

FICHE 5 : OFFRE FONCIERE ET PRIX DES TERRAINS

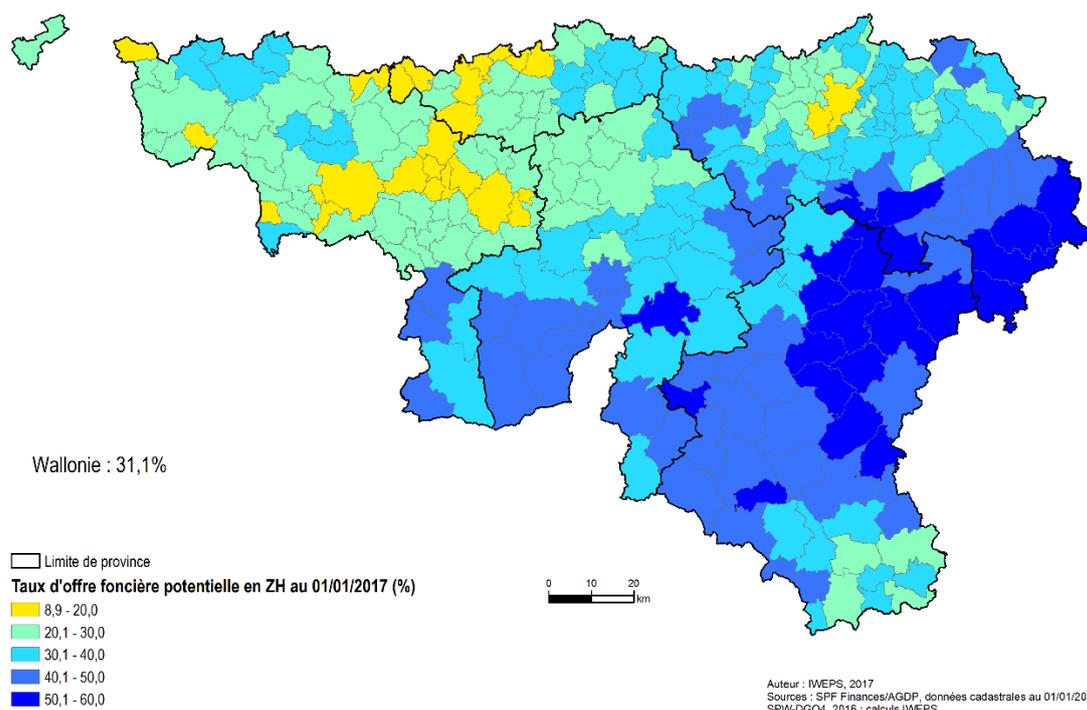
Une offre foncière déséquilibrée sur le territoire contribuant à la formation des prix élevés dans les zones centrales et à des mouvements de population centrifuges

Offre foncière

Depuis une trentaine d'années, l'urbanisation du territoire wallon s'effectue en respectant le plan d'affectation du sol que constitue le plan de secteur. Les zones d'habitat et zones d'habitat à caractère rural sont, d'après le CWATUPE (article 26 et 27, en vigueur jusqu'au 1^{er} juin 2017), les zones du plan de secteur destinées principalement à l'habitat¹. Elles se remplissent d'année en année, réduisant l'offre foncière pour l'habitat et pouvant ainsi créer des tensions sur les marchés fonciers. La carte 5.1. présente, à l'échelle locale, l'offre foncière potentielle théorique² dans ces zones au 01/01/2017.

Il est beaucoup plus difficile de mesurer l'offre effective, qui correspond à l'offre réellement disponible à un instant t, car les données la concernant sont plus difficiles à rassembler. Certaines sous-régions pourraient ainsi disposer d'une offre potentielle abondante mais être beaucoup plus restreinte en offre effective.

Figure 5.1. : Taux d'offre foncière potentielle théorique en zones d'habitat au plan de secteur (2017)



¹ Le nouveau Code du Développement Territorial (CoDT) entré en vigueur le 1er juin 2017 définit deux nouvelles zones pouvant accueillir de l'habitat : la zone d'enjeu communal et la zone d'enjeu régional. Les résultats présentés dans cette fiche s'étendent jusqu'au 01/01/2017 et sont conformes à la législation du CWATUPE. Des modifications liées au passage vers le CoDT seront nécessaires dans les versions suivantes.

² On entend ici les terrains non artificialisés situés dans les zones d'habitat au plan de secteur, desquels ont été retirés ceux présentant de fortes contraintes à l'urbanisation. Cette offre foncière est une offre potentielle théorique et non effective puisqu'il se peut que certaines parcelles.

- soient soumises à des contraintes physiques fortes à l'urbanisation (pente du terrain, zone inondable, site karstique...);
- soient inaptes à une construction résidentielle (parcelles trop petites par exemple);
- ne soient pas en vente car leur propriétaire ne le veut pas (rétention foncière);
- soient soumises à des plans communaux qui y empêchent la construction résidentielle.

Au 01/01/2017, l'offre foncière potentielle théorique wallonne en zone d'habitat est estimée à environ 56 223 ha, soit 31,1% du total des zones d'habitat du plan de secteur. La carte ci-dessus montre que les zones d'habitat de certaines communes présentent moins de 20% de terrains non artificialisés (en jaune sur la carte). Il s'agit notamment de certaines communes urbaines centrales et leur agglomération ou banlieue proches telles que Liège, Charleroi et Mons, de communes de l'agglomération et de la banlieue bruxelloise et de leur prolongation le long de l'axe autoroutier R0-E19 vers Mons (Nivelles, Seneffe, La Louvière). Un autre axe venant de Bruxelles est visible également le long de l'autoroute E429 vers Tubize. Les communes qui présentent moins de 30% de disponibilités foncières (moyenne wallonne : 31,1%) sont essentiellement situées au nord du sillon Sambre et Meuse, surtout dans un triangle compris entre Bruxelles, Namur et Mons mais aussi dans la zone d'influence de Luxembourg avec Arlon et quelques communes voisines (Etalle, Virton, Aubange).

