



*Quelles actions possibles pour concilier le ZAN (Zéro Artificialisation Nette) et l'abordabilité du logement*

IWEPS – Futurama n°15  
*Se loger en Wallonie en 2050 :  
quelles perspectives ?*

Jean-Marie HALLEUX  
Professeur ordinaire  
Université de Liège

Webinaire du 30 janvier 2025

# Introduction

- Recherches CPDT et dans le cadre de la Présidence belge 2024 du Conseil de l'Union européenne



Conférence Permanente  
du Développement  
Territorial

RECHERCHE 1 : INTENSIFICATION ET REQUALIFICATION DES  
CENTRALITÉS POUR LUTTER CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

RAPPORT SCIENTIFIQUE – ANNEXE 4

VOLET 4 – CONCILIER LA LIMITATION DE L'ÉTALEMENT URBAIN ET  
L'ACCESSIBILITÉ FINANCIÈRE AU LOGEMENT



RAPPORT FINAL – DECEMBRE 2021



belgium24.eu

**NO NET LAND  
TAKE (NNLT)  
AND HOUSING  
AFFORDABILITY**

What actions could be taken to reconcile NNLT and  
housing affordability?



belgium24.eu

**ZÉRO  
ARTIFICIALISATION  
NETTE (ZAN) ET  
ACCESSIBILITÉ  
FINANCIÈRE DU  
LOGEMENT**

Quelles actions possibles pour concilier le ZAN et  
l'abordabilité du logement ?





Conférence Permanente  
du Développement  
Territorial

RECHERCHE 1 : INTENSIFICATION ET REQUALIFICATION DES  
CENTRALITÉS POUR LUTTER CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

RAPPORT SCIENTIFIQUE – ANNEXE 4

VOLET 4 – CONCILIER LA LIMITATION DE L'ÉTALEMENT URBAIN ET  
L'ACCESSIBILITÉ FINANCIÈRE AU LOGEMENT

RAPPORT FINAL – DECEMBRE 2021

<https://cpdt.wallonie.be/wp-content/uploads/2023/03/Annexe-2021-Limitation-de-letalement-urbain-et-accessibilite-au-logement.pdf>



## NO NET LAND TAKE (NNLT) AND HOUSING AFFORDABILITY

What actions could be taken to reconcile NNLT and  
housing affordability?



<https://dox.uliege.be/index.php/s/QDprhaZn49oyARc>



## ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE (ZAN) ET ACCESSIBILITÉ FINANCIÈRE DU LOGEMENT

Quelles actions possibles pour concilier le ZAN et  
l'abordabilité du logement ?



<https://dox.uliege.be/index.php/s/YfB0QaamqVJ9rLn>

# Introduction

- ▶ Recherches CPDT et dans le cadre de la Présidence belge 2024 du Conseil de l'Union européenne
- ▶ La sobriété foncière : un nouveau paradigme pour l'aménagement

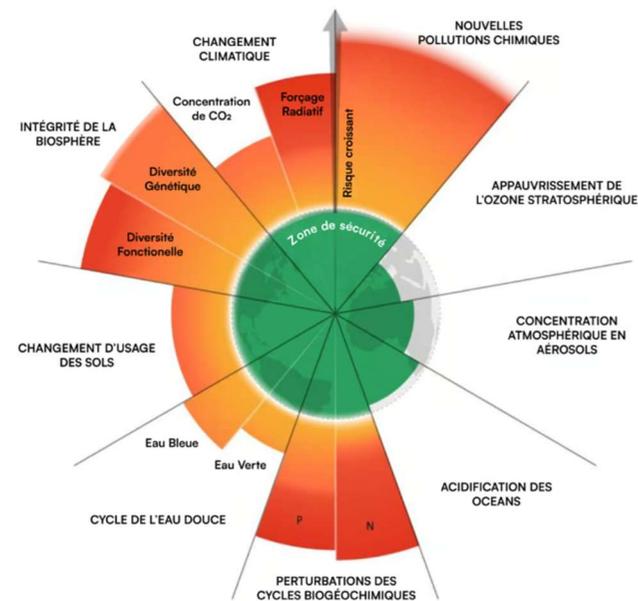
## Feuille de route pour une Europe efficace dans l'utilisation des ressources (COM, 2011)

Communication de la Commission au Parlement européen, au Conseil, au Comité économique et social européen et au Comité des régions



