

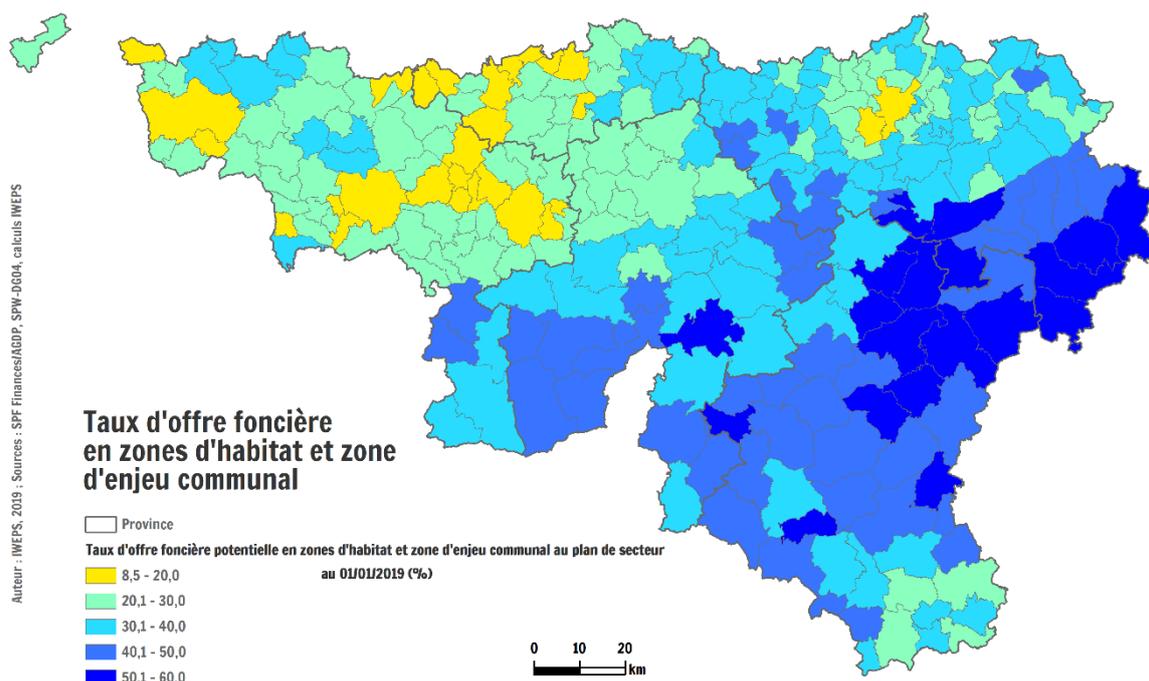
FICHE 5 : OFFRE FONCIERE, PRIX DES TERRAINS ET COUT DU LOGEMENT

Une offre foncière déséquilibrée sur le territoire contribuant à la formation des prix élevés dans les zones centrales bien équipées et favorisant les 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 CoDT (articles D.II.24 et 25), les zones du plan de secteur destinées principalement à l'habitat. Le CoDT définit une nouvelle zone qui a aussi une vocation principale à accueillir l'habitat : la zone d'enjeu communal (ZEC) (article D.II.35). Au 01/01/2019, aucune zone d'enjeu communal n'était encore inscrite au plan de secteur. Les zones d'habitat et zones d'habitat à caractère rural s'urbanisent 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 communale, le taux d'offre foncière potentielle théorique dans ces zones au 01/01/2019. Il s'agit du rapport entre les terrains non urbanisés situés dans les zones d'habitat et zones d'enjeu communal et la superficie totale de ces zones au plan de secteur¹.

Figure 5.1. : Taux d'offre foncière potentielle théorique en zones d'habitat et zone d'enjeu communal au plan de secteur (01/01/2019)



¹ Pour plus d'informations sur la construction de cet indicateur, voir cette fiche méthodologique : https://www.iweeps.be/wp-content/uploads/2019/02/NoteMethodologiqueTNUZU_IWEPS_ODT_v2019_1.pdf

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).

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.

Au 01/01/2019, l'offre foncière potentielle théorique wallonne destinée à l'habitat est estimée à environ 55 380 ha, soit 30,6% du total des zones destinée à l'habitat du plan de secteur. La carte ci-dessus (figure 5.1) 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 : 30,6%) 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. Notons qu'il se peut que des communes augmentent leur potentiel foncier d'une année à l'autre suite à des révisions du plan de secteur augmentant leurs zones destinées à l'habitat ou suite à des redécoupages de terrains au cadastre.

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 16 703 ha au 01/01/2019.

Prix des terrains et cout du logement

La rencontre entre l'offre et la demande en terrains impacte directement les prix des terrains à bâtir mais aussi de l'immobilier en général. Les territoires où le taux d'offre foncière en zones d'habitat est faible sont généralement ceux où les prix de l'immobilier sont les plus élevés.

