



*Conférence Permanente  
du Développement  
Territorial*

# THÈSE : COMMENT CONCILIER LA LIMITATION DE L'ARTIFICIALISATION ET L'ACCÈS AU LOGEMENT EN WALLONIE ?

## FICHE DOCTORALE



RAPPORT FINAL – Décembre 2021



Université de  
Liège - Lepur



Université Libre de  
Bruxelles - IGEAT



Université Catholique de  
Louvain - CREAT

## TABLE DES MATIÈRES

<b>1. CADRAGE DE LA RECHERCHE.....</b>	<b>4</b>
<b>1.1 OBJECTIFS.....</b>	<b>4</b>
1.1.1 L'AMBITION DU ZAN ET LA QUESTION DE L'ACCES AU LOGEMENT .....	4
1.1.2 PRINCIPALES QUESTIONS DE RECHERCHES ET POSTULAT .....	4
1.1.3 LIENS AVEC LA REGION WALLONNE .....	5
1.1.4 BIBLIOGRAPHIE.....	5
1.2 METHODOLOGIE .....	6
1.3 PROGRAMME DE TRAVAIL .....	6
<b>2. ACTIVITES ASSOCIEES A LA RECHERCHE.....</b>	<b>7</b>
2.1 PUBLICATIONS.....	7
2.2 PARTICIPATION A UN COLLOQUE OU SEMINAIRE.....	7
2.3 AUTRES ACTIVITES .....	8
<b>3. SYNTHESE DES RESULTATS.....</b>	<b>9</b>
<b>4. LISTE DES AUTRES ANNEXES.....</b>	<b>11</b>

## FICHE SIGNALÉTIQUE

Doctorante boursière : Charlotte Bernier

**PROMOTEUR** : Jean-Marie Halleux & Henry-Jean Gathon

**UNIVERSITE** : Université de Liège

**UNITE DE RECHERCHE** : ECOGEO – Lepur – SPHERES

**TITRE DE LA RECHERCHE DOCTORALE** : Comment concilier la limitation de l'artificialisation et l'accès au logement en Wallonie ?

**DATE DE PRISE D'EFFET DE LA BOURSE** : Janvier 2021

**STATUT** : Boursière temps plein

## 1. CADRAGE DE LA RECHERCHE

### 1.1 OBJECTIFS

#### 1.1.1 L'ambition du ZAN et la question de l'accès au logement

Notre projet s'inscrit dans le contexte d'adoption de la doctrine du « Zéro Artificialisation Nette » par la commission européenne en 2011 pour lutter contre les lourdes pressions environnementales que fait peser l'artificialisation des terres sur les environnements naturels (Commission européenne, 2011, p. 19). Cet objectif a inspiré le Gouvernement wallon lors de l'adoption de son Schéma de Développement du Territoire (SDT) en y formulant l'ambition de limiter de manière drastique l'artificialisation des sols d'ici 2050 (Gouvernement wallon, 2019, p. 99).

Si limiter l'artificialisation des sols permet de lutter conjointement contre l'étalement urbain et le dérèglement climatique, cette mesure crée cependant de la rareté foncière et pose question en termes de surcoûts du logement. Cela pose particulièrement question dans le contexte wallon et de manière plus générale en Belgique de tradition d'abondance foncière (Halleux, 2013).

Plus d'informations concernant le contexte général et spécifique Wallon sont disponible dans le dossier de candidature de thèse repris en annexe chaire 1.

#### 1.1.2 Principales questions de recherches et postulat

Face au constat de tensions entre l'ambition du ZAN et l'objectif de l'accessibilité financière au logement, le point principal à éclaircir sont les liens entre contraintes urbanistiques, offre foncière et logement abordable.

Pour ce faire, le projet doctoral vise à répondre à trois questions principales :

- quel est l'impact des politiques d'urbanisme et d'aménagement sur le prix des logements ?
- la future mise en application du ZAN est-elle susceptible d'impacter l'activité de la construction et le prix des logements ?
- quelles sont les politiques d'accompagnement qui pourraient permettre de limiter les impacts pressentis et, en particulier, les impacts sur les populations à faibles revenus ?

A ces questions s'ajoutera une dimension spatiale pour déterminer le rôle des prix fonciers et immobiliers sur le renforcement de l'étalement urbain. Sur base des premiers résultats de la revue de littérature effectuée et disponible en Annexe chaire2, la question des coûts de transports liés à l'étalement urbain pour les ménages sera certainement intégrée dans l'analyse de l'accessibilité au logement en Wallonie.