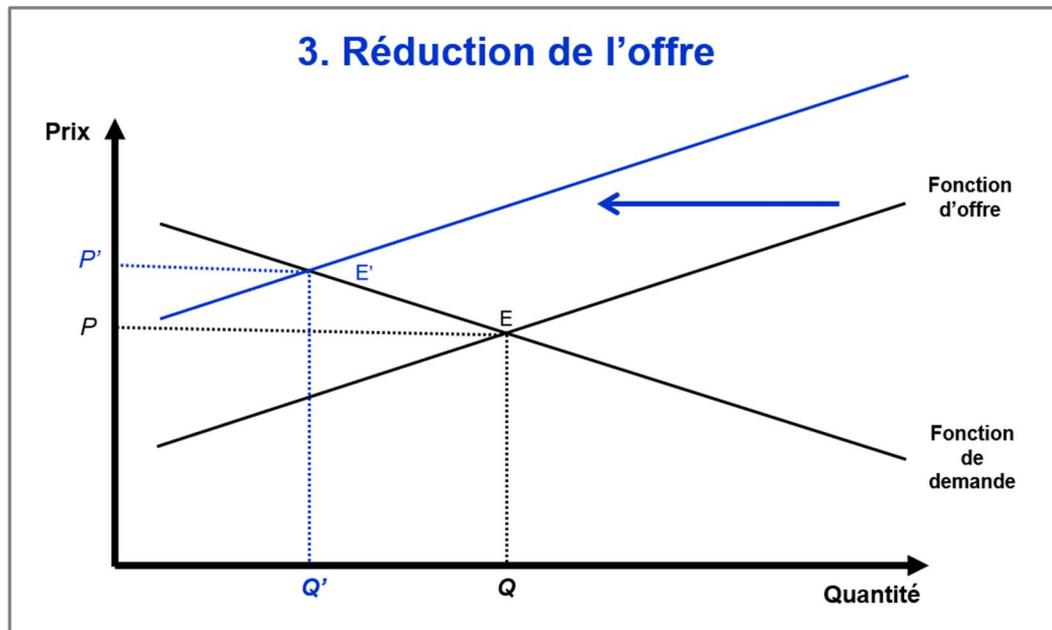
## LES LIMITES PLANÉTAIRES

2023 : 6 Limites dépassées

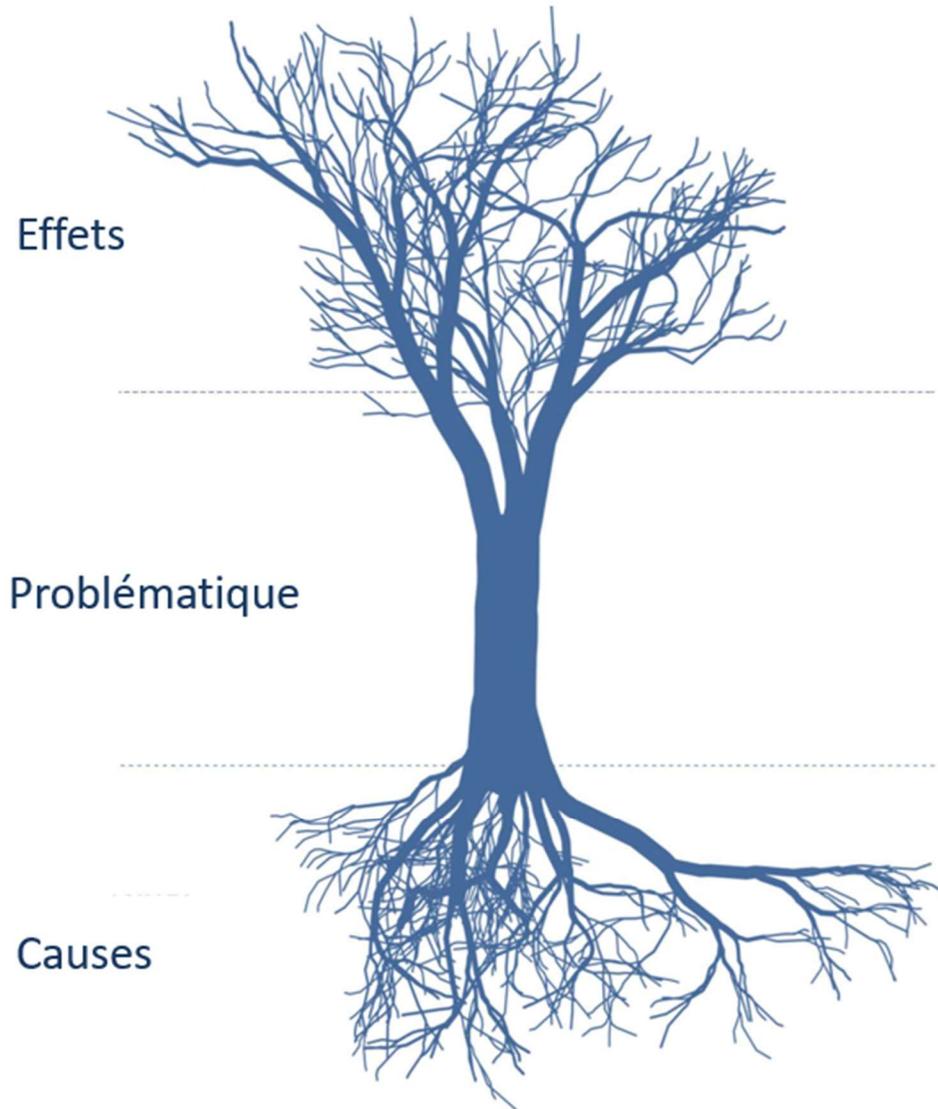


# Introduction

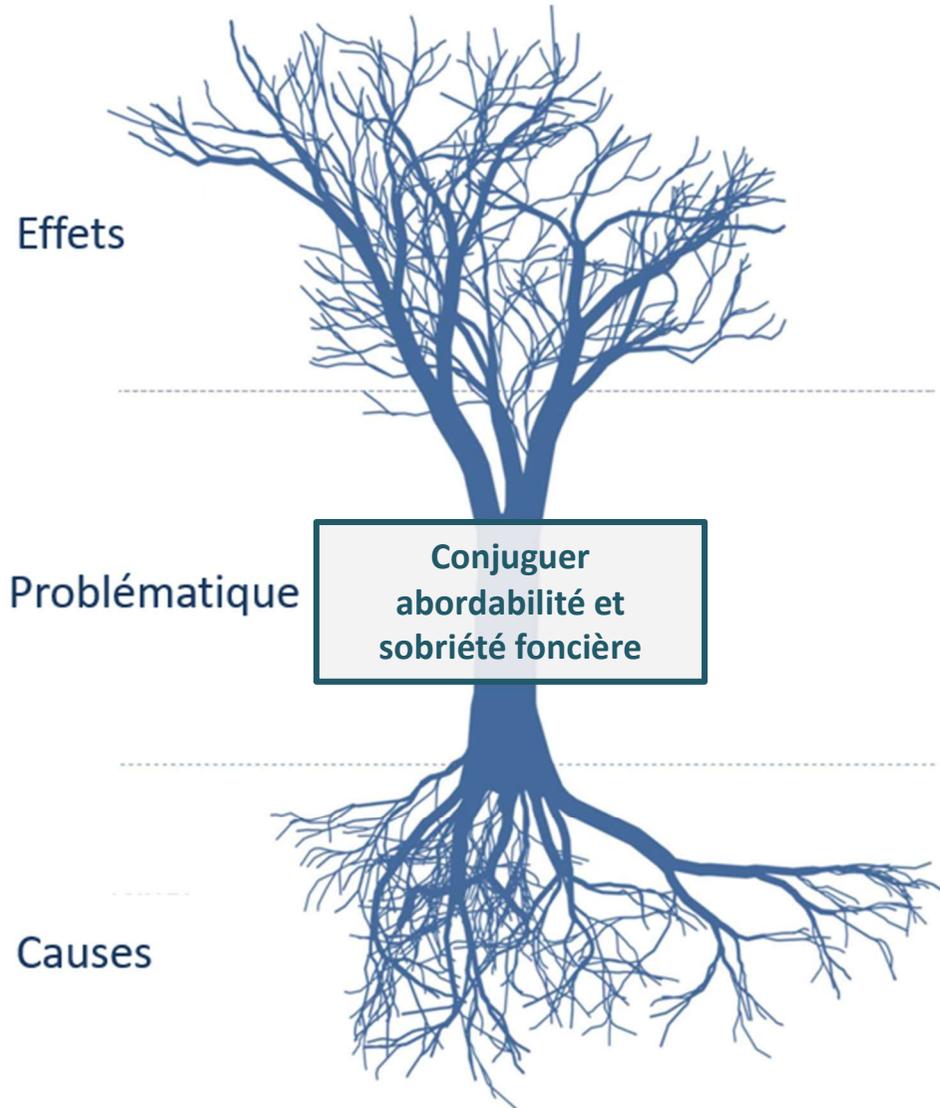
- ▶ Recherches CPDT et dans le cadre de la Présidence belge 2024 du Conseil de l'Union européenne
- ▶ La sobriété foncière : un nouveau paradigme pour l'aménagement
- ▶ Impact potentiel sur l'accessibilité financière au logement



## Arbre à problème



# Arbre à problème



COUNTRY	1999	2005	2010	2015	2020
Austria	23,9%	22,3%	23,8%	26,1%	24,4%
Belgium	26,2%	25,3%	26,7%	28,7%	31,8%
Bulgaria	13,8%	34,7%	37,2%	33,2%	34,6%
Cyprus	19,8%	21,6%	26,6%	25,5%	25,5%
Czechia	17,5%	20,1%	22,7%	22,3%	24,3%
Denmark	28,4%	29,9%	31,2%	32,2%	33,5%
Estonia	18,0%	29,9%	29,4%	27,2%	32,8%
Finland	28,1%	27,2%	26,7%	31,5%	
France	27,7%	26,3%	26,8%	28,9%	28,9%
Germany	31,3%	29,6%	30,3%	32,3%	31,4%
Greece	21,9%	24,0%	27,5%	28,0%	32,3%
Hongary	20,0%	19,4%	39,3%	37,0%	49,2%
Ireland	27,3%	23,4%	27,7%	31,7%	
Italy	24,7%		32,3%	35,4%	37,7%
Latvia	17,7%	17,1%	23,5%	23,7%	24,7%
Lithuania	12,9%	18,9%	28,5%	33,4%	33,5%
Luxembourg	27,4%	30,1%	33,8%	34,9%	35,1%
Netherlands	26,7%	25,6%	28,6%	30,4%	30,7%
Poland	19,1%	31,5%	32,7%	34,0%	32,7%
Portugal	19,8%	26,6%	29,2%	31,9%	
Romania	13,0%	15,6%	36,0%	35,4%	32,7%
Slovakia	15,8%	30,4%	33,8%	31,6%	33,4%
Slovenia	10,7%	23,0%	29,8%	26,4%	24,3%
Spain	27,5%	30,3%	30,0%	31,8%	35,6%
Sweden	26,8%	29,6%	33,1%	32,1%	
<b>Unweighted average</b>	<b>21,8%</b>	<b>25,5%</b>	<b>29,9%</b>	<b>30,6%</b>	<b>31,9%</b>

## Part des dépenses pour le logement (25 pays UE)

- Forte croissance dans le temps : de 22% (26%) en 1999 à 32% (32%) en 2020
- Une proportion croissante de la population subit des dépenses disproportionnées

Source : EUROSTAT, 2024.

