

Rapport bibliographique sur les prix de l'immobilier et du foncier en Wallonie.

1. Introduction

Selon l'alinéa 1^{er} de l'article 25 des droits de l'homme « *Toute personne a droit à un niveau de vie suffisant pour assurer sa santé, son bien-être et ceux de sa famille, notamment pour l'alimentation, l'habillement, le logement, les soins médicaux ainsi que pour les services sociaux nécessaires* ».

On le voit, selon les Nations Unies, l'accès au logement est en bonne place pour assurer un niveau de vie suffisant à chacun. Depuis 1993, d'ailleurs, la Belgique a intégré ce droit dans notre Constitution à l'article 23 :

« Chacun a le droit de mener une vie conforme à la dignité humaine.

A cette fin, la loi, le décret ou la règle visée à l'article 134 garantissent, en tenant compte des obligations correspondantes, les droits économiques, sociaux et culturels, et déterminent les conditions de leur exercice.

Ces droits comprennent notamment :

... 3° le droit à un logement décent; ... »

Le logement étant une matière régionalisée, on retrouve également ce droit dans les législations régionales. Pour la Wallonie, c'est à l'article 2, alinéa premier du Code wallon du logement :

« §1er. La Région et les autres autorités publiques, chacune dans le cadre de leurs compétences, mettent en œuvre le droit à un logement décent en tant que lieu de vie, d'émancipation et d'épanouissement des individus et des familles. »

On le voit, ce droit fait plus largement partie d'un ensemble permettant de mener une vie conforme à la dignité humaine. L'Etat, en ce compris la Région, devrait donc s'assurer que tous les citoyens bénéficient de ce minimum vital et si tel n'est pas le cas d'agir afin d'y remédier. Ainsi donc, si le coût de ces biens vitaux augmente plus rapidement que le revenu des ménages, cela risque de se traduire inévitablement par un accroissement des ménages vivant dans une situation précaire, non conforme à la dignité humaine.

Dès lors, pour pouvoir assurer ce droit, il faut une politique de logement et de l'aménagement du territoire qui agisse au bon moment, au bon endroit par les bons moyens. Et pour ce faire, il faut avant tout disposer d'un système d'observation

systematique et récurrent afin de pouvoir jauger objectivement de la situation et, s'il y a lieu, de réagir en conséquence.

L'objectif de l'observatoire en ce domaine était justement de réaliser une base documentaire des études et rapports sur le prix du foncier et de l'immobilier en Wallonie afin de mettre en évidence les forces et faiblesses de ces études et de voir si cela répond aux besoins de la région. C'est à cette tâche que nous nous attelons dans ce document.

2. Données de base

En termes de données brutes, l'information la plus fiable et objective est celle fournie par les notaires à l'administration patrimoniale du ministère des finances, passage obligé de toute transaction immobilière et foncière. Chaque changement de propriétaire y est donc référencé avec le numéro de la parcelle correspondante, la nature du bien selon l'acte et selon la matrice cadastrale, le type de transaction et le prix de la transaction.

Quelques remarques s'imposent lorsque l'on désire analyser le prix des biens immobiliers et fonciers sur le marché wallon à l'aide de ces données. Tout d'abord, il convient de remarquer que ces données ne prennent évidemment pas en compte la somme non déclarée qui est souvent échangée entre les deux parties à l'insu du notaire. Une pratique qui implique une sous-évaluation du prix effectif des biens dans les statistiques et qui, de plus, peut-être variable en fonction des régions et des types de biens et donc biaiser de manière non systématique ces statistiques.

Ensuite, c'est probablement pour la variable « nature du bien », qui permet de catégoriser les ventes en fonction du type de bien, que l'erreur sera la plus importante. Disposer des deux données, celle référencée dans la matrice cadastrale et celle référencée dans l'acte notarial lui-même, et pouvoir les comparer, est donc assurément un atout afin de connaître les biens dont la nature reste litigieuse. En effet il faut être conscient que la matrice cadastrale, notamment à cause de sa finalité fiscale, ne reflète pas avec exactitude les occupations réelles du sol bien qu'en ce qui concerne le bâti, cette dernière soit assez précise. Cependant, compte tenu d'une réduction en moyens humains de l'Administration du cadastre, le champ nature n'est actualisé que s'il y a modification des droits immobiliers (vente...), modification du bien (construction...) ou remesurage d'une feuille cadastrale (grands levés). Les mutations non signalées par le propriétaire sont de moins en moins relevées par le Cadastre.