En l'absence de données fiables sur les prix moyens des terrains en zones d'habitat, il est possible d'approcher la question de la pression foncière en tenant compte des prix de ventes des logements et des loyers. Le prix de ventes des logements dépend généralement de la localisation du bien (prix du terrain) et des caractéristiques propres à ce logement (type, taille, état...). Il en est de même pour le loyer.

L'évolution temporelle des prix de vente de logements (tableau 5.1.) met en évidence la hausse des prix avec le temps et les différences de prix selon les types de logement.

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

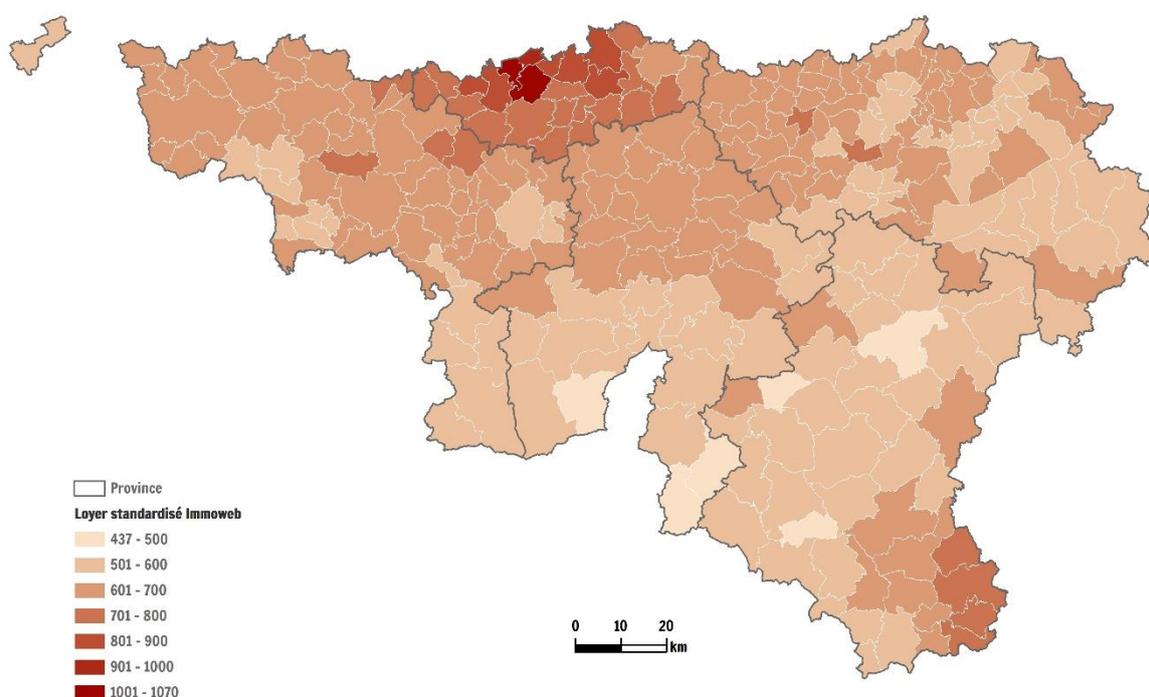
Type de logement		2010	2015	2017
Maisons avec 2 ou 3 façades (type fermé + type demi-fermé)	nombre transactions	19 542	18 396	19 726
	prix médian en €	122 000	130 000	135 000
Maisons avec 4 ou plus de façades (type ouvert)	nombre transactions	9413	10 000	10 426
	prix médian en €	200 000	216 500	225 000
Appartements	nombre transactions	3502	4575	4798
	prix médian en €	115 000	134 700	140 000

Source : Stabel sur base du SPF Finances/AGDP

Notes – (1) En Euro par unité de vente

La distribution spatiale des coûts du loyer (figure 5.2.) donne une idée des difficultés d'accès au logement dans certaines sous régions. Pour rendre comparable la situation des communes en Wallonie, l'IWEPS a élaboré un loyer standardisé à partir des données d'Immoweb². Il s'agit de calculer ce que serait le loyer moyen, si chaque commune avait la même répartition de types de logements à louer, correspondant à celle de l'ensemble de la Wallonie. Le résultat nous montre l'influence des pôles économiques bruxellois et luxembourgeois sur le prix des logements à louer. Des valeurs plus élevées que la moyenne s'observent en effet 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. Le loyer standardisé tend par ailleurs à amoindrir les écarts de prix entre communes. Une partie de ces écarts provient donc de différences dans la répartition des types de logements proposés à la location dans les communes.

Figure 5.2. : Loyer standardisé à partir des données d'Immoweb en Wallonie (2006-2016) (calcul IWEPS)



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

² Pour plus de détails, voir l'étude : Ghesquière F., 2018, *Le marché locatif sous la loupe. Mesurer les loyers dans les communes belges et wallonnes*, Regards statistiques n°2, IWEPS, 76p. En particulier en pages 66-67 où est établi la corrélation positive au niveau communal entre le loyer standardisé et prix moyen du terrain à bâtir par mètre carré.