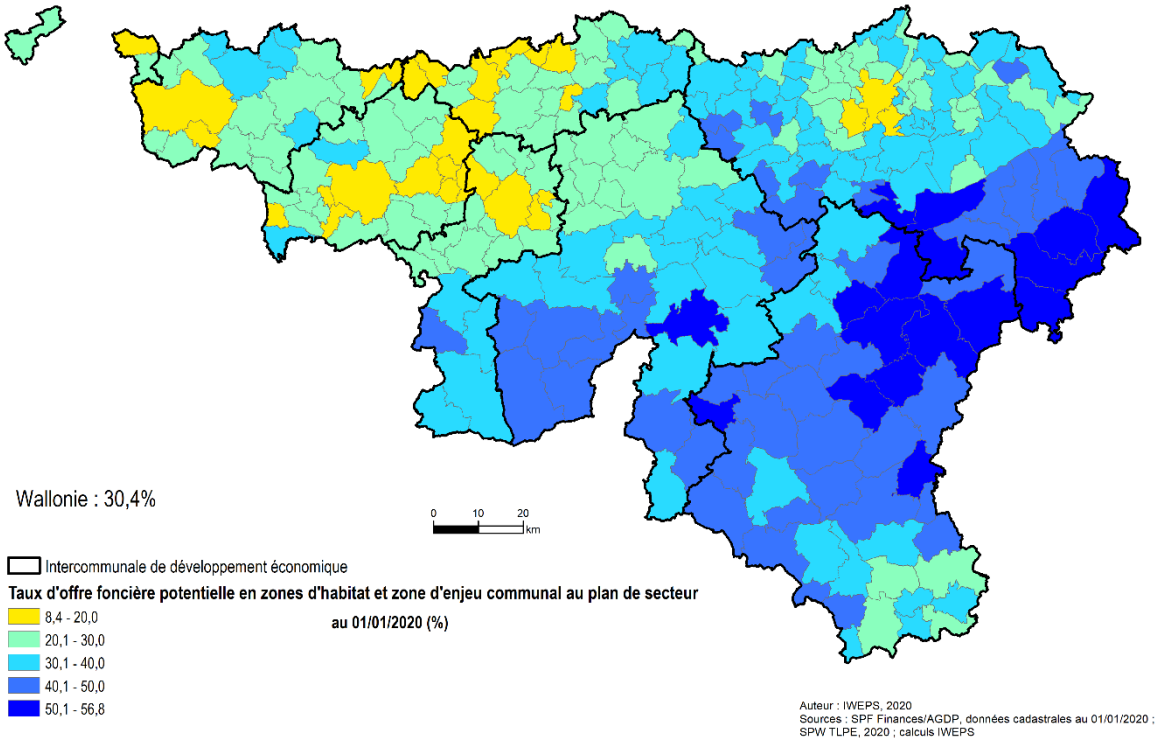
FICHE 5 : OFFRE FONCIERE, PRIX DES TERRAINS ET COUT DU LOGEMENT

Une offre foncière déséquilibrée sur le territoire contribuant à la formation des prix élevés dans les zones centrales bien équipées et favorisant la périurbanisation

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 01/01/2020, 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 01/01/2020. 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 secteur[1].

Figure 5.1. : Taux d'offre foncière potentielle théorique en zones d'habitat et zone d'enjeu communal au plan de secteur (01/01/2020)



[1] Pour plus d'informations sur la construction de cet indicateur, voir cette fiche méthodologique : https://www.iweps.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 01/01/2020, l'offre foncière potentielle théorique wallonne destinée à l'habitat est estimée à environ 54 880 ha, soit 30,4% 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 : 30,4%) 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 16 610 ha au 01/01/2020.

Prix des biens immobiliers et cout du logement

Les prix des biens immobiliers sont soumis aux règles du marché et dépendent largement de la rencontre entre l'offre et la demande. Pour le prix des terrains destinés à l'habitat, les territoires où le taux d'offre foncière en zones d'habitat est faible (offre faible sur la figure 5.1) sont généralement ceux où les prix des terrains 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 immobilière 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.

Concernant le prix de vente des logements en Wallonie, la valeur médiane du prix de vente d'une maison s'élevait à 170 000 € en 2019, ce qui était largement plus faible qu'en Région flamande où il s'élevait à 262 500 € et surtout qu'en Région de Bruxelles-Capitale (412 000 €). Cette valeur médiane pour l'ensemble de la Wallonie cache cependant de fortes disparités selon le type de maisons (tableau 5.1) et selon les sous-territoires (figure 5.2).

