Charges d'urbanisme

Paramétrages des charges d'urbanisme et étude de sensibilité

Janvier 2024 (sur base de présentation de juin 2023)

Loïc Géronnez
Real Estate and Territorial Development Team
Leader

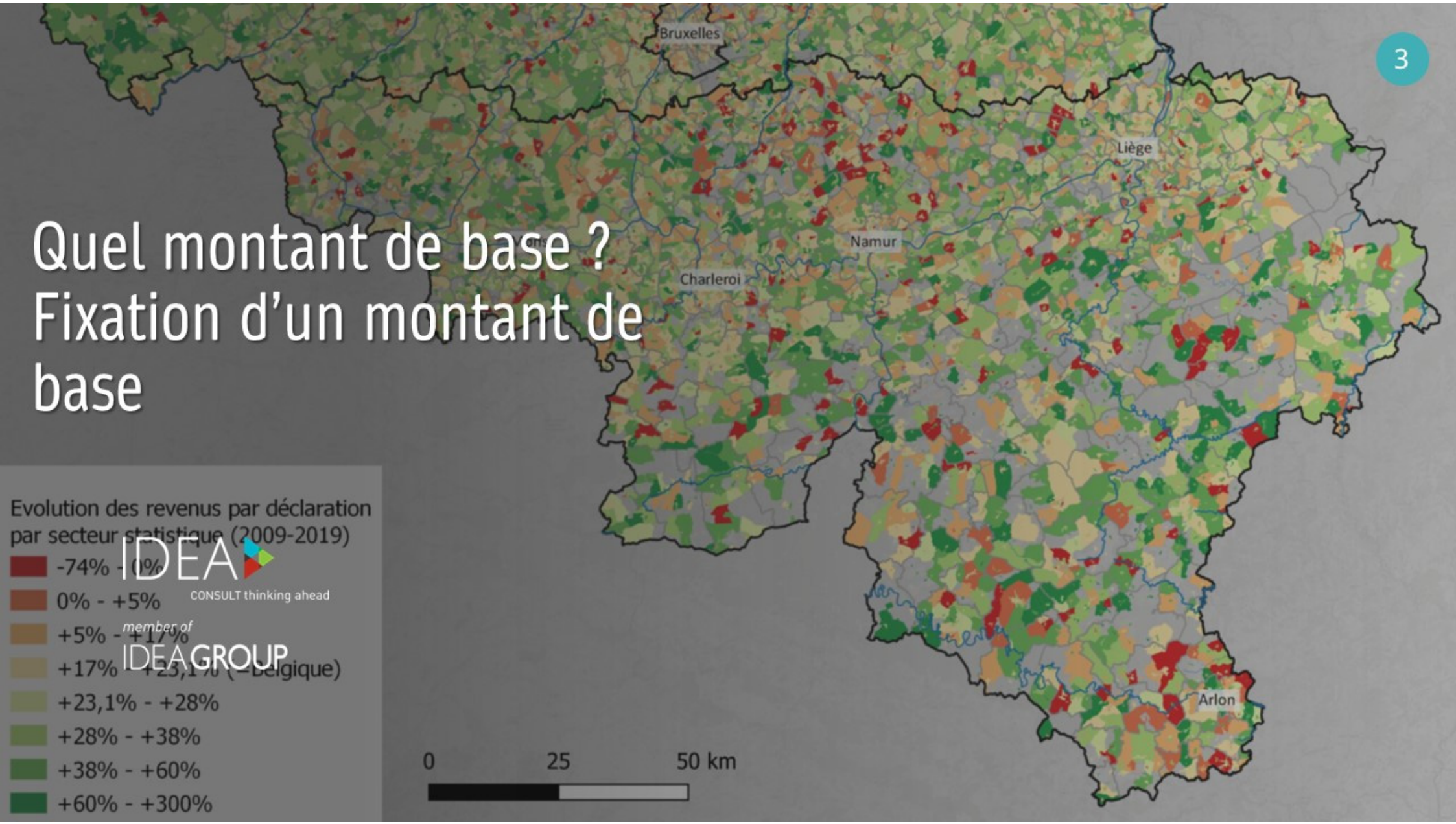
IDEA CONSULT thinking ahead

member of IDEAGROUP

Regional and Territorial Development Team

- Présentation de la méthode pour établir le montant de base

Quel montant de base ? Fixation d'un montant de base



IDEA CONSULT thinking ahead
member of IDEA GROUP

Etape 1 : définition des équipements nécessaires pour 1000 nouveaux habitants

Etablissement d'une liste d'équipements liés aux logements *

- Cette liste repose autant que possible sur les besoins générés directement par les opérations immobilières à l'échelle locale. Elle n'intègre pas les infrastructures de mobilité qui sont couvertes par d'autres sources, telles que certaines conditions d'urbanisme.

Liste d'équipements liés au logement

- Ecole primaire/Ecole secondaire
- Maison de jeunes
- Ecole maternelle
- Crèche
- Maison de repos
- Bibliothèque
- Piscine couverte
- Hall de sports
- Ecole de musique et académie d'art
- Parc de quartier
- Terrain de jeux (0-5 ans)
- Terrain de jeux (6-11 ans)
- Terrain de jeux (12-19 ans)
- Jardin potager

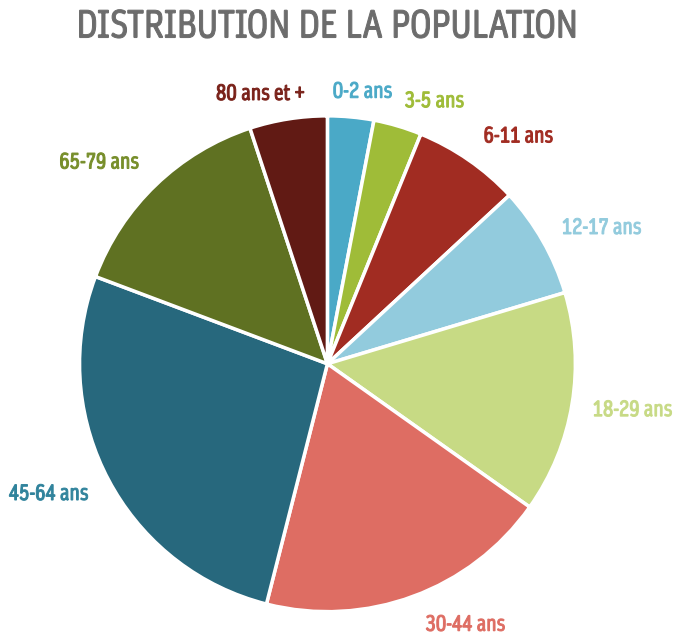
* IDEA Consult, *Charge d'urbanisme*, 2013 et STIPO, Kennisbank Voorzieningenscan Van Mensen naar meters, Inzicht in de kengetallen, mars 2012.

