

Présentation thèse Charlotte Bernier

Dans le SDT approuvé en 2019, le Gouvernement wallon formule l'ambition de drastiquement limiter l'artificialisation des sols. Cette ambition s'inspire de la doctrine Zéro Artificialisation Nette (ZAN) formulée par la Commission européenne en 2011. Le Gouvernement wallon formule également dans le SDT des ambitions importantes quant à la production de logements. À l'horizon 2050, 350 000 nouveaux logements seraient en effet nécessaires pour rencontrer les besoins de la population wallonne.

Face à ces ambitions potentiellement antagonistes et aux résultats des recherches, qui soulignent la difficulté de concilier limitation de l'artificialisation des sols et accès au logement, le projet de recherche vise à répondre aux questions suivantes :

- 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 faibles revenus ?
- Quel est le rôle des prix fonciers et immobiliers sur le renforcement de l'étalement urbain ?

Répondre à ces questions 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, puisqu'il semble bien que, sans politiques d'accompagnement, la mise en application stricte du ZAN conduira à une hausse des valeurs qui impactera le plus significativement les populations peu favorisées. Il semble donc urgent **d'anticiper ce débat** par une **objectivation robuste des effets attendus et sur la manière la plus adéquate de les éviter**.

La recherche prévoit tout d'abord de confronter les conclusions de la littérature scientifique internationale aux avis des acteurs du logement actifs en Wallonie. Elle poursuivra ensuite avec une analyse de séries temporelles sur les grands indicateurs de l'immobilier résidentiel. Cela permettra notamment de mettre en avant les situations de tensions entre prix et revenus.

La recherche développera ensuite des modèles économétriques visant à évaluer comment l'application du ZAN risque d'impacter les prix et la production immobilière par commune. Elle vérifiera ici la triple hypothèse que la raréfaction des terrains constructibles risque d'entraîner une hausse des prix, une baisse de la production en logements ainsi qu'un impact négatif sur la qualité du cadre bâti. Pour terminer la recherche, il est prévu une approche plus qualitative, basée sur une seconde vague d'entretiens auprès d'acteurs wallons. Ces entretiens analyseront comment les résultats obtenus sont à prendre en compte pour adapter les politiques wallonnes au ZAN, en particulier la politique du logement.