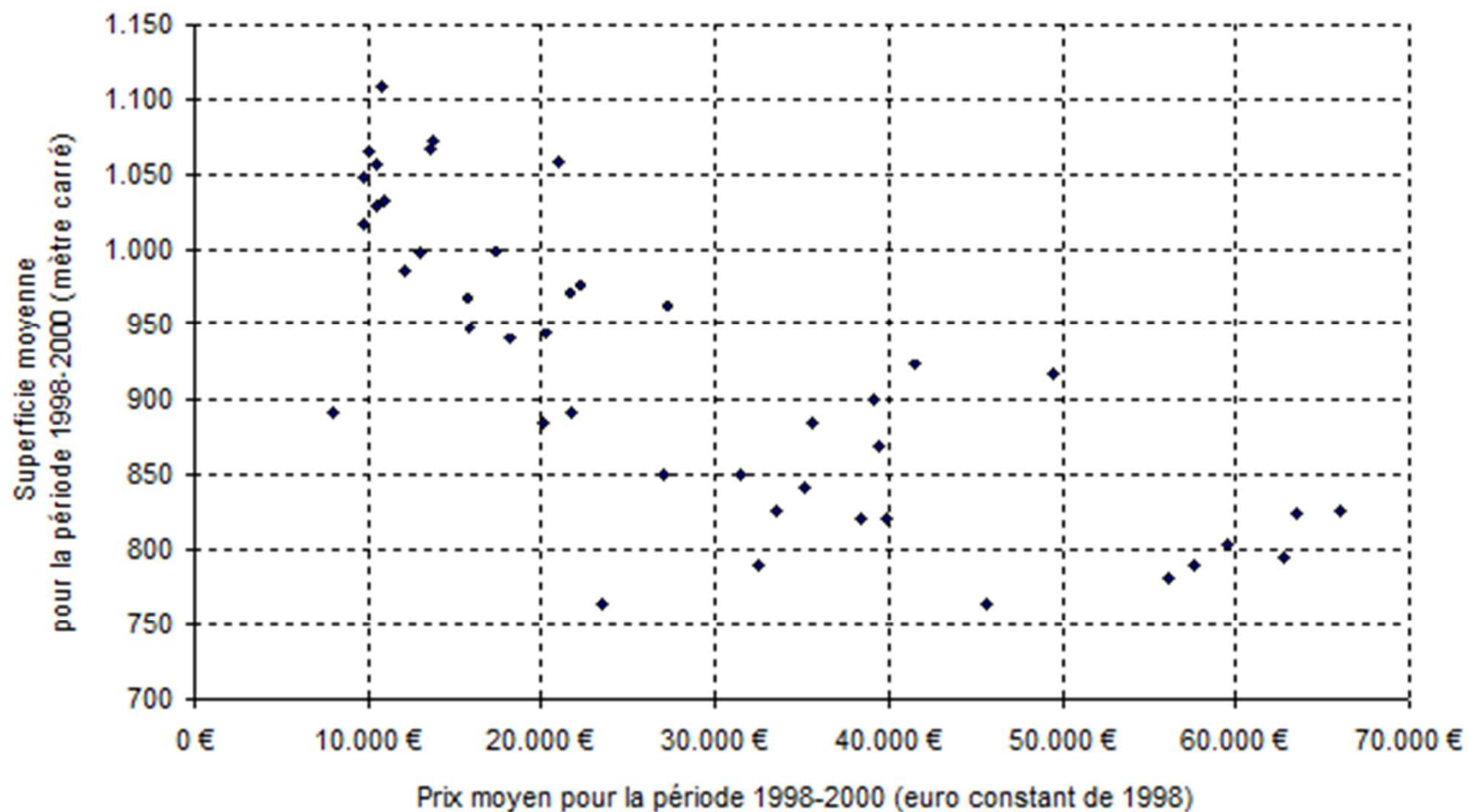
- **Organisation du travail en 4 phases :**
 - **Phase 1 : Les modes de production**
 - **Phase 2 : Les modes d'habiter**
 - **Phase 3 : Les modes de gestion**
 - **Phase 4 : Finalisation des livrables**