Une étude des FUSAGx faite dans le cadre de l'élaboration de la Cartographie Numérique de l'Occupation du Sol en Wallonie (Lejeune, 2006) et comparant cette variable de nature de la matrice cadastrale avec des observations de terrain obtient des résultats relativement interpellants en ce qui concerne les biens artificialisés visés dans le cadre d'une étude de l'immobilier et du foncier. Ainsi, l'on a entre 1 et 10 pourcents d'erreur pour ces terrains et à titre d'exemple, les terrains d'occupation résidentielle ont 10 pourcents de probabilité d'être mal référencés au cadastre, ce qui peut évidemment avoir des répercussions importantes sur les statistiques tirées de ces données. Il faut noter néanmoins que la comparaison porte sur les données de la matrice cadastrale au premier janvier 2001 et les relevés de terrain effectués durant l'année 2006. Une partie des erreurs peuvent donc être

dues à cette différence de synchronisation entre les deux objets étudiés mais cela ne concerne qu'un petit nombre de parcelles, notamment celle qui au cadastre sont agricoles et qui se sont avérées artificialisées sur le terrain (9 parcelles dans ce cas).

Matrice de confusion en les natures référencées au cadastre et des relevés de terrain.

Natures cadastrales, niveau 1 de la légende CNOSW								
Matrice de confusion : cadastre - terrain		Terrain						
		Artificiels	Agricoles	Forêts	Humides	Eau	Non classé	Total
Cadaastre	Artificiels	2711	116	22	0	0	113	2962
	Agricoles	9	243	8	0	0	8	268
	Forêts	4	40	131	0	1	6	182
	Humides	0	0	0	1	0	0	1
	Eau	0	0	1	0	1	0	2
	Non classé	0	0	0	0	0	9	9
	Total	2724	399	162	1	2	136	3424

Dans la Note de mise en oeuvre du CNOSW, décembre 2006.

La matrice de confusion, réalisée sur le niveau 1 de la légende du CNOSW montre clairement que les terrains artificialisés, les plus importants pour l'administration du cadastre, ont l'erreur la plus faible.

De nombreuses autres caractéristiques des biens sont encodées dans la matrice cadastrale mais leur précision reste sujette à caution, principalement celles concernant les biens construits (code construction).

Champ de la matrice cadastrale	
Code construction 1 : indice de classement	Code construction 10 : nbre salles de bain
Code construction 2 : type de construction	Code construction 11 : nbre logements distincts
Code construction 3 : nbre d'étages	Code construction 12 : nbre pièces d'habitation
Code construction 4 : combles habitables	Code construction 13 : surface bâtie au sol
Code construction 5 : année fin constr.	Code construction 14 : superficie utile
Code construction 6 : année dernière modif. phys.	Surface plancher
Code construction 7 : qualité constr.	Contenance matrice
Code construction 8 : nbre de garages	Contenance acte
Code construction 9 : chauffage central	

Au niveau de la fiabilité de ces données, l'ULB, a d'ailleurs réalisée une étude comparative entre les données du cadastre et celles du recensement, dont les résultats ci-dessous pour le nombre de chambres des habitations ne sont pas très encourageants. Ainsi, si l'on compare, catégorie à catégorie, les deux données, le taux de similitude (la précision totale) est de 49 pourcents. Si l'on admet des

variations d'une catégorie, on obtient alors un taux de similitude de 87 pourcents soit encore une erreur, que l'on peut qualifier de minimum, de 13 pourcents.

Matrice de confusion entre le code construction du nombre de chambres par habitation et le recensement de 2001.

Matrice de confusion recensement - cadastre		Nombre de chambre par habitation						
		Recensement						
		1	2-3	4-5	6-7	8-10	11 +	Total
Cadastre	1	3	2	3	1	0	0	9
	2-3	14	226	201	66	27	9	543
	4-5	92	650	2726	726	141	38	4373
	6-7	46	280	1166	1089	219	24	2824
	8-10	14	76	208	266	162	20	746
	11 +	0	22	28	23	31	9	113
	Total	169	1256	4332	2171	580	100	8608

Dans la présentation du comité d'accompagnement OSIRIS, décembre 2006.

Dans le cas de l'année de construction du bâtiment, l'étude montre que l'erreur minimum est de 7 pourcent tandis que la similitude, catégorie à catégorie, est de 70 pourcents, ce qui laisse tout de même 30 pourcents de doute.

Cette base de donnée de l'administration patrimoniale n'est pas accessible publiquement à la précision parcellaire, mais l'INS compile sur cette base des statistiques communales annuelles publiées sur leur site (voir ci-dessous). Cependant, depuis 2003, une modernisation importante de la base de données cadastrale (CADNET) est en cours, avec pour objectif de la standardiser avec celles de l'enregistrement et des hypothèques. Un autre objectif de cette modernisation est de l'intégrer directement dans un système d'information géographique (CADMAP). Enfin le projet OSIRIS vise à créer un module d'accès à ces bases de données pour les chercheurs afin d'en extraire des statistiques agrégées qui tirent parti de ces interconnexions et de cette standardisation.