Etape 2 : définition de la population concernée par les équipements

- **Détermination de la Structure de la population**
- répartition de la population de la Région wallonne par catégorie d'âge (Statbel)
- Définition, pour chaque catégorie d'âge, du pourcentage de la population représenté

Tableau de la répartition de la population wallonne par classe d'âge en 2022 (Statbel)

0-2 ans	3-5 ans	6-11 ans	12-17 ans	18-29 ans	30-44 ans	45-64 ans	65-79 ans	80 ans et +
109 830	115 482	254 969	265 537	529 244	701 105	980 117	520 797	185 414
3%	3%	7%	7%	14%	19%	27%	14%	5%



IDEA CONSULT thinking ahead

Etape 2 : définition de la population concernée par les équipements

- Définition des catégories d'âge concernées par chaque équipement

- Transposition du pourcentage de la population à partir de la structure de la population wallonne en 2022.

Equipement	Catégorie âge	Nombre d'habitants concernés par l'équipement	% de la population concerné par l'équipement
Crèche	0 - 2 ans	30	3%
Ecole maternelle	3- 5 ans	32	3,2%
Ecole primaire	6 -11 ans	70	7%
Ecole secondaire	12 - 17 ans	73	7,3%
Maison de jeune	12 - 19 ans	96	9,6%
Maison de repos	65 ans et +	193	19,3%
Bibliothèque	Population totale	1 000	100%
Piscine couverte	Population totale	1 000	100%
Hall de sport	Population totale	1 000	100%
Ecole de musique et académie d'art	Population totale	1 000	100%
Parc de quartier	Population totale	1 000	100%
Terrain de jeux (0-5 ans)	0 - 5 ans	62	6,2%
Terrain de jeux (6-11 ans)	6 - 11 ans	70	7%
Terrain de jeux (12-19 ans)	12 - 19 ans	96	9,6%
Jardin potager	Population totale	1000	100%

Etape 3 : définition des coûts des équipements

- **Définition d'un nombre de m² d'équipements nécessaires pour 1 000 utilisateurs.**
  - Ex. Il faut 2025 m² de crèche pour 1 000 enfants de 0 à 2 ans. En Belgique, il n'existe pas d'étude ou d'indicateur permettant d'objectiver le coût marginal en équipements liés à la création d'un logement. Les chiffres des Pays-Bas ont alors été pris comme référence*.
- **Multiplication par les coûts de construction au m² de ces équipements**.**

Equipement	Surface équipement (m²) pour 1000 utilisateurs potentiels *	Coût construction/aménagement (€/m²)**	Coût équipement (€)
Crèche	2 025	1593	3 225 825
Ecole maternelle	2 650	1921	5 090 650
Ecole primaire	5 800	1693	9 819 400
Ecole secondaire	5 200	1683	8 751 600
Maison de jeune	110	1990	218 900
Maison de repos	2 240	1819	4 074 560
Bibliothèque	60	2201	132 060
Piscine couverte	45	3412	153 040
Hall de sport	165	2239	369 435
Ecole de musique et académie d'art	10	2189	21 890
Parc de quartier	4 000	150	600 000
Terrain de jeux (0-5 ans)	6 000	217	1 302 000
Terrain de jeux (6-11 ans)	12 250	217	2 658 250
Terrain de jeux (12-19 ans)	10 688	217	2 319 296
Jardin potager	2 400	150	360 000

* STIPO, Kennisbank Voorzieningenscan Van Mensen naar meters, Inzicht in de kengetallen, mars 2012.
** Les références de prix de construction sont extraites de *Bouwkostenkompas – Woning – en Utiliteitsbouw*, 2022. Ces couts incluent les couts des matériaux ainsi que les coûts généraux de chantier, à savoir la gestion générale de l'entreprise de construction, la gestion de projets de construction, la sécurité des chantiers de construction et le secrétariat d'un projet de construction. Ils n'intègrent pas les couts de mise en œuvre (négociation, conseils spéciaux, logistique).

Etape 4 : Pondération des couts en fonction de la population utilisatrice

- Estimation du coût de construction des équipements imputables à chaque catégorie d'âge.
  - ➔ Multiplication du coût des équipements par le pourcentage de la population concerné
  - ➔ En ressort un coût moyen pour 1 000 habitants pour chaque équipement.
- En additionnant tous les coûts des équipements, on obtient un coût moyen en équipements pour une population de 1 000 habitants.

Equipement	Coût équipement (€)	% de la population concerné par l'équipement	Coût équipement pour 1000 habitant (€)
Crèche	3 225 825	3%	€ 96 775
Ecole maternelle	5 090 650	3,2%	€ 162 901
Ecole primaire	9 819 400	7%	€ 687 358
Ecole secondaire	8 751 600	7,3%	€ 638 867
Maison de jeune	218 900	9,6%	€ 21 014
Maison de repos	4 074 560	19,3%	€ 786 390
Bibliothèque	132 060	100%	€ 132 060
Piscine couverte	153 040	100%	€ 153 540
Hall de sport	369 435	100%	€ 369 435
Ecole de musique et académie d'art	21 890	100%	€ 21 890
Parc de quartier	600 000	100%	€ 600 000
Terrain de jeux (0-5 ans)	1 302 000	6,2%	€ 80 724
Terrain de jeux (6-11 ans)	2 658 250	7%	€ 186 078
Terrain de jeux (12-19 ans)	2 319 296	9,6%	€ 222 652
Jardin potager	360 000	100%	€ 360 000

- Le coût total est
  - ▷ 4 519 684€
  - ▷ soit 4 519 € par habitant

IDEA CONSULT thinking ahead

Etape 5 : établissement du coûts en équipement généré par 1 m² de logement

- **Rapporter ce coût au m²**
  - 1 ménage comprend 2,2 personnes (IWEPS 2022)

    => 1 000 habitants génèrent 455 logements
  - un logement = 100,1 m² *
  - 1 000 habitants génèrent un besoin en logement de de 45 378m²
  - Division du coût total en équipement (4,52 millions d'euros) au m² d'une opération de 1 000 habitants

1000 habitants supplémentaires génèrent :

- **45 378 m² brut de logement**
- **10 309,6 m² d'équipements d'une valeur de construction estimée à 4 519 684€**

Donc 1 m² de logement génère 99,6€ de frais d'équipements

* Cette surface se base sur le screening des appartements neufs en vente sur internet réalisé par IDEA à l'hiver 2022. Ce sont vraisemblablement des m² brut, s'agissant de l'annonce en Wallonie qui ne dispose pas de définition normée.

