

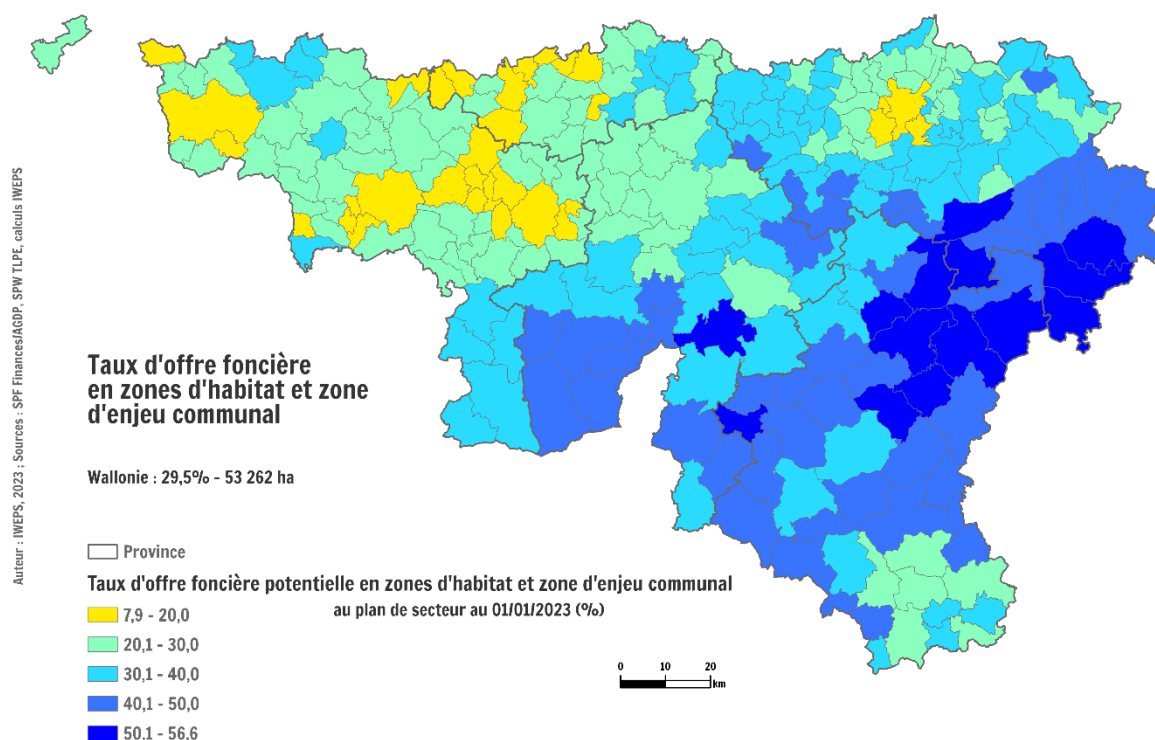
FICHE 5 : OFFRE FONCIERE RESIDENTIELLE ET COUT DU LOGEMENT

A. Offre foncière résidentielle

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](#)¹ (articles D.II.24 et 25(bis)), les zones du plan de secteur destinées principalement à l'habitat. En 2017, 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 01/01/2023, 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 dans les zones où la demande en logements est forte. Ailleurs, l'offre foncière abondante et moins chère favorise l'étalement urbain (voir fiche 4).

La carte 5.1. présente, à l'échelle communale, le taux d'offre foncière potentielle théorique dans ces zones au 01/01/2023. 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 secteur².

Figure 5.1. : Taux d'offre foncière potentielle théorique en zones d'habitat et zone d'enjeu communal au plan de secteur (01/01/2023)



¹ Code du développement territorial au 01/01/2024

² Pour plus d'informations sur la construction de cet indicateur, voir cette fiche méthodologique : https://www.iweeps.be/wp-content/uploads/2022/11/NoteMethodologiqueIWEPS_ODT_TNUZU_v2022_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);
- soient soumises à des outils communaux qui y limitent l'urbanisation.