PHASE 1 : Les modes de production	
1.1 : Etat de l'art	1^{ère} année : novembre 2011 - octobre 2012
1.2 : Commande des données manquantes	
1.3 : Analyse des données	
1.4 : Analyse des acteurs locaux	
1.5 : Rédaction du rapport technique	
PHASE 2 : Les modes d'habiter	
2.1 : Etat de l'art	2^{ème} année : novembre 2012 - octobre 2013
2.2 : Préparation de l'enquête 1	
2.3 : Analyse de l'enquête 1	
2.4 : Préparation de l'enquête 2	
2.5 : Réalisation de l'enquête 2	
2.6 : Analyse de l'enquête 2	
2.7 : Rédaction du rapport technique	
PHASE 3 : Les modes de gestion	
3.1 : Etat de l'art	3^{ème} année : novembre 2013 - octobre 2014
3.2 : Formulation des propositions	
3.3 : Evaluation des propositions	
3.4 : Rédaction du rapport technique	
PHASE 4 : Finalisation des livrables	
4.1 : A destination de l'audience wallonne	
4.2 : A destination de l'audience francophone	
4.3 : A destination de l'audience internationale	

- **Travail focalisé sur l'offre réalisée : étalement de la périurbanisation et pratiques vertueuses**
- **Approche quantitative : prise en compte des niveaux de prix et de la disponibilité en terrains au sein des plans de secteur**
- **Approches qualitative et monographique centrées sur les territoires témoins :**
 - **prise en compte des acteurs locaux (autorités communales, professionnels de la construction et de la promotion, propriétaires fonciers)**
 - **analyse des interactions entre mode de production, modes d'habiter et modes de gestion**

Graphique IV.14

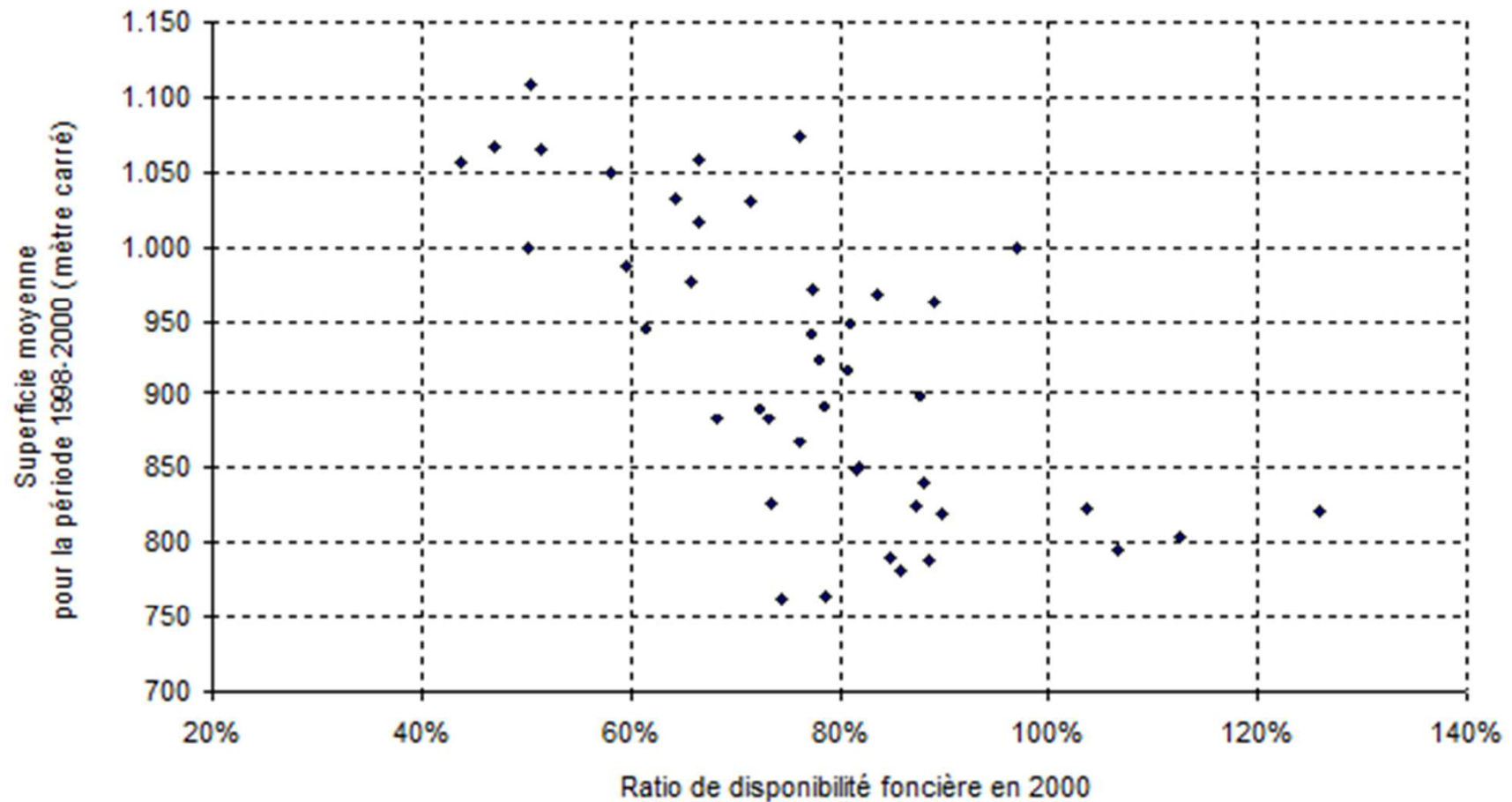
Variabilité de la superficie des terrains à bâtir de moins de 1500 m² en fonction de leur prix
Ensemble de la Belgique à l'échelle des bassins d'emplois
(sauf Flandre occidentale et Bruxelles-Capitale)



