

## **RECHERCHE I5 : PRODUCTION DE L'HABITAT ET ENJEUX TERRITORIAUX**

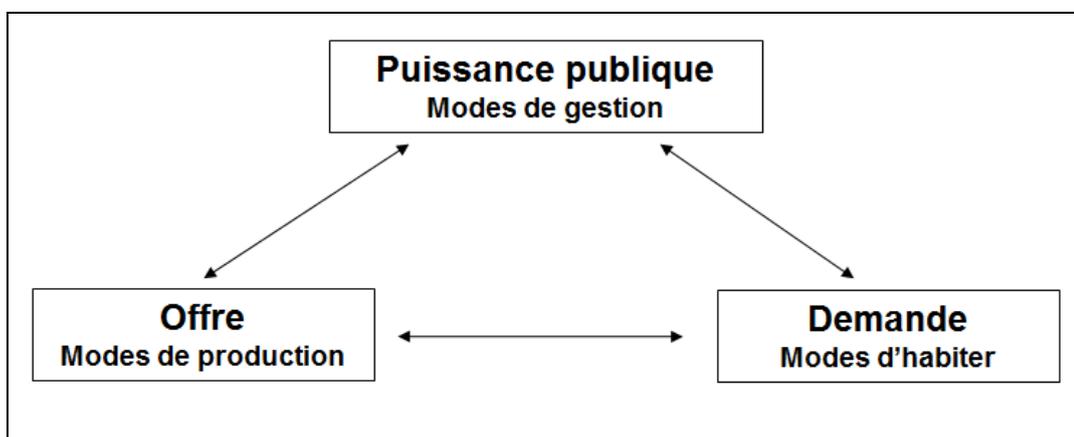
### **1. RAPPEL DES OBJECTIFS DE LA MISSION**

Le projet de recherche est basé sur le concept de système de production de l'habitat (figure 1). Un système de production de l'habitat vise à accroître et à améliorer l'offre en logements. Il se structure par les interactions entre les modes d'habiter (la demande), les modes de production (l'offre) et les modes de gestion (l'intervention de la puissance publique).

Pour le contexte wallon, le système de production actuel est lié à un usage peu parcimonieux de la ressource foncière et à des problèmes importants d'étalement de la périurbanisation. Néanmoins, des signaux avant-coureurs de la mise en place d'un système de production plus vertueux vis-à-vis des principes stratégiques de l'aménagement du territoire semblent se manifester.

La recherche I5 intitulée « *production de l'habitat et enjeux territoriaux* » ambitionne d'étudier l'ampleur de ces changements et de comprendre quels sont les processus socio-économiques qui les instituent. Au final, son objectif est de préciser comment l'intervention de la puissance publique peut s'appuyer sur ces pratiques émergentes en vue de soutenir la transition vers un nouveau système pour la production de l'habitat wallon. Notre ambition est donc d'identifier les conditions qui conduisent à des pratiques plus vertueuses vis-à-vis des principes stratégiques de l'aménagement durable, afin de les renforcer et de les généraliser dès que possible.

**Figure 1**  
**Les composantes principales des systèmes de production de l'habitat**



## 2. APERÇU GENERAL DU DEROULEMENT DES TRAVAUX

Tel que prévu dans le cahier des charges amendé par le Comité d'Accompagnement du 25 janvier 2012, la recherche I5 est ventilée en trois phases d'analyse. La première de ces phases (l'objet du rapport d'octobre 2012) développait le sujet des modes de production. Comme nous le présentons au sein du chapitre 1 (voir le volume en annexe), l'analyse des modes de production a consisté à étudier les principales caractéristiques des marchés du logement wallons et à développer une grille de lecture sur les filières de production. La grille de lecture des filières de production met en évidence trois possibilités : l'auto-promotion, la promotion commerciale de logement individuel et la promotion commerciale de logement collectif. Ces trois filières se différencient morphologiquement : les immeubles auto-produits comportent quatre façades tandis que les habitations unifamiliales construites en promotion commerciale sont généralement des habitations accolées. La recherche dédiée aux modes de production démontre que les filières de production induisant l'utilisation la plus parcimonieuse de la ressource foncière auront tendance à s'imposer lorsque les relations localisées de l'offre et de la demande (c'est-à-dire une demande importante en comparaison de l'offre) vont conduire à une hausse des valeurs immobilières qui se traduira par une hausse des valeurs foncières. Pour le contexte wallon, le sujet des relations entre l'offre et la demande est à relier aux disparités importantes en termes de disponibilité foncières inscrites au plan de secteur.