En plus de cette dimension spatiale, notre recherche intégrera également une dimension socio-démographique. Pour ce faire, nous chercherons entre autres à objectiver le constat de l'insuffisance en logements adaptés pour faire face à l'évolution de la composition des ménages, dont on sait qu'ils sont de plus en plus souvent formés de familles monoparentales ou de personnes seules.

Le présent projet repose sur le postulat selon lequel une meilleure connaissance des sources de tensions sur les marchés du logement doit permettre des choix plus judicieux quant aux instruments susceptibles de limiter les impacts du ZAN sur la population wallonne et, en particulier, sur les wallons aux revenus les plus modestes.

### 1.1.3 Liens avec la Région Wallonne

Répondre aux différentes questions exposées ci-dessus nous apparaît impérieux alors que les décisions opérationnelles relatives à la mise en œuvre du ZAN pourraient entrer en application dans les prochaines années. Lorsque ces décisions seront en voie d'être appliquées, cela risque de déclencher un débat tendu sur la question de l'accessibilité financière au logement. Il semble donc urgent d'anticiper ce débat par une objectivation robuste des effets attendus.

Grâce en particulier à nos analyses quantitatives, notre ambition est de fournir des ordres de grandeur quant à l'impact probable sur les marchés du logement d'une limitation de l'offre foncière constructible. Aujourd'hui, l'état des savoirs indique que, à politique du logement inchangée, une telle limitation devrait se traduire par une hausse des prix – et donc par une hausse des coûts pour les ménages – ainsi que par une baisse des niveaux de production – et donc par une baisse de la qualité globale du bâti. Pour autant, nos connaissances actuelles sur les marchés fonciers et immobiliers ne permettent pas de fournir des ordres de grandeur précis quant à ces effets. En outre, nos connaissances actuelles ne permettent pas non plus de fournir des indications fiables quant à l'impact des mesures envisagées sur les différents segments sociaux. Sur la base de la littérature internationale, il est toutefois vraisemblable que les populations aux faibles revenus seront particulièrement impactées.

À partir des ordres de grandeur que nous ambitionnons de produire, il deviendra possible d'examiner si les impacts attendus demeurent acceptables au regard des bénéfices sociétaux associés à la limitation de l'artificialisation. À ce stade de la réflexion, le plus vraisemblable est que, à politique du logement inchangée, les impacts sur l'accès au logement pourraient être très conséquents. Toutefois, il est également vraisemblable que ces impacts pourraient être fortement limités – et dès lors devenir plus acceptables – si des politiques efficaces d'accompagnement devaient être mises en place.

En conjuguant des analyses quantitatives à des approches qualitatives, notre objectif est d'offrir un éclairage nouveau pour les politiques publiques en Wallonie et, en particulier, un éclairage nouveau pour la politique de l'aide au logement. En effet, une hypothèse de base sur laquelle repose notre travail est que, si l'on tient à concrétiser l'ambition du ZAN, il sera nécessaire de renouveler cette politique afin de limiter les impacts pressentis sur les populations à faibles revenus, en leur assurant le droit à un logement à la fois décent, abordable, bien localisé et adapté à la composition de leurs ménages.

### 1.1.4 Bibliographie

Commission européenne, 2011. Feuille de route pour une Europe efficace dans l'utilisation des ressources, Bruxelles.

Gouvernement wallon, 2019. Schéma de Développement du Territoire. Une stratégie territoriale pour la Wallonie, Version rectificative du 14 mai 2019.

Halleux J.-M., 2013. Le gaspillage de l'espace wallon. Comment en sommes-nous arrivés-là et pourquoi persistons-nous ?, Les *Cahiers Nouveaux*, 22, pp. 13-15.

Hancock, K. E. (1993). "Can Pay? Won't Pay?" or Economic Principles of "Affordability." *Urban Studies*, 30(1), 127–145. <https://doi.org/10.1080/00420989320080081>.

## 1.2 METHODOLOGIE

Nous avons prévu d'organiser le travail en cinq tâches cumulatives (pour des informations plus détaillées, consulter le dossier de candidature disponible en annexe chaire 1) :

### Tâche 1 : Etat de l'art

Cette partie du travail doit intégrer deux types d'approches : une revue de la littérature et, sur base des résultats obtenus, l'organisation d'entrevues avec des experts et témoins privilégiés actifs en Wallonie. Ces discussions viseront à analyser dans quelle mesure les observations des acteurs de terrain sont convergentes avec les conclusions qui se dégagent de la littérature internationale.

### Tâche 2 : Analyse de séries temporelles sur les grands indicateurs de l'immobilier résidentiel

Cette partie du travail reprend le recensement des données disponibles et nécessaires et les analyses de ces données.

