

CHAPITRE II

ANALYSE DE L'OFFRE DE LOGEMENTS *

1. L'ANALYSE DES MARCHES FONCIERS ET IMMOBILIERS D'APRES LES PETITES ANNONCES IMMOBILIERES

1.1. INTRODUCTION

L'étude des marchés fonciers et immobiliers wallons, appréciés sur base de relevés des petites annonces immobilières, a débuté en 1994 au sein de l'Observatoire de l'Habitat de la Région Wallonne. Outre les rapports annuels, elle a donné lieu à deux publications : la première, dans la collection "Etudes et Documents, série Logement", porte sur les années 1994-1995 ("MARCHES FONCIERS ET IMMOBILIERS ACQUISITIFS ET LOCATIFS : 1994-95", ED. MINISTERE DE LA REGION WALLONNE, DGATLP, DIRECTION DE L'OBSERVATOIRE DE L'HABITAT) ; la seconde, à paraître, concerne les années 1996-1998.

L'avantage de la méthodologie mise en oeuvre via les petites annonces est d'offrir une vue anticipative des tendances du marché foncier et immobilier wallon et de permettre la récolte d'une information bien par bien, souvent avec des localisations relativement fines de l'offre ; elle est également la seule qui permette de saisir les tendances du marché locatif. Globalement, elle fait ressortir les zones les plus actives du marché, par rapport à celles où les ventes relèvent plus de transactions de proximité dans des marchés moins actifs ou plus fermés.

Cette méthodologie (voir ci-dessous) a été affinée au cours du temps, notamment en ce qui concerne la répartition spatiale des journaux et toute-boîtes consultés : au niveau communal, le rapport entre le nombre de propositions de vente via les annonces (notre étude) et celui des ventes réelles (statistiques financières, INS) s'est très sensiblement amélioré depuis 1994. Des régions, comme par exemple celle d'Arlon ou le Hainaut occidental, dont l'offre était sous-estimée par notre méthode du fait d'un marché essentiellement local ou trans-frontalier, ont pu être mieux cernées après une étude plus détaillée du fonctionnement du marché local (voir les rapports internes sur la région de l'A8/Hainaut occidental et sur celle d'Arlon), permettant une adaptation du relevé et rendant ainsi plus fiable le calcul des prix par commune. Depuis 1998, il a été ajouté un toute-boîtes dans la région d'Arlon et depuis 1999, année dont les résultats sont présentés ci-après, il a été ajouté le toute-boîtes AZ pour le Hainaut (5 éditions régionales) afin de compléter le relevé. Il faudra bien sûr en tenir compte dans la comparaison du volume de l'offre à celui des années précédentes.

L'analyse des résultats portant sur plusieurs années a aussi permis d'identifier de grands bassins fonciers (terrains à bâtir) et immobiliers (maisons) wallons, aux comportements identiques en termes de densité de l'offre et de prix, et de cerner les amorces de changement au sein de ceux-ci. A terme, avec le développement de ces statistiques annuelles, il sera également possible de déterminer avec plus de précision encore les évolutions.

Le travail de cette année, qui porte sur l'encodage du second semestre 1999 et du premier semestre 2000, vient clôturer les résultats pour l'année 1999 et donner une première indication pour l'année 2000. Il en résulte, outre la base de données exhaustive, des cartes

* Dominique Istaz, IGEAT/GUIDE-ULB ; Xavier Duyck, CREAT/UCL

de la Wallonie par commune pour 1999 (deux semestres 1999 fusionnés) : elles concernent l'offre, les prix médians et les prix standardisés pour 5 types de bien (terrains à bâtir, maisons à vendre ou à louer, appartements à vendre ou à louer) ainsi qu'une analyse de l'évolution récente. Les résultats et cartes pour l'année 2000 seront présentés après l'encodage du second semestre 2000, mais une première approche cartographiée sera déjà présente dans le rapport intermédiaire 2000-2001.

Un "zoom" centré sur le Borinage (voir le chapitre particulier traitant de ce sujet) complète le travail et approche le marché foncier et immobilier sous deux aspects :

- l'analyse des ventes réalisées, sur base des statistiques financières (ventes immobilières), publiées par l'INS, permet d'évaluer pour ce qui concerne les terrains à bâtir et les maisons, le volume des ventes annuelles ainsi que le prix moyen de ces ventes par commune.

- la base de données créée au sein de l'Observatoire de l'habitat, et qui reprend l'ensemble des annonces immobilières, permet d'extraire les données concernant les communes de l'arrondissement de Mons et de compléter ainsi utilement l'aperçu statistique.

1.2. METHODOLOGIE

a. *Le relevé* : le travail comprend deux relevés annuels (printemps et automne) des annonces immobilières parues dans les journaux, toute-boîtes et bulletins des notaires (voir annexe 1 : liste des journaux et bulletins utilisés), ainsi que les informations recueillies auprès des notaires et des agences, contactés en ce qui concerne les terrains à bâtir à chaque fois qu'une annonce proposait des biens multiples de façon à en préciser le nombre, la localisation et ses caractéristiques (taille, prix,...).

b. *L'encodage* : chaque offre est encodée sous forme de fiche informatique en Dbase (voir annexe 2 : exemples de fiches) comportant :

- la localisation la plus précise possible du bien proposé (commune, lieu-dit, adresse,...) permettant ensuite un géocodage ;

- le type de bien (terrain à bâtir, maison ou appartement) ;

- le statut de la transaction proposée (vente de gré-à-gré ou publique, location) ;

- la taille du bien (nombre de chambres pour les maisons et les appartements, superficie pour les terrains) ;

- le prix proposé ;

- les éléments de repérage de l'annonceur (nom, téléphone).

c. *Le nettoyage de la base de données et le géocodage* : les données sont ensuite traitées, de façon notamment à éliminer les annonces semblables parues dans des journaux différents, à examiner les annonces de biens multiples restantes et à géocoder, si possible au niveau de l'ancienne commune, chacune des fiches. La base comporte dans sa forme finale près de 30.000 fiches annuelles, ce qui permet d'établir une statistique fiable par commune. Ces fiches peuvent également être utilisées à l'échelle sous-régionale pour une étude plus détaillée.

d. *La cartographie et l'analyse* : pour les 5 catégories de biens (terrains, maisons à vendre ou à louer, appartements à vendre ou à louer) sont calculés et cartographiés par commune :

- le volume de l'offre,

- le prix médian,

- le prix standardisé (indice tenant compte de la composition variable des différentes catégories de taille des biens proposés dans la commune par rapport à la moyenne wallonne et permettant donc d'éliminer l'effet de taille).

L'évolution du volume et des prix de l'offre au niveau des arrondissements est présentée sous forme de tableaux.

1.3. LES TERRAINS A BATIR EN 1999

Deux cartes ont été réalisées à partir des statistiques de l'INS (cartes II.1 et II.2). La première porte sur le nombre de terrains vendus en 1999 et montre la concentration des ventes dans et au nord du sillon wallon et, dans une certaine mesure encore, dans la région d'Arlon. La seconde carte concerne le prix des terrains et fait ressortir trois zones chères : une zone englobant le Brabant wallon et se prolongeant vers Namur, Charleroi, Mons ainsi que le long de l'A8 au moins jusqu'à Silly ; une zone englobant la région liégeoise et Verviers et faisant surtout ressortir le nord des Cantons de l'Est ; une zone comprenant les communes d'Arlon et Messancy.

Cependant, les statistiques de l'INS ne permettent de calculer qu'un prix moyen au m² (prix total sur superficie totale vendue par commune), sans tenir compte des cas extrêmes pouvant tirer la moyenne communale vers le haut ou le bas et sans tenir compte surtout de la taille des terrains. C'est pourquoi les résultats de notre base de données seront fournis d'une part en prix médian au m² et d'autre part en prix standardisé (tenant compte de l'effet de taille).

1.3.1. Le rapport entre le volume de l'offre et les ventes réelles en 1999

Une première étape consiste à comparer le nombre de terrains à bâtir proposés à la vente via les petites annonces à celui des statistiques de vente annuelles fournies par l'INS. La carte du rapport entre ces deux indicateurs (carte II.3), portant sur 1999, met surtout en évidence des modes de fonctionnement différents des marchés : elle accentue les zones les plus fortes et les plus actives, où les terrains sont proposés à une population plus large, et sous-estime les zones plus locales, où la publicité est plus limitée, se réduit à des toute-boîtes locaux voire même ne passe pas par les journaux (panneaux sur terrain, notaires).

Ainsi, la carte fait ressortir le Brabant wallon et ses marges, une bonne partie du sillon wallon et, grâce à l'encodage de toute-boîtes locaux, toute la province du Luxembourg et le Hainaut, à l'exception de la petite région du Centre. Les zones encore sous-estimées se localisent dans la province de Liège : plus particulièrement le Pays de Herve et le sud des Cantons de l'Est.

1.3.2. L'offre en terrains à bâtir en 1999

Le fichier comprend 8.285 propositions de vente de terrains relevées en 1999 en Région Wallonne (carte II.4 et tableau II.1) La principale concentration de l'offre se situe dans une zone qui englobe le Brabant wallon (28 % de l'offre totale ¹) et qui se prolonge de manière quasi continue à l'est jusqu'à Liège et à l'ouest jusqu'au Pays des Collines, ainsi que dans les grandes zones urbaines du sillon industriel (Mons-Borinage, Charleroi, Namur, Liège).

En terme d'évolution, il est intéressant de remarquer que l'encodage supplémentaire dans le Hainaut ne se marque pas de la même manière dans tous les arrondissements (tableau II.1) : Charleroi ne connaît pas d'évolution positive, confirmant d'une part l'existence d'un marché plus ouvert (les annonces foncières étant déjà appréhendées les années

1

La diminution très importante de la part du Brabant entre 1998 (37 %) et 99 (28 %) tient pour une part à la hausse de l'offre dans le Hainaut suite à l'encodage supplémentaire, faisant varier les pourcentages des différents arrondissements dans l'offre totale wallonne. En volume absolu, le nombre de propositions ne diminue que légèrement.

précédentes via les journaux "classiques") et d'autre part une tendance à la baisse observée depuis 1996. Dans les arrondissements d'Ath, Mons et Tournai, aux marchés plus locaux, le volume de l'offre et sa part dans le total wallon croissent par contre significativement. Pour ce qui est de l'arrondissement de Soignies, il est plus difficile de faire la part entre l'augmentation due à l'encodage supplémentaire et celle, déjà relevée l'an passé, de l'extension du marché aux marges du Brabant wallon (et portant plus spécifiquement sur la partie nord de l'arrondissement).