Cet effort d'interconnexion, de standardisation et d'informatisation poussée devrait permettre à l'avenir de réduire les différentes erreurs relevées pour ces données de base par le recoupement des trois bases de données. Il devrait également permettre une mise à jour plus rapide des statistiques.

3. Immobilier résidentiel

1. Acquisitif

INS

Sur la base des données de l'administration patrimoniale, l'INS publie annuellement les valeurs communales des ventes immobilières et foncières et ce pour différentes catégories de biens. On a ainsi une vue récurrente par catégorie et par commune du nombre de ventes, de leur prix moyen et, au fil des années, de l'évolution de ceux-ci.

Ventes de biens immobiliers en 2005					
	Type de bien immobilier	Nombre de ventes	Superficie totale (m ²)	Prix total (en euros)	Prix moyen (en euro par unité de vente)
Région wallonne	maisons d'habitation ordinaires	26 124	20 102 442	2 620 854 768	100 324
	maisons de rapport	199	64 831	36 943 751	185 647
	villas, bungalows, maisons de campagne	5 570	10 392 932	1 115 521 681	200 273
	appartements, flats, studios	3 806	1 668 417	378 414 397	99 426
	parties d'immeuble n.d.a.	489	35 875	25 578 547	52 308
	magasins de détail, maisons de commerce	2 356	5 205 352	342 716 326	145 465
	hôtels, restaurants, cafés	85	212 197	20 308 918	238 928
	locaux commerciaux	345	161 493	44 686 121	129 525
	immeubles à bureaux	127	8 347 388	43 172 368	339 940
	bâtiments à caractère industriel	1 041	4 433 544	188 765 175	181 331
	maisons d'agriculteurs	644	10 114 599	89 553 624	139 058
	propriétés agricoles	389	3 769 156	21 981 613	56 508
	propriétés horticoles	14	35 995	933 874	66 705
	terre de culture	3 026	48 710 901	53 838 465	1,0
	prairies	2 981	37 922 289	66 511 895	1,2
	vergers	185	1 077 651	5 976 812	2,4
	terres agricoles mixtes	24	275 889	374 529	1,4
	terrains à bâtir	9 930	23 769 241	702 240 668	27,0
	terrains industriels	18	100 587	1 791 878	17,8
	bois	2 504	32 552 679	54 660 020	1,2

Donnée INS diffusées sur le site Statbel.

La variable importante ici pour le suivi de l'évolution du marché est évidemment le prix moyen. Or, il est important de noter que celui-ci est calculé différemment s'il s'agit de biens fonciers ou immobiliers. En effet, pour les terrains, celui-ci est calculé sur la surface vendue, au mètre carré, car cette variable est très fiable,

puisque basée sur les plan parcellaires légaux et mesurée par des géomètres experts. Les sources d'erreur importantes sont les ventes de parties de parcelles pour lesquelles le découpage n'est pas encore enregistré au cadastre.

Par contre, en ce qui concerne les biens construits, le prix moyen est calculé par vente car le nombre de mètres carrés utiles, habitables ou simplement bâtis est une variable beaucoup moins fiable. Le prix moyen est donc, dans ce cas, sujet aux variations de la surface moyenne des biens vendus. Une augmentation substantielle de celle-ci peut affecter fortement le prix moyen de toute la catégorie, sans que le marché ne varie réellement de manière importante, et ainsi fausser les comparaisons d'année en année.

Un autre risque dans les statistiques de l'INS et particulièrement dans l'analyse de l'évolution de celles-ci est un mauvais classement de différents biens de par leur nature cadastrale erronée, modifiant éventuellement de manière significative la moyenne de la catégorie et donc la comparaison avec des années antérieures, particulièrement lorsque l'on travaille à une échelle fine.

Il faut, dans le même esprit et toujours dans le cadre des comparaisons d'année en année, bien analyser les éventuels changements de catégorie de certains types de biens, dus à d'éventuels changements dans la politique d'échantillonnage de l'INS.

Enfin, il reste à noter que l'échelle d'analyse minimale est toujours la commune. Cela pourrait ne pas refléter correctement certains marchés immobiliers communaux, particulièrement dans certaines communes recouvrant des urbanisations très contrastées. La commune de Tournai en est un bon exemple avec une ville moyenne et un grand nombre de petits villages parfois très éloignés pour lesquels la marché immobilier est probablement fort différent.