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 restreintes en offre effective.

Au 01/01/2023, l'offre foncière potentielle théorique wallonne destinée à l'habitat est estimée à environ 53 260 ha, soit 29,5% du total des zones destinées 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% des terrains non artificialisés (en jaune sur la carte). Il s'agit notamment de certaines communes urbaines centrales et leurs agglomération ou banlieue proches telles que Liège, Charleroi et Mons, de communes de l'agglomération et de la banlieue bruxelloises 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 le long de l'autoroute E429 vers Tubize. Les communes qui présentent moins de 30% de disponibilités foncières 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 (Étalle, 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. Entre 1985 et 2023 (soit une période de 38 ans), les terrains résidentiels ont connu une croissance d'environ 401 km², soit environ 10,5 km²/an, essentiellement au détriment de terres agricoles et forestières³. A titre de comparaison, comme présenté dans cette fiche, la superficie des terrains non bâtis en zones d'habitat (et donc encore théoriquement disponibles pour l'artificialisation résidentielle) s'élève au 01/01/2023 à environ 533 km². 80% de cette superficie se situe en dehors des polarités résidentielles – variante A⁴, balises pour identifier des centralités en Wallonie et notre référent spatial actuel pour mesurer l'étalement urbain.

Notons qu'il se peut que des modifications du potentiel foncier d'une année à l'autre aient lieu suite à des révisions du plan de secteur augmentant/diminuant les zones destinées à l'habitat ou suite à des redécoupages de terrains au cadastre, sans pour autant qu'il y ait eu des processus d'artificialisation ou de désartificialisation.

Par ailleurs, les zones d'aménagement communal concerté du plan de secteur peuvent également être mises en œuvre pour l'habitat⁵. L'offre potentielle théorique est estimée dans ces zones à 16 440 ha au 01/01/2023.

³ Les terrains résidentiels, soit les terrains utilisés par la fonction résidentielle principale ou secondaire (fiche 3), peuvent dans certains cas être situés partiellement hors des zones d'habitat au plan de secteur. Les zones d'habitat au plan de secteur accueillent et peuvent accueillir des fonctions compatibles avec l'habitat, dont des services et équipements publics.

⁴ Voir fiche 1 ou Charlier J. & Reginster I., 2021. Les polarités de base – Des balises pour identifier des centralités résidentielles en Wallonie, Working Paper de l'IWEPS n°32, Namur, 54p.

⁵ Il n'est cependant pas possible à ce stade de tenir compte des superficies de ZACC mises en œuvre pour l'habitat en Wallonie. Elles sont donc considérées ici comme du potentiel foncier pour l'habitat à partir de leur délimitation au plan de secteur.

B. Prix des biens immobiliers et coût 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 (le foncier), 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.

Il n'existe pas de données fiables sur les prix moyens des terrains en zones d'habitat au plan de secteur. Il est cependant possible d'approcher la question de la pression immobilière en tenant compte des prix de vente des logements (comprenant le foncier et le bâtiment) et des loyers. Le prix de vente des logements dépend à la fois de la localisation du bien (qui impacte le prix du terrain/foncier) et des caractéristiques propres au logement/bâtiment (type, taille, état...). Il en est généralement de même pour le loyer.

Concernant le prix de vente des logements en Wallonie (source : Statbel), la valeur médiane du prix des maisons vendues s'élevait à 200 000 € en 2022, soit 10 000 € de plus qu'en 2021. Cette valeur était largement plus faible qu'en Région flamande où elle s'élevait à 315 000 € et surtout qu'en Région de Bruxelles-Capitale (500 000 €). 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	2022
Maisons avec 2 ou 3 façades (type fermé + type demi-fermé)	nombre transactions	19 542	18 396	19 726	21 831
	prix médian en €	122 000	130 000	135 000	175 000
Maisons avec 4 façades ou plus (type ouvert)	nombre transactions	9 413	10 000	10 426	11 117
	prix médian en €	200 000	216 500	225 000	290 000
Appartements	nombre transactions	3 502	4 575	4 798	6 996
	prix médian en €	115 000	134 700	140 000	175 000