1.3.3. Le prix des terrains à bâtir en 1999

En ce qui concerne les prix (cartes II.5 et II.6, tableaux II.2 et II.3), les grandes tendances analysées au cours des années précédentes sont confirmées et connaissent parfois une amplification importante. Ainsi, et c'est probablement l'évolution la plus marquante, la zone très chère du Brabant wallon tend à s'étendre de manière de plus en plus significative à l'ouest, dans le Hainaut, le long de l'A8 : les prix médians sont élevés (prix supérieurs à 950 F/m²) de manière continue jusqu'à Frasnes-lez-Anvaing, tandis que les prix standardisés² sont élevés jusqu'à Silly et restent proches ou même supérieurs à la moyenne wallonne jusqu'à Frasnes. Par contre Tournai se révèle bon marché. De plus, les prolongements chers se confirment tant en direction de Mons que de Namur et se renforcent à l'est (Eghezée, Fernelmont, Orp-Jauche) bien que la rupture dans les prix continue à se marquer brutalement dès Hannut, surtout en prix standardisés, très bas.

Il faut d'ailleurs noter que les deux arrondissements les plus chers sont d'abord le Brabant wallon (prix médian de 2.170 F/m² et standardisé de 176) puis l'arrondissement de Soignies, situé à l'ouest du premier (prix médian de 1.635 F/m² et standardisé de 142), alors que l'arrondissement de Waremme, situé à l'est du Brabant, se caractérise par contre par des prix assez bas (prix médian de 655 F/m² et standardisé de 64).

Pour ce qui est des grandes zones urbaines du sillon industriel, dont le prix médian au m² est élevé, elles se situent en-dessous de la moyenne wallonne en prix standardisé, ce qui s'explique par la proportion plus importante de petits et moyens terrains (plus chers au m²) en milieu urbain dense. Seule Namur est légèrement au-dessus de la moyenne.

Deux autres zones wallonnes apparaissent également chères. La première concerne la région liégeoise : elle englobe la commune de Liège et plusieurs communes de sa périphérie, chères en prix médians mais proches de la moyenne wallonne en prix standardisés (du fait de la forte proportion de petits et moyens terrains), et s'étend jusqu'à Spa et dans le nord des Cantons de l'Est, où tant les prix médians que standardisés sont élevés. La seconde région chère est celle d'Arlon : elle s'étend aux communes voisines en prix médians mais se limite à la commune d'Arlon en prix standardisés.

2

indice tenant compte de la composition variable des différentes catégories de taille par rapport à la moyenne wallonne et permettant une comparaison de prix entre communes (prix standardisé pour la Wallonie = 100)

A4

Carte II.1 : nombre de terrains à bâtir vendus (1999) –

Sources : INS

A4

Carte II.2 : prix moyen des terrains à bâtir (1999) –

Sources : INS

A4

Carte II.3 : rapport entre le volume de l'offre en terrains et les ventes réelles en 1999

A4

Carte II.4 : l'offre en terrains à bâtir en 1999

Tableau II.1 - Evolution de l'offre par arrondissement

Arrondissements	nbre de terrains 1994		Nbre de terrains 1995		Nbre de terrains 1996		Nbre de terrains 1998		nbre de terrains 1999	
	Nbre	Wallonie = 100%	Nbre	Wallonie = 100%	Nbre	Wallonie = 100%	nbre	Wallonie = 100%	Nbre	Wallonie = 100%
Nivelles	2.527	31,8	2.935	37,8	3.392	37,2	2.908	37,1	2.309	27,9
Ath (*)	43	0,5	30	0,4	19	0,2	21	0,3	309	3,7
Charleroi (*)	466	5,9	449	5,8	495	5,4	293	3,7	285	3,4
Mons (*)	51	0,6	37	0,5	73	0,8	52	0,7	666	8,0
Mouscron (*)	-	-	-	-	5	0,1	-	-	4	0,0
Soignies (*)	208	2,6	147	1,9	213	2,3	381	4,9	512	6,2
Thuin (*)	172	2,2	141	1,8	219	2,4	124	1,6	153	1,8
Tournai (*)	34	0,4	38	0,5	36	0,4	90	1,1	321	3,9
Huy	556	7,0	442	5,7	578	6,3	442	5,7	341	4,1
Liège	1.109	14,0	887	11,4	986	10,8	757	9,7	501	6,0
Verviers	477	6,0	382	4,9	406	4,5	360	4,6	365	4,4
Waremme	477	6,0	423	5,5	575	6,3	372	4,8	309	3,7
Arlon (*)	28	0,3	26	0,3	48	0,5	183	2,3	192	2,3
Bastogne	93	1,2	231	3,0	130	1,4	169	2,2	94	1,1
Marche en F.	88	1,1	112	1,4	225	2,5	267	3,4	251	3,0
Neufchâteau	167	2,1	186	2,4	196	2,2	190	2,4	311	3,8
Virton	72	0,9	45	0,6	132	1,4	153	2,0	290	3,5
Dinant	297	3,7	303	3,9	298	3,3	282	3,6	236	2,8
Namur	888	11,2	757	9,8	923	10,1	615	7,9	596	7,2
Philippeville	194	2,4	188	2,4	166	1,8	157	2,0	241	2,9
Wallonie	7.947	100	7.759	100	9.115	100	7.816	100	8.286	100

(*) l'encodage supplémentaire d'un toute-boîtes dans la région d'Arlon en 1998 et dans le Hainaut (5 éditions) en 1999 doit être pris en compte pour les comparaisons annuelles : voir texte.

A4

Carte II.5 : prix médian des terrains à bâtir en 1999

A4

Carte II.6 : prix standardisé des terrains à bâtir en 1999

Tableau II.2 - Evolution du prix par arrondissement

Arrondissements	Nbre de fiches-terrain avec le prix précisé					Prix médians (F/m2)					prix standardisés (indice)				
	1994	1995	1996	1998	1999	1994	1995	1996	1998	1999	1994	1995	1996	1998	1999
Nivelles	1.682	2.266	2.091	2.201	1.897	1.766	2.000	1.695	2.188	2.169	221	182	198	160	176
Ath	20	16	4	9	46	521	582	616	700	1.000	90	54	84	72	87
Charleroi	282	311	313	175	180	1.000	929	1.028	1.100	1.208	94	73	97	69	77
Mons	25	11	40	20	140	500	500	550	661	796	58	55	60	63	67
Mouscron	-	-	5	-	4	-	-	1.400	-	(1.700)	-	-	148	-	(94)
Soignies	117	112	123	138	243	1.000	1.028	1.000	1.130	1.634	137	109	115	113	142
Thuin	102	91	168	69	61	504	563	501	591	800	69	61	56	59	55
Tournai	3	13	5	8	120	(648)	350	359	654	650	(91)	50	52	185	57
Huy	395	294	464	360	239	400	415	415	492	550	59	46	68	50	55
Liège	403	367	663	524	362	700	708	900	979	953	88	77	93	88	84
Verviers	297	190	286	198	237	600	781	966	875	1.182	79	77	91	69	107
Waremme	303	222	377	255	229	450	500	520	721	655	66	55	64	68	64
Arlon	3	4	1	75	82	(577)	(1.275)	(461)	1.476	998	(57)	(116)	(37)	94	81
Bastogne	37	89	55	106	62	120	369	274	345	324	36	40	37	38	32
Marche en F.	36	72	150	117	117	425	463	500	450	414	54	44	58	40	35
Neufchâteau	71	92	70	75	192	350	329	350	395	410	48	36	35	32	38
Virton	16	5	45	42	195	512	300	450	722	1.200	74	16	51	64	100
Dinant	211	199	221	209	161	375	350	429	425	500	62	45	55	46	47
Namur	609	420	601	370	370	550	591	740	849	998	82	69	82	85	93
Philippeville	128	142	119	119	195	335	374	373	324	477	47	41	46	38	40

Tableau II.3 - Répartition de l'offre des terrains à bâtir selon leur taille

Arrondissements	nombre de fiches-terrain avec prix et taille	nombre de terrains selon la taille en 1999				% des terrains selon leur taille				prix médian (F/m2) selon la taille des terrains en 1999			
		0-5 ares	5-10 ares	10-20 ares	> 20 ares	0-5 ares	5-10 ares	10-20 ares	> 20 ares	0-5 ares	5-10 ares	10-20 ares	> 20 ares
Nivelles	1.870	137	674	531	528	7,3	36,0	28,4	28,2	3.390	2.487	1.869	1.333
Ath	46	0	10	24	12	0,0	21,7	52,2	26,1	-	789	1.012	596
Charleroi	180	57	39	56	28	31,7	21,7	31,1	15,6	1.229	1.257	995	392
Mons	128	0	43	66	19	0,0	33,6	51,6	14,8	-	800	854	338
Mouscron	4	4	0	0	0	100,0	0,0	0,0	0,0	1.700	-	-	-
Soignies	239	12	52	141	34	5,0	21,8	59,0	14,2	2.000	1.789	1.636	820
Thuin	61	8	15	28	10	13,1	24,6	45,9	16,4	1.027	1.000	634	205
Tournai	119	0	38	69	12	0,0	31,9	58,0	10,1	-	750	650	400
Huy	239	4	34	133	68	1,7	14,2	55,6	28,5	1.215	600	622	331
Liège	362	38	92	160	72	10,5	25,4	44,2	19,9	1.549	1.030	968	572
Verviers	237	3	37	149	48	1,3	15,6	62,9	20,3	1.643	929	1.400	304
Waremme	229	4	38	132	55	1,7	16,6	57,6	24,0	372	800	700	426
Arlon	82	17	27	33	5	20,7	32,9	40,2	6,1	2.211	950	827	589
Bastogne	62	0	4	37	21	0,0	6,5	59,7	33,9	-	458	382	150
Marche en F.	117	0	44	52	21	0,0	37,6	44,4	17,9	-	419	418	271
Neufchâteau	192	0	35	107	50	0,0	18,2	55,7	26,0	-	450	413	256
Virton	195	2	48	135	10	1,0	24,6	69,2	5,1	714	1.039	1.200	281
Dinant	161	0	48	73	40	0,0	29,8	45,3	24,8	-	600	532	322
Namur	366	6	79	153	128	1,6	21,6	41,8	35,0	2.030	1.346	1.042	566
Philippeville	195	65	20	42	68	33,3	10,3	21,5	34,9	744	752	426	240
WALLONIE	5.084	357	1.377	2.121	1.229	7,0	27,1	41,7	24,2	1.812	1.813	1.004	632

NB : les catégories de taille sont celles utilisées pour le calcul du prix standardisé.