Key Take Away

- La méthode est simple, objective et reproductible. Elle donnera le même résultat quel que soit l'opérateur qui la met en œuvre.
- Elle a été attaquée devant le conseil d'état (Ar. 230 917 - 20 avril 2015) et n'a pas été mise en défaut.
- Elle n'est plus contestée, pour diverses raisons dont l'objectivité de sa fixation et sa prévisibilité pour les promoteurs.
- Elle donne un résultat élevé vu la conjoncture, car elle se base sur les couts de construction. Ces derniers réagissent plus vite que les prix de sortie à une conjoncture difficile. Les montants qui découlent de la couverture de ces infrastructures sont déjà élevés pour nombre d'opérations immobilières vu le marché wallon (cf infra).

Méthode de pondération

IDEA
CONSULT thinking ahead

member of
IDEA GROUP

Deux méthodes de pondération

Une charge identique pour tous
Un même montant est proposé pour toutes les communes, quel que soit la hauteur de valeurs immobilières qui y sont en vigueur

Une charge pondérée
Le montant peut varier en fonction de différents paramètres, dont la cherté du marché, etc.

Méthode 1 : une charge qui varie en fonction de la cherté du marché secondaire
Une charge est fixée et pondérée par le rapport entre le prix médian de la commune et le prix médian moyen de la Région

Méthode 2 : une charge qui varie en fonction de la position dans la distribution des prix du marché secondaire
Une charge est fixée et pondérée par la position de la commune dans la distribution des prix médians.

Test sur les opérations immobilières wallonnes classées en quatre catégories

IDEA
CONSULT thinking ahead

member of
IDEA GROUP

Test des montants sur quatre types d'opération

Pour évaluer l'impact de l'application de ces trois méthodes sur les marchés immobiliers, des bilans promoteurs ont été élaborés pour **quatre types d'opérations**.

Les occurrences de vente de biens neufs en Région Wallonne ont été extraites des principaux sites d'annonce (4 507 occurrences en 2022). Elles ont été classées par ordre, de la moins chère à la plus chère.

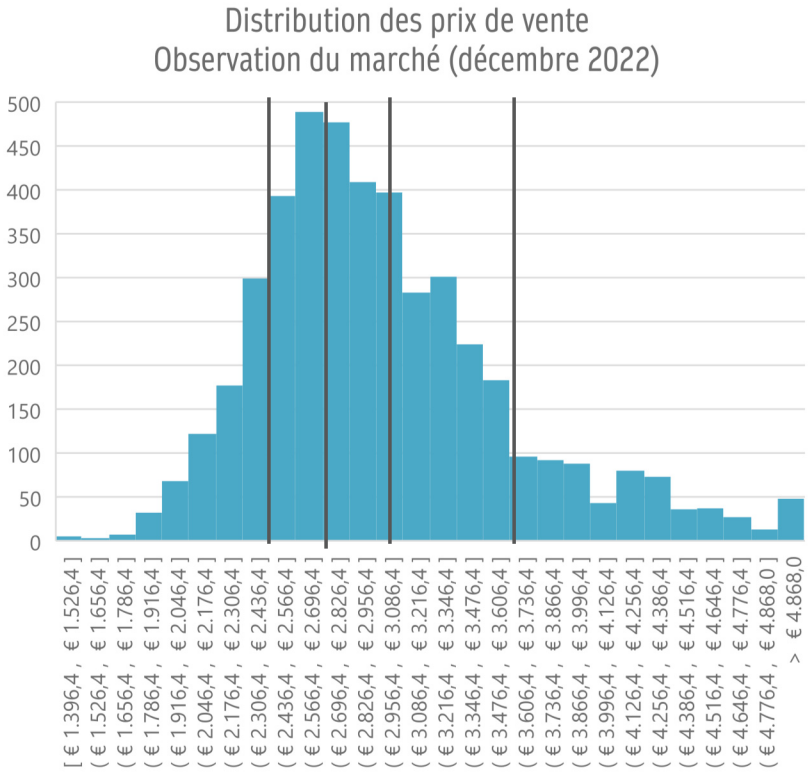
La **distribution a été divisée en quartiles** (quatre parts égales de nombre d'occurrences). Quatre prix de vente divisent donc le marché immobilier wallon en quatre catégories, les opérations immobilières les moins chères, les opérations intermédiaires moins chères, les opérations intermédiaires chères et enfin les opérations les plus chères.

Pour chacun de ces quartiles, en vue de comprendre comment ils fonctionnaient en moyenne, nous avons identifiés le prix de vente qui coupait le quartile en deux, à savoir **le percentile 12,5**.

Des bilans promoteurs ont été construits en prenant ce prix de vente pour référence.

Ci-après sont repises les valeurs déterminées de la sorte.

Détermination des prix de sortie pour établir les bilans promoteurs



Structure des prix wallons

Type de marché	indicateur		
Prix bas	Perc 12,5	€	2.384
Prix moyennement ba	Perc 37,5	€	2.722
Prix moyennement ha	Perc 62,5	€	3.061
Prix haut	Perc 87,5	€	3.696
Quartiles			
1er quartile	Perc 25	€	2.570
Mediane	Perc 50	€	2.887
3ème quartile	Perc 75	€	3.299
Moyenne		€	2.995
Nombre de biens en vente			4.507

IDEA
CONSULT thinking ahead

Hypothèses émises pour élaborer les bilans promoteurs types.

Hypothèses transversales

	Logement
Marge du promoteur	15%
Foncier	Variable déduite, sauf pour les communes les moins chères, pour lesquelles elle est fixée à 15 €.
Croissance des prix de sortie couvrant l'inflation	10%
Montant de base objectivé	99,60 €

Paramètres retenus pour la typologie de communes

		Prix de vente htaxes		Coût construction	Pondération		
Logement / catégorie	Localité de réf	Prix de sortie index € / m² h taxes		€ / m² GEA	Pondération	**Méthode 1**	**Méthode 2**
Groupe le plus cher	**Villers-la-Ville, Arlon, Brain L A, Eghezee**	4.065,60 €	3.696,00 €	1.600	1,03	1,43	0,92
Groupe intermédiare cher	**Brèves, Aubange, Pont-à-Celles**	3.367,10 €	3.061,00 €	1.550	1,00	1,03	0,61
Groupe intermédiaire moins cher	**Vervier, Hotton, Ans**	2.994,20 €	2.722,00 €	1.500	0,97	0,86	0,39
Groupe le moins cher	**Seraing, Charleroi, Cerfontaine, LL**	2.622,40 €	2.384,00 €	1.450	0,94	0,68	0,10