Source : Statbel sur base du SPF Finances

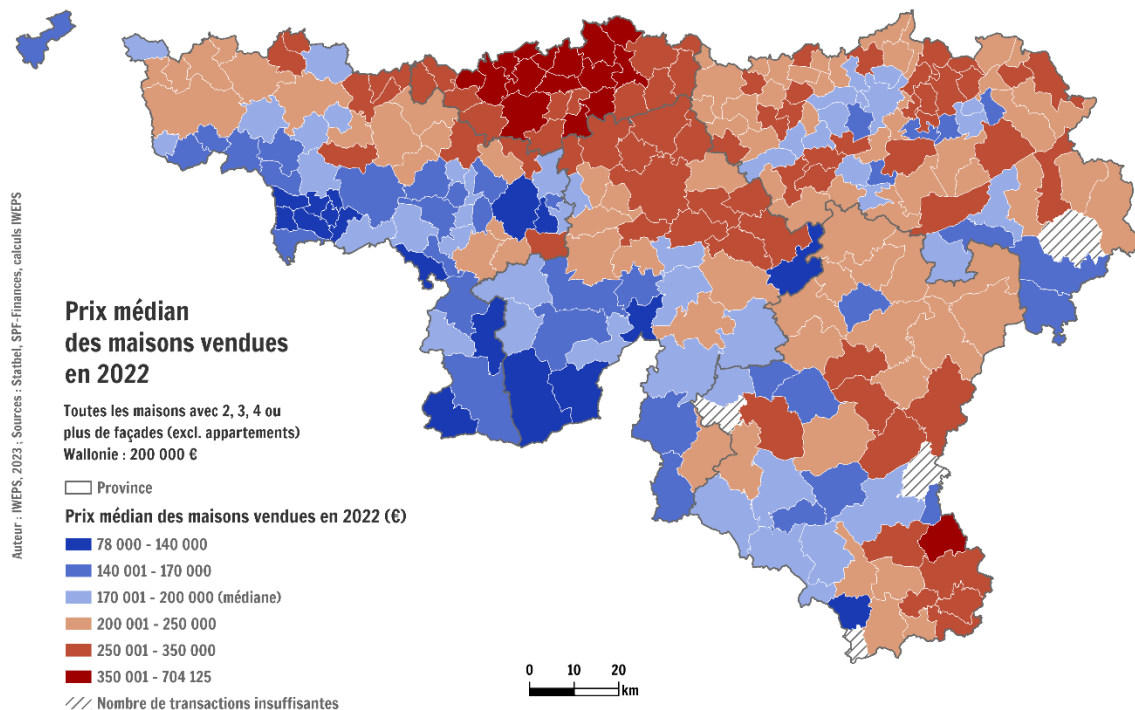
En effet, le prix médian des maisons de 2 ou 3 façades vendues s'élevait à 175 000 € alors que le prix d'une maison 4 façades était de 290 000 €, soit près de 115 000 € plus élevé (tableau 5.1). Le prix médian des appartements vendus était lui de 175 000 €, comme les maisons 2 ou 3 façades. Depuis 2010, en Wallonie, le prix médian des maisons et des appartements augmente, avec de plus fortes hausses depuis 2018. Celui des appartements a connu la plus forte hausse relative (+52,2%). Les hausses ont été particulièrement fortes en 2021 et 2022. Le nombre de transactions pour des appartements a quasi doublé entre 2010 et 2023, de manière cohérente avec la production de ce type de biens (voir fiche 3).

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 entraînent 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 wallon⁶ 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 de Hainaut et namurois) le long de la frontière française.

⁶ qui bénéficie en outre d'un développement économique endogène ayant un impact sur l'attractivité résidentielle de la province et sur les prix immobiliers.

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.