1.4. LES LOGEMENTS EN 1999

Le fichier total 1999 comprend 24.169 offres en Région Wallonne, soit près de 4.000 offres de plus que l'an passé, ce qui s'explique en grande partie par l'encodage supplémentaire dans le Hainaut. Celles-ci se répartissent ainsi :

Arrondissements	Maisons (et autres) vente	Maisons (et autres) location	appartements vente	appartements location
Nivelles	2.953	564	613	551
Ath	362	25	96	38
Charleroi	1.560	120	230	956
Mons	1.548	92	169	565
Mouscron	61	4	1	6
Soignies	784	83	243	251
Thuin	379	24	48	69
Tournai	651	59	77	191
Huy	366	30	123	90
Liège	1.446	116	400	1.255
Verviers	510	114	120	711
Waremme	378	9	47	26
Arlon	195	36	54	247
Bastogne	117	42	13	93
Marche en F.	238	26	23	72
Neufchâteau	155	35	2	44
Virton	171	32	3	43
Dinant	523	50	79	129
Namur	1.305	125	269	751
Philippeville	145	19	2	17
Wallonie	13.847	1.605	2.612	6.105
Total logement Wallonie = 100%	57,3%	6,6%	10,8%	25,3%

Plus de la moitié des offres en logement concernent les maisons à vendre (57%), un quart les appartements à louer (25%), tandis que les appartements à vendre et les maisons à louer sont les moins représentés (respectivement 11% et 7%). Cette proportion entre les différents types d'offre reste relativement constante depuis le début de l'étude en 1994.

1.4.1. Le rapport entre le volume de l'offre et les ventes réelles en 1999

La carte II.7 concerne les ventes de logements (maisons -au sens large- et appartements), et non les locations, dans la mesure où il n'existe pas dans ce dernier cas de source statistique de comparaison. Elle présente le rapport entre le volume des propositions de vente de logements (notre base de données) et les ventes réelles (statistiques INS) en 1999.

Tout comme dans le cas des terrains à bâtir, elle accentue les zones les plus fortes et les plus actives du marché, régions où les logements sont proposés à une population plus large, et sous-estime les zones plus locales, où la publicité est plus limitée. Elle confirme également que l'encodage supplémentaire de toute-boîtes dans la région d'Arlon depuis 1998 et dans le Hainaut depuis cette année a permis de mieux cerner ces marchés locaux. Restent encore sous-estimés : la région liégeoise et plus particulièrement le Pays de Herve / Verviers ainsi que l'arrondissement de Philippeville.

Par contre, les renforcements que l'on peut observer d'une part le long de l'A8 et d'autre part le long de la N4, et déjà relevés l'année précédente alors qu'il n'y avait pas de modifications dans les journaux dépouillés, semblent surtout indiquer un développement du marché immobilier dans ces zones, développement qui se caractérise par un plus grand dynamisme de l'offre.

A4

Carte II.7 : rapport entre le volume de l'offre en maisons et les ventes réelles en 1999

1.4.2. Les maisons à vendre

Les ventes de maisons, d'après les statistiques de l'INS (carte II.8), se concentrent essentiellement dans les villes du sillon industriel wallon et l'ouest du Brabant, ainsi qu'à Tournai et Mouscron à l'ouest et Verviers à l'est. La carte des prix moyens des maisons 'ordinaires' (carte II.9) fait ressortir le Brabant wallon, très cher, avec un prolongement vers et même au-delà de Namur ; le nord des Cantons de l'Est ainsi que la région d'Arlon.

L'offre en maisons à vendre en 1999

L'offre nombreuse (13.850 biens) est dispersée sur tout le territoire wallon (carte II.10 et tableau II.4). Les principales concentrations se situent :

- d'une part dans le Brabant wallon (qui regroupe plus de 21 % de l'offre wallonne totale) et ses franges hennuyères et hesbignonnes : à l'ouest l'offre est abondante jusqu'à Ath / Lessines (A8) et jusqu'à Soignies, à l'est jusqu'à Hannut, puis se prolonge dans les deux directions de manière moins importante mais quasi continue ;
- d'autre part dans le sillon industriel, principalement dans les zones urbaines de Mons-Borinage, Charleroi et Liège, ainsi que, plus modérément, à Namur.

Le tissu intercalaire compris entre ces deux grandes zones propose également une offre encore assez importante. Apparaissent aussi à l'ouest la région des Collines, celle de Tournai-Péruwelz et Mouscron, et à l'est bien que plus faiblement, Verviers et la partie nord des Cantons de l'Est. Au sud du sillon industriel par contre, seules ressortent la vallée de la Meuse, de Namur à Dinant/Hastière, et la commune d'Arlon.

En termes d'évolution, la croissance de l'offre dans le Hainaut concerne tous les arrondissements du fait du supplément d'encodage, mais est bien plus importante pour Mons, Tournai, Ath, Mouscron, aux marchés locaux ainsi mieux appréciés, que celle enregistrée pour Charleroi ou Soignies, aux marchés plus ouverts et déjà largement appréhendés précédemment.

La plupart des autres arrondissements wallon restent stables en nombre d'offres ; seuls le Brabant et Namur connaissent une diminution en volume absolu. Ainsi, la forte décroissance de la part du Brabant dans l'offre wallonne, de 29 % en 1998 à 21 % en 1999, est bien entendu due à l'encodage d'un journal supplémentaire dans le Hainaut, faisant varier les pourcentages des différents arrondissements dans le total wallon, mais aussi à la diminution du volume absolu de propositions de vente dans cette province : celles-ci passent de 3.200 annonces en 1998 à 2.950 en 99.

Le prix des maisons à vendre en 1999

En termes de prix (cartes II.11 et II.12, tableaux II.5 et II.6), la zone centrale du Brabant reste de loin la plus chère (prix médian de 7.842.000 F et standardisé de 164). A ses franges, les grandes tendances des années précédentes se confirment et s'accroissent même :

- le prolongement à l'ouest, le long de l'A8, tend à se renforcer. La zone de prix médians chers (supérieurs à 4.700.000 F) puis moyens (à 3.900.000 F) s'étire de manière continue jusqu'à Tournai et englobe le Pays des Collines. Même en prix standardisés, ce prolongement se confirme : si la zone de prix supérieurs à la moyenne wallonne trouve sa limite dès le Pays des Collines, elle se poursuit par une zone de prix restant malgré tout proches de la moyenne jusqu'à Tournai. De plus, en direction de Mons, les communes de Braine-le-Comte, Soignies, Lens, Jurbise, Seneffe et Ecaussinnes se caractérisent également par la cherté de l'offre (prix médians supérieurs à 4.700.000 F et prix standardisés supérieurs à la moyenne wallonne).
- à l'est, la rupture des prix à la limite du Brabant observée les années précédentes tend à s'estomper en ce qui concerne les prix médians, qui sont d'ordre moyen jusqu'à la périphérie

liégeoise. Par contre, cette rupture reste particulièrement nette en prix standardisés, puisqu'à la zone chère du Brabant fait suite dès Hannut une zone de prix standardisés très bas. On peut toutefois noter que la limite s'est déplacée, la zone de prix supérieurs à la moyenne wallonne intégrant cette année Hannut. Au sud-est, le long de la N4 et de l'E411, la zone de prix médians supérieurs à 4.700.000 F s'étend, comme précédemment, au-delà de Namur, jusqu'à Assesse/Hamois. Les prix standardisés sont élevés jusqu'à Eghezée, mais restent au-dessus ou proches de la moyenne tout le long de la N4.

Par ailleurs, la région d'Arlon apparaît de plus en plus clairement comme la seconde grande zone chère de Wallonie, tant en prix médians que standardisés. L'arrondissement d'Arlon est d'ailleurs le second arrondissement le plus cher, après le Brabant, avec un prix médian de 5.500.000 F et un prix standardisé de 129. Dans les faits, le noyau cher comprend la commune d'Arlon et ses deux voisines Attert et Messancy. Il se prolonge par une zone incluant les communes d'Aubange, Etalle, Habay, Léglise et Tintigny, qui se caractérise, pour une offre il est vrai peu abondante, par des prix standardisés légèrement supérieurs à la moyenne wallonne. Il faut par ailleurs remarquer que la commune de Bastogne est tout aussi chère que celle d'Arlon.

Le nord des Cantons de l'Est, le Pays de Herve et la région de Spa, pourtant chers en prix médians, se remarquent par leurs faibles prix standardisés, en général inférieurs ou légèrement supérieurs à la moyenne wallonne, et cela du fait d'une plus forte proportion d'offres de grandes maisons dans cette région. Seules quelques communes proposent un prix plus élevé (Spa, 2 ou 3 communes du nord du Pays de Herve).

Les grandes villes wallonnes, Mons, Charleroi et Liège, présentent une offre abondante et bon marché, tant en prix médians que standardisés (à l'exception de quelques communes de la périphérie sud de ces deux dernières villes qui se distinguent par un prix élevé). La commune de Namur, chère en prix médian, offre un prix standardisé moyen, légèrement supérieur à la moyenne wallonne.

A4

Carte II.8 : nombre de maisons 'ordinaires' et autres vendues (1999) – sources : INS

A4

Carte II.9 : prix moyen des maisons ordinaires (1999) - sources : INS

A4

Carte II.10 : l'offre en maisons à vendre en 1999

Tableau II.4 - Evolution de l'offre des maisons à vendre par arrondissement

Arrondissements	% du total wallon				
	1994	1995	1996	1998	1999
Nivelles	27,3	27,6	29,4	29,1	21,3
Ath	1,1	1,0	1,1	1,4	2,6
Charleroi	13,6	13,5	13,3	11,1	11,3
Mons	2,7	3,4	3,5	3,4	11,2
Mouscron	0,1	0,0	0,0	0,0	0,4
Soignies	2,8	3,1	2,7	5,1	5,7
Thuin	2,8	2,4	2,2	2,0	2,7
Tournai	0,7	1,0	0,9	0,9	4,7
Huy	4,1	3,6	3,7	3,3	2,6
Liège	15,3	12,8	13,1	13,3	10,4
Verviers	3,7	4,3	4,2	4,1	3,7
Waremme	2,9	3,0	3,2	2,9	2,7
Arlon	0,4	0,6	0,6	1,8	1,4
Bastogne	1,0	0,9	0,8	1,1	0,8
Marche en F.	2,1	1,7	1,7	1,9	1,7
Neufchâteau	1,1	1,2	1,3	1,5	1,1
Virton	0,8	0,8	0,9	1,3	1,2
Dinant	4,3	4,1	3,7	4,6	3,8
Namur	11,7	13,1	12,0	9,8	9,4
Philippeville	1,6	1,7	1,6	1,3	1,0
Wallonie	100	100	100	100	100

(*) l'encodage supplémentaire d'un toute-boîtes dans la région d'Arlon en 1998 et dans le Hainaut (5 éditions) en 1999 doit être pris en compte pour les comparaisons annuelles : voir texte.