Stadim

Cette société d'étude et de conseil en matière immobilière, fondée en 1996 par un ancien cadre de l'ANHYP, publie annuellement, sous la forme d'un numéro spécial de Trends-Tendances, le Guide de l'immobilier, une des références du suivi du marché immobilier essentiellement résidentiel en Belgique. Elle a repris le flambeau de l'étude annuelle du marché « Valeur immobilière » que produisait l'ANHYP entre 1961 et 1996. Ce Guide reprend les chiffres communaux du cadastre et, après les avoir certifiés via les notaires et les sociétés actives dans le domaine, il les compare directement avec ceux des années précédentes.

En plus de cette mise en forme chronologique des données annuelles, le Guide offre une analyse détaillée du marché dans les différentes provinces avec l'aide des avis de professionnels expliquant les évolutions parfois contrastées des différentes

provinces de par leur spécificités ou de par certains gros projets qui auraient influencé le marché cette année là. C'est cette analyse synthétique et néanmoins très fouillée, ainsi que sa récurrence jamais prise en défaut, qui donne un atout indéniable à cette publication.

Ventes de biens immobiliers en 2005							
	Type de bien immobilier	Année	Nombre de ventes	Q 50	Q 75	Evolution 1 An	Evolution 5 Ans
Région wallonne	Appartements	2000	3 767	68 640	89 688	4,17	39,37
		2004	5 299	92 218	120 000		
		2005	3 806	99 426	125 000		
	Terrains à bâtir	2000	10 440	18,27		-2,55	48,00
		2004	8 687	27,75			
		2005	9 930	27,04			
	Maison de commerce	2000	1 390	135 902	138 820	-3,03	15,26
		2004	1 472	150 264	165 000		
		2005	2 356	145 465	160 000		
	Horeca	2000	44	167 461	209 718	23,26	31,13
		2004	62	196 581	223 104		
		2005	85	238 928	275 000		
	Maisons de rapport	2000	244	206 644	247 894	-8,63	-7,85
		2004	398	257 364	250 000		
		2005	199	185 647	228 437		
	Villas avec jardin	2000	1 932	224 126	257 809	-15,79	-6,91
		2004	3 144	250 009	285 000		
		2005	5 570	200 273	240 000		
	Maison d'habitation	2000	27 361	68 559	89 242	11,11	40,07
		2004	28 535	87 569	112 500		
		2005	26 124	100 324	125 000		

Le supplément « Guide des valeurs immobilières » de Trends-Tendances, septembre 2006

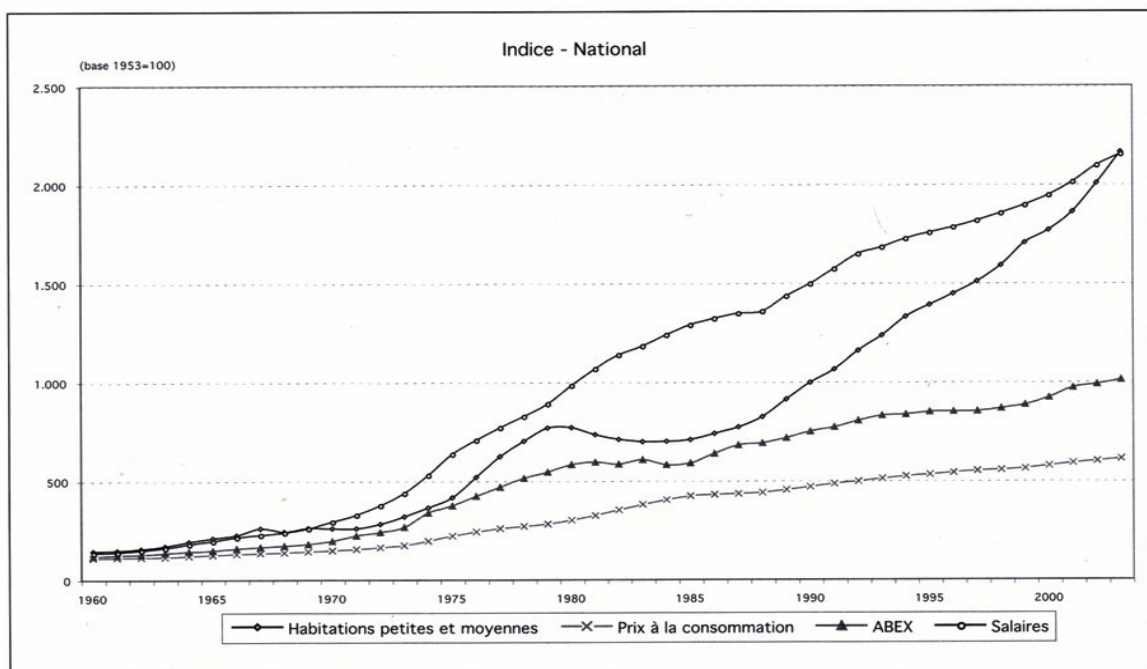
Ce tableau illustre bien la source de données primaires semblables entre l'étude annuelle du bureau STADIM et les données également annuelles publiées par l'INS. Si les sources sont les mêmes, les remarques quant à leur fiabilité seront également les mêmes : non prise en compte de l'éventuel dessous de table, statistique moyenne par vente et non par mètre carré et éventuel mauvais classement du bien dans la matrice cadastrale.