Sources

Entretiens T&P + Matexi + Lyxon + Bo concept

BOWKOSTENKOMPAS - Woning-en Utiliteitsbouw 2022

Observation des données internet nettoyées du 16 décembre 2022

Rappel des montants issus de l'application de méthodes de fixation

Scénarios logements — **Type de marché**

	Type de charge appliquée	Montant de base	Prix élevés	Prix moyens élevés	Prix moyens Faibles	Prix faibles
			Villers-la-Ville, Arlon, Brain L A, Eghezee	**Brèves, Aubange, Pont-à-Celles**	**Vervier, Hotton, Ans**	**Seraing, Charleroi, Cerfontaine, LL**
1	Charge totale forfaitaire au montant objectif	99,60 €	€ 99,60	€ 99,60	€ 99,60	€ 99,60
2	Charge pondérée (1) au montant objectif	99,60 €	€ 142,46	€ 102,75	€ 86,07	€ 67,60
3	Charge totale pondérée (2)	99,60 €	€ 137,38	€ 91,01	€ 58,96	€ 15,46

Bilans promoteurs sans charge d'urbanisme précisant l'incidence foncière

IDEA

Groupe le plus cher — harleroi, Cerfc — INPUTS

0,1	Superficie hors sol constructible		10 000	m² GEA
0.3	Superficie nette		8 500	m² Resi
0.4	Taille moyenne nette par unité		90	m² Resi
0.5	Nombre d'appartements		94	#
0.7	Couts de construction logement marché	100%	1 600	€/m² GEA
0.10	Couts de construction parking		2 000	€/m² GEA
0.11	Prix de vente unitaire marché hTVA	100%	4 066	€/m² Resi
0.14	Prix de vente parking		25 000	€/ unité
0.15	Terrain acquis sous droits d'enregistrements		1	(1:oui / 0:non)
0.16	Incidence foncière		630	m² GEA
0.17	Charges d'Urbanisme sur superficie estimée			m² GEA
0.19	Intérêts intercalaires inclus dans approche		1	(1:oui / 0:non)

RESULTATS — OUTPUTS

Marge résultante (vente - coûts) : 15,0%

1. APPROCHE PAR MARGE BRUTE

	COUTS	Unités	#	€ Total
1	**Terrain**			
1,1	Acquisition (incidence foncière)	€/m² GEA	630	6 301 368
1,2	Droits mutation terrain	%	8,0%	504 109
1,3	Frais agent	%	2,0%	126 027
				6 931 504
2	**Construction**			
2,2	coût	€/m² GEA hTVA	1600	20 722 222
2,3	Abords	€/m² terrain libre	0	
2,4	fees (archi + PM)	% (2.2+2.3+2.4)	12,0%	1 920 000
2,5	Imprévus	% (2.2+2.3+2.4)	5%	800 000
	Charges d'Urbanisme	€/m² GEA		0
				23 442 222
3	**Coûts financiers et commercialisation**			
3,1	taux financement	% / an	2%	
3,2	sur terrain	mois	36	415 890
3,3	sur coûts construction	mois	18	351 633
4,5	Total coût financiers			**767 524**
	Total Coûts			**31 141 250**
	VALEUR DE SORTIE			
	Prix de vente unitaire	€/m²	4 066	
	Valeur projet			**36 918 711**
	MARGE BRUTE			
	Frais de vente	% prix de vente	3,00%	**1 107 561**
	Marge brute			**4 669 900**
	% marge brute			14,996%

Groupe intermédiare cher — ange, P(— INPUTS

0,1	Superficie hors sol constructible		10 000	m² GEA
0.3	Superficie nette		8 500	m² Resi
0.4	Taille moyenne nette par unité		90	m² Resi
0.5	Nombre d'appartements		94	#
0.7	Couts de construction logement marché	100%	1 550	€/m² GEA
0.10	Couts de construction parking		2 000	€/m² GEA
0.11	Prix de vente unitaire marché hTVA	100%	3 367	€/m² Resi
0.14	Prix de vente parking		25 000	€/ unité
0.15	Terrain acquis sous droits d'enregistrements		1	(1:oui / 0:non)
0.16	Incidence foncière		252	m² GEA
0.17	Charges d'Urbanisme sur superficie estimée			m² GEA
0.19	Intérêts intercalaires inclus dans approche		1	(1:oui / 0:non)

RESULTATS — OUTPUTS

Marge résultante (vente - coûts) : 15,0%

1. APPROCHE PAR MARGE BRUTE

	COUTS	Unités	#	€ Total
1	**Terrain**			
1,1	Acquisition (incidence foncière)	€/m² GEA	252	2 517 783
1,2	Droits mutation terrain	%	8,0%	201 423
1,3	Frais agent	%	2,0%	50 356
				2 769 562
2	**Construction**			
2,2	coût	€/m² GEA hTVA	1550	20 222 222
2,3	Abords	/m² terrain libr	0	
2,4	fees (archi + PM)	% (2.2+2.3+2.4)	12,0%	1 860 000
2,5	Imprévus	% (2.2+2.3+2.4)	5%	775 000
	Charges d'Urbanisme	€/m² GEA		0
				22 857 222
3	**Coûts financiers et commercialisation**			
3,1	taux financement	% / an	2%	
3,2	sur terrain	mois	36	166 174
3,3	sur coûts construction	mois	18	342 858
4,5	Total coût financiers			**509 032**
	Total Coûts			**26 135 816**
	VALEUR DE SORTIE			
	Prix de vente unitaire	€/m²	3 367	
	Valeur projet			**30 981 461**
	MARGE BRUTE			
	Frais de vente	% prix de vente	3,00%	**929 444**
	Marge brute			**3 916 201**
	% marge brute			14,98%

Groupe intermédiaire moir — rier, Hotton, — INPUTS

0,1	Superficie hors sol constructible		10 000	m² GEA
0.3	Superficie nette		8 500	m² Resi
0.4	Taille moyenne nette par unité		90	m² Resi
0.5	Nombre d'appartements		94	#
0.7	Couts de construction logement marché	100%	1 500	€/m² GEA
0.10	Couts de construction parking		2 000	€/m² GEA
0.11	Prix de vente unitaire marché hTVA	100%	2 994	€/m² Resi
0.14	Prix de vente parking		25 000	€/ unité
0.15	Terrain acquis sous droits d'enregistrements		1	(1:oui / 0:non)
0.16	Incidence foncière		73	m² GEA
0.17	Charges d'Urbanisme sur superficie estimée			m² GEA
0.19	Intérêts intercalaires inclus dans approche		1	(1:oui / 0:non)