A4

Carte II.11 : prix médian des maisons à vendre en 1999

A4

Carte II.12 : prix standardisé des maisons à vendre en 1999

Tableau II.5 - Evolution du prix des maisons à vendre par arrondissement

Arrondissements	Nbre de fiches-maisons Dont le prix est précisé					prix médian (F)					prix standardisé (indice)				
	1994	1995	1996	1998	1999	1994	1995	1996	1998	1999	94	95	96	98	99
Nivelles	2.926	2.563	2.606	2.827	2.602	6.950.000	6.650.000	6.900.000	7.200.000	7.842.000	147	140	140	148	164
Ath	89	63	70	108	121	3.750.000	3.650.000	3.900.000	3.200.000	4.335.000	96	103	107	79	90
Charleroi	1.202	1.101	961	955	1.118	2.300.000	2.400.000	2.500.000	2.670.000	2.700.000	68	63	63	67	69
Mons	107	188	179	251	403	3.300.000	2.000.000	2.000.000	2.200.000	2.500.000	83	65	62	63	67
Mouscron	2	1	0	0	35	(1.947.500)	(2.200.000)	-	-	4.600.000	(64)	(38)	-	-	106
Soignies	238	222	183	380	346	3.920.000	3.592.500	4.000.000	4.722.714	4.450.000	109	119	109	110	98
Thuin	211	169	125	158	218	3.240.000	3.415.000	3.300.000	3.950.000	3.500.000	77	84	81	82	82
Tournai	39	36	50	62	315	3.300.000	2.650.000	2.825.000	2.350.000	3.500.000	72	97	93	67	69
Huy	288	204	189	209	217	3.455.000	3.350.000	3.200.000	3.650.000	4.000.000	84	81	76	82	87
Liège	1.400	1.119	996	1.195	1.163	2.650.000	2.800.000	2.900.000	3.254.500	3.400.000	69	75	74	75	79
Verviers	262	214	194	238	205	4.965.000	3.985.000	3.800.000	4.450.000	4.950.000	90	83	83	91	92
Wareme	239	235	222	240	297	3.200.000	3.350.000	3.500.000	3.900.000	4.495.000	74	80	83	85	95
Arlon	3	1	5	62	62	(5.600.000)	(1.500.000)	3.000.000	5.250.000	5.500.000	(93)	(38)	96	106	129
Bastogne	44	37	27	44	39	2.300.000	3.768.000	3.850.000	3.562.500	3.620.000	110	95	92	81	89
Marche	125	72	72	117	113	3.050.000	3.445.000	3.350.000	3.300.000	3.600.000	94	89	75	84	88
Neufchât.	51	48	47	74	45	3.000.000	3.500.000	3.200.000	3.650.000	4.200.000	66	75	67	67	89
Virton	16	16	7	37	39	3.025.000	1.825.000	2.500.000	3.800.000	3.990.000	98	51	70	87	82
Dinant	362	279	214	331	336	3.493.000	3.315.000	3.425.500	3.950.000	3.750.000	83	78	83	83	85
Namur	900	834	699	788	868	3.970.000	4.200.000	4.350.000	4.600.000	5.012.500	98	95	98	99	105
Philippev.	149	131	116	95	98	2.950.000	2.675.000	3.225.000	4.000.000	3.875.000	81	69	81	85	84

Tableau II.6 - Répartition des maisons à vendre selon leur taille par arrondissement

Arrondissements	nbre de maisons à vendre selon la taille					% maisons à vendre selon la taille				prix médian (F)			
	0 - 1 chbre	2 chbres	3 chbres	> 3 chbres	total	% 0-1 chbre	% 2 chbres	% 3 chbres	% > 3 chbres	0 - 1 chbre	2 chbres	3 chbres	> 3 chbres
Nivelles	24	253	842	1.302	2.421	1,0	10,5	34,8	53,8	4.100.000	4.550.000	6.500.000	11.900.000
Ath	2	29	39	22	92	2,2	31,5	42,4	23,9	(3.200.000)	2.100.000	4.335.000	5.850.000
Charleroi	26	353	425	237	1.041	2,5	33,9	40,8	22,8	2.000.000	1.950.000	3.190.000	3.600.000
Mons	13	130	144	65	352	3,7	36,9	40,9	18,5	1.100.000	1.900.000	3.000.000	3.800.000
Mouscron	0	2	3	3	8	0,0	25,0	37,5	37,5	-	(3.000.000)	(5.500.000)	(5.800.000)
Soignies	5	78	113	97	293	1,7	26,6	38,6	33,1	2.600.000	2.500.000	5.105.000	5.500.000
Thuin	5	38	93	55	191	2,6	19,9	48,7	28,8	2.000.000	2.400.000	3.750.000	4.750.000
Tourmai	6	80	85	40	211	2,8	37,9	40,3	19,0	1.300.000	2.200.000	3.000.000	3.000.000
Huy	5	32	95	55	187	2,7	17,1	50,8	29,4	2.200.000	2.387.500	4.375.000	4.400.000
Liège	30	256	430	345	1.061	2,8	24,1	40,5	32,5	1.695.000	2.350.000	3.650.000	4.600.000
Verviers	3	19	49	56	127	2,4	15,0	38,6	44,1	(950.000)	2.700.000	5.030.000	4.950.000
Waremme	6	39	138	92	275	2,2	14,2	50,2	33,5	1.450.000	3.650.000	4.200.000	5.500.000
Arlon	1	7	22	20	50	2,0	14,0	44,0	40,0	(5.300.000)	4.900.000	5.700.000	7.100.000
Bastogne	1	6	13	11	31	3,2	19,4	41,9	35,5	(4.500.000)	3.700.000	3.620.000	3.950.000
Marche F	6	28	27	36	97	6,2	28,9	27,8	37,1	2.700.000	2.850.000	3.300.000	5.000.000
Neufchâteau	0	4	15	15	34	0,0	11,8	44,1	44,1	-	(2.025.000)	4.000.000	6.350.000
Virton	0	5	16	12	33	0,0	15,2	48,5	36,4	-	3.150.000	3.775.000	4.397.500
Dinant	16	70	100	94	280	5,7	25,0	35,7	33,6	1.575.000	2.425.000	3.967500	5.225.000
Namur	9	107	315	332	763	1,2	14,0	41,3	43,5	2.475.000	3.863.000	4.900.000	5.962.500
Philippevil.	5	21	30	24	80	6,3	26,3	37,5	30,0	1.000.000	2.700.000	4.075.000	4.550.000
Wallonie	163	1.557	2.994	2.913	7.627	2,1	20,4	39,3	38,2	1.950.000	2.600.000	4.495.000	6.850.000

1.4.3. Les maisons à louer

Il n'existe pas de source statistique concernant les locations au niveau wallon. Notre base de données permet de cerner l'offre en ce domaine.

L'offre en maisons à louer en 1999

Les propositions de location de maisons sont beaucoup moins nombreuses (1.605 biens) et moins dispersées sur le territoire wallon que dans le cas des propositions de vente (carte II.13 et tableau II.7). Les principales concentrations se localisent :

- dans le Brabant wallon (qui fournit à lui seul plus d'un tiers de l'offre totale wallonne) et dans sa frange hennuyère ;
- dans les grandes zones urbaines du sillon industriel (Mons-Borinage, Charleroi-La Louvière, Namur, Liège) ainsi qu'à Tournai, Bastogne et Arlon.
- dans la vallée de la Meuse au sud de Namur et dans une région englobant Verviers, Spa et le nord des Cantons de l'Est, bien que plus modérément.

Le prix des maisons à louer en 1999

En ce qui concerne les loyers (cartes II.14 et II.15, tableaux II.8 et II.9), les grandes tendances observées au cours des années précédentes continuent à s'amplifier, en particulier dans la partie hennuyère prolongeant la zone de prix élevés du Brabant et dans la région d'Arlon : ces deux zones proposent en effet des loyers médians moyennement chers, mais se caractérisent par des prix standardisés très largement supérieurs à la moyenne wallonne. Ainsi à l'ouest du Brabant les prix standardisés sont élevés jusqu'à Enghien et Soignies et demeurent encore supérieurs à la moyenne jusqu'à Tournai et Mons inclus.

Cette constatation est confirmée par les données au niveau des arrondissements. En ordre d'importance de prix, le Brabant wallon reste de loin le plus cher (prix médian de 50.000 F et prix standardisé de 134), tandis que les arrondissements d'Arlon et de Soignies apparaissent respectivement en deuxième et troisième place (prix médians de 22.000 et 23.000 F et prix standardisés de 102 et 91, c'est-à-dire proches de la moyenne wallonne).

Les villes de Liège et Charleroi offrent des loyers médians très bas et des prix standardisés faiblement en-dessous de la moyenne wallonne, tandis que Namur conserve une place moyenne, tant en prix médian que standardisé.

A4

Carte II.13 : l'offre en maisons à louer en 1999

Tableau II.7 - Evolution de l'offre des maisons à louer par arrondissement

Arrondissements	% du total wallon				
	1994	1995	1996	1998	1999
Nivelles	48,7	49,5	43,2	38,7	35,1
Ath	1,0	0,6	1,2	0,2	1,6
Charleroi	6,1	9,3	8,7	4,8	7,5
Mons	4,3	4,7	4,6	2,7	5,7
Mouscron	0,1	0,0	0,0	0,1	0,2
Soignies	3,9	3,1	3,4	3,6	5,2
Thuin	1,6	0,9	1,8	1,4	1,5
Tournai	1,4	1,0	1,4	1,8	3,7
Huy	1,3	0,4	1,7	1,5	1,9
Liège	10,1	9,1	8,3	14,3	7,2
Verviers	5,2	6,9	7,5	7,8	7,1
Waremme	0,6	0,6	0,7	1,2	0,6
Arlon	0,2	0,1	0,2	2,8	2,2
Bastogne	0,6	0,7	0,7	1,0	2,6
Marche en F.	0,7	0,9	0,9	1,2	1,6
Neufchâteau	1,4	0,7	1,6	1,2	2,2
Virton	0,1	0,2	0,1	1,8	2,0
Dinant	3,8	3,0	2,3	3,2	3,1
Namur	7,9	7,7	11,1	9,8	7,8
Philippeville	0,7	0,5	0,5	1,0	1,2
Wallonie	100	100	100	100	100

(*) l'encodage supplémentaire d'un toute-boîtes dans la région d'Arlon en 1998 et dans le Hainaut (5 éditions) en 1999 doit être pris en compte pour les comparaisons annuelles : voir texte.