Récupéré depuis:

[https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/hbs\\_str\\_t211/default/table?lang=en](https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/hbs_str_t211/default/table?lang=en)

COUNTRY	1999	2005	2010	2015	2020
Austria	23,9%	22,3%	23,8%	26,1%	24,4%
Belgium	26,2%	25,3%	26,7%	28,7%	31,8%
Bulgaria	13,8%	34,7%	37,2%	33,2%	34,6%
Cyprus	19,8%	21,6%	26,6%	25,5%	25,5%
Czechia	17,5%	20,1%	22,7%	22,3%	24,3%
Denmark	28,4%	29,9%	31,2%	32,2%	33,5%
Estonia	18,0%	29,9%	29,4%	27,2%	32,8%
Finland	28,1%	27,2%	26,7%	31,5%	
France	27,7%	26,3%	26,8%	28,9%	28,9%
Germany	31,3%	29,6%	30,3%	32,3%	31,4%
Greece	21,9%	24,0%	27,5%	28,0%	32,3%
Hongary	20,0%	19,4%	39,3%	37,0%	49,2%
Ireland	27,3%	23,4%	27,7%	31,7%	
Italy	24,7%		32,3%	35,4%	37,7%
Latvia	17,7%	17,1%	23,5%	23,7%	24,7%
Lithuania	12,9%	18,9%	28,5%	33,4%	33,5%
Luxembourg	27,4%	30,1%	33,8%	34,9%	35,1%
Netherlands	26,7%	25,6%	28,6%	30,4%	30,7%
Poland	19,1%	31,5%	32,7%	34,0%	32,7%
Portugal	19,8%	26,6%	29,2%	31,9%	
Romania	13,0%	15,6%	36,0%	35,4%	32,7%
Slovakia	15,8%	30,4%	33,8%	31,6%	33,4%
Slovenia	10,7%	23,0%	29,8%	26,4%	24,3%
Spain	27,5%	30,3%	30,0%	31,8%	35,6%
Sweden	26,8%	29,6%	33,1%	32,1%	
<b>Unweighted average</b>	<b>21,8%</b>	<b>25,5%</b>	<b>29,9%</b>	<b>30,6%</b>	<b>31,9%</b>

## Part des dépenses pour le logement (25 pays UE)

- Forte croissance dans le temps : de 22% (26%) en 1999 à 32% (32%) en 2020
- Une proportion croissante de la population subit des dépenses disproportionnées



Source : EUROSTAT, 2024.

Récupéré depuis:

[https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/hbs\\_str\\_t211/default/table?lang=en](https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/hbs_str_t211/default/table?lang=en)

## Évolution des prix du logement dans 14 pays (moyenne non pondérée)

Allemagne, Australie, Belgique, Canada, Danemark, Finlande, France, Norvège, Pays-Bas, Royaume-Uni, Suède, Suisse, USA

### ① Une tendance ancienne et structurelle

- Une tendance liée à la croissance de la demande
- Et à la faible élasticité du secteur de la construction ⇒ Ajustement par les prix



KNOLL, K., SCHULARICFK, M., & STEGER, T. (2017). No price like home: global house prices, 1870-2012. *American Economic Review*, 107(2), pp. 331-353.

## Évolution des prix du logement dans 14 pays (moyenne non pondérée)

Allemagne, Australie, Belgique, Canada, Danemark, Finlande, France, Norvège, Pays-Bas, Royaume-Uni, Suède, Suisse, USA

### ② La hausse des prix des logements s'explique par la hausse des valorisations foncières

*“The overall result is striking: 84 percent of the rise in house prices during 1950 to 2012 can be attributed to rising land prices” (p. 348)*



KNOLL, K., SCHULARICFK, M., & STEGER, T. (2017). No price like home: global house prices, 1870-2012. *American Economic Review*, 107(2), pp. 331-353.

## Évolution des prix du logement dans 14 pays (moyenne non pondérée)

Allemagne, Australie, Belgique, Canada, Danemark, Finlande, France, Norvège, Pays-Bas, Royaume-Uni, Suède, Suisse, USA

### ② La hausse des prix des logements s'explique par la hausse des valorisations foncières

*“The overall result is striking: 84 percent of the rise in house prices during 1950 to 2012 can be attributed to rising land prices” (p. 348)*

**Implication pour les politiques publiques : réorientation vers la question foncière plutôt que sur la construction ?**



KNOLL, K., SCHULARICFK, M., & STEGER, T. (2017). No price like home: global house prices, 1870-2012. *American Economic Review*, 107(2), pp. 331-353.

# La politique foncière : l'Arlésienne des politiques wallonnes du logement et de l'aménagement

## Mémoire

### Mettre en œuvre une politique foncière

La Wallonie est confrontée à des défis majeurs en termes d'urbanisme : pression foncière et sous-utilisation du foncier, étalement urbain, détérioration de quartiers, immeubles abandonnés et espaces vides au-dessus des commerces... Ces déséquilibres constituent une entrave à son engagement dans un développement plus soutenable et une menace pour sa cohésion sociale et territoriale.

Il est donc indispensable d'inverser ce mouvement en visant la construction d'un territoire économe en espace et répondant aux aspirations des ménages et des entreprises. Cet objectif ne peut se concrétiser sans s'accorder sur une vision transcommunale et sans la mise en place d'une politique foncière active. Il est donc important d'agir sur le foncier, sur la disponibilité en temps opportun et sur sa valeur.

Source : CESE Wallonie, 2019, p. 65.



DÉCLARATION DE POLITIQUE  
**WALLONIE**  
2019-2024

Un observatoire foncier wallon sera mis sur pied au sein de l'IWEPS

Source : Gouvernement wallon, 2019, p. 70.

## Constat du cercle vicieux de l'inaction

Soutien politique insuffisant

⇒ Investissement insuffisant dans le personnel et dans le système d'information

⇒ Pas de politique foncière active

⇒ Peu de résultats

⇒ Faible soutien politique

# La politique foncière : l'enjeu de la récupération des valeurs foncières



Source: <https://onahjung.com/2024/02/13/what-is-inclusionary-zoningiz/>

**Zonage inclusif** : mise à contribution d'un promoteur afin d'inclure dans un projet de construction une proportion plus ou moins importante de logements « aidés », c'est-à-dire de logements qui seront commercialisés à un niveau de prix inférieur aux prix du marché.

