

**CONTRIBUTION AU RAPPORT FINAL
SUBVENTION 2014-2015
Octobre 2015**

VOLUME ANNEXE

RECHERCHE R2

ANALYSE PROSPECTIVE RELATIVE A LA LOCALISATION DE NOUVEAUX
QUARTIERS, QUI CONSTITUENT UNE REPOSE AU DEFI
DEMOGRAPHIQUE

Annexe 5.10- Rapport technique sur l'analyse de la vente
d'appartements par arrondissements



Pilotage général

CREAT-UCL : Yves Hanin

Responsable scientifique

CREAT-UCL : Yves Hanin

IGEAT-ULB : Jean-Michel Decroly

Lepur-ULg : Jacques Teller

Chercheur

CREAT-UCL : Vincent Bottieau, Ludivine Fromont, Alexandre Leclercq, Barbara Le Fort

IGEAT-ULB : Christian Dessouroux

Lepur-ULg : Emeline Borlon, Hubert Maldague

TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES	3
1. OBJECTIF DE L'ANALYSE.....	5
2. MÉTHODOLOGIE	5
2.1 <i>Prix médian de vente d'appartements neufs par arrondissements pour 2015 – sources Immoweb</i>	6
2.1.1 Méthodologie	6
2.1.2 Cotation des arrondissements	6
2.2 <i>Dynamique du marché immobilier de vente d'appartements par arrondissements pour 2014 – sources DG Statistique</i>	7
3. TABLEAU RÉCAPITULATIF.....	12
4. SOURCES ET LIMITES	13

1. OBJECTIF DE L'ANALYSE

L'analyse du prix de vente des appartements¹ ramené à l'arrondissement permet d'élaborer un indicateur d'attractivité du marché immobilier de l'arrondissement pour la vente d'appartements. Cet indicateur est utile dans la méthodologie de définition de la typologie des dynamiques immobilières des marchés immobiliers wallons (voir note méthodologique « typologie de dynamique immobilière par arrondissement »).

Le prix médian² de vente des appartements est une des données permettant aux promoteurs d'évaluer le risque commercial et la rentabilité d'une opération (un des six facteurs bloquants révélés par les entretiens d'acteurs wallons, voir résultats du volet 4 de la recherche). La rentabilité d'un projet étant a priori plus simple à rencontrer avec un prix de vente élevé. Un prix de vente élevé étant également un indicateur de marché immobilier sous pression.

2. MÉTHODOLOGIE

Le choix du type de bien « appartement » s'est imposé sur deux constats. Le premier étant que les données fournies pour la vente d'appartements comprennent la superficie de l'appartement. Ensuite, nous partons sur une hypothèse de nouveaux quartiers denses et intenses présentant plus d'immeubles à appartements de différents types que de maisons.

L'indicateur d'attractivité du marché immobilier pour la vente d'appartements se construit sur deux données principales :

- un relevé inédit de 3200 annonces Immoweb pour la vente d'appartements (juillet 2015). Ce relevé a permis d'extraire des données relatives au prix de vente d'appartements neufs³ et à leur superficie, permettant de calculer le prix de vente médian au mètre carré⁴. Les données ont été classées par arrondissement, la médiane par arrondissement a été calculée ce qui a permis de classer les arrondissements du prix de vente médian le plus élevé au plus bas.
- les données issues de la DG Statistique (prix de vente immobilière par année et par type de bien). Les données permettent de calculer la médiane des prix de vente d'appartements de tous types (neufs et non neufs) sur plusieurs années et de comparer les évolutions des ventes d'appartements des arrondissements par rapport à l'évolution wallonne.

¹ Données issues d'une analyse comparative des appartements neufs mis en vente sur Immoweb (2015) et des données de la DG Statistique (2014) sur les ventes d'appartements par arrondissements.

² La médiane est un nombre qui divise en 2 parties la collection de données (ici les prix de vente d'appartements) telle que chaque partie contient le même nombre de valeurs, d'un côté les prix « élevés », de l'autre les prix « bas ». La valeur de la médiane indique la grandeur de la valeur frontière. Celle-ci permet d'éviter l'influence de phénomènes locaux de prix très élevés ou très bas qu'une moyenne arithmétique ne permet pas de distinguer.