A4

Carte II.14 : prix médian des maisons à louer en 1999

A4

Carte II.15 : prix standardisé des maisons à louer en 1999

Tableau II.8 - Evolution du prix des maisons à louer par arrondissement

Arrondissements	Nbre de fiches-maisons Dont le prix est précisé					prix médian (F)					prix standardisé (indice)				
	1994	1995	1996	1998	1999	1994	1995	1996	1998	1999	1994	1995	1996	1998	1999
Nivelles	605	446	509	427	540	40.000	40.500	38.000	45.000	50.000	112	118	125	129	134
Ath	10	6	12	2	16	21.000	16.400	16.450	24.500	16.850	74	71	67	114	81
Charleroi	65	68	93	50	102	17.000	17.000	18.500	16.750	16.500	70	80	78	76	80
Mons	42	30	34	25	60	16.000	16.000	17.500	15.000	16.500	70	73	85	84	77
Mouscron	1	0	0	0	3	(19.000)	-	-	-	(18.000)	(63)	-	-	-	68
Soignies	35	24	27	27	60	25.000	23.950	20.000	23.000	23.000	100	79	91	72	91
Thuin	9	6	13	13	17	20.000	13.500	20.000	20.700	22.000	90	61	72	91	82
Tournai	8	3	6	15	28	19.000	(18.000)	14.250	18.000	16.750	69	(72)	71	80	88
Huy	9	0	17	13	17	19.000	-	20.000	22.000	19.500	81	-	88	77	69
Liège	100	64	83	135	85	18.000	18.000	16.500	18.000	19.000	66	70	74	80	76
Verviers	34	27	33	29	36	19.580	18.000	18.000	20.000	17.000	61	73	80	74	68
Waremme	6	4	8	10	4	18.250	(20.000)	18.000	21.000	(17.500)	80	(92)	75	78	78
Arlon	0	1	0	11	16	-	(25.000)	-	26.000	22.000	-	(139)	-	81	102
Bastogne	1	6	1	1	9	(13.000)	(18.250)	(16.000)	(17.000)	18.000	-	(81)	(59)	(100)	56
Marche	6	3	7	7	13	14.500	(25.000)	16.000	15.000	16.000	49	(107)	84	79	75
Neufchât.	10	3	5	6	13	27.500	(19.500)	15.000	24.000	17.000	78	(68)	81	105	66
Virton	0	1	1	4	18	-	(13.500)	(45.000)	21.500	20.000	-	(75)	(129)	70	84
Dinant	32	17	17	27	32	20.500	20.000	20.000	19.000	19.750	73	72	83	83	87
Namur	71	54	94	82	96	24.000	24.500	24.500	25.000	23.750	82	82	90	87	87
Philippev.	5	3	2	5	10	19.000	(20.500)	(20.000)	22.000	20.000	56	(59)	(87)	95	68

Tableau II.9 - Répartition des maisons à louer selon leur taille par arrondissement

Arrondissements	nbre de maisons à louer selon la taille					% maisons à louer selon la taille				prix médian (F)			
	0 - 1 chbre	2 chbres	3 chbres	> 3 chbres	total	% 0-1 chbre	% 2 chbres	% 3 chbres	% > 3 chbres	0 - 1 chbre	2 chbres	3 chbres	> 3 chbres
Nivelles	10	44	161	317	532	1,9	8,3	30,3	59,6	19.500	27.500	36.000	70.000
Ath	1	5	6	2	14	7,1	35,7	42,9	14,3	(15.000)	16.400	(20.150)	25.000
Charleroi	11	43	30	7	91	12,1	47,3	33,0	7,7	12.000	16.200	17.750	27.000
Mons	3	22	24	3	52	5,8	42,3	46,2	5,8	(13.500)	15.000	(18.500)	24.000
Mouscron	0	1	1	1	3	0,0	33,3	33,3	33,3	-	(15.700)	(18.000)	(25.000)
Soignies	5	20	22	7	54	9,3	37,0	40,7	13,0	14.300	16.650	25.000	27.000
Thuin	0	9	5	2	16	0,0	56,3	31,3	12,5	-	15.000	22.000	(32.500)
Tournai	7	11	6	2	26	26,9	42,3	23,1	7,7	15.000	16.000	19.250	(25.000)
Huy	0	5	6	5	16	0,0	31,3	37,5	31,3	-	15.000	19.250	25.000
Liège	11	27	21	21	80	13,8	33,8	26,3	26,3	12.500	15.200	19.500	30.000
Verviers	3	9	11	7	30	10,0	30,0	36,7	23,3	(13.000)	15.000	17.500	18.000
Waremmes	0	2	1	1	4	0,0	50,0	25,0	25,0	-	(19.500)	(15.000)	(19.000)
Arlon	0	5	9	2	16	0,0	31,3	56,3	12,5	-	21.000	25.000	(42.000)
Bastogne	0	1	3	3	7	0,0	14,3	42,9	42,9	-	(15.000)	(18.000)	(18.000)
Marche en F	3	3	4	2	12	25,0	25,0	33,3	16,7	(12.800)	(15.000)	(18.000)	(25.000)
Neufchâteau	0	4	4	3	11	0,0	36,4	36,4	27,3	-	(16.000)	(16.750)	(19.000)
Virton	0	4	13	1	18	0,0	22,2	72,2	5,6	-	(20.000)	20.000	(18.500)
Dinant	2	13	10	5	30	6,7	43,3	33,3	16,7	(14.000)	18.000	22.500	22.500
Namur	2	23	35	29	89	2,2	25,8	39,3	32,6	(14.450)	21.000	24.000	29.000
Philippeville	0	1	4	3	8	0,0	12,5	50,0	37,5	-	(18.000)	(20.500)	(22.000)
Wallonie	58	252	376	423	1.109	5,2	22,7	33,9	38,1	14.000	17.700	25.500	55.000

1.4.4. Les appartements à vendre

L'offre en appartements à vendre en 1999

Les propositions de vente d'appartements (2.610 biens) se concentrent essentiellement en milieu urbain (carte II.16 et tableau II.10) :

- dans le Brabant (qui fournit 23,5 % de l'offre totale wallonne), avant tout dans les communes de Ottignies-Louvain-la-Neuve, Wavre, Braine-l'Alleud et Nivelles. Aux franges hennuyères, il faut remarquer l'importance de l'offre à Braine-le-Comte.
- dans les villes wallonnes, et plus particulièrement celles du sillon ainsi que Ath, Tournai, Gembloux, Dinant et Arlon.

Le prix des appartements à vendre en 1999

Les prix (cartes II.17 et II.18, tableaux II.11 et II.12) élevés, tant médians que standardisés, caractérisent la zone du Brabant wallon mais également les villes de Namur, Tournai et Dinant, à l'opposé des villes de Mons, Charleroi et Liège qui se révèlent très bon marché.

Il faut noter, comme l'année passée, que dans cette catégorie de biens Arlon offre un prix médian modéré et se situe, en prix standardisé, légèrement au-dessus de la moyenne wallonne.

A4

Carte II.16 : l'offre en appartements à vendre en 1999

Tableau II.10 - Evolution de l'offre des appartements à vendre par arrondissement

Arrondissements	% du total wallon				
	1994	1995	1996	1998	1999
Nivelles	45,6	37,1	32,9	27,8	23,5
Ath	0,1	0,3	0,1	0,6	3,7
Charleroi	15,3	11,6	11,1	11,2	8,8
Mons	1,0	2,6	2,6	1,4	6,5
Mouscron	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Soignies	2,0	2,9	1,6	6,0	9,3
Thuin	0,5	0,4	0,8	0,6	1,8
Tournai	1,2	0,7	0,3	0,3	2,9
Huy	0,9	0,6	0,4	0,6	4,7
Liège	16,9	19,7	18,7	20,9	15,3
Verviers	1,5	2,4	5,1	6,5	4,6
Waremme	0,7	2,1	3,3	1,2	1,8
Arlon	0,1	0,9	0,5	6,2	2,1
Bastogne	0,1	0,4	2,7	1,0	0,5
Marche en F.	0,5	1,6	0,9	1,0	0,9
Neufchâteau	0,1	0,9	1,6	0,5	0,1
Virton	0,1	0,1	0,1	0,5	0,1
Dinant	1,7	1,4	1,7	4,8	3,0
Namur	11,1	14,2	15,7	9,1	10,3
Philippeville	0,7	0,1	0,0	0,1	0,1
Wallonie	100	100	100	100	100

(*) l'encodage supplémentaire d'un toute-boîtes dans la région d'Arlon en 1998 et dans le Hainaut (5 éditions) en 1999 doit être pris en compte pour les comparaisons annuelles : voir texte.

A4

Carte II.17 : prix médian des appartements à vendre en 1999

A4

Carte II.18 : prix standardisé des appartements à vendre en 1999

Tableau II.11 - Evolution du prix des appartements à vendre par arrondissement

Arrondissements	Nb de fiches-appartements Dont le prix est précisé					prix médian (F)					prix standardisé (indice)				
						1994	1995	1996	1998	1999	94	95	96	98	99
	1994	1995	1996	1998	1999	1994	1995	1996	1998	1999	94	95	96	98	99
Nivelles	441	372	299	324	347	3.600.000	3.573.500	3.500.000	3.670.000	3.500.000	119	120	118	123	114
Ath	1	5	1	5	4	(4.000.000)	3.500.000	(3.600.000)	5.000.000	(1.450.000)	(121)	111	(338)	119	(123)
Charleroi	175	138	102	143	172	2.450.000	2.600.000	2.450.000	2.500.000	2.447.500	73	82	80	78	76
Mons	2	13	34	10	33	(2.350.000)	3.350.000	2.900.000	3.000.000	2.700.000	(62)	90	120	97	76
Mouscron	0	0	0	0	1	-	-	-	-	(950.000)	-	-	-	-	-
Soignies	6	14	13	49	58	3.700.000	3.075.000	2.955.000	3.100.000	2.350.000	112	95	122	102	92
Thuin	4	7	9	4	28	(3.425.000)	1.900.000	2.200.000	3.225.000	2.950.000	(93)	60	93	90	84
Tournai	1	0	2	0	54	(2.900.000)	-	(2.300.000)	-	2.924.750	-	-	(216)	-	111
Huy	1	0	2	3	53	2.000.000	-	(2.752.500)	(2.900.000)	3.349.999	(49)	-	(172)	(75)	125
Liège	162	194	189	251	230	2.150.000	2.150.000	2.750.000	2.500.000	2.600.000	75	74	86	85	85
Verviers	2	9	9	55	51	2.250.000	2.556.890	2.980.000	3.628.656	3.405.514	79	90	118	102	85
Waremme	0	1	7	10	36	-	2.750.000	3.095.000	3.195.000	3.195.000	-	88	178	100	98
Arlon	1	0	0	25	30	(2.150.000)	-	-	2.500.000	3.175.000	(88)	-	-	100	96
Bastogne	0	2	0	5	3	-	-	-	3.200.000	(1.200.000)	-	-	-	95	(104)
Marche	3	7	4	9	12	(2.150.000)	1.337.500	(1.100.000)	3.500.000	3.950.000	(88)	48	(73)	102	106
Neufchât.	1	2	2	7	1	(830.000)	(2.750.000)	(2.850.000)	1.800.000	(3.295.000)	(59)	(88)	(178)	82	(98)
Virton	1	0	0	7	3	(700.000)	-	-	2.750.000	(2.700.000)	(29)	-	-	90	(76)
Dinant	22	14	15	28	29	3.800.000	3.500.000	1.700.000	1.525.000	4.943.500	107	102	85	64	139
Namur	93	104	116	97	121	3.990.000	2.812.500	2.800.000	3.300.000	3.450.000	105	103	102	113	112
Philippev.	11	0	0	0	0	3.622.222	-	-	-	-	126	-	-	-	-

