

# ARTICULATIONS ENTRE VALEUR FONCIÈRE ET CROISSANCE SPATIALE DE L'URBANISATION : MISE AU POINT D'UNE MÉTHODE DE COLLECTES DE DONNÉES ET PREMIERS RÉSULTATS

Jean-Marie HALLEUX

## Résumé

Afin d'étudier les relations entre le prix des terrains et la croissance de l'urbanisation, il est nécessaire de disposer d'informations sur les mutations foncières. Or, ces transactions étant confidentielles, des méthodes alternatives de collectes de données doivent être mises au point. C'est dans ce cadre que s'inscrit cet article dont l'objectif est de présenter une méthodologie de l'enquête ainsi que les résultats d'un premier test.

## Mots-clés

périurbanisation, valeur foncière, enquête, mobilité résidentielle, développement durable

## Summary

*Studying the connexions between the land values and the growth in urbanisation demands to gather information about the sales of property. As these sales are traded confidentially, it is necessary to build up alternative methods of data collection. This methodology and the results of a first survey are both presented in this paper.*

## Key-words

*suburbanization, land value, survey, residential mobility, sustainable development*

## INTRODUCTION

A. La dimension méthodologique : les données sur les mutations foncières

Le point de départ de notre réflexion correspond à l'articulation entre les marchés fonciers et la croissance de l'urbanisation. Les questions de base sont : comment s'établit le prix du sol et quel rôle joue ce prix en matière de développement de l'urbanisation?

Par rapport à cette problématique, une dimension essentielle correspond à l'existence de données sur les transactions. Il est, en effet, impossible d'établir l'articulation entre les valeurs foncières et l'urbanisation si les données portant sur le prix du sol ne sont pas disponibles. Or, comme le souligne notamment B. Bianchet (1997, p. 314), l'obtention d'une information de qualité apparaît comme un problème rémanent dans le domaine des études foncières et immobilières. En conséquence, dans ces secteurs de recherche, la récolte personnelle apparaît souvent comme la seule alternative opérationnelle, notamment pour le chercheur désireux d'analyser des variations spatiales fines. C'est d'abord dans ce cadre méthodologique que s'inscrit cet article dont un premier objectif est de présenter une méthodologie de récolte de l'information portant sur les mutations foncières.

## B. Définition des concepts

La thématique de la croissance urbaine étant riche de concepts à la fois nombreux et relativement mal définis, nous voudrions d'abord clarifier deux termes souvent utilisés dans ce cadre : périurbanisation et rurbanisation. Cette clarification a comme seul objectif de préciser la signification de ces termes par rapport à la problématique qui nous occupe et ne prétend, naturellement, ni à l'exhaustivité ni à l'immuabilité. Par périurbanisation, nous entendons l'urbanisation (morphologique et/ou fonctionnelle) des périphéries urbaines, la périphérie étant définie par rapport à un noyau urbain central - ou pôle périurbanisateur - alimentant le phénomène. Par rurbanisation, nous entendons une urbanisation des campagnes, urbanisation qui s'explique autrement que par le seul déversement depuis un noyau urbain central.

## I. ÉTUDES FONCIÈRES : LE BILAN DES SOURCES EN BELGIQUE

D'une manière générale, une des premières phases d'une recherche consiste à dresser un bilan des sources d'informations disponibles. C'est ce bilan sur les données issues des transactions foncières et immobilières que nous nous proposons maintenant de dresser.

## A. L'information publiée

En Belgique, des statistiques portant sur les valeurs foncières sont publiées à la fois par l'INS et par la banque CGER.

### 1. L'INS

L'Institut National de Statistique publie chaque année dans ses statistiques financières un volume consacré aux biens immobiliers. La source utilisée par l'INS correspond à l'Administration de l'Enregistrement; précisons en effet que toute cession à titre onéreux d'un bien immobilier doit obligatoirement être confirmée par un acte notarié soumis à la formalité de l'enregistrement. En provenance de l'Enregistrement, l'information est transmise à l'INS sous la forme de tableaux qui, par commune mais sans l'adresse, présentent l'ensemble des transactions. A partir de ces tableaux de base, l'INS publie des données au niveau communal. Pour différentes catégories de transactions, ces données renseignent sur le nombre de biens vendus, sur le prix total et sur la superficie pour les terrains.

Si cette information peut être très utile pour l'établissement de points de comparaison et d'évolution globale, elle présente néanmoins d'évidentes limites.

Épinglons tout d'abord l'échelle de saisie des informations puisque l'échelle communale ne permet naturellement pas une approche détaillée des localisations. En parallèle, les informations ne sont publiées que si l'entité communale a été caractérisée par au moins trois ventes de gré à gré, confidentialité oblige...