Pour ce rapport d'octobre 2013, nous nous sommes penchés sur les modes d'habiter, au travers d'une enquête réalisée sur un panel de 120 ménages. C'est ensuite le sujet des modes de gestion et des politiques publiques qui sera approfondi lors de la troisième et dernière année du projet (dont les résultats seront présentés en octobre 2014).

Lors des mois à venir, le travail sur les modes de gestion visera à clôturer la recherche I5 au travers de recommandations susceptibles de renforcer les modes de production émergents et les modes d'habiter alternatifs à l'étalement de la périurbanisation. Ce travail s'alimentera de notre compréhension fine des différentes stratégies d'investissement des filières de production du logement et des facteurs qui favorisent l'adhésion des ménages aux formes d'habitat plus denses. Nous prévoyons de formuler des recommandations relatives tant à la politique d'aménagement du territoire qu'à la politique de l'aide au logement et qu'à la politique fiscale. Néanmoins, le travail sera principalement orienté vers le sujet de la politique foncière et plus particulièrement sur les conditions devant permettre de produire du foncier viabilisé en localisation structurante. Nous émettrons des propositions pour générer de la densification par les trois types d'acteurs en charge de la production de terrains viabilisés : les particuliers, les promoteurs professionnels et la puissance publique.

## 3. PRINCIPAUX RESULTATS

L'analyse des modes d'habiter s'intéresse aux différents moyens qui permettraient d'infléchir les arbitrages résidentiels vers des pratiques plus vertueuses en termes d'utilisation de la ressource foncière et en termes de centralité. Notre objectif est de mettre en évidence les freins et les leviers à la densification du territoire. Par « densification » nous entendons dans ce rapport la mise en place d'un système de production de logements qui consomme moins de terrain que le modèle aujourd'hui dominant de l'habitation quatre façades sise en périphérie.

### 3.1 UNE ENQUETE SUR LES MODES D'HABITER

Le rapport sur les modes de production développe les causes exogènes à la densification spontanée du territoire. Le présent rapport dédié aux modes d'habiter complète cette analyse en étudiant les ressorts des choix posés par les ménages pour des formes d'habitat plus centrales et plus économes en ressource foncière.

Nous avons mené une enquête auprès de 120 ménages sur leurs consentements à payer pour différents biens immobiliers ainsi que sur leurs motivations résidentielles. Ces ménages sont issus des communes de Wavre (commune centrale) et des communes de Perwez et de Chastre (communes situées en périphérie). Les communes de Wavre, Perwez et Chastre font partie du bassin d'emplois bruxellois, dont la disponibilité foncière est faible et où la densification spontanée du territoire peut être observée. Parmi les ménages sondés, 40 % résident dans une habitation quatre façades, 30 % dans une habitation mitoyenne et 30 % dans un logement collectif.

Notre enquête confirme la relation entre les filières de production et les morphologies de logement associées. Plus particulièrement, nous montrons que la promotion commerciale (de logement individuel ou d'appartement) est un mode de production plus vertueux en termes d'utilisation de la ressource foncière. En effet, les analyses statistiques effectuées sur l'échantillon prouvent que cette filière est morphologiquement associée à des types de logements qui utilisent moins de terrains. Néanmoins, les coûts de revient de la promotion commerciale sont importants et elle ne peut émerger que sur des territoires où les prix fonciers et immobiliers sont élevés. La maison jointive construite en autopromotion offre une réponse alternative. Elle pourrait offrir l'avantage de combiner faible coût de revient et usage relativement parcimonieux du sol.