Tableau II.12 - Répartition appartements à vendre selon leur taille par arrondissement

Arrondissements	nbre d'appartements à vendre selon la taille					% appartements à vendre selon la taille				prix médian (F)			
	0 chbre	1 chbre	2 chbres	> 2 chbres	total	% 0 chbre	% 1 chbre	% 2 chbres	% >2 chbres	0 chbre	1 chbre	2 chbres	> 2 chbres
Nivelles	61	71	138	71	341	17,9	20,8	40,5	20,8	1.250.000	2.950.000	3.992.500	4.950.000
Ath	3	0	1	0	4	75,0	0,0	25,0	0,0	(1.450.000)	-	(3.875.000)	-
Charleroi	12	44	82	30	168	7,1	26,2	48,8	17,9	1.200.000	1.700.000	2.500.000	3.897.500
Mons	5	4	13	8	30	16,7	13,3	43,3	26,7	850.000	(2.050.000)	2.500.000	3.450.000
Mouscron	0	0	0	0	0	-	-	-	-	-	-	-	-
Soignies	13	18	19	6	56	23,2	32,1	33,9	10,7	1.255.000	2.100.000	3.150.000	3.700.000
Thuin	0	3	15	10	28	0,0	10,7	53,6	35,7	-	(2.950.000)	2.950.000	3.100.000
Tournai	8	7	7	0	22	36,4	31,8	31,8	0,0	1.500.000	2.500.000	3.500.000	-
Huy	0	34	18	0	52	0,0	65,4	34,6	0,0	-	3.600.000	3.349.999	-
Liège	37	39	101	36	213	17,4	18,3	47,4	16,9	1.050.000	1.800.000	2.700.000	4.800.000
Verviers	5	4	11	5	25	20,0	16,0	44,0	20,0	980.000	(1.397.500)	3.400.000	3.400.000
Waremme	0	12	14	10	36	0,0	33,3	38,9	27,8	-	3.100.000	3.122.500	3.597.500
Arlon	0	13	14	2	29	0,0	44,8	48,3	6,9	-	2.250.000	3.400.000	(5.350.000)
Bastogne	3	0	0	0	3	100,0	0,0	0,0	0,0	(1.200.000)	-	-	-
Marche en F	0	2	5	5	12	0,0	16,7	41,7	41,7	-	(1.962.500)	3.950.000	4.750.000
Neufchâteau	0	0	1	0	1	0,0	0,0	100,0	0,0	-	-	(3.295.000)	-
Virton	0	1	2	0	3	0,0	33,3	66,7	0,0	-	(1.400.000)	(2.900.000)	-
Dinant	0	9	13	7	29	0,0	31,0	44,8	24,1	-	3.050.000	4.943.500	6.837.000
Namur	15	30	52	17	114	13,2	26,3	45,6	14,9	1.350.000	2.785.000	3.977.500	4.200.000
Philippevil.	0	0	0	0	0	-	-	-	-	-	-	-	-
Wallonie	162	291	506	207	1.166	13,9	25,0	43,4	17,8	1.150.000	2.600.000	3.349.999	4.500.000

1.4.5. Les appartements à louer

L'offre en appartements à louer en 1999

L'offre est beaucoup plus nombreuse (6.105 biens) que dans le cas des ventes d'appartements et se localise préférentiellement dans les villes (carte II.19 et tableau II.13). Les grandes zones urbaines du sillon industriel proposent l'offre la plus abondante, ainsi que les villes de Tournai, Verviers et Arlon.

Plusieurs communes du Brabant wallon (en particulier Ottignies-Louvain-la-Neuve, Wavre et Nivelles) et de sa frange hennuyère apparaissent également, mais globalement le Brabant ne représente dans ce cas que 9 % du total de l'offre wallonne.

Le prix des appartements à louer en 1999

En termes de prix (cartes II.20 et II.21, tableaux II.14 et II.15), les grandes tendances se confirment :

- en particulier à l'ouest du Brabant, qui est la zone la plus chère, jusqu'à Braine-le-Comte, Soignies et Ecaussinnes qui se caractérisent par des loyers médians moyennement élevés mais standardisés forts.
- dans la région d'Arlon, qui reste également une zone chère en prix médians mais surtout en prix standardisés.

Globalement, le Brabant reste l'arrondissement le plus cher suivi par celui d'Arlon, avec respectivement un loyer médian de 18.000 et 17.000 et standardisé de 125 et 118. Les autres arrondissements dont le prix standardisé est au-dessus de la moyenne wallonne sont par ordre : Soignies, Namur, Dinant, Ath, Mons et Huy.

Les villes du sillon industriel, où l'offre est la plus abondante, sont par contre peu chères. Liège, en tant que grande métropole, est clairement la meilleure marché, tandis que Namur se situe dans des prix moyens.

Il faut remarquer que non seulement Verviers mais également tout le nord des Cantons de l'Est se révèlent très bon marché.

A4

Carte II.19 : l'offre en appartements à louer en 1999

Tableau II.13 - Evolution de l'offre des appartements à louer par arrondissement

Arrondissements	% du total wallon				
	1994	1995	1996	1998	1999
Nivelles	17,8	14,8	15,8	12,2	9,0
Ath	0,3	0,5	0,6	0,4	0,6
Charleroi	10,8	14,5	14,1	13,9	15,7
Mons	4,9	4,6	7,1	6,8	9,3
Mouscron	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1
Soignies	2,1	1,3	3,4	4,0	4,1
Thuin	0,3	0,5	0,7	0,9	1,1
Tournai	1,7	1,9	1,9	1,4	3,1
Huy	0,2	0,3	0,4	0,6	1,5
Liège	34,8	28,5	25,1	21,7	20,6
Verviers	8,1	11,3	11,4	13,2	11,6
Waremme	0,3	0,3	0,2	0,6	0,4
Arlon	0,0	0,2	0,2	4,2	4,0
Bastogne	0,2	0,2	0,6	1,3	1,5
Marche en F.	1,0	1,3	0,7	0,8	1,2
Neufchâteau	0,5	0,7	0,8	0,6	0,7
Virton	0,1	0,2	0,1	0,7	0,7
Dinant	1,2	1,7	1,5	2,0	2,1
Namur	18,4	16,9	15,2	14,6	12,3
Philippeville	0,1	0,3	0,1	0,3	0,3
Wallonie	100	100	100	100	100

(*) l'encodage supplémentaire d'un toute-boîtes dans la région d'Arlon en 1998 et dans le Hainaut (5 éditions) en 1999 doit être pris en compte pour les comparaisons annuelles : voir texte.

A4

Carte II.20 : prix médian des appartements à louer en 1999



A4

Carte II.21 : prix standardisé des appartements à louer en 1999

Tableau II.14 - Evolution du prix des appartements à louer par arrondissement

Arrondissements	Nbre de fiches-appartements					prix médian (F)					prix standardisé (indice)				
	1994	1995	1996	1998	1999	1994	1995	1996	1998	1999	1994	1995	1996	1998	1999
Nivelles	524	408	565	527	466	19.500	19.000	18.700	18.500	18.000	132	129	128	129	125
Ath	1	5	7	8	23	(16.000)	16.000	16.000	15.000	17.000	(76)	88	118	103	103
Charleroi	242	370	426	502	639	12.500	14.000	13.000	12.500	12.500	99	103	98	98	94
Mons	85	80	172	237	272	14.000	12.000	12.000	13.500	12.750	102	108	104	99	102
Mouscron	0	0	1	0	5	-	-	(13.000)	-	15.000	-	-	(76)	-	90
Soignies	30	25	83	131	159	15.000	15.000	15.000	15.900	15.500	103	116	107	108	109
Thuin	3	11	22	33	36	(17.000)	15.500	12.800	14.000	15.000	(92)	100	97	95	100
Tournai	37	23	29	46	110	11.500	12.000	12.500	15.000	14.700	85	102	97	97	101
Huy	8	4	11	25	67	14.250	15.250	13.000	15.000	13.800	103	99	111	108	102
Liège	783	631	736	835	902	10.800	9.900	10.500	11.500	11.450	85	87	87	88	90
Verviers	126	157	248	336	329	10.000	11.000	10.000	10.000	10.000	74	78	77	76	78
Waremme	6	3	2	11	15	16.000	20.000	(10.500)	18.000	16.000	94	108	(89)	100	98
Arlon	1	1	0	98	111	(17.000)	23.500	-	16.450	17.000	(131)	112	-	122	118
Bastogne	1	4	14	17	24	(17.000)	15.750	14.500	15.000	13.250	(97)	90	95	90	85
Marche	15	23	18	28	41	13.500	15.000	15.000	13.700	14.000	105	90	102	95	94
Neufchât.	7	1	7	16	8	11.400	11.000	14.000	13.750	12.500	94	85	100	91	82
Virton	0	2	0	15	26	-	13.250	-	15.000	15.000	-	102	-	101	100
Dinant	26	29	41	71	66	15.000	15.000	15.000	15.500	15.000	100	100	98	93	105
Namur	430	384	428	560	534	14.000	13.550	14.000	15.000	15.000	109	109	106	108	106
Philippev.	1	4	1	16	11	(15.000)	12.500	(15.000)	14.000	16.000	(86)	73	(111)	94	99

Tableau II.15 - Répartition appartements à louer selon leur taille par arrondissement