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

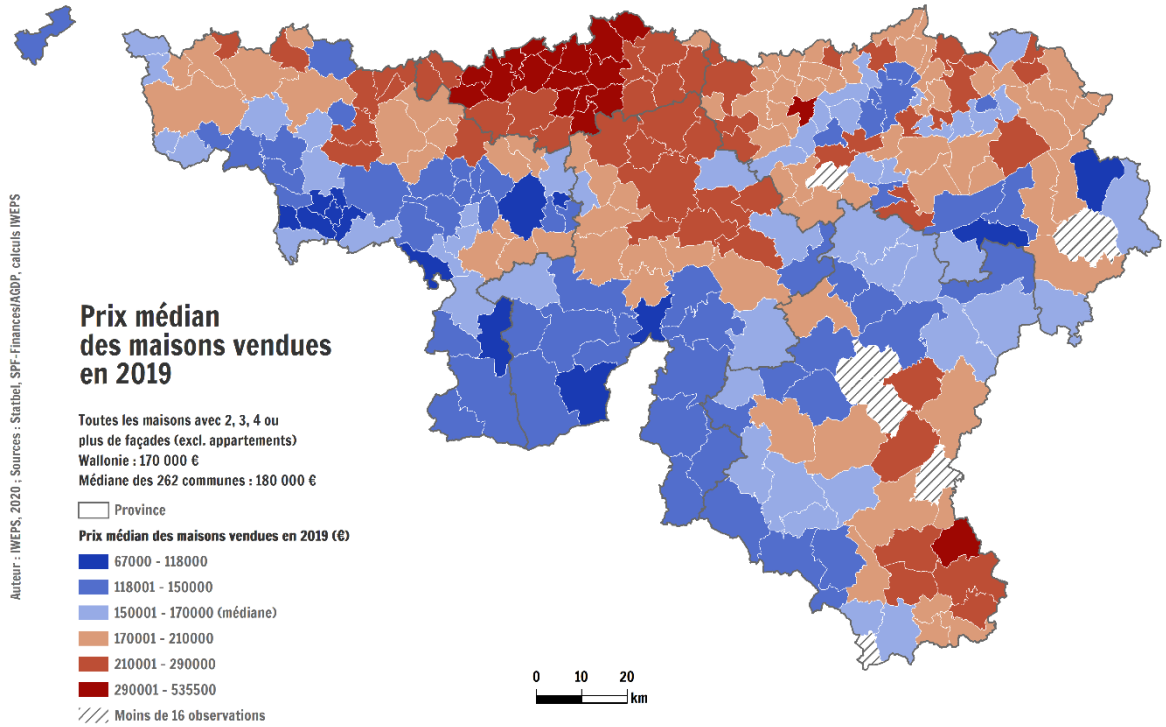
Type de logement		2010	2015	2017	2019
Maisons avec 2 ou 3 façades (type fermé + type demi-fermé)	nombre transactions	19 542	18 396	19 726	21 665
	prix médian en €	122 000	130 000	135 000	148 000
Maisons avec 4 ou plus de façades (type ouvert)	nombre transactions	9413	10 000	10 426	11 074
	prix médian en €	200 000	216 500	225 000	240 000
Appartements	nombre transactions	3502	4575	4798	5875
	prix médian en €	115 000	134 700	140 000	148 000

Source : Stabel sur base du SPF Finances/AGDP
Notes – (1) En Euro par unité de vente

En effet, le prix médian pour une maison de 2 ou 3 façades s'élevait à 148 000 € alors que le prix d'une maison 4 façades était de 240 000 €, soit près de 100 000 € plus cher (tableau 5.1). Le prix médian d'un appartement était lui de 148 000 €, comme les maisons 2 ou 3 façades. Depuis 2010, en Wallonie, le prix médian des appartements est celui qui a connu la plus forte hausse relative (+28,7 %), alors que le prix des maisons vendues a connu une croissance d'environ 20 %.

La cartographie des prix médians des maisons vendues au niveau communal (figure 5.2.) montre clairement l'influence des agglomérations de Bruxelles et de Luxembourg sur le prix des maisons. Ces deux agglomérations grandes pourvoyeuses d'emploi entrainent une demande élevée en logements sur les communes périphériques, particulièrement celles bien reliées à l'agglomération par les réseaux de transport : on observe ainsi des valeurs beaucoup plus élevées que la médiane wallonne dans le Brabant Wallon et plus particulièrement dans le nord de celui-ci à proximité de la Région de Bruxelles-Capitale et jusqu'au sud de Namur. Des valeurs plus élevées s'observent aussi dans la zone frontalière la plus proche de Luxembourg-Ville. Les prix médians des maisons sont par contre plus faibles que la médiane wallonne dans les agglomérations urbaines où les logements sont généralement de plus petite taille, notamment à Liège et le long du Sillon Sambre-Et-Meuse de Charleroi à Antoing. C'est aussi le cas dans le sud de la Wallonie (Botte du Hainaut et namurois) le long de la frontière française. Rappelons que les prix des maisons dépendent à la fois de la localisation de la parcelle mais aussi des caractéristiques propres au logement : une partie des écarts de prix entre communes provient donc de différences dans la répartition des types de logements proposés à la vente dans les communes.