Du point de vue de la demande, chaque filière a des avantages spécifiques. La demande en auto-promotion est très attachée à la forte personnalisation du bien que permet la filière. La promotion commerciale de logement unifamilial est par contre choisie par les ménages pour la rapidité de la construction et pour le respect des délais et des budgets. Le logement collectif est quant à lui un logement que l'on habite de manière transitoire, en début ou en fin de trajectoire résidentielle. Nous avons également montré que la forte satisfaction des ménages en auto-promotion contrastait avec le fort taux d'insatisfaits en promotion commerciale. En parallèle, les travaux sur le logement idéal ont à nouveau souligné l'attrait de la maison quatre façades et de l'auto-promotion pour les ménages. Par conséquent, nous prévoyons de nous pencher dans la suite de nos travaux sur le statut à accorder à l'auto-promotion. La problématique consistera à identifier des moyens pour favoriser l'auto-promotion de logement en deux ou en trois façades. Par ailleurs, nous ambitionnons de poursuivre l'analyse du potentiel commercial des maisons vendues en « gros œuvre fermé ». En effet, cette filière hybride combine les avantages de la promotion commerciale et de l'auto-promotion.

### 3.2 LA SUBSTITUABILITÉ ENTRE LES TYPES DE LOGEMENT

Au travers de l'évaluation contingente, nous nous sommes penchés sur le degré de substituabilité accordé par les ménages entre différents types de logement. Nous avons montré que, toutes choses égales par ailleurs, les ménages seraient prêts à déboursier 11 % en plus du prix d'une maison deux façades pour habiter dans une maison quatre façades.

Pour les petits logements (de surface de vie de 100 m<sup>2</sup>), nos résultats empiriques montrent qu'à surface équivalente, les ménages sont prêts à déboursier 13 % en plus du prix d'un appartement pour habiter dans une maison quatre façades aux caractéristiques équivalentes. Pour ce qui est de la maison deux façades, les ménages sont prêts à déboursier 5 % en plus du prix de l'appartement pour, toutes choses égales par ailleurs, acquérir ce type d'immeuble. Il y aurait donc un réel potentiel de substituabilité entre la maison deux façades et l'appartement. Si aujourd'hui les petites maisons mitoyennes sont relativement rares sur les marchés immobiliers, il ne faudrait pas œuvrer à leur expansion. Multiplier ce type d'habitat pourrait conduire à un report de la demande depuis le logement collectif plus économe en terrains.

Les résultats développés soulignent également la demande potentielle pour de petites maisons quatre façades de surface de vie de 100 m<sup>2</sup>. Moins coûteuses à la construction que la maison mitoyenne ou que l'appartement et bénéficiant d'une plus forte valorisation par le marché, elles répondent aux aspirations de la demande en termes de logement individuel quatre façades. Développées en filière Bimby, elles favoriseraient la mise en place d'une offre en logement abordable en localisation structurante. Par contre, sur du terrain vierge, la petite maison quatre façades est contraire aux principes de l'aménagement durable. Dans la suite de nos travaux, nous chercherons à préciser à comment favoriser et encadrer la mise en place d'une telle offre.

### **3.3 LE RECYCLAGE URBAIN**

Mieux localiser la production de logement pose également la question du potentiel des politiques de « recyclage urbain ». Nous avons ainsi jaugé l'intérêt des ménages pour du logement neuf qui s'insère dans un quartier ancien au travers de l'objectif politique de « reconstruire la ville sur la ville ». En moyenne, les ménages ont dévalué l'habitation sise dans un quartier ancien de 10 % par rapport à la même habitation dans un quartier neuf. Cette dévaluation est à mettre en lien avec la faible qualité de l'habitat au sein de nos centres urbains. Pour rendre les villes plus attractives, les aménageurs devraient être particulièrement attentifs à la diversité des logements en ville (notamment au niveau de leur surface de vie qui est un facteur primordial dans le choix résidentiel des ménages), à la qualité des espaces verts, à la sécurité dans le quartier, ...

