



Sobriété foncière et accessibilité financière au logement : perspectives européennes

Matin de l'AURA

Pr. Jean-Marie Halleux
Département de Géographie
Université de Liège

Webinaire du 14 juin 2022

Introduction

► Le ZAN : une ambition européenne



Introduction

- ▶ Le ZAN : une ambition européenne
- ▶ Le ZAN : quel impact sur les marchés du logement ?



1. Les causes de la hausse des valeurs ?
2. Quelle est la part du foncier ?
3. Quel impact de la limitation de l'offre ?
4. Conclusion : la sobriété foncière sans la rareté foncière

1. Les causes de la hausse des valeurs ?

2. Quelle est la part du foncier ?
3. Quel impact de la limitation de l'offre ?
4. Conclusion : la sobriété foncière sans la rareté foncière

1. Les causes de la hausse des valeurs

► Une évolution ancienne liée à la hausse de la demande



Évolution du prix des maisons dans 14 pays
Moyenne non pondérée

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

Source : K. Knoll et al., 2017, p. 339.

1. Les causes de la hausse des valeurs

► Explication par la faible élasticité de l'offre

« Les articles analysant la hausse des prix immobiliers à partir des dernières années du XXe siècle s'accordent pour dire qu'il y a eu une **augmentation de la demande immobilière** à laquelle l'offre n'a pas suffisamment répondu car le **secteur de la construction est "inélastique"**. D'où un ajustement du marché par une augmentation du prix. »

Cavailhes J., 2018, « Les raisons du boom international des prix immobiliers (1996-2007) », *La revue foncière*, n°22, p. 15.

1. Les causes de la hausse des valeurs

► Élasticité de l'offre et politiques d'urbanisme

« Les articles analysant la hausse des prix immobiliers à partir des dernières années du XXe siècle s'accordent pour dire qu'il y a eu une **augmentation de la demande immobilière** à laquelle l'offre n'a pas suffisamment répondu car le **secteur de la construction est "inélastique"**. D'où un ajustement du marché par une augmentation du prix.

Dans la littérature économique, la **faible réactivité de l'offre immobilière** à une augmentation de la demande est expliquée par des politiques foncières restreignant la ressource (zonages fonciers malthusiens), par la rétention foncière de propriétaires de terrains, par le temps de construction des immeubles, ou par les réglementations du secteur du bâtiment (obtention des permis de construire et autres délais administratifs, contrôles, actions en justice). »

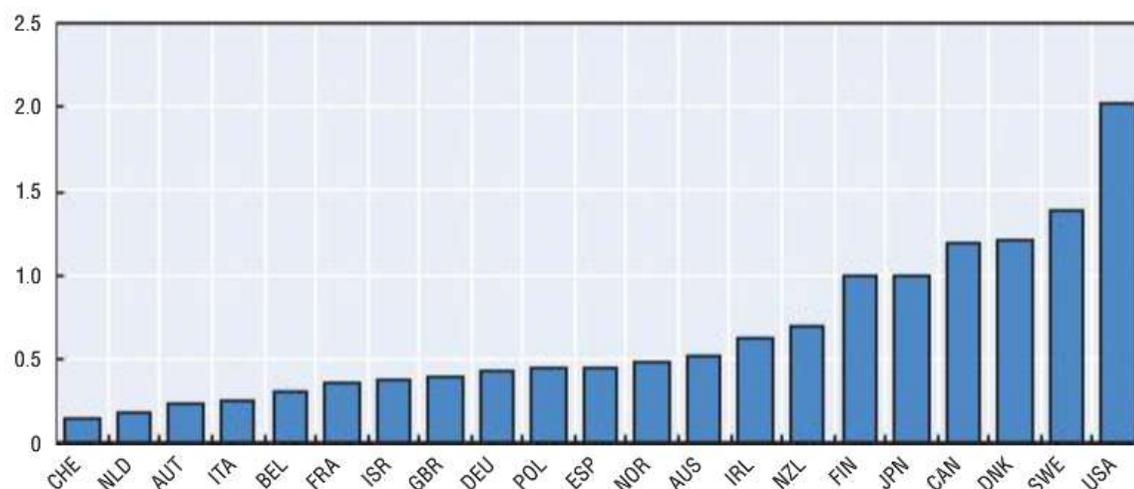
Cavailhes J., 2018, « Les raisons du boom international des prix immobiliers (1996-2007) », *La revue foncière*, n°22, p. 15.