De plus, les catégories sont assez peu précises, à l'instar de la dénomination " terrain à bâtir " qui regroupe à la fois les terrains équipés et des terrains non équipés.

Sur le plan des montants, nous devons constater que cette source sous-estime probablement la valeur réelle puisque, bien souvent, une partie des transactions s'effectue à l'abri des regards de l'Administration fiscale.

Concernant FINS, signalons également que cette institution dispose de listings précis portant sur les ventes publiques. Non publiés, ces listings sont néanmoins disponibles. La même information est diffusée par certaines associations professionnelles de géomètres, mais moyennant un prix élevé.

### 2. Les banques ANHYP et CGER - Stadim

De 1961 à 1996, la banque anversoise ANHYP a publié sa propre étude de marché intitulée " Valeur immobilière ". En 1997, le flambeau a été repris par la CGER qui, grâce à une collaboration avec Stadim, un

bureau de consultants créé par l'ancien responsable du Service d'études et de conseils immobiliers d'ANHYP, a publié, dès mai 1997, une brochure comparable : " Guide des valeurs immobilières ".

La source principale de Stadim correspond aux listes transmises par l'Enregistrement à l'INS. Ces données sont ensuite traitées et complétées par certaines informations en provenance des chambres notariales, ce qui explique que la Fédération Royale des Notaires de Belgique soit associée à la brochure diffusée par la CGER. Concernant les terrains à bâtir, le travail de Stadim correspond essentiellement à une désagrégation selon les superficies, ce qui permet notamment de fournir une première distinction entre les terrains équipés et les terrains non équipés.

Bien que Stadim dispose d'informations très fines et de points de comparaison fiables, la publication " Guide des valeurs immobilières " ne reprend les données qu'au niveau des arrondissements avec un encart pour les agglomérations et certaines communes importantes. En conséquence, les études à grande échelle sont impossibles à partir de cette seule brochure. Stadim étant un consultant privé, les points de comparaison spécifiques délivrés à la demande se payent.

## B. L'information non publiée

### 1. Les services du Ministère des Finances

Trois administrations détiennent une copie des actes portant sur les transactions immobilières :

- l'Enregistrement, dont le rôle est d'assurer la perception du droit d'enregistrement;
- le Cadastre, qui gère et veille à la mise à jour de l'inventaire détaillé des propriétés foncières afin d'assurer la perception de l'impôt afférent à ces biens;
- les bureaux de conservation des hypothèques, dont la mission est d'assurer la publicité des hypothèques.

Ces trois administrations détiennent, à quelques nuances près, la même information, à savoir un état de l'ensemble des transactions immobilières.

Comme le note B. Bianchet (1992 et 1997), cette information est jalousement conservée et protégée par le couvert du secret professionnel et de la confidentialité...; elle est dès lors inutilisable pour le chercheur toujours en mal de données fines. De plus, " cette confidentialité est préservée avec plus ou moins de rigueur en fonction du demandeur. En effet, certains professionnels, notaires, architectes..., moyennant paiement, obtiennent effectivement des renseignements. Une telle attitude ne peut qu'engendrer un dysfonctionnement du marché, tous les acteurs n'étant pas égaux devant l'information " (B. Bianchet, 1997, p. 315).

## 2. Les notaires

Sur le plan des informations à caractère foncier et immobilier, les notaires bénéficient d'une position confortable puisqu'ils sont les intermédiaires obligés de toutes les transactions. Cet élément est maintenant clairement compris par la profession qui semble de plus en plus préoccupée par cette problématique. En effet, la Fédération Royale des Notaires de Belgique encourage désormais chaque Chambre d'Arrondissement à créer une banque de données des valeurs immobilières. Dans ce cadre, signalons les initiatives de la Chambre des Notaires de l'arrondissement de Nivelles qui vient de publier un premier rapport annuel portant sur une série de points de comparaison et de la Compagnie des Notaires de l'arrondissement de Liège qui, via l'asbl Pro-Liège, publie également un bilan sur le marché liégeois.

Deux hypothèses peuvent être évoquées afin d'expliquer cette volonté de traiter plus efficacement les données immobilières. Comme cela est souligné dans les publications notariales, l'explication pourrait être déontologique; professionnels du secteur, les notaires comprennent, en effet, que la diffusion d'informations sur la situation des marchés est utile, tant aux particuliers qu'aux professionnels.