Arrondissements	nbre d'appartements à louer selon la taille					% appartements à louer selon la taille				prix médian (F)			
	0 chbre	1 chbre	2 chbres	> 2 chbres	Total	% 0 chbre	% 1 chbre	% 2 chbres	% >2 chbres	0 chbre	1 chbre	2 chbres	> 2 chbres
Nivelles	90	167	147	43	447	20,1	37,4	32,9	9,6	12.950	16.500	21.000	26.000
Ath	4	2	11	5	22	18,2	9,1	50,0	22,7	(11.750)	(15.000)	17.000	18.500
Charleroi	234	198	161	28	621	37,7	31,9	25,9	4,5	10.000	12.500	15.000	17.500
Mons	141	68	42	14	265	53,2	25,7	15,8	5,3	10.000	14.000	18.000	19.250
Mouscron	0	1	3	0	4	0,0	25,0	75,0	0,0	-	(12.700)	(15.000)	-
Soignies	29	58	58	9	154	18,8	37,7	37,7	5,8	11.500	15.000	17.750	22.000
Thuin	3	12	16	3	34	8,8	35,3	47,1	8,8	(12.500)	13.750	16.250	(19.000)
Tournai	16	53	36	3	108	14,8	49,1	33,3	2,8	9.750	14.000	16.750	(18.000)
Huy	19	28	15	4	66	28,8	42,4	22,7	6,1	11.500	13.250	16.000	(19.500)
Liège	347	220	179	60	806	43,1	27,3	22,2	7,4	8.900	12.000	15.250	18.500
Verviers	78	113	81	24	296	26,4	38,2	27,4	8,1	8.450	10.000	13.000	15.000
Wareme	1	3	6	4	14	7,1	21,4	42,9	28,6	(10.000)	(14.000)	16.250	(19.000)
Arlon	23	39	39	7	108	21,3	36,1	36,1	6,5	10.500	16.000	21.000	25.000
Bastogne	7	3	8	2	20	35,0	15,0	40,0	10,0	7.000	(13.000)	15.500	(19.500)
Marche en F	3	22	12	4	41	7,3	53,7	29,3	9,8	(9.650)	13.000	15.500	(16.750)
Neufchâteau	1	3	3	0	7	14,3	42,9	42,9	0,0	(9.000)	(9.000)	(16.000)	-
Virton	3	12	6	3	24	12,5	50,0	25,0	12,5	(7.650)	13.750	17.625	(22.000)
Dinant	12	18	27	6	63	19,0	28,6	42,9	9,5	11.000	14.818	17.500	18.000
Namur	148	195	138	45	526	28,1	37,1	26,2	8,6	10.000	14.900	18.000	21.000
Philippeville	1	1	7	2	11	9,1	9,1	63,6	18,2	(12.200)	(14.000)	16.000	(20.500)
Wallonie	1.160	1.216	995	266	3.637	31,9	33,4	27,4	7,3	9.950	13.500	17.000	20.000

1.5. CONCLUSIONS

En ce qui concerne la méthodologie, l'encodage supplémentaire dans le Hainaut a permis de mieux cerner certaines parties de celui-ci, par exemple Tournai, Ath et Mons, jusqu'ici faiblement appréhendés. Après Arlon, mieux apprécié depuis l'an dernier, c'est donc encore une avancée positive en termes de stabilité de nos données de prix.

En ce qui concerne l'analyse, les grandes tendances relevées les années précédentes sont pleinement confirmées et dans plusieurs cas même amplifiées. C'est le cas tout particulièrement du prolongement à l'ouest du Brabant wallon, le long de l'A8, tant pour les terrains à bâtir que pour les logements. C'est le cas aussi en direction de Mons, ainsi que de la région d'Arlon pour les logements. Il convient donc pour ces zones d'être particulièrement attentif. Au sud-est et à l'est du Brabant par contre, le développement, bien qu'existant, est beaucoup plus limité et concerne essentiellement les propositions de vente de maisons.

2. L'OFFRE EXTRAITE DU PARC (APPLICATION A LA COMMUNE DE CHARLEROI)

Si les nouvelles constructions constituent de manière non négligeable un apport au parc de logements (± 80000 depuis début 1991 en Wallonie; cfr. II.1.b), les logements qui, faisant partie du parc précédemment construit, se retrouvent sur le marché immobilier, constitue ce qu'il est convenu d'appeler l'**offre** ; ± 275000 logements ont été vendus entre 1991 et 1998. L'information publiée concernant l'offre issue du parc émane de deux sources, qui chacune présentent des avantages substantiels mais aussi d'évidentes limites³ :

- l'**Institut National des Statistiques** publie chaque année dans ses statistiques financières un volume consacré aux données relatives aux biens immobiliers, dont la provenance est l'Administration de l'Enregistrement. Pour différents catégories de transaction et types de bien, ces données renseignent le nombre de biens vendus, le prix total et la superficie pour les terrains. Sa limite la plus contraignante dans la problématique qui est la nôtre est que la saisie des informations à l'échelle communale n'autorise pas une approche pourtant pertinente des localisations précises.
- les **banques ANHYP et CGER – Stadim** publient chaque année depuis 1961 leur « Guide des valeurs immobilières », basé sur un traitement personnel des listes transmises par l'Enregistrement à l'INS, complétées par certaines informations en provenance des chambres notariales (entre autres, la superficie des terrains à bâtir ou attenant à une construction ; le nombre de chambres des appartements). L'originalité des données issue de la Stadim réside dans leur ventilation en fonction des superficies ; les valeurs ne portent malheureusement que sur des prix moyens et non sur des quantités vendues, à des échelles qui sont, à l'exception des communes ou agglomérations importantes, les arrondissements.

A ces sources publiées est venu se rajouter la base de données « petites annonces immobilières » et « annonces notariales » constituée dans un but scientifique à l'initiative de l'équipe du Professeur Ch. Vandermotten. Ses avantages sont les suivants : sa non-exhaustivité⁴ est compensée par le caractère totalement désagrégé des informations disponibles et la localisation des biens offerts à l'échelle des anciennes communes ; elle est aussi la seule source via laquelle peut être appréhendée l'offre locative. Malheureusement, les caractéristiques de l'offre qui sont publiées sont variables d'une annonce à l'autre, dans la mesure où ce sont évidemment souvent celles qui sont à l'avantage de l'offre.

Quels sont les types de logements issus du parc qui, remis sur le marché, vont pouvoir accueillir de nouveaux occupants ? Cette question, à première vue relativement simple dans sa formulation, pose donc divers problèmes non encore réglés, de par les lacunes des données statistiques actuellement disponibles pour y répondre. Identifier les **facteurs** qui semblent faire que certains types de logements sortent à un moment donné du parc pour entrer sur le marché immobilier (caractéristiques intrinsèques ou relatives à la qualité du logement ; variation de la composition du ménage, etc...) est aussi fondamental dans le

³ Halleux J-M. (1999), « Articulations entre valeur foncière et croissance spatiale de l'urbanisation : Mise au point d'une méthode de collectes de données et premiers résultats ». Bulletin de la Société Géographique de Liège, 36, 65-80.

⁴ Toutes les offres ne transitent pas nécessairement par le biais des petites annonces immobilières

cadre d'une analyse prévisionnelle; ces logements seront-ils en effet à même de répondre aux besoins des populations « demandeuses » ? Dans la perspective de mieux appréhender cette offre issue du parc ou tout le moins de compléter l'information déjà disponible, trois pistes ont été suggérées dans le rapport précédent:

- de manière semblable à l'évaluation du nombre de construction nouvelle, la **première** se proposait d'appréhender les caractéristiques de l'offre de constructions anciennes ainsi que les tendances évolutives sur le marché immobilier, **via des entretiens réalisés avec d'autres acteurs du logement** (notaires, experts immobiliers, etc...). Le risque de ce type de collecte est un taux élevé de non-réponse à des questions qui, parce que touchant à l'argent et à la propriété individuelle, pourront être considérées comme indiscrettes ; son atout est de pouvoir obtenir des informations tant sur la transaction que sur l'acquéreur ou le locataire du bien (âge, état civil, statut socioprofessionnel, provenance géographique, etc...).
- la **deuxième** propose l'**exploitation de la base de données « Mutations immobilières »** de l'INS ; à condition que cette base puisse être obtenue à l'échelle individuelle de la transaction. Si les démarches entreprises pour obtenir cette base ont déjà pu être conclues de manière fructueuse pour la période 1991-1998, elle ne contient malheureusement que peu de variables compatibles avec notre typologie de base ; ainsi, par exemple, les superficies sont les superficies totales des terrains et non les superficies habitables. C'est d'ailleurs par cette base que les 275.000 ventes ont été dénombrées.
- la **troisième** se propose de tenter⁵ d'appréhender les **caractéristiques** de l'offre de logements via des analyses rétrospectives longitudinales⁶ sur les occupations successives par différents ménages d'un même logement. Pourrait alors être considérée comme « offre » tout logement qui appartenant au parc existant en 1991 enregistrerait à un moment donné un changement dans le ménage occupant.

Les premiers tests éprouvant la faisabilité de ce type d'analyse s'étant avéré suffisamment concluants (couplage des bases de données via des identifiants communs), une analyse a été réalisée sur la seule commune de Charleroi⁷, pour laquelle le GÉDAP disposait de données fort précises. Cette base « photographie » ou localise chacun des individus domiciliés dans un des logements situés sur le territoire de la commune de Charleroi, à une date donnée. Ces différentes « photographies » de la population sont disponibles semestriellement entre la date du 1^{er} janvier 1991 et du 1^{er} janvier 1998, et ce à travers des données contenues dans les fichiers du Registre National. Seuls les logements occupés au 1^{er} janvier 1991 ont été considérés dans l'analyse. Plus de trois-quarts des logements disponibles dans cette base ont pu faire l'objet d'un couplage avec le recensement du 1^{er} mars 1991 et, par ce fait, se voir attribuer les nombreuses caractéristiques dudit recensement. Toutefois, il faudra postuler qu'en moyenne les caractéristiques des logements telles qu'elles avaient été recensées en 1991, sont restées inchangées durant la période d'observation 1991-1998.

⁵ Les données sont en effet originales, non encore exploitées, et la méthodologie de recherche complètement exploratoire

⁶ Cette analyse se ferait via la confrontation des données du Recensement de mars 1991 et du Registre National à différentes périodes temporellement peu espacées (par exemple entre 1991 et 1998, année par année).

⁷ Dans le cadre d'une recherche exploratoire, le territoire analyse se devait d'être limité; nous espérons néanmoins que ce type d'analyse puisse un jour être transféré à une bonne partie du territoire wallon avec les adaptations sans doute nécessaire. De cette façon, les hypothèses prévisionnelles pourront s'en trouver davantage confortées.