1. Les causes de la hausse des valeurs

► Grande variabilité de l'élasticité de l'offre

Graphique 4.1. **Variations de l'élasticité de l'offre de logements neufs par rapport aux prix, dans certains pays de l'OCDE**

Estimations de l'élasticité-prix à long terme de l'offre de logements neufs¹



1. Estimations de l'élasticité-prix à long terme de l'offre nouvelle de logements, celle-ci étant mesurée à l'aide du montant des investissements résidentiels. Toutes les élasticités sont significatives au moins au niveau de 10 %. Un nombre plus élevé traduit une offre plus élastique. Dans le cas de l'Espagne, si l'on restreint l'échantillon à la période 1995-2007, qui ferait apparaître l'évolution récente des marchés du logement (tel que l'important stock d'habitations invendues résultant de l'expansion de la construction qui a débuté en 2000 et qui a culminé en 2007-09) cela n'aboutit qu'à une légère augmentation de l'élasticité estimée de l'offre de logements, celle-ci passant de 0.45 à 0.58. La période d'estimation est comprise entre le début des années 80 et le début des années 2000.

Source : A. Caldera-Sánchez et Å. Johansson (2011), « The Price Responsiveness of Housing Supply in OECD Countries », Documents de travail du Département des affaires économiques de l'OCDE, n° 837.

StatLink  <http://dx.doi.org/10.1787/888932387783>

La réactivité de l'offre est nécessaire, mais pas suffisante

USA : inégalités des revenus

Deux problématiques :

- L'élasticité et les valeurs absolues sur les marchés
- Les disparités socio-économiques

Source : OCDE, 2011, p. 193.

1. Les causes de la hausse des valeurs ?

2. Quelle est la part du foncier ?

3. Quel impact de la limitation de l'offre ?

4. Conclusion : la sobriété foncière sans la rareté foncière

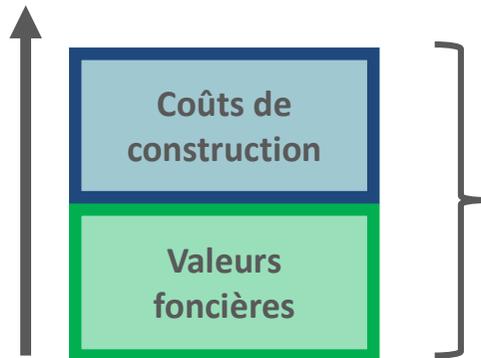
2. Quelle est la part du foncier ?

► Le logement est un bien combinatoire

D'où vient la valeur des logements ?

- des caractéristiques liées à la construction : surface habitable, qualité de la construction, âge de la construction... ⇒ Facteurs de production du travail et du capital
- des caractéristiques liées à la localisation du terrain-support : accessibilité, qualité physique et sociale du voisinage... ⇒ Facteur de production de la ressource naturelle qu'est le foncier

Valeurs
immobilières



Le logement est un
bien combinatoire



2. Quelle est la part du foncier ?

► Hausse des valeurs et retour de la rente foncière



Source : K. Knoll et al., 2017, p. 339.