Très complémentaire à ce Guide annuel de l'immobilier, une synthèse extrêmement bien documentée relatant, analysant et expliquant les 50 dernières années d'évolution du marché immobilier fut publiée en 2005 par Paul Janssens et Philippe De Wael sur la base de dizaines d'années de récolte de données immobilière, d'abord à l'Anhyp et puis pour le bureau de consultance Stadim. Ils y détaillent

toutes les évolutions et leurs différentes phases au niveau national et régional, remettant celles-ci dans leur contexte. Ils démystifient le marché immobilier en expliquant, chiffres à l'appui, son fonctionnement en faisant entrer en jeu l'inflation, les taux d'intérêts mais aussi l'aménagement du territoire et donc la rareté de certains biens, ...

Le graphique suivant, tiré parmi de nombreux autres, est un bon exemple de la force de ce travail d'homogénéisation des données sur une longue période.

Evolution comparative de quatre indices phares en Belgique : Prix des habitations, Prix à la consommation, Prix de la construction (Abex) et Indice salarial.



Sources, Cinquante années de marché immobilier en Belgique

On y retrouve :

Le prix des habitations petites et moyennes : une compilation et homogénéisation sur 50 ans des données annuelles.

Le prix à la consommation : cet indice est un instrument de mesure de l'évolution du niveau des prix d'un panier de biens et services représentatifs des dépenses des ménages. Le panier de biens et services ou le panier de produits est composé en fonction du mode de consommation des ménages durant l'année de base.

L'indice ABEX : depuis 1963, cet index représente l'évolution du coût de la construction des immeubles d'habitation privés en Belgique. Le prix des matériaux de base est fixé en tenant compte des productions de groupes importants

fabriquant et commercialisant aux niveaux national, européen ou mondial. Le coût de la main d'œuvre est défini par des conventions pour l'ensemble du pays au même titre que les taxes appliquées dans le domaine de la construction.

L'indice salarial : Indice qui traduit l'évolution des salaires bruts des ouvriers dans l'industrie.

C'est donc bien ce travail d'homogénéisation et de récolte à long terme qui intéressera la Région dans cet ouvrage où les indices ont été calculés avec la rigueur d'un travail de longue haleine : comparaisons prix courants – prix constants, suivi de l'évolution comparée des terrains à bâtir, des constructions neuves et du marché secondaire, analyse d'impact du taux d'intérêt net, ...

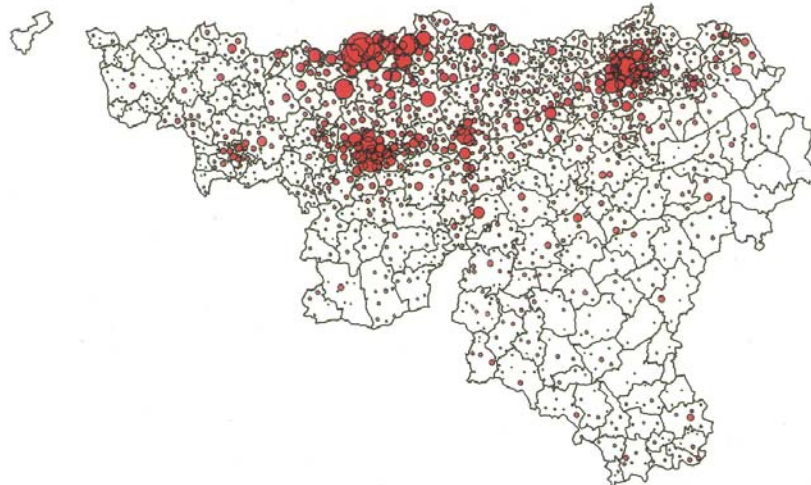
C'est également une des seules études qui aborde, bien que de façon très brève, le marché primaire de l'immobilier, la construction, soumis au régime de la TVA et qui n'entre donc pas dans les statistiques de l'administration patrimoniale. Ce marché représente encore actuellement près de 20 pourcents du marché global (Janssens et De Wael, 2005) et est essentiellement composé de biens en autopromotion (Halleux, 2005).