Les différents traitements réalisés ont cherché à mettre en évidence tout changement du ménage occupant un logement entre deux dates. Différentes sortes de changements ont été identifiés ; seuls les changements « complets » qui libèrent vraiment le logement de tous ses occupants précédents ont été considérés. Un tel changement est indicatif d'une remise du logement sur le marché et donc d'une « offre ». Seront alors appréhendés différents faits relatifs à cette offre sur le marché immobilier de Charleroi. Tout d'abord, en général, les caractéristiques des logements offerts selon la typologie de base. Ensuite, en particulier, celles des logements qui ne trouvent pas immédiatement preneur et la durée moyenne d'inoccupation. Ces analyses illustrent déjà bien les potentialités de cette base de données ; néanmoins, par d'autres traitements, d'autres faits pourraient encore éventuellement être mis en évidence, tels l'appartenance typologique du ménage sortant ou les caractéristiques qualitatives des logements offerts.

La **propension** d'un type de logement particulier à se retrouver sur le marché immobilier a été évaluée par le nombre moyen de rotations (IS des tableaux ci-dessous) ; cet indicateur relativise le nombre de rotations subies dans une partie du parc de logement à l'importance de cette partie du parc ; il donne la probabilité pour un logement selon son appartenance à un type donné de voir son occupation modifiée entre deux dates déterminées. Le nombre de rotation tient compte quant à lui de la possibilité fréquente pour certains types de logements de se retrouver sur le marché sur une période de temps pourtant réduite. A noter, comme signalé ci-dessus, que les rotations n'ayant pas été immédiatement suivies d'une réoccupation du logement ont été analysées de manière distincte ; en effet, si un logement n'est pas réoccupé immédiatement et qu'a fortiori cette période d'inoccupation se prolonge, il est de par ses caractéristiques sans doute moins attractif que celui qui est immédiatement réaménagé.

Les tableaux ci-dessous présentent les premiers résultats en fonction des critères de la typologie de base. En moyenne, près de 6 logements sur 10 (0,597) ont subi durant la période analyse une modification du ménage occupant (cfr. tableau ci-dessous). Sans surprises, si pratiquement tous les logements loués (0,98) et les appartements (0,84) ont subi un tel changement, seuls 3 logements sur 10 (0,34) recensés avec le statut de propriété étaient dans ce cas ; si un peu plus de la moitié des maisons mitoyennes (0,56) ont été remises sur le marché, cette valeur tombait sous le seuil des 0,5 pour les « 4 façades » et les maisons jumelées. Autrement dit, près des deux tiers (64,8%) des rotations enregistrées concernent des logements qui, en 1991, avaient été recensés comme étant loués ; près d'un tiers concernait des appartements (32,6%) et des maisons mitoyennes (34,5%), alors que ces types de logements ne sont pas proportionnellement aussi importants dans le parc carolorégien.

Nombre moyen de rotations			Nombre moyen de rotations sans réoccupation immédiate		
Statut	IP	IS	Statut	IP	IS
Propriétaire	35,20%	0,345	Propriétaire	37,22%	0,112
Locataire	64,80%	0,987	Locataire	62,78%	0,292
Indéterminé		0,691	Indéterminé		0,265
Total	100,00%	0,597	Total	100,00%	0,183

Nature		IP	IS	Nature		IP	IS
Maison ind.	Séparée	16,60%	0,494	Maison ind.	Séparée	15,93%	0,145
	Jumelée	16,30%	0,490		Jumelée	12,49%	0,115
	Mitoyenne	34,50%	0,558		Mitoyenne	27,63%	0,137
Appartement		32,60%	0,838	Appartement		43,94%	0,345
Autres logements			0,975	Autres logements			0,684

Près de deux logements sur 10 (0,18) n'ont pas été réoccupés immédiatement après leur remise sur le marché. Si les différences en fonction du statut sont peu marquées⁸, elles sont par contre importantes lorsque la nature est envisagée ; en moyenne, plus de trois appartements sur 10 existant (0,345) ne sont pas réoccupés immédiatement, alors que ce rapport est à peine supérieur à 1 sur 10 pour les maisons individuelles.

Si l'on envisage les logements offerts selon les surfaces, la propension augmente avec les tailles décroissantes. En moyenne, presque tous les très petits logements (0,903) se sont retrouvés une fois sur le marché durant la période analysée ; ils étaient moins de un sur deux dans le cas des grands logements (0,424). Par contre, la taille du logement ne semble avoir aucune incidence sur le fait que le logement est ou n'est pas immédiatement réoccupés ; en effet, environ 30% des logements offerts de chacune des catégories de surface ne sont pas réoccupés immédiatement.

Nombre moyen de rotations		Nombre moyen de rotations sans réoccupation immédiate	
Superficie	IS	Superficie	IS
Moins de 45 m ²	0,903	Moins de 45 m ²	0,308
De 45 m ² à moins de 65 m ²	0,714	De 45 m ² à moins de 65 m ²	0,214
De 65 m ² à moins de 105 m ²	0,528	De 65 m ² à moins de 105 m ²	0,153
Plus de 105 m ²	0,424	Plus de 105 m ²	0,136
Total	0,597	Total	0,183

Le tableau ci-dessous illustre bien de nouveau l'influence du statut locatif et de la taille décroissante sur la propension d'un logement à se retrouver offert sur le marché. En moyenne, chaque logement s'il relève du secteur locatif et s'il est de petite ou de très petite taille s'est retrouvé près d'une fois sur le marché immobilier durant la période analysée.

Nombre moyen de rotations				
Nature	Superficie	Statut		
		Prop.	Loc.	Total
Maison sép.	Moins de 45 m ²	0,466	1,211	0,807
	De 45 m ² à moins de 65 m ²	0,380	1,124	0,624
	De 65 m ² à moins de 105 m ²	0,311	0,918	0,443
	Plus de 105 m ²	0,268	0,934	0,372
Maison jum.	Moins de 45 m ²	0,446	1,199	0,816
	De 45 m ² à moins de 65 m ²	0,378	0,993	0,606
	De 65 m ² à moins de 105 m ²	0,290	0,860	0,439
	Plus de 105 m ²	0,277	0,863	0,385
Maison mit.	Moins de 45 m ²	0,532	1,269	0,876
	De 45 m ² à moins de 65 m ²	0,399	1,048	0,643
	De 65 m ² à moins de 105 m ²	0,342	0,940	0,509
	Plus de 105 m ²	0,306	0,992	0,439
Appartement	Moins de 45 m ²	0,604	1,039	0,987
	De 45 m ² à moins de 65 m ²	0,495	0,973	0,889
	De 65 m ² à moins de 105 m ²	0,395	0,933	0,765
	Plus de 105 m ²	0,367	0,861	0,581
Total		0,345	0,987	0,597

⁸ Près d'un logement loué (0,292 contre 0,987) ou acquis (0,112 contre 0,345) sur 3 subi une période d'inoccupation

Pour les logements n'ayant pas été réoccupés à une période de temps donnée, il était possible de calculer une durée moyenne d'inoccupation ; celle-ci est obtenue en rapportant la durée totale d'inoccupation pour un type de logement donné au nombre de logement occupé de ce type au 1^{er} janvier 1991. Le tableau suivant propose les résultats pour deux des critères de la typologie de base. A Charleroi, la durée moyenne d'inoccupation d'un logement est de 12 mois, cette période est plus importante pour les logements du secteur locatif (18 mois) que pour ceux du secteur acquisitif (5 mois). En ce qui concerne la nature des logements, ce sont les appartements qui se démarquent des autres types avec une période longue de plus de deux ans. Le croisement de ces deux critères nous indique que quelque soit le secteur considéré, ce sont les appartements qui présentent la période moyenne d'inoccupation la plus élevée, avec 28 mois pour le secteur locatif et 15 mois pour le secteur acquisitif. Tandis que les logements les plus rapidement réoccupés sont les maisons jumelées, avec respectivement 3 et 9 mois d'inoccupation pour le secteur acquisitif et le secteur locatif. Il est aussi envisageable d'analyser les types de logements en fonction de la variabilité de ces durées d'inoccupation.

Temps moyen d'inoccupation (en mois)

Statut	
Propriétaire	5
Locataire	18
Indéterminé	12
Total	12

Nature		
Maison individuelle	Séparée	7
	Jumelée	5
	Mitoyenne	6
Appartement		25
Autres logements		22
Total		12

Statut	Nature		
Propriétaire	Maison individuelle	Séparée	5
		Jumelée	3
		Mitoyenne	4
	Appartement		15
	Autres logements		12
	Indéterminé		11
Locataire	Maison individuelle	Séparée	13
		Jumelée	9
		Mitoyenne	10
	Appartement		28
	Autres logements		31
Indéterminé		14	
Indéterminé	Maison individuelle	Séparée	15
		Jumelée	7
		Mitoyenne	6
	Appartement		16
	Autres logements		0
Indéterminé		16	

Cette première étude de l'offre de logements à travers les caractéristiques du parc en 1991 fera bien sûr l'objet d'analyses ultérieures plus approfondies et plus complètes. Les résultats logiques qui ont été obtenus nous rassurent cependant déjà quant à la pertinence de la méthodologie. Ces résultats éclairent déjà à suffisance quant aux potentialités de la base de données; les quantifications des propensions pour un logement à se retrouver sur le marché immobilier seront quant à elles d'une grande utilité dans le cadre d'une analyse prévisionnelle.

CHAPITRE II ANALYSE DE L'OFFRE DE LOGEMENTS	28
1. L'ANALYSE DES MARCHÉS FONCIERS ET IMMOBILIERS D'APRÈS LES PETITES ANNONCES IMMOBILIÈRES	28
1.1. <i>introduction</i>	28
1.2. <i>méthodologie</i>	29
1.3. <i>les terrains à bâtir en 1999</i>	30
1.3.1. Le rapport entre le volume de l'offre et les ventes réelles en 1999	30
1.3.2. L'offre en terrains à bâtir en 1999	30
1.3.3. Le prix des terrains à bâtir en 1999	31
1.4. <i>les logements en 1999</i>	41
1.4.1. Le rapport entre le volume de l'offre et les ventes réelles en 1999	42
1.4.2. Les maisons à vendre	44
1.4.3. Les maisons à louer	54
1.4.4. Les appartements à vendre	61
1.4.5. Les appartements à louer	68
1.5. <i>conclusions</i>	77
2. L'OFFRE EXTRAITE DU PARC (APPLICATION A LA COMMUNE DE CHARLEROI)	78