Source : STADIM

Graphique IV.13**Variabilité de la superficie des terrains à bâtir de moins de 1500 m²
en fonction du ratio de disponibilité foncière**

Ensemble de la Belgique à l'échelle des bassins d'emplois
(sauf Flandre occidentale et Bruxelles-Capitale)



Sources : INS (statistiques cadastrales sur l'occupation du sol), DGATLP, ARHOM et STADIM

- **Travail sur la demande et ses aspirations : enquêtes dans des lieux identifiés grâce à la phase 1**
- **Deux types de ménages sondés:**
 - ménages ayant récemment opté pour un habitat neuf de type périurbain
 - ménages ayant récemment choisi un habitat neuf aux caractéristiques en adéquation avec les principes stratégiques de l'AdT (faible consommation foncière, centralité)
- **1^{ère} enquête:**
 - Interviews téléphoniques de 500 ménages (prestataire extérieur)
 - *Questions relatives à la différences en termes de préférence résidentielle, de niveau de satisfaction et de mobilité résidentielle selon les 2 types de ménages*
- **2^{ème} enquête:**
 - 150 entrevues en face à face
 - Mobilisation de la méthode de l'évaluation contingente:
 - *Mesure le consentement à payer d'individus en vue d'associer un prix à un bien qui n'est inclus dans aucun marché existant*
 - *Demande aux individus sondés d'exprimer un jugement d'ordre socio-économique pour une modification de leur situation*

Tableau 2 : Moyennes des consentements à payer et potentiel commercial des éco-quartiers

Type de développement	CAP moyen	Différence avec le CAP pour la maison passive	CAP supérieur pour l'EQ (%)	CAP supérieur pour la maison passive et pour l'EQ (%)
Maison de référence	250'000 €	- 23'594 € (- 8,6 %)	sans objet	sans objet
Maison passive	273'594 €	sans objet	sans objet	sans objet
EQ périphérique	228'984 €	- 44'609 € (- 16,3 %)	15,0 %	8,8 %
EQ petite ville	240'156 €	- 33'438 € (- 12,2 %)	23,8 %	12,5 %
EQ Liège	230'781 €	- 42'813 € (- 15,6 %)	16,3 %	5,0 %
EQ socialement mixte	188'047 €	- 85'547 € (- 31,3 %)	3,8 %	2,5 %
EQ intergénérationnel	233'047 €	- 40'547 € (- 14,8 %)	16,3 %	8,8 %
EQ piétonnisé	219'453 €	- 54'141 € (- 19,8 %)	15,0 %	10,0 %
Clos résidentiel	256'875 €	sans objet	sans objet	sans objet
Résidence-service	283'125 €	sans objet	sans objet	sans objet

- **Travail focalisé sur l'élaboration de recommandations**
- **Évaluation des recommandations auprès d'un panel d'acteurs :**
 - **Autorités publiques locales et régionales : notamment aménagement et logement**
 - **Partis politiques**
 - **Groupes de pression**
 - **Organisations professionnelles des secteurs de la construction et de l'immobilier**

→ Quel est l'efficacité, la faisabilité technique et l'acceptation politique de ces recommandations ?
- **Différenciation 3 modes de gestion foncière :**
 - **La gestion des initiative privées,**
 - **La gestion du remembrement-relotissement**
 - **Les développements publics**



Conférence Permanente
du Développement
Territorial

MÉTHODOLOGIE

Phase 4 : Finalisation des livrables

21

- **Trois rapports techniques relatifs aux trois premières phases du travail comportant un état de l'art et les résultats des travaux originaux**
- **Rapport final (potentiellement valorisable en note de recherche)**
- **Résumé non technique et synthèse**
- **Publication des résultats à destination des audiences wallonnes, francophones et internationales dont :**
 - un article sur les modes de production publié au niveau international
 - un article sur les modes d'habiter publié au niveau international
- **Valorisation des résultats par les activités CPDT en matière de formation continuée**
- **+ Rapports intermédiaires (1^{er} = fin juin 2012)**



*Conférence Permanente
du Développement
Territorial*

22

MERCI POUR VOTRE ATTENTION