Une autre hypothèse, davantage sociologique et inspirée de l'ouvrage de E.N. Suleiman (1987) sur le notariat français, est que la collecte systématique de données jadis dispersées permet de renforcer le pouvoir de la profession. Par rapport à d'autres acteurs concurrents, notamment les agents immobiliers, la possibilité de disposer d'informations complètes serait ainsi parfaitement valorisée. Cette hypothèse est à mettre en parallèle avec deux éléments : premièrement, la non diffusion des informations collectées auprès d'autres professionnels, de nouveau sous le couvert de la confidentialité; deuxièmement, le rapprochement entre le notariat et Stadim. Ensemble, ces deux organisations bénéficient à la fois du monopole des notaires sur l'information et de l'expérience de professionnels spécialisés dans la gestion des données immobilières.

### C. La récolte personnelle

En raison des caractéristiques agrégées des sources publiées, les chercheurs ayant travaillé sur les problèmes fonciers et immobiliers ont souvent procédé à une récolte personnelle des données. Trois sources distinctes restent possibles : les petites annonces immobilières, les enquêtes auprès de témoins privilégiés et les enquêtes auprès des personnes ayant participé aux transactions.

#### 1. Les petites annonces immobilières

En Belgique, Ch. Vandermorten a utilisé les petites annonces immobilières dans un but scientifique dès le début des années septante (voir par exemple Ch. Van-

dermorten et al., 1971). Cette méthode est également prisée des professionnels des marchés, qu'ils soient publics (Ch. Vandermorten et al., 1996; M. Wille et al., 1993) ou privés, car, à l'inverse des données publiées qui ne donnent qu'une image a posteriori des marchés, cette méthode de collecte permet à l'opérateur d'anticiper par l'analyse d'un marché " vivant ".

Sur le plan méthodologique, différents éléments sont à signaler :

- les localisations sont généralement identifiables à l'échelle de la commune avant fusion (ou ancienne commune), parfois à celle de la rue (par exemple dans le cas des appartements);
- les caractéristiques sont souvent publiées quand elles sont à l'avantage de l'offre (villa 4 façades);
- en terme de prix, les valeurs sont réalistes, mais légèrement surestimées (à l'inverse des statistiques de l'Enregistrement);
- les annonces sont une source opérationnelle dans le cas de marchés actifs; si le marché est peu actif, le bouche à oreille et l'affichage local sont suffisants.

#### 2. Les enquêtes auprès de témoins privilégiés

Les enquêtes auprès de témoins privilégiés permettent également d'obtenir certaines informations. Dans le cadre de la réalisation de sa thèse de doctorat sur l'immobilier commercial bruxellois, B. Bianchet (1997) a récolté ses informations auprès de différentes personnes ressources : responsables de centres commerciaux, galeries et passages, responsables des associations de commerçants, responsables d'enseignes...

Sur le plan de l'immobilier résidentiel, l'approche originale de la méthode Delphi a été utilisée par J.-C. Garlandier (1986). La technique Delphi se base sur les estimations d'un groupe d'experts (en l'occurrence des professionnels de l'immobilier) et répond toujours à trois impératifs : l'anonymat des réponses, l'itération et la rétroaction contrôlées d'informations puis la réponse de groupes statistiques. Le principe est le suivant : à la suite d'une première estimation, le chercheur communique un deuxième questionnaire qui comporte les valeurs médianes précédemment dégagées. La même procédure est ensuite répétée jusqu'à ce que se mette en place une convergence des estimations. La réponse finale peut être qualifiée de statistique en ce sens qu'elle est unique puisqu'au fil des itérations un consensus doit normalement se former autour de la médiane.

#### 3. Les enquêtes auprès des personnes ayant participé à des transactions

Une troisième possibilité de méthodologie de l'enquête consiste à interroger des personnes ayant participé aux transactions. Bien que simple, cette méthode ne semble pourtant pas avoir été souvent

utilisée. Les facteurs explicatifs de cette situation sont probablement de deux ordres. Un premier point correspond à la lourdeur et au coût de l'organisation de telles enquêtes. Ensuite, influencé par son environnement culturel, le chercheur craint probablement de trop faibles taux de réponse pour des questions qui, comme nous l'avons vu ci-dessus, sont considérées comme tabou parce que touchant à l'argent et à la propriété individuelle.

A contrario, cette approche présente des avantages substantiels. Une première force méthodologique correspond à la finesse de l'obtention des données, ce qui réjouira le géographe désireux de travailler à grande échelle.