Évolution du prix des maisons dans 14 pays
Moyenne non pondérée

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

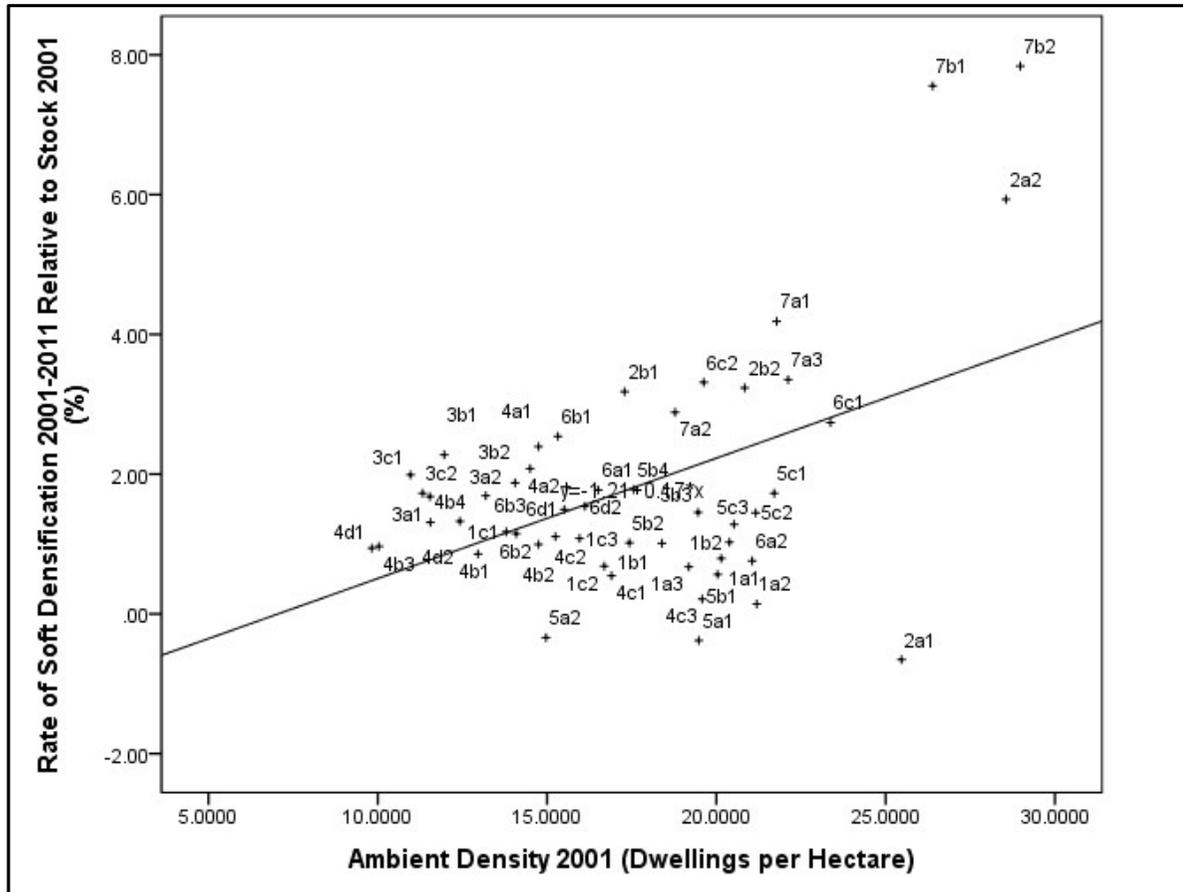
« The overall result is striking: **84 percent** of the rise in house prices during 1950 to 2012 can be attributed to rising land prices. » (p. 348)

Décalage avec le discours des acteurs sur les normes et conclusion importante pour l'action publique

1. Les causes de la hausse des valeurs ?
2. Quelle est la part du foncier ?
- 3. Quel impact de la limitation de l'offre ?**
4. Conclusion : la sobriété foncière sans la rareté foncière

3. Quel impact de la limitation de l'offre ?

- Impact de l'application du modèle de la ville compacte en Angleterre ?



Angleterre : modèle de la ville compacte et politiques néolibérales

L'importance de la densification est proportionnelle à la densité initiale : interpellant en termes de justice spatiale

3. Quel impact de la limitation de l'offre ?

- Impact de l'application du modèle de la ville compacte en Angleterre ?



3. Quel impact de la limitation de l'offre ?

► Impact de l'application du modèle de la ville compacte en Norvège ?

European Planning Studies Vol. 19, No. 1, January 2011

Oslo's Farewell to Urban Sprawl

PETTER NÆSS*, TERESA NÆSS* & ARVID STRAND**

*Department of Development and Planning, Aalborg University, DK-9220 Aalborg East, Denmark,
**Institute of Transport Economics, 0349 Oslo, Norway

(Received September 2009; accepted December 2009)

ABSTRACT *Sustainable mobility has been an important concern in urban planning and development in Oslo Metropolitan Area since the 1990s. The period has been characterized by concentrated and compact urban development, especially within the municipality of Oslo. This has contributed to a reduction in growth in car traffic. Analyses of selected land use and transport plans and policy documents, professional journal articles and interviews with key actors show that there has been a high degree of consensus about this spatial development strategy. Considerable investments have been made in public transport as well as in road development; the former based on broad consensus. Road capacity increases have been contested among professionals but widely supported by politicians.*

LOCAL ENVIRONMENT
2021, VOL. 26, NO. 10, 1250–1266
<https://doi.org/10.1080/13549839.2021.1973394>



Check for updates

Are Green, dense cities more inclusive? Densification and housing accessibility in Oslo