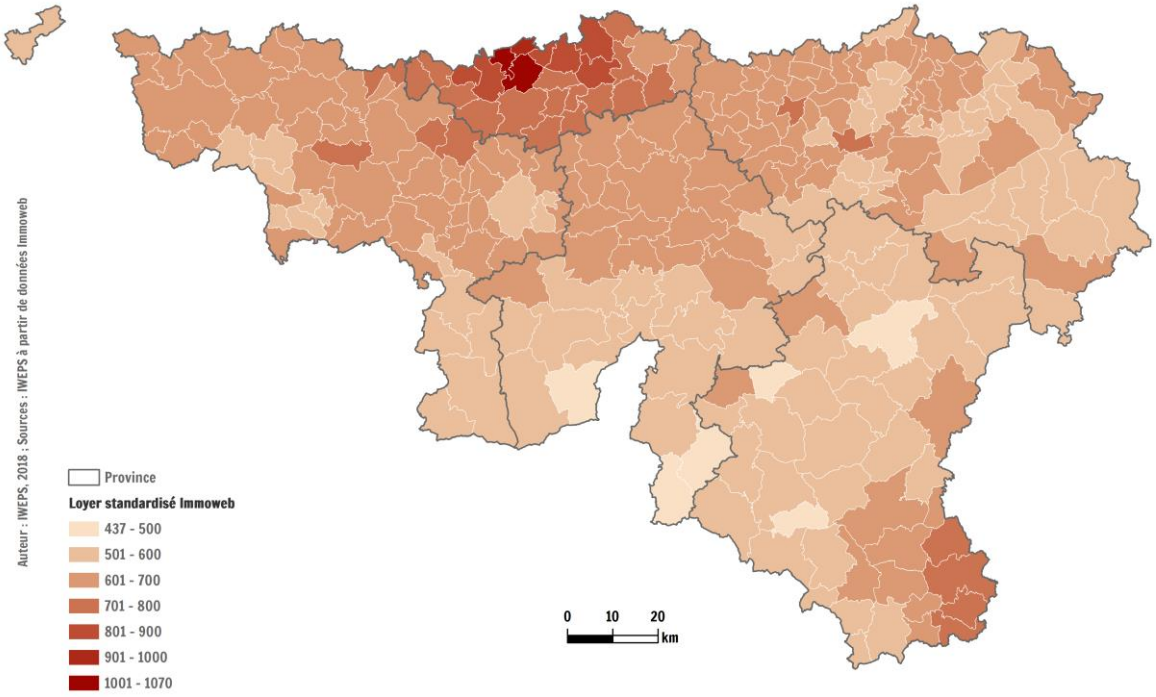
Figure 5.2. : Prix médians des maisons vendues en 2019



La distribution spatiale des couts du loyer (figure 5.3.) 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'Immoweb[2]. 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 se rapproche de ce qui est constat au niveau des prix des maisons, soit l'influence des pôles économiques bruxellois et luxembourgeois sur le prix des logements à louer. 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 5.3. : Loyer standardisé à partir des données d'Immoweb[2] en Wallonie (2006-2016) (calcul IWEPS)



Les prix du logement impactent les choix résidentiels des ménages et alimentent le processus de périurbanisation de plus en plus diffus : en effet, la recherche d'un logement à un cout abordable entraine souvent un éloignement de plus en plus marqué des lieux de résidence par rapport aux lieux d'emploi comme l'aborde la fiche 4 sur l'étalement urbain. Du point de vue de la cohésion sociale, il semble important de veiller à l'accès au logement pour tous, notamment les ménages moins aisés qui ont plus de difficultés pour trouver un logement abordable dans les zones à forte pression foncière/immobilière et bien localisées par rapport à l'emploi et aux services. Ce dernier point nécessite d'adapter spatialement l'offre à la demande en logement en respectant les principes de renforcement des centralités prônées dans le Schéma de Développement territorial wallon (publié au Moniteur belge le 16 mai 2019).

[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.