### Tâche 3 : Modèles économétriques

Ces modèles économétriques seront *a priori* élaborés à l'échelle des communes. Ils viseront à rendre compte, d'une part, des valorisations foncières et immobilières et, d'autre part, de l'activité du secteur de la construction. Des réflexions supplémentaires seront également menées sur bases d'autres variables explicatives potentiellement identifiées dans la littérature.

### Tâche 4 : Seconde vague d'entretiens dédiés aux politiques publiques

Dans la continuité des approches quantitatives des tâches 2 et 3, nous prévoyons une tâche plus qualitative basée sur une deuxième vague d'entretiens auprès d'experts et de témoins privilégiés afin d'analyser comment nos résultats sont à prendre en compte pour adapter les politiques wallonnes à l'ambition du ZAN.

### Tâche 5 : Rédaction de la dissertation doctorale

Cette cinquième tâche est en lien avec la communication des connaissances acquises au cours de cette recherche doctorale.

## 1.3 PROGRAMME DE TRAVAIL

Comme décrit au point précédent, le travail est divisé en cinq grandes phases.

La première phase qu'est l'état de l'art est actuellement considérée comme majoritairement finalisée mais sera encore mise à jour ponctuellement lors de l'avancée de la recherche. Cette phase a permis de mieux définir certaines notions liées à l'accessibilité au logement et d'identifier les meilleures pratiques en la matière dans la littérature récente. La littérature plutôt liée à l'influence du foncier et des pratiques d'aménagement du territoire sur l'évolution du prix du logement a quant à elle permis de définir les éléments à étudier de manière plus particulière dans la suite de la recherche. Cela a également permis d'affiner la méthodologie et certaines analyses souhaitées (cf. résultats de Knoll *et al.* (2017) et de Reusens & Warisse (2018), voir annexe chaire 2).

Comme le prévoit le calendrier prévisionnel ci-dessous, la recherche est maintenant focalisée sur la question des données, des séries temporelles et sur la réalisation de modèles économétriques.

Un comité de thèse a été réalisé le 28 octobre 2021. Il a permis de confirmer l'intérêt des résultats obtenus par la revue de la littérature et d'orienter la suite des recherches en précisant la méthodologie à suivre. Le prochain comité devrait se tenir en mai 2022.

Tableau 1 : Calendrier prévisionnel

Ordre	Tâche	2021				2022				2023				2024			
		Q1	Q2	Q3	Q4												
1	Etat de l'art (littérature et entretiens)	0,9	0,5	0,2	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1		
2	Séries temporelles	0,1	0,5	0,8	0,8												
3	Modèles économétriques				0,1	0,9	0,9	0,9	0,9	0,5							
4	Entretiens auprès d'experts									0,4	0,9	0,9	0,7	0,5	0,2	0,2	
5	Rédaction de la dissertation												0,2	0,4	0,7	0,8	1,0
	<b>TOTAL</b>	<b>1,0</b>															

## 2. ACTIVITES ASSOCIEES A LA RECHERCHE

### 2.1 PUBLICATIONS

Il n'y a pas de publication directement en lien avec la recherche prévue pour le moment.

La revue de littérature réalisée dans le cadre de la thèse a cependant servi à étoffer la réflexion sur le logement abordable dans l'annexe 4 de la recherche R1-Volet 4. Cette revue de la littérature a également permis de répondre aux questions de cette recherche liées à l'évolution du prix du logement (pour quelles raisons ? Quels impacts de l'aménagement du territoire et de la restriction foncière sur les prix ?). Elle a également permis d'aborder la question des politiques possibles pour promouvoir l'accessibilité au logement dans un contexte de mise en application du modèle de la ville compacte (voir annexe chaire 2).

### 2.2 PARTICIPATION A UN COLLOQUE OU SEMINAIRE

Participation passive :

- Land policies in Europe : Municipal challenges, public landownership, net zero land take up – 15, 16, 17 septembre 2021 - International working group of the German academy for spatial development (ARL).
- Housing Vienna: The Socio-Spatial Effects of Inclusionary and Exclusionary Mechanisms of Housing Provision par Michael Friesenecker – 22 octobre 2021 – Politecnico Milano – <https://www.facebook.com/events/251122340280616/?ref=newsfeed>
- Urban Expansion Webinar III: The Containment of Urban Expansion – 04 novembre 2021 – Co-hosted: The NYU Marron Institute of Urban Management and the journal Buildings & Cities.
- The politics and regulation of short-term rental housing in European cities : Insights from Paris and Milan par Francesca Artioli – 5 novembre 2021 – Politecnico Milano – [https://www.facebook.com/events/261083689367394/?no-tif\\_id=1633527414954337&notif\\_t=plan\\_admin\\_added&ref=notif](https://www.facebook.com/events/261083689367394/?no-tif_id=1633527414954337&notif_t=plan_admin_added&ref=notif)
- Housing Affordability in (Post-Pandemic) Europe : current state of research, policy and practice par Steffen Wetzstein – 10 décembre 2021 – Politecnico Milano – [https://www.facebook.com/events/383492266642809/?no-tif\\_id=1633528499785012&notif\\_t=plan\\_admin\\_added&ref=notif](https://www.facebook.com/events/383492266642809/?no-tif_id=1633528499785012&notif_t=plan_admin_added&ref=notif)
- Colloque de la CPDT – 13 décembre 2021 : préparation d'un poster pour l'occasion (voir Annexe chaire 3)