³ Les bases de données classiques (DG Statistique, etc.) ne font pas la distinction entre la vente de neuf et de non-neuf. Cette distinction est pourtant importante pour approcher la dynamique de construction d'appartements neufs, illustratif dans une certaine mesure de l'attractivité d'une région pour les promoteurs privés.

⁴ Cette donnée est extrêmement utile aux promoteurs pour évaluer, par le biais du compte-à-rebours, la faisabilité d'un projet et estimer le type de densité et de typologie bâtie lui garantissant une rentabilité suffisante.

Ces données sont ensuite reprises dans un tableau croisé récapitulatif permettant de comparer les arrondissements les uns avec les autres par rapport à l'attractivité de leur marché immobilier pour la vente d'appartement.

2.1 PRIX MÉDIAN DE VENTE D'APPARTEMENTS NEUFS PAR ARRONDISSEMENTS POUR 2015 – SOURCES IMMOWEB

2.1.1 Méthodologie

Un référencement des annonces du site internet Immoweb (3190 annonces) pour les promotions d'appartements neufs, a permis d'établir un rapport entre le prix de vente et le nombre de m² habitables. Ces prix sont regroupés par arrondissements dont on extrait les prix médians/m².

2.1.2 Cotation des arrondissements

L'objectif est de classer de 1 à 5 les arrondissements afin coller à la dialectique développée dans le reste de la recherche et de définir les arrondissements au prix de vente « fort » recevant une cote de 5 et de 4 et les arrondissements au prix de vente « faible » recevant une cote de 1 et de 2.

Le quantile est la méthode utilisée pour les autres indicateurs de la recherche (radar « besoins » et radar « potentiels »). Cependant cette méthode de classement ne semble pas pertinente ici : en effet, parfois on retrouve un delta de 25€ seulement entre deux classes.

Une méthode par intervalle identique semble plus appropriée (comme illustré dans le tableau ci-dessous) :

Étiquettes de lignes	prix/m ² median	Echantillon	Côte
Nivelles	2766	605	5
Arlon	2441	88	4
Namur	2314	465	4
Marche en Famenne	2303	25	4
Bastogne	2274	145	4
Dinant	2169	74	3
Ath	2160	145	3
Liège	2152	407	3
Huy	2134	111	3
Mons	2076	332	3
Waremmes	2049	24	3
Tournai	2032	151	3
Mouscron	2013	125	3
Neufchâteau	2006	77	3
Soignies	1989	134	3
Verviers	1973	94	2
Philippeville	1902	7	2
Thuin	1771	22	2
Charleroi	1699	153	1
Virton	1447	6	1

Source Immoweb (juillet 2015)

2.2 DYNAMIQUE DU MARCHÉ IMMOBILIER DE VENTE D'APPARTEMENTS PAR ARRONDISSEMENTS POUR 2014 – SOURCES DG STATISTIQUE

Les données issues de la DG Statistique ont été extraites par type de bien (les ventes d'appartements), par arrondissements (prix médian) et par année.

Une première série de tableau permet de comparer l'évolution des prix de vente d'appartements d'un arrondissement par rapport à l'évolution wallonne entre 1990 et 2014 (fig. 1). Cette première analyse illustre les différences entre arrondissements. Certains suivent de manière constante l'évolution wallonne (Ath, Mons, Verviers, arrondissements de petites villes), d'autres sont en permanence au-dessus de l'évolution wallonne (Arlon, Namur, Nivelles, arrondissements sous pression métropolitaine) ou en-dessous (Charleroi, Liège, arrondissement des grandes villes), d'autres enfin présentent des évolutions très inconstantes (Marche-en-Famenne, Virton, Philippeville).

Deux focus émergent de cette analyse :

- Une comparaison du prix médian de vente de l'arrondissement x pour l'année 2014 par rapport à la médiane wallonne, afin de définir si l'arrondissement présentait en 2014 un prix médian de vente d'appartements supérieur, égal ou inférieur à la médiane wallonne.
- Une comparaison de l'évolution des ventes d'appartements de l'arrondissement x par rapport à l'évolution wallonne entre l'année 2008 (crise immobilière) et l'année 2014 (dernière donnée), afin de définir si l'arrondissement présente depuis 2008 une évolution des prix médians de vente d'appartements en progression, égal, stagnante ou en régression par rapport à l'évolution wallonne (fig.2).

