



Conférence Permanente  
du Développement  
Territorial

**J-7: SÉMINAIRE DE PRODUCTION CPDT-27/11/2012-CEME-CHARLEROI**

**LA DENSITÉ**

**PV de l'atelier n°2 tel qu'amendé par l'ensemble des participants :**

***Densification et prix du logement : quel est l'impact de la densification sur le prix du logement ?***

**Formateur : J.M. Halleux**

**Chercheurs-Rapporteurs : J. Strée, G. Xhignesse**

## **1. CADRAGE THÉORIQUE - J.-M. HALLEUX**

L'atelier débute par un cadrage théorique animé par J.-M. Halleux durant lequel il revient en premier lieu sur la contradiction contenue dans le titre de l'atelier. En effet, ce n'est pas la densité qui impacte le prix des logements mais ce sont des prix immobiliers élevés qui rendront possible une certaine densité. Cette causalité est sous-jacente aux mécanismes du calcul à rebours sur lequel les promoteurs basent leur plan financier.

## **2. ATELIER N° 1**

### ***a) Générer de la densité à l'échelle communale, quelles contraintes ?***

Le débat s'est ouvert sur la nécessité de garder à l'esprit l'hétérogénéité de l'urbanisation rencontrée à l'échelle d'un territoire communal. Cette hétérogénéité met en cause la pertinence de politiques de densification qui seraient menées de manière homogène et systématique à l'échelle d'une commune. Conséquemment, comment favoriser les filières denses dans les noyaux d'habitat sans contraindre le développement des autres filières sur le reste du territoire ? Cette question implique la prise en compte des logiques d'investissement et des réalités économiques différentes qui incombent aux acteurs de ces filières de production (c'est-à-dire les ménages candidats-bâtitisseurs ou les promoteurs immobiliers).

L'exposé du matin intitulé "*Comment générer la densification par les promoteurs, par les particuliers et par les outils d'urbanisme ?*" a mis en exergue l'échelle des bassins d'emplois comme échelle pertinente à laquelle observer des facteurs générateurs de densité. C'est à l'échelle des bassins d'emplois que s'équilibrent les marchés de l'offre et de la demande en logements. Par conséquent, des politiques efficaces doivent être pensées à cette échelle. Le débat s'est évidemment porté sur les difficultés politiques de la mise en œuvre de collaborations intercommunales quand les priorités politiques divergent,

collaborations d'autant plus difficiles dans les communes frontalières à une autre Région ou à un autre pays.

***b) Favoriser une densification du territoire : selon quels éléments catalyseurs ? Quelles conséquences sociales ?***

En partant du postulat que se sont des prix immobiliers élevés qui rendent possible une densification du territoire, les intervenants ont mis en exergue l'aspect positif de la législation sur la performance énergétique des bâtiments (la PEB). Le respect de la PEB engendre un coût de construction plus élevé (qui pourrait même atteindre 20 % du coût actuel pour la norme de l'habitat passif) qui se répercutera sur les prix immobiliers. Par ailleurs, concrétiser les exigences de la PEB nécessite pour les constructeurs de repenser l'architecture de nos maisons car rencontrer ces exigences à un prix raisonnable pour les ménages passe par des typologies d'habitat plus compactes et mitoyennes.

Par ailleurs, les débats se sont également tournés vers l'impact social d'une mesure réglementaire telle que la PEB. Face à des coûts de construction croissants, il devient de plus en plus urgent de mener des politiques foncières visant à assurer l'accès financier au logement en contrôlant notamment le coût du foncier.

***c) Mener une politique foncière communale : dans quel but et selon quels outils ?***

Une politique foncière communale peut répondre à divers objectifs. Lors de cet atelier, trois objectifs principaux ont été mis en évidence. D'une part, sans politique foncière, l'accession à la propriété risque de devenir de plus en plus difficile suite à l'action conjointe d'un renforcement des prix fonciers et des coûts de construction. Par ailleurs, pour faire face aux défis démographiques, il est nécessaire que le secteur public mette en place une politique foncière afin de rendre l'offre en logements suffisante. Dans ce cadre, les participants insistent également sur l'intérêt de mobiliser des moyens pour replacer sur le marché le stock important de logements vides que compte la Wallonie. Enfin, pour la collectivité, mener une politique foncière permet de récupérer une partie plus importante de la rente foncière.