**Participation active :**

- Présentation du projet de thèse au Midi de la CPDT le 22 novembre 2021

**2.3 AUTRES ACTIVITES****Formation transversale :**

- Les bases de l'Open Access FR – 24 novembre 2021 – Université de Liège
- Responsible research data management – 16 novembre 2021 – Université de Liège

**UNIGR-CBS :**

- Séjour de 2 jours au Luxembourg pour rencontrer le groupe du Center for Border Studies et participer à la préparation du Planning Game du 10 et 11 février 2022 – 23 et 24 septembre 2021.

**Workshop CPDT :**

- Participation au workshop Datu-Catu organisé par la CPDT pour aider à l'organisation (modération d'un groupe) – 20 septembre 2021.

### 3. SYNTHÈSE DES RESULTATS

#### Tâche 1 : Etat de l'art

Au cours des recherches, la nécessité d'approfondir nos connaissances sur le **concept de logement abordable et des manières de l'étudier** et de la quantifier (indicateurs, différents aspects à prendre en compte, etc.) s'est fait sentir. **Un apport a été réalisé dans l'annexe 4 de la recherche R1-Volet 4 (voir annexe chaire 2, point 3 : accessibilité financière au logement)**. Il a en effet semblé nécessaire d'approfondir ce sujet, plus complexe qu'il n'y paraît en apparence, pour ne pas survoler cette thématique centrale du projet de thèse et se saisir de cette question de logement abordable selon les méthodes actuelles. **La sélection d'indicateurs adéquats pour cette recherche est donc en cours, en parallèle de la recherche sur les données disponibles** pour réaliser de telles analyses. Le travail actuellement réalisé est donc d'étudier les différentes manières d'aborder la question du logement abordable dans la littérature internationale et d'établir la ou les façons les plus pertinentes d'aborder cette question avec les données dont on peut disposer actuellement en Wallonie. L'objectif étant d'intégrer à termes ces réflexions à notre méthodologie.

Nous souhaitons par exemple intégrer et développer une réflexion sur l'intégration de la dimension spatiale (territoriale) avec, par exemple, la prise en compte des coûts de transports dans la question de l'accessibilité au logement, la définition et l'utilisation d'une norme de logement décent et la mobilisation du concept de coût d'opportunité (« *à quelle part de revenu faut-il renoncer pour obtenir un logement et est-ce que ce qui est abandonné est raisonnable ou excessif ?* » (Hancock, 1993, p. 129)).

En effet, l'un des principaux résultats de la revue de littérature réalisée jusqu'à présent est de lier la question du logement abordable à celle des coûts de transport, avec la mise en évidence de ménages qui se retrouvent dans la nécessité de s'éloigner des régions les plus chères pour se procurer un logement, tout en se retrouvant piégés dans une situation leur imposant des coûts de transports grandissant (augmentation du coût de l'essence principalement).

L'un des autres résultats est la nécessité de prendre en compte l'aspect social lié au logement lors de toute étude concernant l'accessibilité. Avoir accès à un logement décent ne se limite ainsi pas à savoir se payer un toit au-dessus de sa tête. Cela signifie, par exemple, avoir un logement de taille adéquate selon la taille de son ménage, à une distance « raisonnable » de son lieu de vie (travail, famille, amis), et dans des conditions de salubrité suffisantes.