Ces deux focus permettent d'établir un tableau à double entrée (voir point 3) dans lequel s'inscrivent les arrondissements. L'objectif est de mettre en évidence les arrondissements où le marché de promotion immobilière d'appartements, à travers l'indicateur du prix de vente, est fort et en progression et les arrondissements à l'inverse qui présentent un marché en déclin.



Figure 1 : graphiques comparatifs de l'évolution des prix médians de vente d'appartements par arrondissement et pour la Région wallonne (sources : DG Statistique 2014).



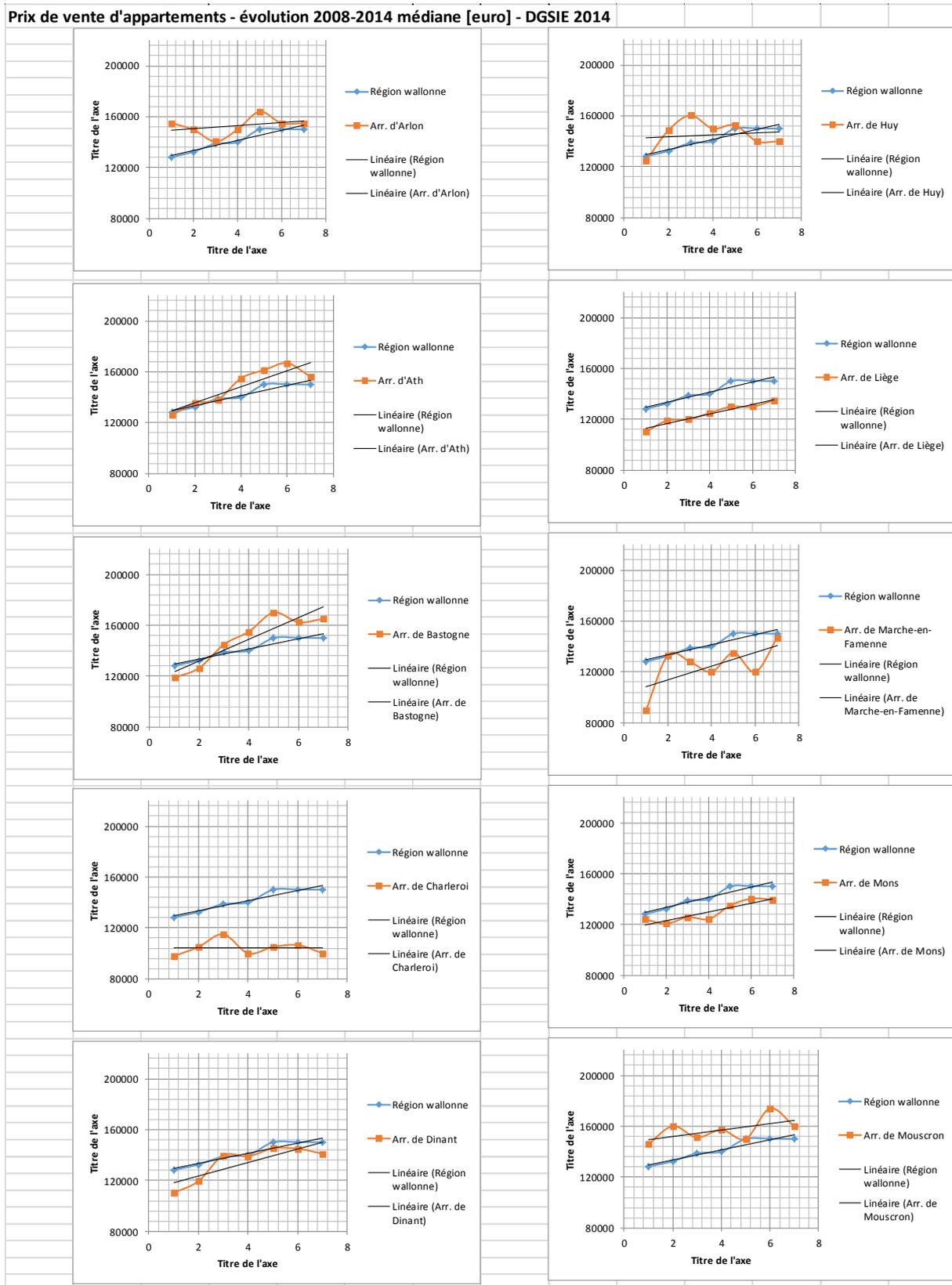
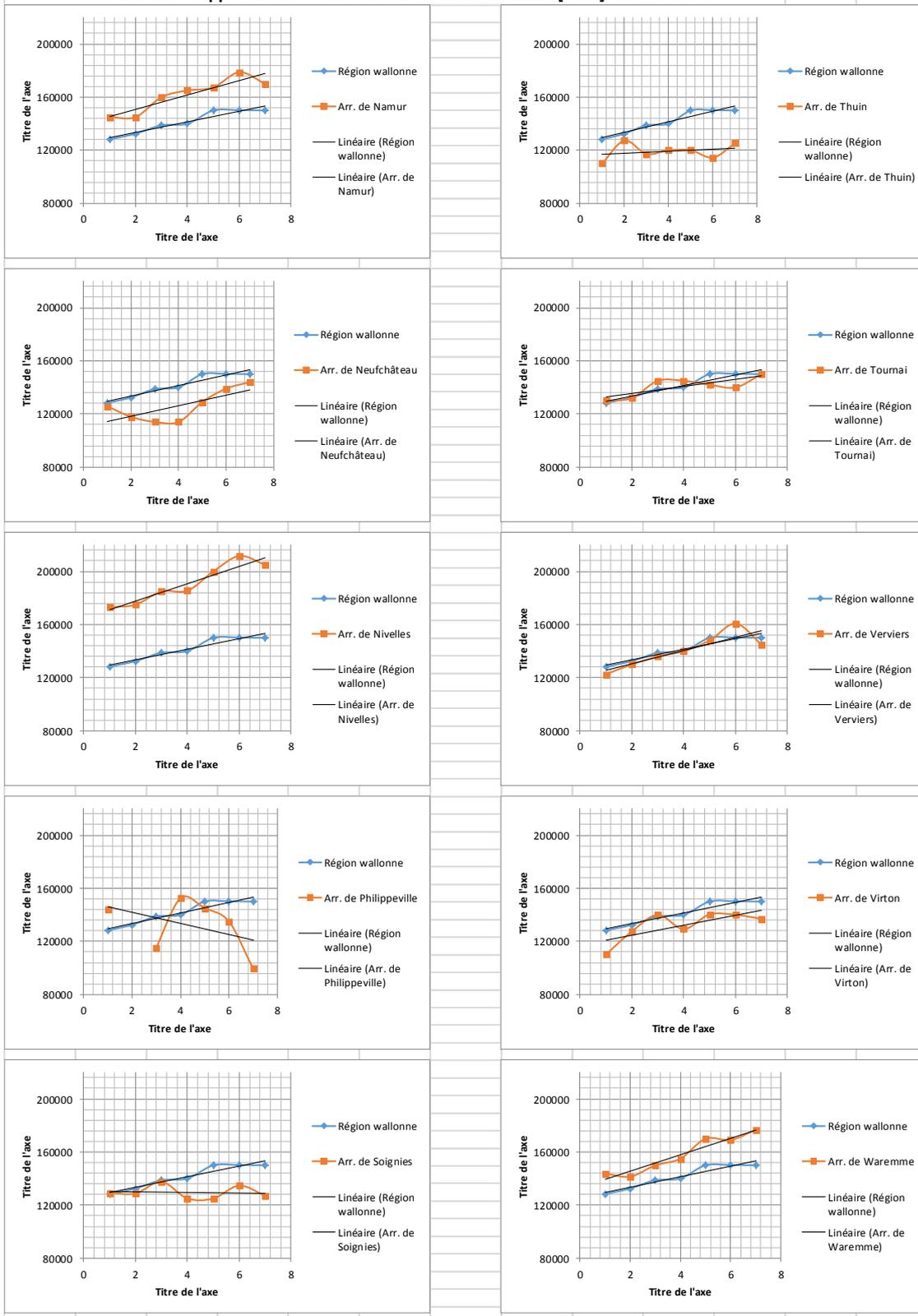


Figure 2 : Graphiques comparatifs de l'évolution des prix médians de vente d'appartements par arrondissement par rapport à l'évolution wallonne entre 2008 et 2014 (source DG Statistique 2014)

Prix de vente d'appartements - évolution 2008-2014 médiane [euro] - DGSIE 2014



3. TABLEAU RÉCAPITULATIF

Un tableau à double entrée permet d'inscrire les arrondissements dans différentes dynamiques de vente d'appartement.