Comment mettre en place une politique foncière ? La mise en œuvre des ZACC est une stratégie de politique foncière menée par certaines communes dans la perspective de rencontrer les objectifs de l'ancrage communal du logement. De par la mise en œuvre des ZACC, la commune devient actrice de son urbanisation. Certaines communes se montrent innovantes et mettent en place des politiques foncières que l'on pourrait qualifier d'indirectes. Ces communes imposent aux promoteurs développant des projets immobiliers d'une certaine ampleur de léguer certains logements au service public. Ces impositions se font au travers de charges d'urbanisme imposées dans le permis. Au Grand-duché du

Luxembourg, ce type de mécanisme est systématisé. Néanmoins, les participants insistent sur la difficulté de mener des politiques fortes sur des petites communes où le poids électoral des propriétaires pèse lourdement.

### **3. ATELIER N° 2**

#### ***a) Générer de la densité à l'échelle communale, quelles contraintes ?***

La contrainte majeure à une densification du territoire serait la faible demande pour de l'habitat dense. Là où des projets relativement denses ont été mis en place par certaine commune, la commercialisation est difficile. C'est également le risque d'une mauvaise commercialisation qui éloigne les promoteurs de ce type de réalisations.

Le manque de lignes directrices fortes et continues de la part de la tutelle est également pointé comme frein à la densification. Pour d'autres communes, c'est la désuétude de certains schémas ou règlements qui constituent aujourd'hui un frein à la densification. Enfin, les projets immobiliers qui affichent une certaine densité doivent généralement faire face à la levée de boucliers des riverains. Dans de nombreux contextes, la densité donne lieu à d'importants effets Nimby.

De manière plus périphérique, la question de l'habitat en zone de loisirs a également été soulevée. Pour certaine commune, la densification de leur territoire s'exprime au sein de ces espaces qui échappent bien souvent aux études.

#### ***b) Favoriser une densification du territoire : selon quels éléments catalyseurs ? Quelles conséquences sociales ?***

La densification du territoire est en cours dans de nombreuses communes par le biais de la division des logements existants. Cette division répond à des besoins économiques (besoin d'un loyer pour rembourser le prêt hypothécaire) ou est le signe d'une précarisation de la population (besoin d'une adresse indépendante pour bénéficier des aides sociales). Dans certains centres prisés, la demande en logements est telle que l'on voit apparaître une division des logements couplée à l'occupation des étages des commerces.

Bien que la division des logements participe à la densification du territoire, elle impacte directement le prix des habitations unifamiliales rendant leur acquisition difficile pour les familles. Par ailleurs, pratiquée à l'excès, la division des logements pose la question du droit à un logement décent.

***c) Mener une politique foncière communale : dans quel but et selon quels outils ?***

Les politiques foncières mises en place à l'échelon communal ont pour objectif de faciliter l'accès à la propriété pour les jeunes de la commune. Certaines communes soumises à une importante pression foncière mettent en œuvre leur ZACC dans l'espoir de diluer les prix sur les marchés fonciers. Néanmoins, vu l'échelle à laquelle s'effectuent les équilibres sur le marché du logement, ces mesures n'ont que peu d'effets à l'échelon communal.

Quid également du permis d'urbanisation ? Est-il un bon outil permettant de concrétiser les objectifs régionaux en termes de densité et de création de logements ? Peu de communes ont eu l'occasion d'en mettre en œuvre. Pour beaucoup, le permis d'urbanisation est trop complexe. Par conséquent, seules les opérations d'une certaine ampleur sont initiées sous cet outil. Les petits lotissements d'hier réalisés par de petits lotisseurs-géomètres ne sont plus économiquement rentables lorsqu'ils doivent être introduits sous la législation du permis d'urbanisation. C'est pourquoi, les investisseurs se montrent inventifs afin de contourner ces contraintes. Par ailleurs, les communes sont quelque peu désemparées par-rapport à la complexité de ces dossiers et se sentent peu soutenues par l'administration.