Universités et centres de recherche

A côté de ces analyses ou statistiques récurrentes sur l'ensemble du territoire, les universités et centres de recherche produisent et publient quelques études ponctuelles et souvent limitées dans l'espace visant une analyse très précise avec éventuellement des données recueillies en direct, permettant de surmonter les imperfections des données officielles de l'administration patrimoniale. Elles s'attaquent ainsi notamment à l'analyse du marché primaire (Mathy, 1996), de l'influence de différentes caractéristiques de proximité sur le marché (Reginster 2000, Audry 2006, de Flines 2006 et Screve 2006) mais leur non récurrence est une faiblesse importante lorsqu'il s'agit de faire le suivi du marché et d'analyser son évolution.

Il faut aussi pointer l'étude de l'ULB réalisée en 1994 et mise à jour jusqu'en 1999 pour le compte de l'observatoire de l'habitat de la Région (Vandermotten et al., 1996) puis reprise dans le cadre de la CPDT. Basée sur l'analyse des petites annonces, cette étude a mis au point une méthodologie de suivi du marché immobilier, en ce compris le marché locatif, via cette source originale d'information.

Nombre de maisons proposées à la vente (1994 et 1995)



Sources : Marchés fonciers et immobiliers acquisitifs et locatifs : 1994-1995

Analysant le marché par le point de vue de l'offre, cette étude offre des possibilités différentes pour le marché acquisitif. Elle permet notamment d'analyser la dispersion de l'offre, mais pas l'état du marché puisqu'elle reprend la volonté du vendeur avant les négociations. Le prix observé sera donc supérieur au prix final et cette méthode est ainsi complémentaire aux analyses basées sur les données de l'administration.

2. Locatif

De par le manque de données brutes, le prix des loyers est le parent pauvre de l'analyse du marché immobilier en Wallonie. Il n'a, en effet, que rarement été suivi de manière globale et récurrente alors qu'il concerne justement une bonne partie des populations dans une situation précaire (De Decker 2002).

Depuis janvier 2007 l'obligation d'enregistrement des baux locatifs pour « résidence principale » couplée à sa gratuité pourrait fortement changer la donne. L'encodage est encore manuel en 2007, avec un retard important dû au manque de personnel pour gérer l'accroissement important des demandes dans les bureaux d'enregistrements. Mais, au début 2008, serait lancé un module d'enregistrement par le particulier directement via internet. Accompagnée d'une publicité suffisante ce module serait une source d'information extraordinaire sur ce marché. L'utilisateur devant éventuellement introduire un minimum de caractéristiques du

bien pour pouvoir valider l'enregistrement, tels que le nombre de chambres, la surface, l'étage du bien, sa typologie...Il y aurait dès lors une standardisation minimum. De plus, l'information serait connue quasi en temps réel, puisque l'enregistrement doit se faire dans les deux mois de la conclusion du bail. Enfin, la publicité étant suffisante, le nombre d'enregistrement serait très significatif, avec, en complément, les enregistrements classiques dans les bureaux d'enregistrement.

Université et centres de recherche

A nouveau il faut pointer l'étude de l'ULB réalisée entre 1994 et 2000 pour le compte de l'observatoire de l'habitat de la région (Vandermotten et al., 1996) puis de la CPDT et qui était basée sur l'analyse des petites annonces. Si la gestion de l'acquisition des données est un travail fastidieux de par la nécessaire représentation du territoire dans l'échantillon et de par le traitement manuel obligatoire, son utilisation pour des pans du marché auxquels on n'a pas accès autrement (locatif notamment) reste gérable. Malheureusement le suivi de ce marché locatif, véritable point fort de la recherche, n'est pas suffisamment mis en valeur dans la recherche, le marché acquisitif secondaire lui volant la vedette. Cette expérience n'a, semble-t-il, pas été poursuivie au delà de l'année 2002.

Indices du prix médian des appartements à louer selon la taille et prix standardisés (1994 et 1995)

Arrondissement	Nombre d'appartement à louer	Indice des prix médian selon le nombre de chambres				prix standardisés
		0 chambre	1 chambre	2 chambres	> 2 chambres	
Nivelles	903	136	133	125	118	131
Charleroi	514	111	90	95	87	100
Thuin	14	106	101	95	101	99
Liège	1284	81	83	83	94	85
Arlon	2	-	128	-	111	121
Marche	32	126	94	89	87	97
Namur	762	107	109	102	100	109
Wallonie	3511	100	100	100	100	100

Source : marchés fonciers et immobiliers acquisitifs et locatifs, 1994-1995

Il convient de remarquer également que ces données sont une vue de l'offre de logement et non du marché en lui-même, qui est un équilibre entre l'offre et la demande. De plus, ces données ne prennent en compte qu'une partie seulement de cette offre, celle pour laquelle les acteurs ont une démarche de publication étendue, par opposition au bouche à oreille ou à l'affichage de quartier.