- *En italique* : les arrondissements dans lesquels le prix de vente des appartements neufs est faible (cote prix médian/m² : 1-2, source Immoweb, voir point 2.1.2)
- **En gras** : les arrondissements dans lesquels le prix de vente des appartements neufs est élevé (cote prix médian/m² : 4-5, source Immoweb, voir point 2.1.2)
- **En rouge** : les arrondissements dont la dynamique de vente d'appartements est supérieure ou égale à la médiane wallonne et en croissance (sources DG Statistique 2014 voir point 2.2)
- **En vert** : les arrondissements dont la vente d'appartement est inférieure à la médiane wallonne et en régression (sources DG Statistique 2014, voir point 2.2)

Tableau 1: Tableau comparatif des arrondissements en fonction de leurs prix médians de vente d'appartements (tous types confondus, sources DG Statistique), de leurs évolutions des prix médians de vente et de leurs prix médians au mètre carré pour la vente d'appartements neufs (sources Immoweb).

Marché de promotion immobilière – vente d'appartements		Rapport arrondissement / région wallonne du prix de vente des appartements (médiane) pour l'année 2014		
		Supérieur [+]	Egal [=]	Inférieur [-]
Rapport arrondissement / région wallonne de l'évolution du prix de vente des appartements entre 2008 - 2014	Progression [P]	[P+] Nivelles Namur Bastogne <i>Waremme</i>	[P=] Marche-en-Famenne <i>Ath</i>	[P-] <i>Dinant</i>
	Equivalent [E]	[E+]	[E=] <i>Neufchâteau</i> <i>Tournai</i> <i>Verviers</i>	[E-] <i>Liège</i> <i>Mons</i> <i>Virton</i>
	Stagnant [S]	[S+] Arlon <i>Mouscron</i>	[S=]	[S-] <i>Charleroi</i> <i>Huy</i> <i>Soignies</i> <i>Thuin</i>
	Régression [R]	[R+]	[R=]	[R-] <i>Philippeville</i>

On peut résumer ce tableau en ces trois grandes catégories qui seront reprise dans la typologie de dynamique immobilière (cf. note méthodologique):

- **Nivelles, Namur et Bastogne** présentent dès lors un marché immobilier vente d'appartements en progression, au-dessus de la médiane wallonne avec des prix de vente du neuf élevés donc un marché plutôt robuste et peu risqué. Nous considérons l'attractivité du marché immobilier de ces arrondissements pour les promoteurs privés comme « forte ».
- *Virton, Charleroi, Thuin et Philippeville* présentent quant à eux un marché immobilier pour la vente d'appartements en régression, en-dessous de la médiane wallonne avec des prix de ventes du neuf faibles. Nous considérons l'attractivité du marché immobilier de ces arrondissements pour les promoteurs privés comme « faible ».
- L'attractivité du marché immobilier est considérée comme « moyenne » pour les autres arrondissements.

4. SOURCES ET LIMITES

Les informations issues du site internet Immoweb apportent une donnée inédite sur la vente d'appartement neuf avec un prix au mètre carré, la DG Statistique ne faisant pas la distinction entre la vente de neuf et de non-neuf et ne liant pas la donnée du prix à la taille de l'appartement. Il faut préciser que les informations immoweb affichent des chiffres de vente « désirés » et donc sans doute surévalués par rapport à la valeur de la vente finale. D'autre part, les superficies indiquées sont dépendantes de la manière de les calculer, le site Immoweb ne précisant pas s'il s'agit d'une surface brute (murs compris) ou nette.

Nous insistons sur le fait qu'il s'agit là d'indices généraux à l'échelle des arrondissements. Ils ne peuvent donc se substituer à une étude de marché locale, qui permettrait de positionner précisément le site identifié sur le marché.