RESULTATS — OUTPUTS

Marge résultante (vente - coûts) : 15,0%

1. APPROCHE PAR MARGE BRUTE

	COUTS	Unités	#	€ Total
1	**Terrain**			
1,1	Acquisition (incidence foncière)	€/m² GEA	73	732 461
1,2	Droits mutation terrain	%	8,0%	58 597
1,3	Frais agent	%	2,0%	14 649
				805 707
2	**Construction**			
2,2	coût	€/m² GEA hTVA	1500	19 722 222
2,3	Abords	€/m² terrain libre	0	
2,4	fees (archi + PM)	% (2.2+2.3+2.4)	12,0%	1 800 000
2,5	Imprévus	% (2.2+2.3+2.4)	5%	750 000
	Charges d'Urbanisme	€/m² GEA		0
				22 272 222
3	**Coûts financiers et commercialisation**			
3,1	taux financement	% / an	2%	
3,2	sur terrain	mois	36	48 342
3,3	sur coûts construction	mois	18	334 083
4,5	Total coût financiers			**382 426**
	Total Coûts			**23 460 355**
	VALEUR DE SORTIE			
	Prix de vente unitaire	€/m²	2 994	
	Valeur projet			**27 811 811**
	MARGE BRUTE			
	Frais de vente	% prix de vente	3,00%	**834 354**
	Marge brute			**3 517 102**
	% marge brute			14,992%

Groupe le moins cher — INPUTS

0,1	Superficie hors sol constructible		10 000	m² GEA
0.3	Superficie nette		8 500	m² Resi
0.4	Taille moyenne nette par unité		90	m² Resi
0.5	Nombre d'appartements		94	#
0.7	Couts de construction logement marché	100%	1 450	€/m² GEA
0.10	Couts de construction parking		2 000	€/m² GEA
0.11	Prix de vente unitaire marché hTVA	100%	2 622	€/m² Resi
0.14	Prix de vente parking		25 000	€/ unité
0.15	Terrain acquis sous droits d'enregistrements		1	(1:oui / 0:non)
0.16	Incidence foncière		15	m² GEA
0.17	Charges d'Urbanisme sur superficie estimée			m² GEA
0.19	Intérêts intercalaires inclus dans approche		1	(1:oui / 0:non)

RESULTATS — OUTPUTS

Marge résultante (vente - coûts) : 7,8%

1. APPROCHE PAR MARGE BRUTE

	COUTS	Unités	#	€ Total
1	**Terrain**			
1,1	Acquisition (incidence foncière)	€/m² GEA	15	150 000
1,2	Droits mutation terrain	%	8,0%	12 000
1,3	Frais agent	%	2,0%	3 000
				165 000
2	**Construction**			
2,2	coût	€/m² GEA hTVA	1450	19 222 222
2,3	Abords	/m² terrain libr	0	
2,4	fees (archi + PM)	% (2.2+2.3+2.4)	12,0%	1 740 000
2,5	Imprévus	% (2.2+2.3+2.4)	5%	725 000
	Charges d'Urbanisme	€/m² GEA		0
				21 687 222
3	**Coûts financiers et commercialisation**			
3,1	taux financement	% / an	2%	
3,2	sur terrain	mois	36	9 900
3,3	sur coûts construction	mois	18	325 308
4,5	Total coût financiers			**335 208**
	Total Coûts			**22 187 431**
	VALEUR DE SORTIE			
	Prix de vente unitaire	€/m²	2 622	
	Valeur projet			**24 651 511**
	MARGE BRUTE			
	Frais de vente	% prix de vente	3,00%	**739 545**
	Marge brute			**1 724 535**
	% marge brute			7,773%

IDEA
CONSULT thinking ahead

Résultats

	Hypothèse de scénarios Logements		Groupe le plus cher	Groupe intermédiare	Groupe intermédiaire	Groupe le moins cher
0	**Sans charge d'urbanisme**	0	€ -	€ -	€ -	€ -
	incidence foncière relative		*€ 630,14*	*€ 251,78*	*€ 73,25*	***€ 15,00***
	Marge résultante		**15,00%**	**14,98%**	**14,99%**	**7,77%**
	Impact sur la marge					
	impact relatif		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
1	**Charge totale forfaitaire au montant**	99,6	€ 99,60	€ 99,60	€ 99,60	€ 99,60
	incidence foncière relative		*€ 630,14*	*€ 251,78*	*€ 73,25*	*€ 15,00*
	Marge résultante		**11,38%**	**10,70%**	**10,24%**	**3,08%**
	Impact sur la marge		3,62%	4,30%	4,76%	4,70%
	impact relatif		24,13%	28,65%	31,73%	31,31%
2	**Charge pondérée (1) au montant**	99,6	€ 142,46	€ 102,75	€ 86,07	€ 67,60
	incidence foncière relative		*€ 630,14*	*€ 251,78*	*€ 73,25*	*€ 15,00*
	Marge résultante		**9,89%**	**10,57%**	**10,86%**	**4,54%**
	Impact sur la marge		5,11%	4,43%	4,14%	3,23%
	impact relatif		34,04%	29,52%	27,58%	21,55%
3	**Charge totale pondérée (2)**	99,6	€ 137,38	€ 91,01	€ 58,96	€ 15,46
	incidence foncière relative		*€ 630,14*	*€ 251,78*	*€ 73,25*	*€ 15,00*
	Marge résultante		**10,07%**	**11,06%**	**12,13%**	**7,02%**
	Impact sur la marge		4,93%	3,94%	2,87%	0,76%
	impact relatif		32,88%	26,28%	19,12%	5,04%

Une charge forfaitaire inviabilise 75 % ds opérations wallonnes.

Une charge pondérée suivant l'écart à la moyenne inviabilise presque toutes les opérations.

Une charge pondérée suivant la position dans le rang permet de lisser l'impact, encore qu'il puisse être inégalement important pà l'intérieur des communes.