En ce qui concerne la revue de la littérature prenant particulièrement en compte les **liens entre, d'une part, les politiques d'urbanisme et d'aménagement et, d'autre part, le fonctionnement des marchés du logement et l'activité du secteur de la construction**, ainsi que les **contextes où la politique de la ville compacte a conduit à un renforcement des tensions sur les marchés du logement**, l'apport de cette thèse correspond aux **points 4, 5 de l'annexe 4 de la recherche R1-Volet 4 (voir annexe chaire 2)**. Le résultat principal de cette partie de la revue de la littérature est, qu'effectivement, dans un contexte de marché du logement libéralisé et sans intervention efficace des politiques et du secteur public pour promouvoir le logement abordable, le ZAN conduira à une augmentation des problématiques d'abordabilité du logement. Cependant la littérature met également en évidence l'efficacité des **mesures pour promouvoir le logement abordable**, même dans un contexte de restriction foncière. Les divers outils les plus couramment évoqués dans la littérature sont présentés au **point 6 de l'annexe 4 de la recherche R1-Volet 4 (voir annexe chaire 2)**. Cet aspect de la recherche devra être approfondi après la réalisation des phases 2 et 3 de la recherche, à l'aide d'entretiens supplémentaires avec des acteurs du logement.

Cette deuxième partie de la revue de la littérature sur la question de l'évolution des prix et des impacts des outils d'aménagement ou d'urbanisme sur les marchés du logement a également permis de donner des premières réponses quant à **l'influence du foncier et des coûts de construction sur cette évolution des prix** (cf. résultats de Knoll *et al.* (2017) et de Reusens & Warisse (2018), annexe chaire 2). Ces éléments de réponses permettent ainsi d'affiner la méthodologie et certaines analyses souhaitées pour répondre à cette question cruciale de manière **plus fine**, avec des **données actualisées** et surtout de manière **spatialisée**.

Les résultats de cette revue de la littérature scientifique ont permis d'établir un certain nombre de conclusions à présenter aux différents acteurs à interviewer (deuxième partie de la phase 1). Cette partie du travail, actuellement encore en cours, a quant à elle été réalisée majoritairement dans le cadre de la recherche R1, sur base des travaux de recherches de la thèse. Les résultats de ces entretiens seront utilisés dans le cadre de la thèse.

## **Tâche 2 : Analyse de séries temporelles sur les grands indicateurs de l'immobilier résidentiel**

Sur base de l'état de l'art et des éléments déjà repris dans le dossier de candidature (voir annexe chaire 1), un recensement de l'ensemble des données nécessaires pour réaliser les différentes analyses est en cours de réalisation. Les recherches portant sur la notion d'accessibilité au logement ainsi que les manières les plus pertinentes selon la littérature récente pour aborder au mieux cette problématique sont intégrées à ces réflexions sur les données nécessaires, disponibles et les demandes à produire pour les obtenir (prise en compte des coûts de transports, recherche d'une norme de logement décent, etc.).

Concrètement, cette partie du travail consiste pour l'instant en la réalisation d'un tableau reprenant les données nécessaires pour réaliser les analyses statistiques souhaitée. Ce recensement se fait sur base des analyses que nous savons déjà vouloir réaliser, ainsi que sur celles jugées pertinentes dans la littérature récente sur le sujet. L'objectif, à court terme, est de se renseigner sur la disponibilité ou non de ces données et auprès de quels organismes. Une fois cette étape réalisée, les demandes pour obtenir les données dont nous ne disposons pas seront envoyées. Dans le cas où nous disposerions déjà de certaines des données, les premières analyses seront lancées prochainement.

Il est envisagé de faire la demande d'obtention pour les données SILC, pour lesquelles nous savons que le temps d'attente peut être très long, mais dont certaines études consultées montrent l'intérêt pour évaluer l'état actuel de l'accessibilité au logement pour les ménages.

Comme cela a été recommandé lors d'une formation transversale sur les bonnes pratiques de recherches scientifiques, la réalisation d'un plan de données pour réaliser une base de données adaptée à la recherche et à ses besoins spécifique est en cours. L'objectif est également d'assurer une bonne reproductibilité des résultats de la recherche.

## 4. LISTE DES AUTRES ANNEXES

Nombre et nom des documents annexés à la présente fiche :

- Annexe chaire 1 : Annexe à la fiche doctorale de Charlotte Bernier : Dossier de candidature

Fichier : CPDT\_RF\_Dec\_2021\_CBernier\_Annexe\_Chair1\_Candidature.pdf

- Annexe chaire 2 : Annexe à la fiche doctorale de Charlotte Bernier : VOLET 4 – Concilier la limitation de l'étalement urbain et l'accessibilité financière au logement

Fichier : CPDT\_RF\_Dec\_2021\_CBernier\_Annexe\_Chair2\_Annexe\_R1\_Volet4.pdf

- Annexe chaire 3 : Annexe à la fiche doctorale de Charlotte Bernier : Poster « Stop à l'artificialisation, quid du logement ? »

Fichier : CPDT\_RF\_Dec\_2021\_CBernier\_Annexe\_Chair3\_Poster\_Colloque2021.pdf