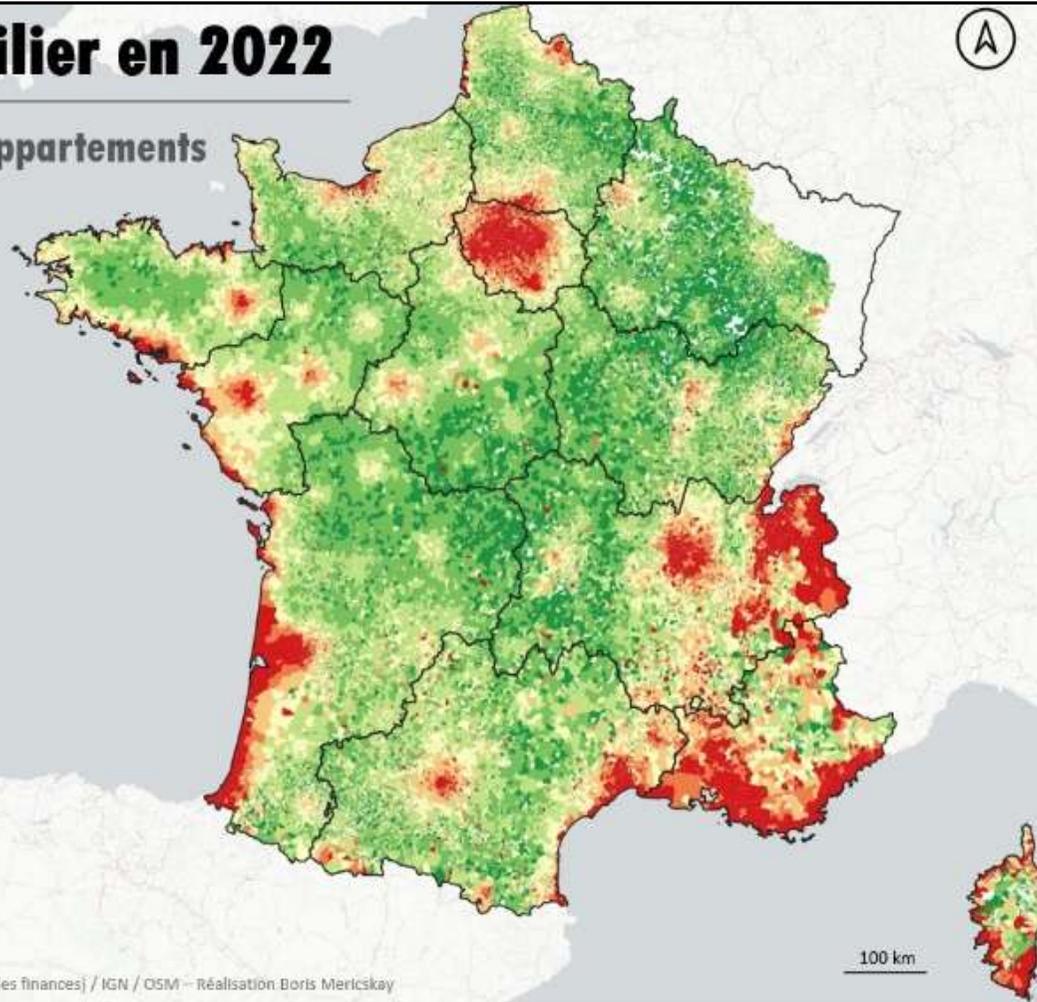
# #Prix de l'immobilier en 2022

Ventes des maisons et des appartements

Prix moyen au m<sup>2</sup> (euros) par commune



Agrégation statistique (moyenne) des prix au m<sup>2</sup> des 840 000 mutations monoventes de 2022 à l'échelle communale

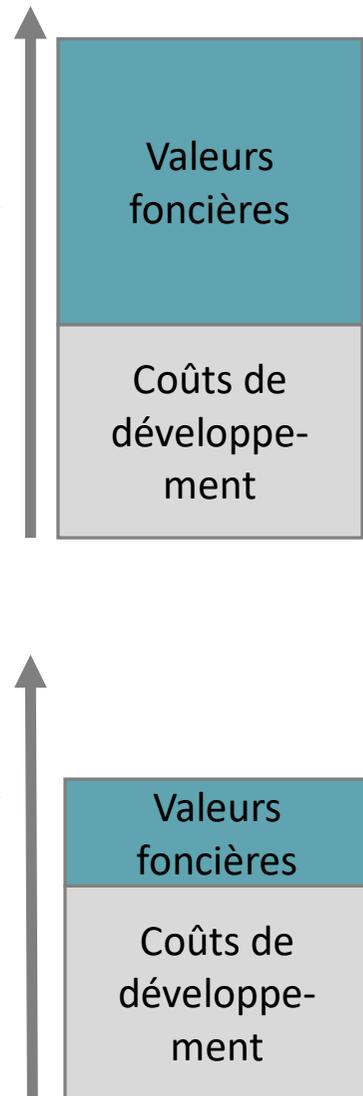
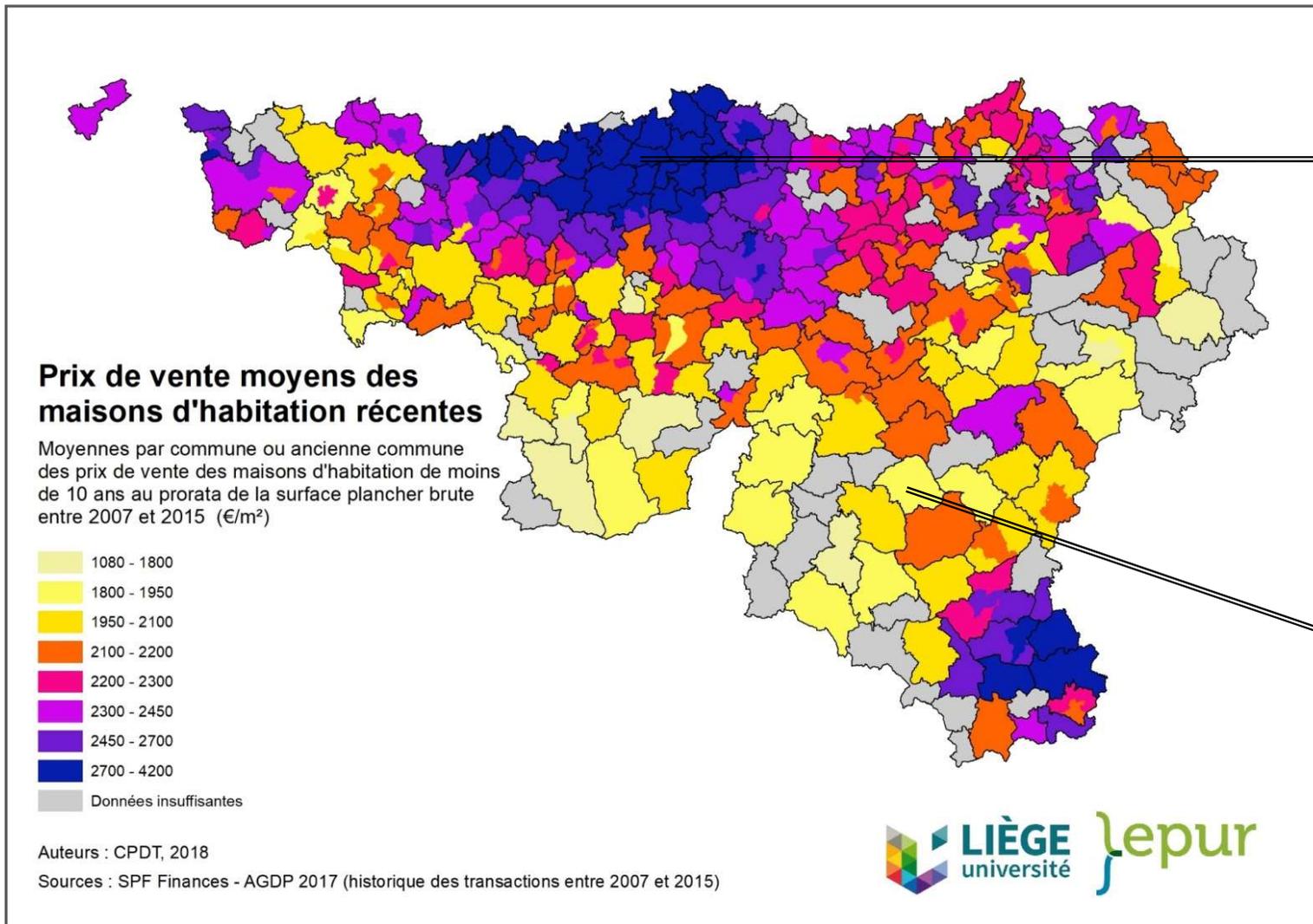


Sources : Données DVF (Ministère de l'économie et des finances) / IGN / OSM - Réalisation Boris Mericskay