Le rythme auquel se comblent les zones d'habitat est bien évidemment lié à la consommation foncière résidentielle abordée dans la fiche 3.

Les zones d'aménagement communal concerté du plan de secteur peuvent également être mises en œuvre pour l'habitat. L'offre potentielle théorique est estimée dans ces zones à 16 690 ha au 01/01/2017.

Prix des terrains

L'évolution temporelle et la présentation des distributions spatiales des prix pour l'achat de logements ou terrains à bâtir donnent une idée des difficultés d'accès à la propriété d'un logement dans certaines sous régions.

Le prix des terrains à bâtir vendus en Wallonie augmente de manière constante pour atteindre la valeur de 51 euros/m² en 2014 alors qu'elle était de 18 euros/m² en 2000. Parallèlement, le nombre de ventes a diminué fortement.

Tableau 5.1. : Ventes de biens immobiliers: évolution du nombre de ventes et du prix moyen en Wallonie

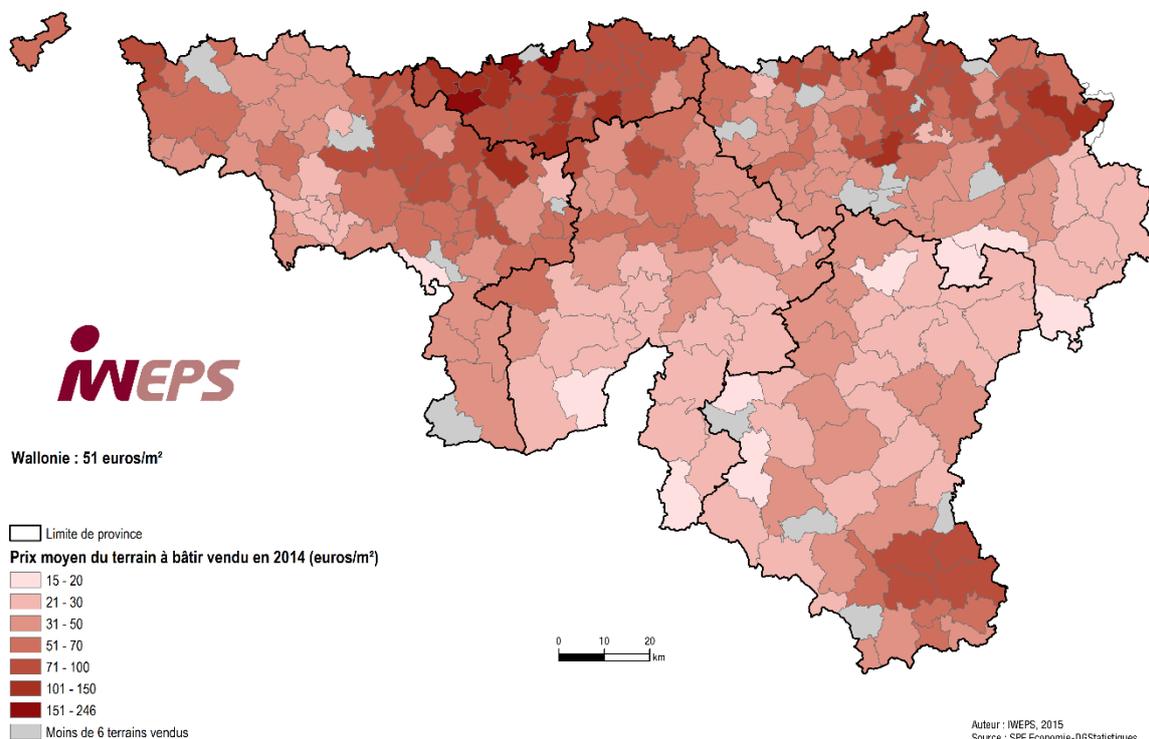
		2000	2010	2014
Maisons d'habitation ordinaires	nombre de ventes	27 361	23 871	22 109
	prix moyen ¹	68 559	139 735	149 808
Villas, bungalows, maisons de campagne	nombre de ventes	1932	5772	5838
	prix moyen ¹	224 126	255 939	262 793
Appartements, flats, studios	nombre de ventes	3767	6650	6296
	prix moyen ¹	68 640	148 657	165058
Terrains à bâtir	nombre de ventes	10 440	7025	5461
	prix moyen ²	18	47	51

Source : SPF Economie - Direction générale Statistiques

Notes – (1) En Euro par unité de vente

(2) En Euro par m²

Figure 5.2. : Prix moyen des terrains à bâtir vendus par commune (2014)



La distribution spatiale des prix moyens des terrains à bâtir vendus (figure 5.2.) montre clairement l'influence des agglomérations de Bruxelles et de Luxembourg-Ville, mais également les raréfactions de disponibilités foncières dans certaines sous régions. Des valeurs plus élevées que la moyenne s'observent dans le Brabant Wallon et plus particulièrement dans le nord de celui-ci, proche de Bruxelles. Ce sont également des zones où l'offre foncière est faible. Des valeurs plus élevées s'observent aussi dans certaines zones frontalières avec la Flandre et le Grand-Duché de Luxembourg et dans l'est de la Wallonie.

La question des mouvements centrifuges et de la périurbanisation, notamment liées à des prix élevés dans certaines communes sont analysées **dans la fiche 4.**