### **3.4 L'ETALEMENT DE LA PERIURBANISATION**

Nous avons ensuite cherché à comprendre les raisons du choix d'une localisation périphérique. Les ménages ont été invités à évaluer différents biens dans deux localisations distinctes : l'une à Wavre (soit une localisation centrale située sans congestion à 30 minutes de Bruxelles) et l'autre à Ramillies (soit une localisation périphérique distante sans congestion de 55 minutes de la capitale). Lorsque les ménages sont invités à choisir entre une maison mitoyenne en centralité et une maison quatre façades en périphérie, ils choisissent la maison deux façades en centralité (précisément, ils seraient prêts à déboursier 6 % en plus du prix de la maison quatre façades à Ramillies pour obtenir une deux façades à Wavre). Le nombre de façades ne vient donc pas compenser la moins-value liée à l'éloignement. Ce constat est intéressant car il tend à montrer que l'étalement de la périurbanisation n'est pas inévitable. En effet, la maison jointive est un produit immobilier qui peut attirer de nombreux ménages s'il est situé en localisation centrale.

Sur cette base, nous pouvons nous interroger sur les raisons qui expliquent pourquoi les ménages de Perwez et Chastre résident en périphérie alors que leurs consentements à payer montrent une nette préférence pour l'habitation en centralité. Tout d'abord, les ménages de Perwez et Chastre ont choisi de s'établir dans une localisation moins périphérique que la situation proposée. En effet, Perwez et Chastre se situent à 45 minutes de Bruxelles contre 55 minutes pour Ramillies. L'inefficacité des marchés fonciers et immobiliers peut également expliquer l'établissement des ménages en périphérie. En effet, la structure des marchés fonciers rend les développements immobiliers plus faciles à réaliser en périphérie, où ils y sont donc plus nombreux. Par ailleurs, dans la pratique, il est difficile de résonner « toutes choses égales par ailleurs ». En effet, à bien équivalents, l'environnement dans lequel va s'insérer le bien sera différent s'il est localisé en centralité ou en périphérie. Nous avons montré le peu d'intérêt des ménages pour les quartiers anciens et, de ce point de vue, l'établissement en périphérie pourrait donc être lié à la recherche de voisinages résidentiels plus attractifs.

Au final, l'enquête que nous avons menée auprès d'un panel de 120 ménages montre que les ménages qui résident au sein des territoires relativement saturés dans leur zone d'habitat acceptent les morphologies associées à la densification du territoire. On constate que les habitats alternatifs à la maison quatre façades sont envisagés et qu'il y a une demande potentielle pour des localisations centrales. Cette demande est néanmoins confrontée à une offre en logement insuffisante et souvent de faible qualité. La troisième partie de la recherche dédiée aux modes de gestion s'attachera à analyser les mécanismes qui pourraient permettre une amélioration de cette situation.

## 4. ANNEXES

Le présent rapport comporte six annexes.

- Annexe RI5.0 : Rapport technique.  
Fichier : CPDT\_RF\_Octobre\_2013\_Annexe\_RI5-0\_Rapport technique.pdf
- Annexe RI5.1 : Questionnaire d'enquête.  
Fichier : CPDT\_RF\_Octobre\_2013\_Annexe\_RI5-1\_Questionnaire.pdf
- Annexe RI5.2 : Prospectus.  
Fichier : CPDT\_RF\_Octobre\_2013\_Annexe\_RI5-2\_Prospectus.pdf
- Annexe RI5.3 : Illustrations de l'enquête.  
Fichier : CPDT\_RF\_Octobre\_2013\_Annexe\_RI5-3\_Illustrations de l'enquête.pdf
- Annexe RI5.4 : Illustrations graphiques des consentements à payer.  
Fichier : CPDT\_RF\_Octobre\_2013\_Annexe\_RI5-4\_Illustrations des CAP.pdf
- Annexe RI5.5 : Ensemble des tests statistiques effectués.  
Fichier : CPDT\_RF\_Octobre\_2013\_Annexe\_RI5-5\_Tests statistiques.pdf

## 5. COMPOSITION DE L'EQUIPE

Pilote : Jean-Marie HALLEUX (Lepur – ULg)

Chercheure : Julie STRÉE (Lepur – ULg)