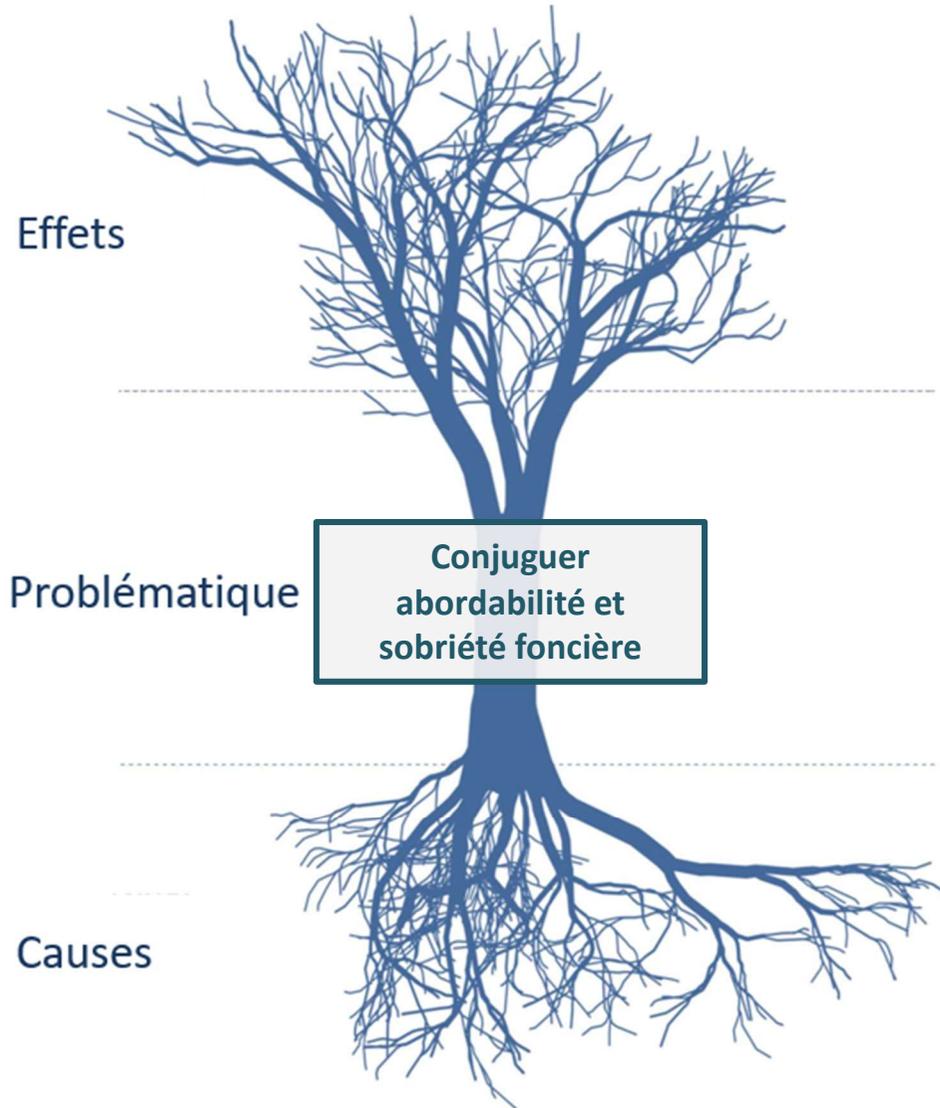
Crise de l'abordabilité : disparités territoriales avec la métropolisation et la mise en tourisme

<https://twitter.com/BorisMericskay/status/1649361219931742208>

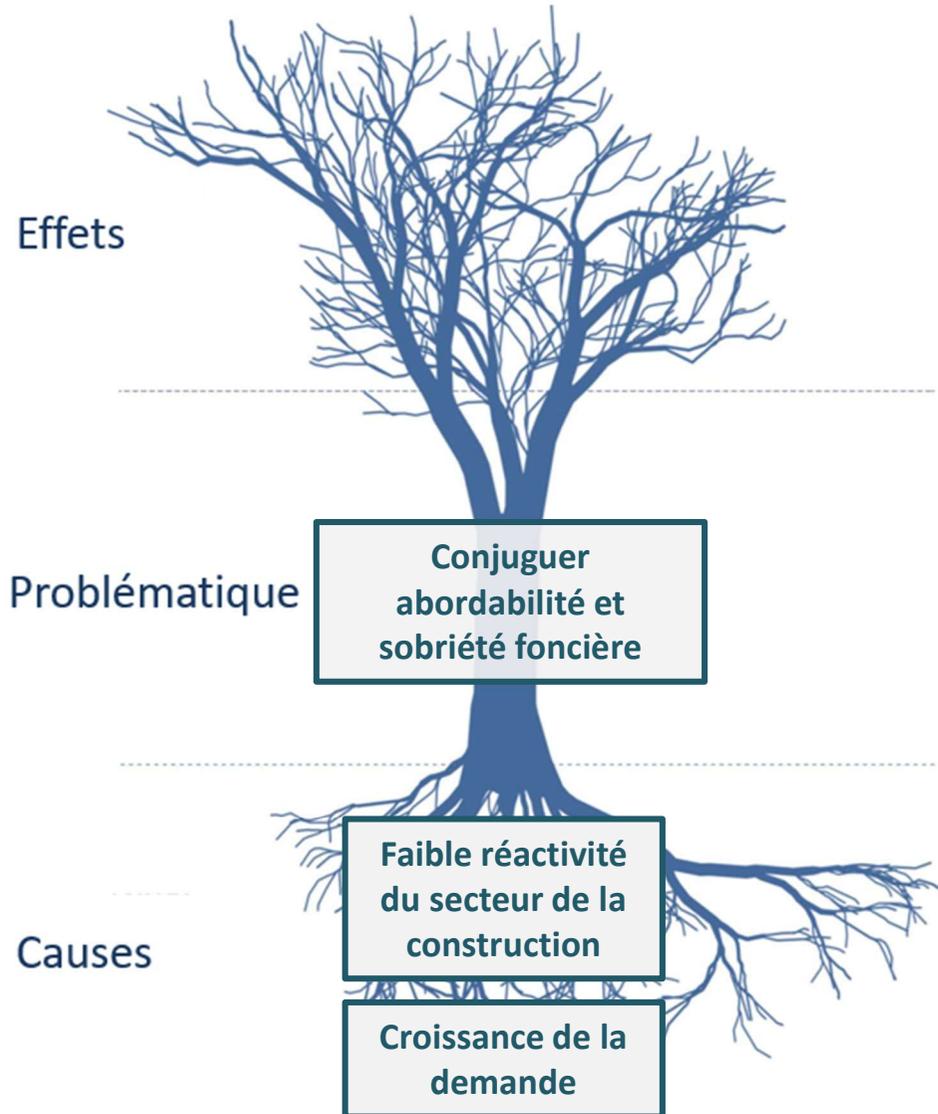
<https://www.data.gouv.fr/fr/reuses/explorateur-de-donnees-de-valeur-fonciere-dvf/>