IDEA
CONSULT thinking ahead

Deux méthodes de pondération

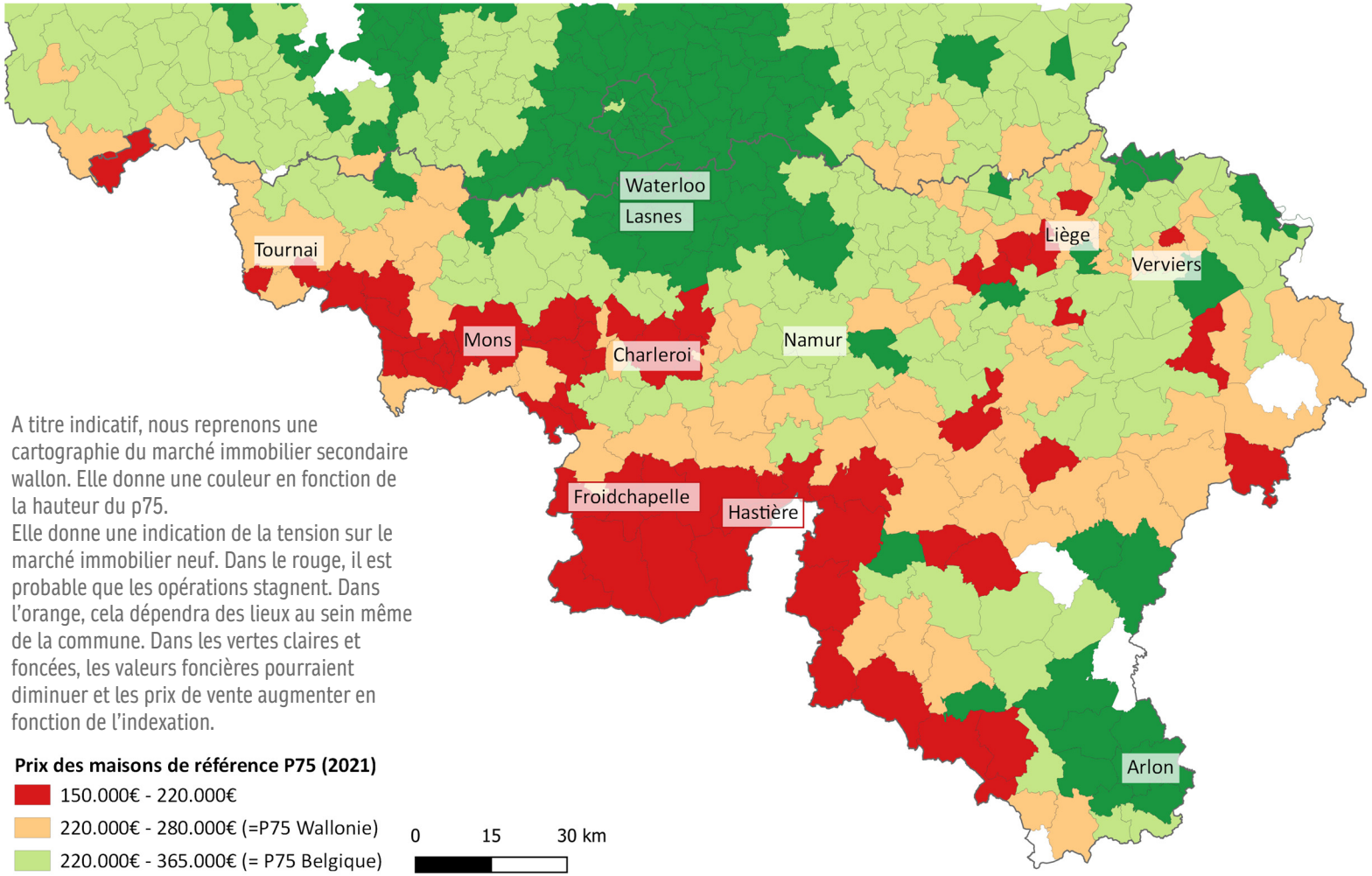
Une charge identique pour tous
Un même montant est proposé pour toutes les communes, quel que soit la hauteur de valeurs immobilières qui y sont en vigueur

Une charge pondérée
Le montant peut varier en fonction de différents paramètres, dont la cherté du marché, etc.

Méthode 1 : une charge qui varie en fonction de la cherté du marché secondaire
Une charge est fixée et pondérée par le rapport entre le prix médian de la commune et le prix médian moyen de la Région

Méthode 2 : une charge qui varie en fonction de la position dans la distribution des prix du marché secondaire
Une charge est fixée et pondérée par la position de la commune dans la distribution des prix médians.

Vue d'ensemble du marché immobilier secondaire wallon



A titre indicatif, nous reprenons une cartographie du marché immobilier secondaire wallon. Elle donne une couleur en fonction de la hauteur du p75.
Elle donne une indication de la tension sur le marché immobilier neuf. Dans le rouge, il est probable que les opérations stagnent. Dans l'orange, cela dépendra des lieux au sein même de la commune. Dans les vertes claires et foncées, les valeurs foncières pourraient diminuer et les prix de vente augmenter en fonction de l'indexation.

Prix des maisons de référence P75 (2021)

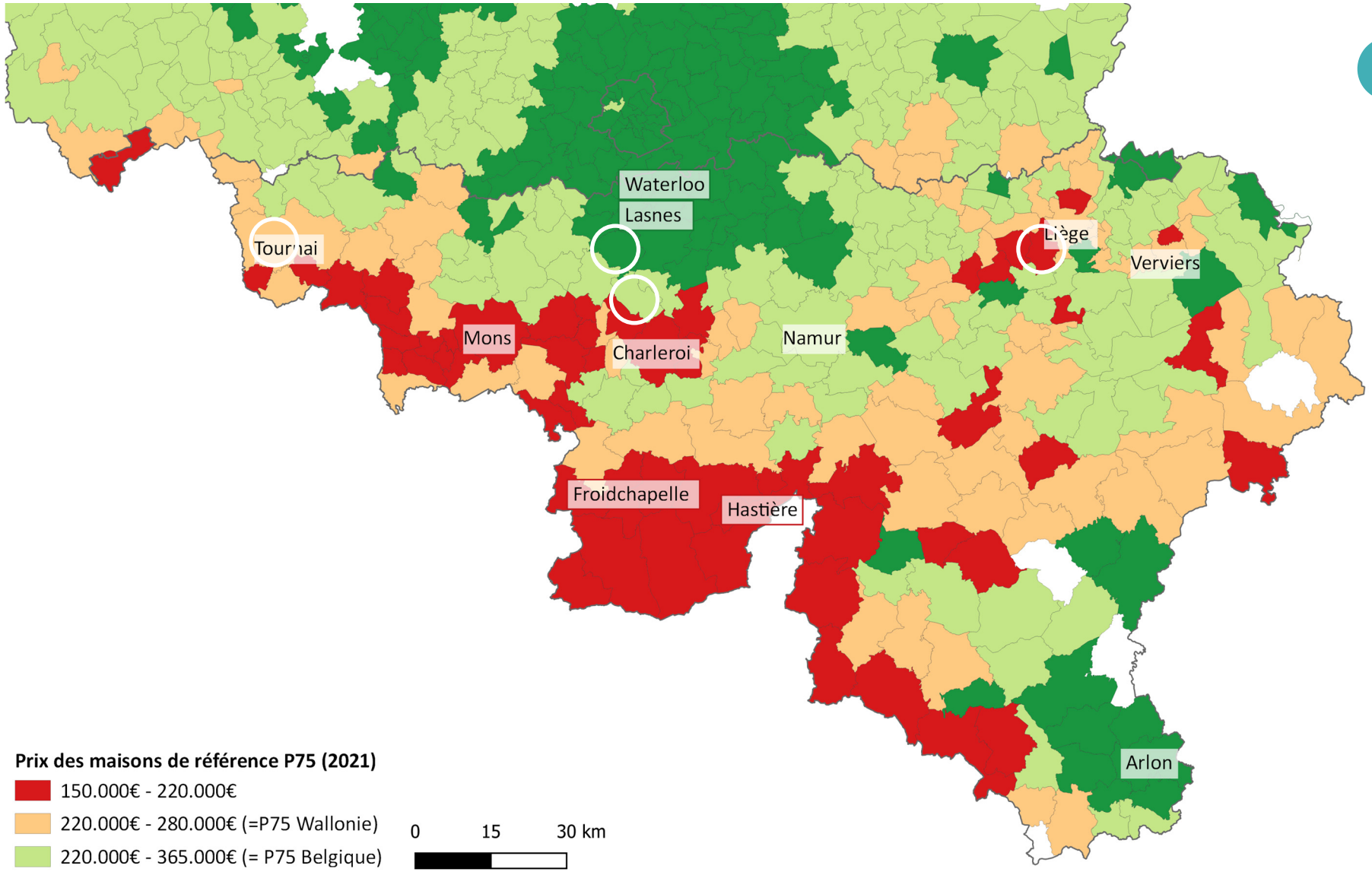
- 150.000€ - 220.000€
- 220.000€ - 280.000€ (=P75 Wallonie)
- 220.000€ - 365.000€ (= P75 Belgique)
- 365.000€ - 1.615.000€