Reste à souligner que l'avènement récent d'Internet notamment pour la publication des annonces immobilière, permettrait une mise en place bien plus aisée de cette

méthodologie. Cela dans l'attente d'une éventuelle utilisation des données de l'enregistrement des baux locatifs.

4. Immobilier d'entreprise

L'immobilier d'entreprise (immeubles de bureaux et industriels) est un domaine particulier du marché immobilier pour lequel les acteurs sont relativement peu nombreux. Grâce à cette concentration des acteurs, les analyses privées que ceux-ci publient de manière récurrente sont assez nombreuses et représentatives du marché dans son ensemble mais trop souvent polarisées sur Bruxelles. Ainsi, J. L. LaSalle, CB R. Ellis ou Catella codemer publient chacune, tous les quadrimestres, l'évolution du marché locatif et acquisitif de bureau à Bruxelles mais seule Lasalle le fait pour l'ensemble des grandes villes de Belgique et inclut donc Liège, Charleroi, Mons et Namur.

Les statistiques de l'INS, basées sur les données notariales de l'administration patrimoniale, sont une autre source pour cerner le prix de l'immobilier d'entreprise. Elle reprennent, au niveau communal, les ventes d'immeubles ou de parties d'immeuble à usage de bureau et ne concernent donc que le marché acquisitif et non le marché locatif qui est pourtant très important dans ce secteur.

5. Politique régionale

Agir sur le marché immobilier et foncier n'est pas chose aisée, la rareté du bien par rapport à l'offre et le coût élevé des opérations étant deux freins importants à une politique volontariste dans ce domaine. La recherche menée par la CPDT sur la révision des plans de secteur et les mécanismes fonciers (Dubois et al, 2002) répond partiellement à cette problématique en soulignant la force de cet outil pour la Région et en mettant bien en évidence les risques et les avantages à l'utiliser dans le cadre d'une politique active.

6. Conclusion

A la lumière de ce qui précède et dans une optique d'observation systématique et récurrente du marché immobilier, il semble que le marché résidentiel acquisitif soit relativement bien suivi avec d'un côté des statistiques brutes récurrentes du marché secondaire (INS) et de l'autre une analyse systématique et documentée de ces dernières (Stadim). Or ce marché représente actuellement 80 pourcents des ventes immobilières résidentielles et l'ensemble des ventes foncières, le reste étant repris par le marché dit primaire de la construction, dont on a un indice de coût relatif et récurrent, l'ABEX. De plus l'évolution récente vers une gestion plus informatisée des données à l'administration patrimoniale semble annoncer une information plus rapide et plus flexible dans cette filière.

De l'autre côté, le marché résidentiel locatif n'est pas suivi de manière récurrente et systématique et n'a fait l'objet que d'enquêtes ponctuelles, dont celle réalisée pour l'observatoire de l'habitat est allée le plus loin. Le principal problème dans le suivi de ce marché est l'obtention des données de base pour lesquelles aucune filière systématique n'existe. La gratuité et l'obligation d'enregistrement des baux locatifs, entrée en vigueur cette année, vient donc pallier ce manque de manière informatisée et donc moins fastidieuse que par le relevé des petites annonces. Sur cette base l'INS devrait également sortir des statistiques communales semblables à celles sur l'immobilier.

Ainsi, la forme et la récurrence actuelle des études sur les prix de l'immobilier et du foncier en Wallonie correspond au besoin pour peu que :

- L'échelle communale de délivrance des différentes données convienne pour la prise de décision de même que son actualisation annuelle.
- La dépendance de la région vis-à-vis d'une firme privée (Stadim) en ce qui concerne le suivi historique du marché immobilier et probablement bientôt locatif ne pose pas problème.
- Les données des baux locatifs viennent bien enrichir les statistiques de l'INS.

Si ce n'est pas le cas, alors la région à tout intérêt à négocier avec l'administration patrimoniale un accès aux données de base semblable à celui de l'INS, afin de pérenniser ces statistiques, d'éventuellement descendre à une échelle plus précise là où c'est nécessaire et d'éventuellement les mettre à jour plusieurs fois par ans.

7. Bibliographie

Données de base

Statistiques INS.

Statistiques Stadim.

Livres

Actualité juridique. Propriété immobilière Spécial marché immobilier. Appartements, immeubles d'habitation ou professionnels, bureaux et locaux commerciaux, propriétés, terrains, parkings.... Numéro hors série Avril 1997, 10. 4.1997.