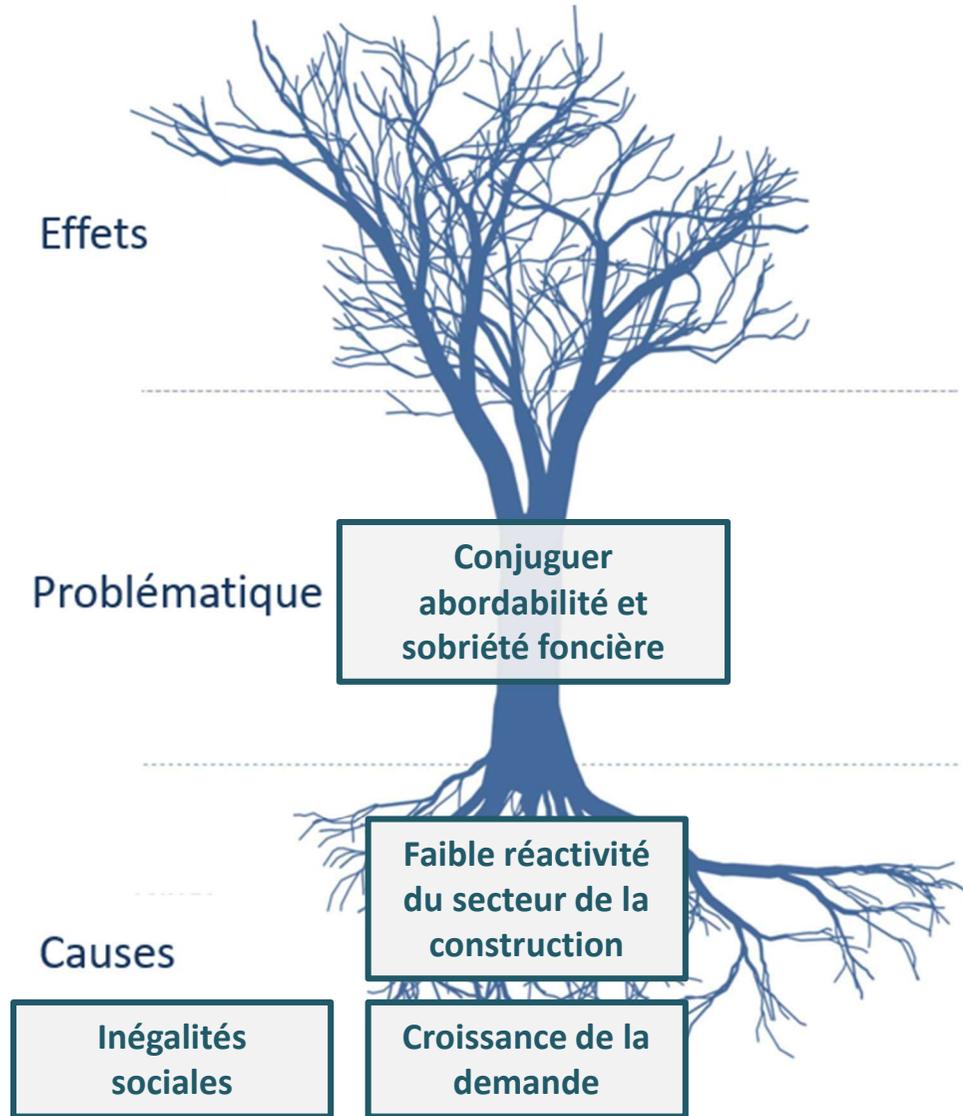
# Arbre à problème



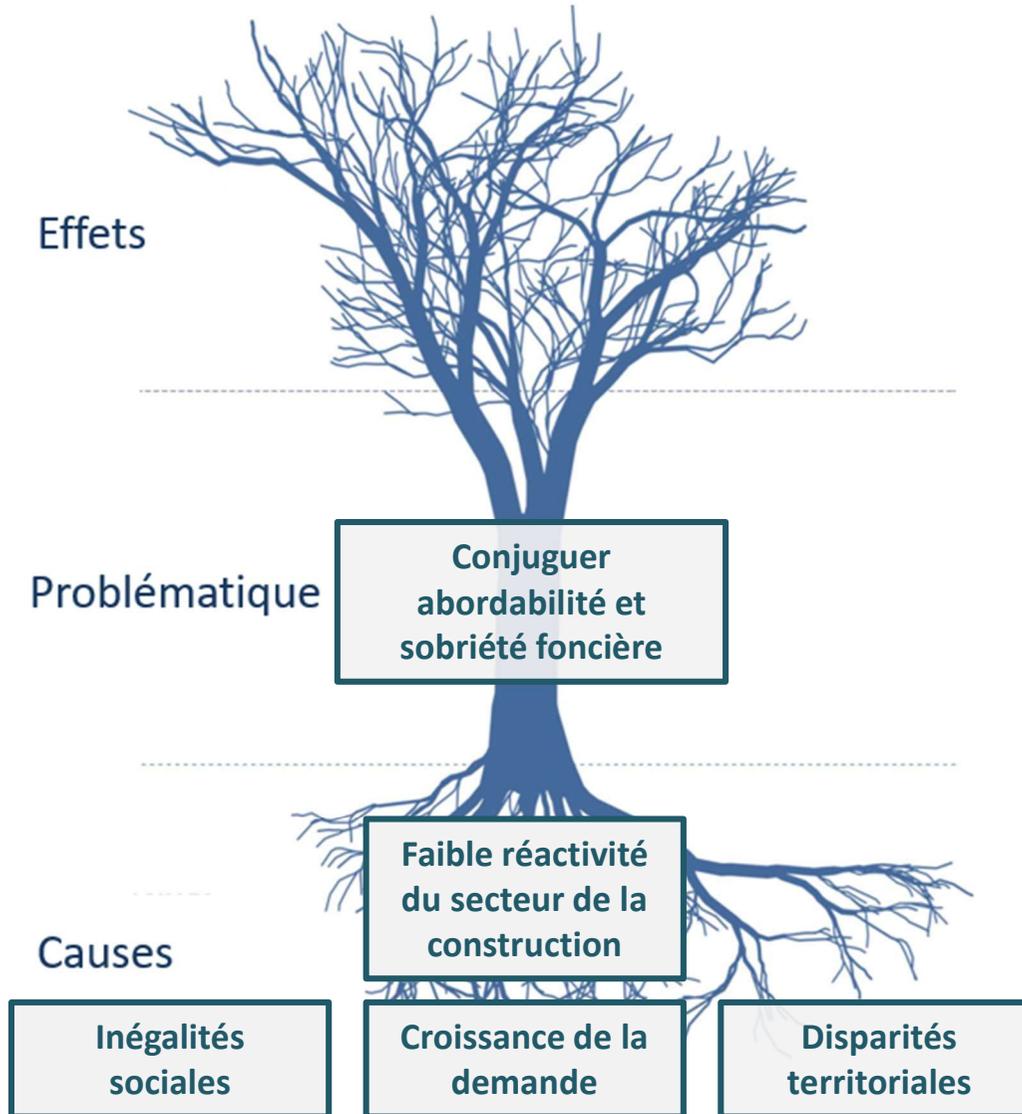
## Arbre à problème



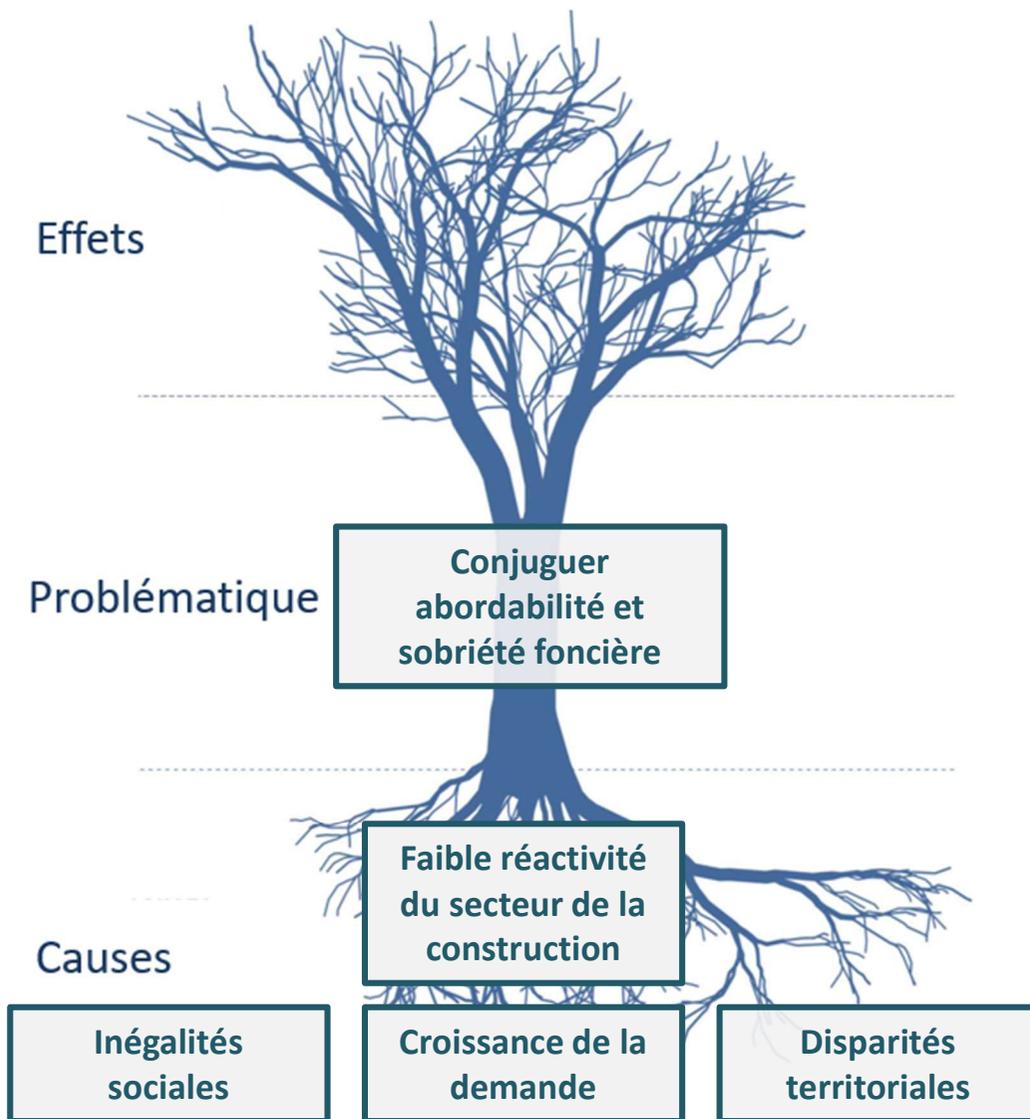
# Arbre à problème



# Arbre à problème



## Arbre à problème

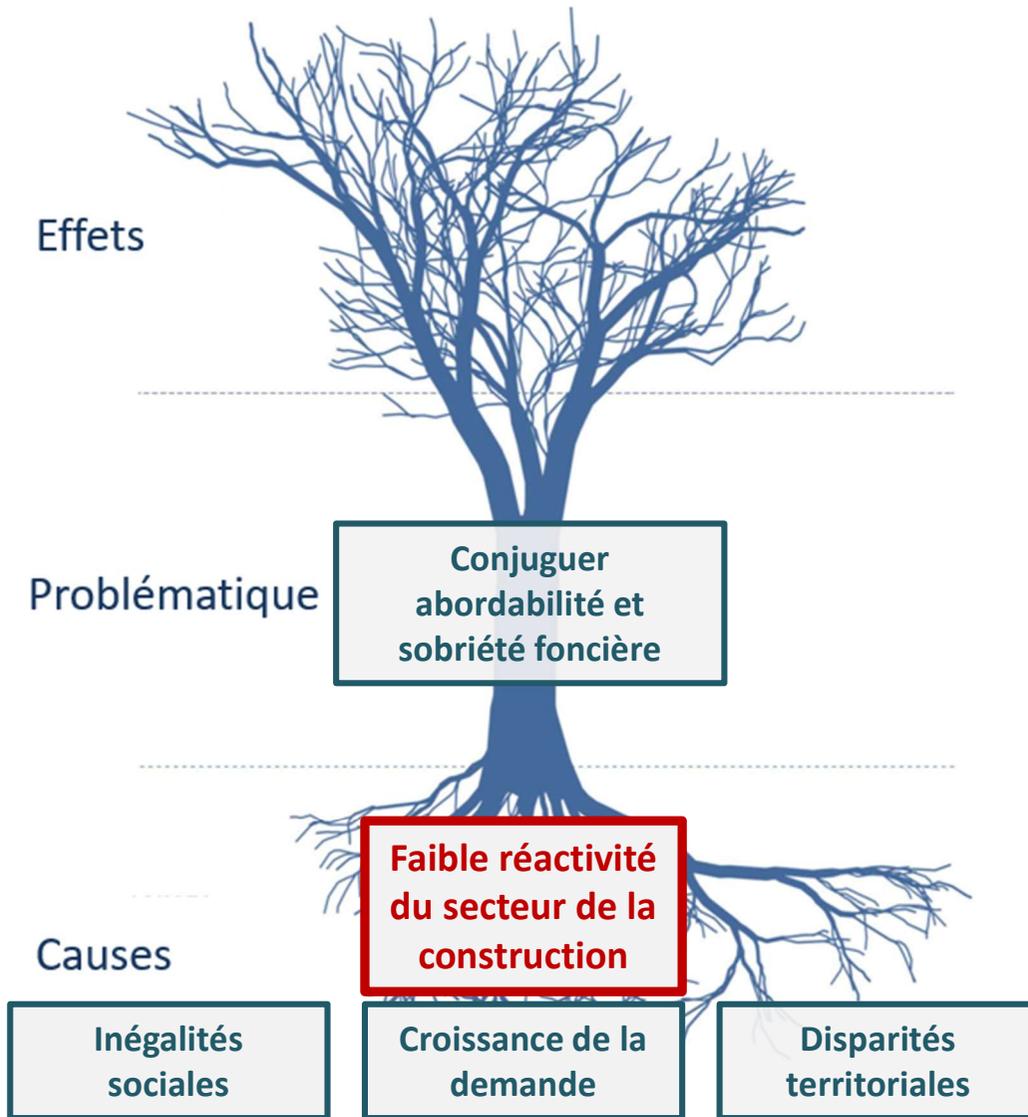


## Quel logement en Wallonie en 2050 ?

### Deux scénarios possibles en fonction des politiques publiques

- Report progressif (ou même abandon) des ambitions environnementales
- Politique plus active et mieux intégrée

## Arbre à problème



## Politique active et intégrée

### Réactivité du secteur : activer tous les fonciers

- Friches industrielles, logements vides, bureaux vides
- Densification : destruction-reconstruction et constructions intercalaires
- Le potentiel des jardins (Bimby)
- Vieillesse et sous-occupation structurelle

**La sous-occupation des maisons quatre façades chez les  
personnes âgées et les différentes alternatives d'habitats**

Enquête auprès de la population de Neupré et Chaudfontaine

Mémoire présenté par **Sophie La Mendola**

En vue de l'obtention du grade de Master en Sciences géographiques,  
Orientation générale, à finalité spécialisée en urbanisme et développement territorial