IDEA CONSULT thinking ahead

Tests empiriques : des marchés différents au sein de communes

IDEA CONSULT thinking ahead

member of IDEA GROUP



IDEA CONSULT thinking ahead

Approfondissement du scénario de pondération par le rang

Le scénario par pondération de rang se fait à une échelle communale. Afin de tester sa mise en œuvre à cette échelle, un travail d'approfondissement a été mené sur une **commune de chaque catégorie** :

- Catégorie 1 : Seraing
- Catégorie 2: Tournai
- Catégorie 3 : Pont-à-Celles
- Catégorie 4 : Nivelles

Plusieurs analyses ont été menées

- Contexte socio-économique
- Démographie et migrations
- Contexte immobilier (prix des maisons et appartements et évolution des prix, composition du parc résidentiel)
- Marché de l'immobilier neuf
- Emploi

Synthèse des résultats

Résultat des analyses

- Seraing : 2 700 €/m^2 pour des appartements (faible écoulement, nombreux projets, relative incertitude, fort clivage entre le fond de vallée et les alentours du Sart-Tilman), 2 250 €/m^2 pour des maisons.
- Tournai : 2 750 €/m^2 pour des appartements (offre assez importante dans un contexte démographique stagnant, territoire moins clivé que Seraing). 2 250 €/m^2 pour des maisons.
- Nivelles : 3 800 €/m^2 pour des appartements (offre assez restreinte, bonne commercialisation, dynamique démographique) – 2 400€/m^2 pour des maisons
- Pont-à-Celles : 2 800 €/m^2 pour des appartements (offre faible, dynamique intermédiaire) – 2 300 €/m^2 pour des maisons

Recommandation

Il apparait que **les prix de sortie des logements secondaires et neufs (soumis à charges d'urbanisme) varient au sein même des communes**. Un prix forfaitaire par commune semble alors peu opportun tant les situations peuvent varier en leur sein.

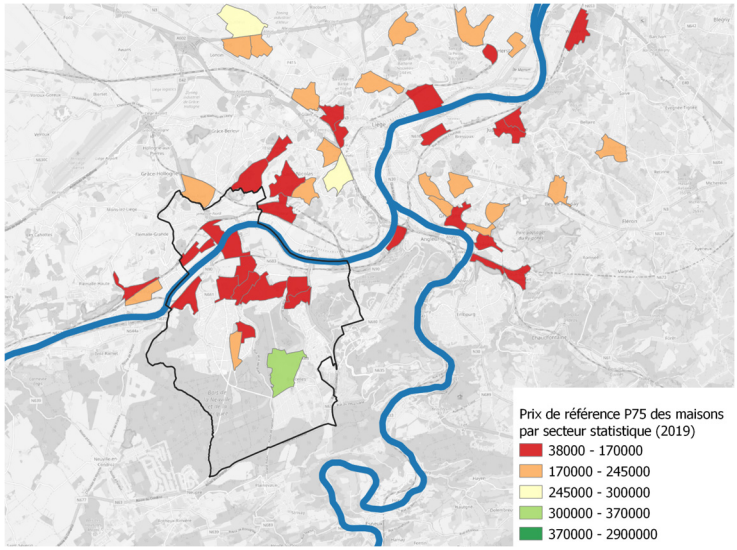


Illustration de la division socio-spatiale à Seraing et dans l'agglomération liégeoise : les quartiers en bord de Meuse et de l'Ourthe sont plus défavorisés et moins valorisés immobilièrement que les quartiers sur les hauteurs. Le secteur identifié le plus valorisé à Seraing se situe sur les hauteurs, tout près du campus de l'ULiège du Sart-Tilman.

Conclusion

En conséquence, un principe tel qu'il fixe un montant théorique par commune, assorti d'une fourchette dans laquelle le pouvoir public peut déterminer la charge semble opportun.

Méthode proposée

Change this background in the ribbon using the change background button:

Change background

IDEA
CONSULT thinking ahead

member of
IDEAGROUP

Approfondissement du scénario de pondération par le rang

Ce fonctionnement repose sur la fixation des paramètres suivants :

- **Le montant de base**
  Ce montant est le cout de construction des équipements généré par un m^2 de développement immobilier. Il est fixé dans la première partie du document

- **Le montant théorique**
  Le montant théorique pour la charge d'urbanisme est proposé pour chacune des communes sur la base de la **charge objective, pondérée par le rang de la commune dans l'ensemble des prix médians** observés sur le marché secondaire. Plus le prix médian observé est élevé, plus le montant théorique de la charge sera important et inversement.

- **Une fourchette avec un montant minimum et maximum par catégorie de communes**
  Compte tenu des variations des prix de sortie des logements au sein des communes, une fourchette de montant minimum et maximum de la charge par catégorie est proposée.
  Les communes sont classées en **quatre catégories**. Elles sont construites sur base la distribution des prix de ventes médians du marché secondaire. Elles sont réparties en 4 groupes reprenant chacun 25 % de la distribution (quartiles).