Rebecca Cavicchia 

Department of Urban and Regional Planning, Norwegian University of Life Sciences, Ås, Norway

ABSTRACT
Planning policies in Europe and elsewhere increasingly promote urban densification as the spatial planning solution for achieving urban sustainability goals. However, examples from several cities have shown the complexity, in practice, of translating densification's potentials for creating environmentally, socially and economically sustainable compact cities. Although extensive research is already available on the sustainability dimensions of densification, the social dimension has, in general, been under-researched. Specifically, spatial associations between densification and its potential social impacts have received little attention. This paper aims at contributing to filling this gap. The aim is twofold: first, I analyse overlapping spatial patterns of densification and housing accessibility, which I consider to be an indicator of social sustainability; second, I explore mechanisms that may hinder the possibility of combining urban densification with an inclusive housing offer. The findings are based on a mixed-method approach, consisting of a quantitative assessment of housing accessibility and a spatial and policy analysis of urban densification. Using Oslo as a case study, I argue that, in a context where the market rules the planning system and housing policies, densification may eventually compound market logics and exacerbate social exclusion dynamics.

ARTICLE HISTORY
Received 29 August 2020
Accepted 9 August 2021

KEYWORDS
Densification; urban sustainability; socio-spatial inequalities; housing accessibility; housing affordability

1. Les causes de la hausse des valeurs ?
2. Quelle est la part du foncier ?
3. Quel impact de la limitation de l'offre ?

4. Conclusion : la sobriété foncière sans la rareté foncière

4. Conclusion : la sobriété foncière sans la rareté foncière

- ▶ **Double ambition : la sobriété foncière en limitant les effets de rareté**
- ▶ **Possible mais avec une meilleure régulation des marchés**
- ▶ **Les valeurs absolues sur les marchés ⇒ Agir sur l'élasticité de l'offre**
 - Sous-occupation des logements
 - Logements vacants
 - Division parcellaire (Bimby)
 - Politique foncière (plutôt qu'immobilière)
- ▶ **Les disparités socio-économiques**
 - Zonage inclusif : mise à contribution des promoteurs visant à inclure une offre en logement « aidé » dans les projets de développement (servitude de mixité sociale)
 - Récupération des plus-values foncières pour la politique sociale du logement

Bibliographie citée

- ▶ Bernier C., Fettweis R., Hendrickx S. et Halleux J.-M., 2021, *Recherche 1 : Intensification et requalification des centralités pour lutter contre l'étalement urbain. Volet 4 – Concilier la limitation de l'étalement urbain et l'accessibilité financière au logement*, CPDT, Rapport final.
- ▶ Bibby P., Halleux J.-M., Dunning R., Ferrari E., Henneberry J., Hickman H., Taylor-Buck N., While A., 2018, « Le paradigme de la ville compacte : les leçons de l'Angleterre », *Densifier / Dédensifier. Penser les campagnes urbaines* (sous la direction de Léger J.-M. et Mariolle B.), Parenthèses, pp. 55-69.
- ▶ Cavailhes J., 2018, « Les raisons du boom international des prix immobiliers (1996-2007) », *La revue foncière*, n°22, pp. 13-18.
- ▶ Cavicchia R., 2021, « Are green, dense cities more inclusive? Densification and housing accessibility in Oslo », *Local Environment*, Vol. 26, n°10, pp. 1250-1266.
- ▶ Commission européenne, 2011, *Feuille de route pour une Europe efficace dans l'utilisation des ressources*, Commission de la Commission au Parlement européen, au Comité Économique et Social Européen et au Comité des régions, SEC(2011) 1067 et 1068.
- ▶ Knoll K., Schularic M. et Steger T., 2017, « No price like home: global house prices, 1870-2012 », *American Economic Review*, 107(2), pp. 331-353.
- ▶ Næss P., Næss T. et Strand A., 2011, « Oslo's farewell to urban sprawl », *European Planning Studies*, Vol. 19, n°1, pp. 113–139.
- ▶ Newman P.W.G. et Kenworthy J.R., 1989, *Cities and automobile dependence : an international sourcebook*, Gower.



Merci pour votre attention

**Sobriété foncière et accessibilité
financière au logement :
perspectives européennes**

Matin de l'AURA

Pr. Jean-Marie Halleux
Département de Géographie
Université de Liège

Webinaire du 14 juin 2022