Promoteur : **Pr. Jean-Marie Halleux**

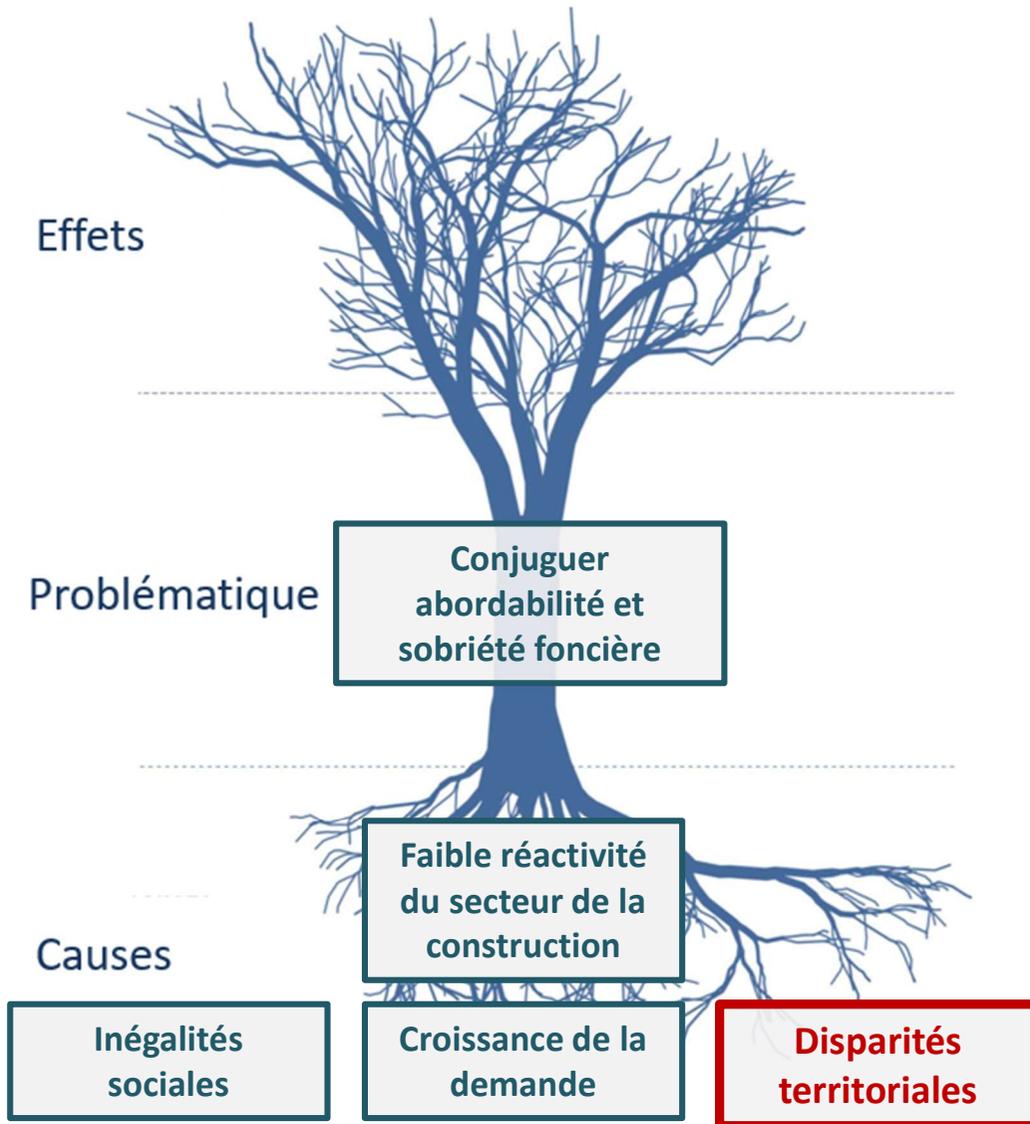
Président de Jury : Pr. Serge Schmitz  
Jury de lecture :  
G. Devillet  
S. Schmitz

Année académique : 2021-2022  
Défense : septembre 2022

- L'information fait passer le taux de « **Volonté du maintien dans sa maison** » de 79 % à 43 % !

⇒ Des efforts d'informations peu coûteux devraient permettre une libération substantielle de l'offre !

## Arbre à problème



## Politique active et intégrée

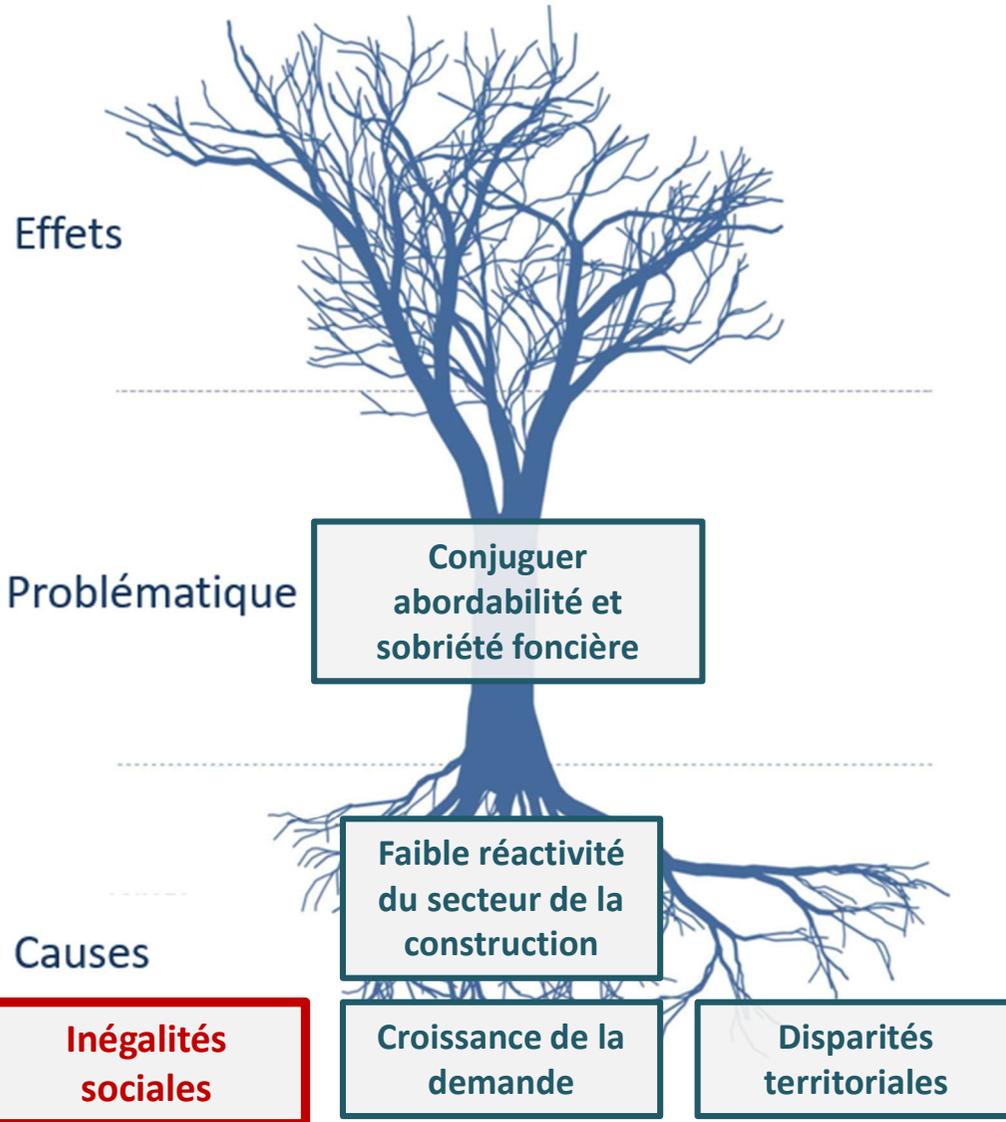
### Réactivité du secteur : activer tous les fonciers

- Friches industrielles, logements vides, bureaux vides
- Densification : destruction-reconstruction et constructions intercalaires
- Le potentiel des jardins (Bimby)
- Vieillesse et sous-occupation structurelle

### Disparités territoriales

- Métropolisation : support aux villes moyennes
- Mise en tourisme : limiter les concentrations et contrôle des plateformes

## Arbre à problème



## Politique active et intégrée

### Réactivité du secteur : activer tous les fonciers

- Friches industrielles, logements vides, bureaux vides
- Densification : destruction-reconstruction et constructions intercalaires
- Le potentiel des jardins (Bimby)
- Vieillesse et sous-occupation structurelle

### Disparités territoriales

- Métropolisation : support aux villes moyennes
- Mise en tourisme : limiter les concentrations et contrôle des plateformes

### Inégalités sociales

- Aides sociales au logement
- Zonage inclusif

## En conclusion

- ▶ Quels leviers afin de concilier les ambitions sociales et les ambitions environnementales ?
- ▶ La crise de l'accessibilité financière au logement résulte des valorisations foncières
- ▶ Une politique foncière active  $\Rightarrow$  Zonage inclusif, droit de superficie...
- ▶ Agir sur tous les types d'offre, y compris les logements sous-occupés



**Merci pour votre attention**

*Quelles actions possibles pour concilier le ZAN (Zéro Artificialisation Nette) et l'abordabilité du logement*

**IWEPS – Futurama n°15**  
*Se loger en Wallonie en 2050 :  
quelles perspectives ?*

Jean-Marie HALLEUX  
Professeur ordinaire  
Université de Liège

Webinaire du 30 janvier 2025