

Annexe 6 : Note méthodologique sur l'analyse des marchés fonciers et immobiliers

D'après les différentes études menées à ce jour sur les marchés fonciers et immobiliers en Belgique, un fait ressort clairement : il n'existe aucune source de données à la fois exhaustive et fiable à 100 %. Pour remédier à cette situation, les auteurs utilisent principalement les Statistiques financières publiées par l'INS, les banques de données ANHYP et CGER - Stadim, mais aussi les fruits de récoltes personnelles, basées sur les petites annonces (Vandermotten, Istaz et Marissal, 1996) ou sur des enquêtes à caractère local (Halleux, 1999).

Dans le cadre de ce projet, nous optons pour les statistiques publiées par l'INS, car elles ont l'intérêt d'offrir une meilleure couverture spatiale que des enquêtes plus fines dont la portée est locale, et une plus grande précision que les données ANHYP et/ou CGER – Stadim auxquelles nous pourrions avoir accès. Enfin, Istaz et Duyck (2000) montrent que les statistiques de l'INS sont très proches de celles issues des petites annonces, à la différence près que les premières ont tendance à sous-évaluer les prix, alors que les dernières gonflent plutôt ceux-ci. Les valeurs foncières et immobilières sont donc sous-estimées dans la suite. Cependant, cela ne crée pas de véritable biais dans notre cas, puisque l'objectif principal est une comparaison temporelle et spatiale et non une analyse des prix eux-mêmes.

Pour estimer les valeurs immobilières, nous avons recours aux Statistiques financières, Ventes de biens immobiliers de l'INS, pour les années allant de 1978 à 1997. Le prix moyen d'une maison dans une commune pour une année donnée est calculé comme étant le rapport entre le prix total des ventes publiques et des ventes de gré à gré, par commune et pour une année donnée, et le nombre de maisons vendues. Les maisons prises en compte sont les maisons d'habitation ordinaire (maisons ouvrières, d'employé, de rentier et maisons bourgeoises) et les 'autres habitations' (maisons de rapport, maisons et hôtels de maître, villas). Les appartements n'entrent pas dans le calcul des valeurs immobilières.

Pour estimer les valeurs foncières, nous avons recours aux Statistiques financières, Ventes de biens immobiliers de l'INS, pour les années allant de 1978 à 1999. Le prix moyen d'un mètre carré de terrain à bâtir dans une commune pour une année donnée est calculé comme étant le rapport entre le prix total des ventes publiques et des ventes de gré à gré, par commune et pour une année donnée, et la superficie vendue.

Notons que l'INS ne publie les informations concernant les ventes publiques et de gré à gré que si l'entité communale a été caractérisée par au moins trois ventes, pour une question de confidentialité. De ce fait, nous effectuons systématiquement un lissage sur trois ans, afin d'avoir une représentativité maximale des communes wallonnes. Cela permet aussi d'éviter, du moins partiellement, les erreurs statistiques liées aux petits nombres.