  La fourchette est comprise entre le montant théorique le plus faible de la catégorie et le même montant le plus haut de la catégorie, multiplié par deux.

Fourchette proposée

Ci-contre sont reprises les fourchettes proposées par catégorie. Elles précisent un montant minimum et maximum de la charge par catégorie de commune.

Cette fourchette est comprise entre le montant théorique de charge le plus faible de la catégorie et le montant théorique le plus haut de la catégorie.

Catégorie	Fourchette montant minimum par catégorie	Fourchette montant maximum par catégorie
1	0,38 €	49,61 €
2	25,19 €	99,98 €
3	50,37 €	149,59 €
4	75,18 €	199,20 €

Analyse de sensibilité

Type de commune observé		Groupe le plus cher	Groupe intermédiare	Groupe intermédiaire	Groupe le moins cher
Communes prises en référence pour le test		Villers-La-Ville	Braives	Hotton	Cerfontaine
Incidence foncière résultante sans aucune charge		**€ 630,14**	**€ 251,78**	**€ 73,25**	**€ 15,00**
Application du montant théorique	€ 99,60	€ 137,38	€ 91,01	€ 58,96	€ 15,46
Marge résultante		**10,07%**	**11,06%**	**12,13%**	**7,02%**
Impact sur la marge		4,93%	3,94%	2,87%	0,76%
impact relatif		32,88%	26,28%	19,12%	5,04%
Application de fourchette - montant minimum		€ 75,18	€ 50,37	€ 25,19	€ 0,38
Marge résultante		**12,25%**	**12,78%**	**13,75%**	**7,75%**
Impact sur la marge		2,75%	2,22%	1,25%	-2,39%
impact relatif		18,36%	14,81%	8,32%	-15,94%
Application de fourchette - montant ma	0	€ 199,20	€ 149,59	€ 99,98	€ 49,61
Marge résultante		**7,98%**	**8,67%**	**10,22%**	**5,38%**
Impact sur la marge		7,02%	6,33%	4,78%	0,74%
impact relatif		46,77%	42,19%	31,84%	4,96%
Réduction de valeurs foncières subséquentes					
Application du montant théorique		€ 508	€ 174	€ 21	
diminution		€ 122	€ 78	€ 52	
Application de fourchette - montant minimum		€ 563	€ 207	€ 51	
diminution		€ 67	€ 44	€ 22	
Application de fourchette - montant maximum		€ 457	€ 121	€ -15	
diminution		€ 173	€ 130	€ -88	

Charge pondérée suivant la deuxième méthode

Nous reprenons ci-contre les résultats de l'application théorique, tels qu'évoqués ci-avant, mais également les résultats obtenus en appliquant les bornes basses et les bornes hautes à ces mêmes territoires. La valeur foncière reste fixe, et la marge évolue donc en conséquence. Notons que pour le quartile le moins cher, les valeurs immobilières prévalant au moment de l'étude donnaient une valeur foncière négative. Par cohérence avec la pratique, nous avons fixé l'incidence foncière à 15 € avec une marge résultante à 7%. Dans les autres contextes, nous avons fixé l'incidence foncière par la technique du compte à rebours classique, en fixant la marge à 15%.

Dans la deuxième partie du premier tableau, sont reprises les valeurs foncières telles qu'elles intègrent la baisse en valeur nécessaire à la préservation d'une marge de promotion à 15%. Encore une fois, la réflexion portant sur le premier quartile n'a pas lieu d'être vu la tension actuelle sur les prix des matériaux.

L'impact sur le foncier sera de nature à diminuer la perte de viabilité. Mais il faut pouvoir étaler la montée en puissance de ces montants sur cinq ans (60% en 2024, 70% en 2025, jusqu'à 100% en 2028).

Recommandations

Change this background in the ribbon using the change background button:

Change background

IDEA
CONSULT thinking ahead

member of
IDEAGROUP

- Le **modèle partant de la charge diminuée, pondérée par le rang de la commune sur les prix médians du marché secondaire** semble plus adéquat dans la mesure où il permet :
  - d'avoir une **charge très basse sur les communes très bon marché** (sans quoi, les opérations s'y arrêteraient vraisemblablement)
  - d'avoir un **impact proportionné et susceptible de permettre aux communes plus onéreuses d'infrastructurer leur territoire** à concurrence des surcoûts impliqués par les nouveaux habitants.
- Les **méthodes de pondérations** permettent **d'intégrer la valeur foncière** dans la fixation des montants nécessaires à l'infrastructure du territoire. Elles permettent en outre d'harmoniser l'impact de la charge sur la marge des promotions.
- Dans le cas wallon, les écarts de prix de vente au sein des communes entre les prix les plus élevés et les plus bas peuvent être conséquents. Cette réalité plaide pour laisser **une marge de manœuvre importante aux communes.** L'enjeu consiste alors à donner du pouvoir à celles qui souhaiteraient charger et le peuvent, tout en ne forçant pas celles qui ne le peuvent pas à charger.

Limites de l'exercice

- En l'absence de données très précises sur le marché du logement neuf en Région Wallonne, le modèle requiert une série d'hypothèses. Néanmoins, la présente étude donne des résultats suffisamment fiables pour fonder le mécanisme des charges, lequel est suffisamment flexible pour ne pénaliser démesurément aucun marché immobilier.
- Pour améliorer le paramétrage et réduire la fourchette dans laquelle les charges peuvent varier, des données précises mériteraient d'être mobilisées, comme celles reprises par le cadastre au moment de la fixation des revenus cadastraux pour les biens neufs. Ces données nécessitent une série de démarches entre la Région wallonne et l'Etat Fédéral qui pourraient mériter d'être entreprises.

Limites de l'exercice

- Les communes dont les marchés immobiliers sont dépréciés se trouvent incapables de faire valoir une charge. C'est moins le mécanisme qui est en cause que la capacité de leur marché immobilier à rémunérer des marges de promotion et une incidence foncière.
- Elles peuvent pourtant proposer nombre de services aux communes alentours (on pense aux villes du sillon (Liège, Charleroi, La Louvière, Mons...).
- Un mécanisme de fonds à l'échelle des intercommunales ou des bassins de vie permettrait une meilleure équité de l'infrastructure du territoire.

Merci pour votre attention!

IDEA CONSULT thinking ahead

member of IDEA GROUP

Regional and Territorial Development Team

Loïc Géronnez

Real Estate and Territorial Development Team
Leader

Loic.geronnez@ideaconsult.be