Dubois O., Gabriel I., Halleux J.-M. et Michel Q., 2002.- *Révision des plans de secteur et mécanismes fonciers en Wallonie : objectifs politiques, outils juridiques et mise en oeuvre*, Etudes et Documents - CPDT 2, Ministère de Région wallonne, DGATLP, Namur.

Janssens, Ph. et De Wael P., 50 années de marché immobilier en Belgique 1953-2003 : où l'histoire nourrit l'avenir, Roularta books, 2005.

Mémoire de l'habitat, Ministère de la Région wallonne. Direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine, 1996.

Mémoire de l'habitat, Ministère de la Région wallonne. Direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine, 1999.

Marchés fonciers et immobiliers acquisitifs et locatifs : 1994-1995, Etudes et documents Logement, Ministère de la Région wallonne. Direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine, 1996

Trends-Tendances, Evolution des prix des biens immobiliers, édition spéciale, Septembre 2006.

Vandermotten C., Istaz D. et Marissal P., 1996.- *Marchés fonciers et immobiliers acquisitifs et locatifs : 1994-1995*, Ministère de la Région wallonne, DGATLP, Direction de l'Observatoire de l'Habitat, Jambe.

Articles

Anonyme, 2000.- « Tendance du marché belge du logement », *Courrier économique et financier*, KBC Banque & Assurance, n°2, pp. 1-10.

Coëme P.-A. et Maertens de Noordhout S., 1998.- « Valeurs immobilières liégeoises 1997 », *Le marché immobilier liégeois : tendances et évolution*, Conférence du 17 mars 1998, Pro-Liège, inédit.

De Decker P., 2002, « le piège du logement se referme ! », *Les échos du logement*, n°3, 1-20.

Dubois O. et Halleux J.-M., 2003, « Marchés immobiliers résidentiels et étalement urbain contraint : l'accessibilité au logement au sein des communes wallonnes de la région métropolitaine bruxelloise », *BELGEO*, n°3, 303-327.

Jones Lang LaSalle, Belgium Warehouse Report, Mars 2006,

Lejeune Ph. & al., 2006, Mise en œuvre du projet de cartographie numérique de l'occupation du sol en Wallonie, note supplémentaire : Evaluation de la qualité thématique de la CNOSW, Rapport interne.

Van de Cloot I., 2004.- « Tension ou détente sur le marché résidentiel ? », *Bulletin financier*, Publication ING Belgique s.a., n°2395.

Thèses de doctorat

Halleux J.-M., 2005.- *Structuration spatiale des marchés fonciers et production de l'urbanisation morphologique. Application à la Belgique et à ses nouveaux espaces résidentiels*, Etude de géographie économique, Dissertation présentée en vue de l'obtention du grade de docteur en Sciences, Université de Liège, inédit.

Reginster I., 1998, *Qualité de l'environnement urbain et choix de localisation résidentielle : construction d'une méthodologie et analyses*, Dissertation présentée en vue de l'obtention du grade de docteur en Sciences, Université Catholique de Louvain, Inédit.

Mémoires

Audry E., Les variables exogènes influençant le prix de vente de l'immobilier résidentiel dans le Brabant Wallon 2006 sous la direction de Cincera M.

Bruno Hardy, Etude du marché immobilier semi-industriel, Université de Liège, Faculté des sciences, 2000.

de Flines F., Mesures hédoniques de l'impact de parcs éoliens sur la valeur immobilière en Wallonie, F Gaspart, promoteur, UCL, Louvain-la-Neuve, 2006.

Hérin Raphaël, Les déterminants du prix du foncier agricole : analyse à l'échelle communale en Belgique, promoteur : Mark Rounsevell, Louvain-la-Neuve : UCL, 2004

Mathy, Natacha, Etude de marché des maisons clef-sur-porte en province de Liège, Université de Liège, Faculté des sciences, 1996.

Screve E., L'impact d'un paysage forestier sur la valeur immobilière en Région wallonne : une analyse en régression hédonique, P. Polomé, promoteur, UCL, Louvain-la-Neuve, 2006.

Valérie Pirson, Analyse du marché immobilier social en région wallonne, François Martou, promoteur, UCL, Louvain-la-Neuve, 1997.

Rapports

Evaluation des besoins des activités – problématique de leur localisation: politique foncière, Conférence Permanente du Développement Territorial, Ministère de la Région Wallonne, rapport final de la subvention 2000, septembre 2001, tomes I et II.

Table des matières

1. Introduction.....	1
2. Données de base	3
3. Immobilier résidentiel.....	6
1. Acquisitif.....	6
INS.....	6
Stadim	7
Universités et centres de recherche	10
2. Locatif	11
Université et centres de recherche.....	12
4. Immobilier d'entreprise	13
5. Politique régionale	13
6. Conclusion.....	14
7. Bibliographie.....	15