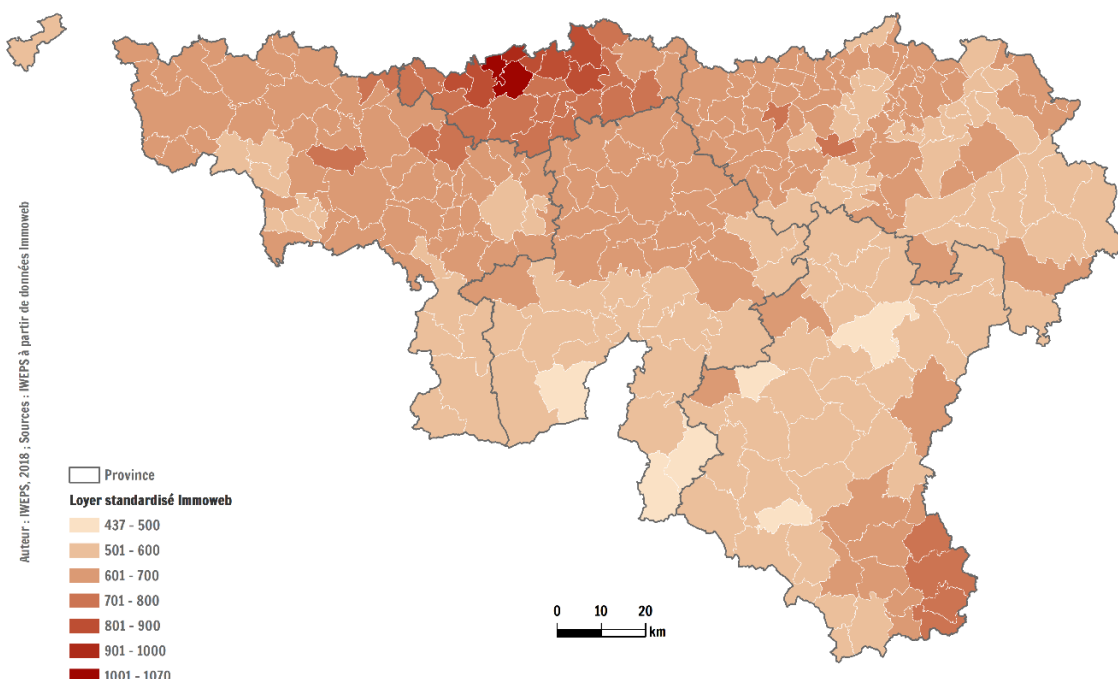
Figure 5.2. : Prix médians des maisons vendues en 2022



La distribution spatiale des coûts 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'Immoweb⁷. 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 constaté 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.

⁷ 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 établie la corrélation positive au niveau communal entre le loyer standardisé et le prix moyen du terrain à bâtir par mètre carré.

Figure 5.3. : Loyer standardisé à partir des données d'Immoweb en Wallonie (2006-2016) (calculs IWEPS)



Les prix du logement impactent les choix résidentiels des ménages et alimentent des processus d'étalement urbain de plus en plus diffus : en effet, la recherche d'un logement à un coût abordable entraîne souvent un éloignement de plus en plus marqué des lieux de résidence par rapport aux lieux de services et 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 pour 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 dont les transports en commun. Ce dernier point nécessite certainement une intervention publique pour à la fois orienter et développer l'offre en logements pour tous dans les lieux les plus adéquats, en respectant les principes de renforcement des centralités prônés par les intentions politiques (révision du Schéma de Développement territorial, révision du CoDT, DPR 2019-2024), et en limitant l'offre dans les lieux excentrés. L'identification des lieux les plus adéquats a notamment fait l'objet d'une publication de l'ODT-IWEPS en 2022 : [Charlier et Reginster \(2022\), Typologie des polarités résidentielles selon leur degré d'équipement en services et leur accessibilité bas carbone/basse énergie, Working Paper n°36 de l'IWEPS.](#)