Ensuite, l'interview d'un acteur ayant effectivement réalisé la transaction permet d'obtenir des informations non seulement sur la transaction, mais également sur l'acteur en question (âge, catégorie socioprofessionnelle, provenance spatiale...). Cet élément est important, car le prix émanant d'une transaction n'est jamais que le résultat d'un accord conventionnel entre deux parties; en conséquence, les caractéristiques des différents intervenants correspondent inévitablement à un déterminant de cette valeur finale. En parallèle, si un intervenant est contacté, il est possible d'obtenir des informations sur l'autre partie. Par exemple, si des ménages ayant récemment acheté un terrain à bâtir sont interrogés, le questionnaire peut comporter des questions sur le vendeur.

## II. MÉTHODOLOGIE DE LA COLLECTE D'INFORMATIONS

### A. Le choix de la méthode et les hypothèses à tester

Ayant maintenant dressé le bilan des différentes sources utilisables, la suite de l'article aura comme objectif de présenter la mise en oeuvre et les résultats d'une première enquête réalisée auprès de ménages ayant récemment réalisé une transaction. Dans le cadre d'une étude des liens entre le processus de croissance des périphéries et les niveaux de prix des terrains à bâtir, c'est, en effet, ce type de méthode que nous avons voulu tester.

En termes d'hypothèses, cette méthode doit permettre de clarifier trois problématiques. Tout d'abord, le poids des déterminants fonciers opérant à grande échelle. Ensuite, le lien entre les niveaux fonciers et l'extension spatiale de l'urbanisation. Enfin, la manière dont les caractéristiques des acteurs déterminent effectivement la valeur des transactions.

### B. La sélection des lieux d'enquête

#### 1. Le cadre spatial des travaux

La sélection des lieux d'enquête a été guidée par la problématique abordée, à savoir les liens entre la croissance urbaine et les niveaux fonciers. Dans ce

cadre, l'analyse a été réalisée au sein de différentes communes du complexe résidentiel urbain de Liège (H. Van der Haegen et al., 1998). Des communes de l'agglomération (communes de la région urbaine caractérisées par une urbanisation morphologique continue depuis Liège), de la banlieue (partie suburbaine de la région urbaine à urbanisation fonctionnelle marquée) et de la zone résidentielle des migrants alternants (communes caractérisées par des migrations d'emplois orientées vers la région urbaine) ont été sélectionnées le long d'un transect correspondant approximativement à l'axe de la Nationale 63 Liège - Marche : Seraing / Bonnelles (Bonnelles est une commune avant fusion ou " ancienne commune " qui correspond à la partie du territoire sérésien proche de la Nationale 63) pour l'agglomération, Neupré, Nandrin et Tinlot pour la banlieue, Modave et Clavier pour la zone résidentielle des migrants alternants.

#### 2. La sélection des quartiers et des résidences

Après un premier choix portant sur le cadre spatial de la zone d'étude, une deuxième étape correspond à la sélection des résidences au sein desquelles les enquêtes ont été réalisées. De nouveau guidé par la problématique de l'articulation entre les niveaux fonciers et le phénomène de croissance urbaine, nous avons estimé qu'une approche opérationnelle consiste à interroger des ménages résidant dans une maison à la fois récente, non mitoyenne et bâtie sur une parcelle issue d'une procédure de lotissement.

Sur un plan opérationnel, les lotissements ont été choisis grâce à l'aide des responsables locaux de l'urbanisme et, au sein des lotissements, la méthode du taux de sondage a été utilisée pour la sélection finale des habitations.

### C. La rédaction du questionnaire

Au-delà des informations classiques portant sur l'identification de la personne interrogée et des caractéristiques du ménage, l'originalité de la démarche consiste à obtenir des informations sur la transaction foncière préalable à la construction de la résidence. Dans ce cadre, la principale difficulté concerne naturellement le caractère confidentiel de cette transaction, notamment son montant. Afin de contourner cette difficulté, il a été nécessaire de rédiger le questionnaire de manière à aboutir à cette question le plus délicatement possible. Sur le plan de la formulation des questions, nous avons choisi de demander " puis-je vous demander une estimation de la valeur du terrain au m<sup>2</sup> lors de votre achat ? " à la suite d'une première question portant sur une estimation actuelle : " puis-je vous demander une estimation de la valeur de votre terrain au m<sup>2</sup> si vous deviez l'acheter aujourd'hui ? ". Comme nous le verrons ci-dessous, cette approche s'est avérée opérationnelle puisque le taux de réponse avoisine les 80 %.

De plus, ayant précédemment demandé la superficie du terrain, la valeur de la transaction a pu être obtenue par simple multiplication.

Une autre difficulté relative à l'obtention d'informations fiables sur les transactions correspond à la problématique des frais. En conséquence, la mention " hors frais de notaire et droits d'enregistrement " doit être clairement formulée à la suite des questions.

Un dernier point concerne la nécessité d'obtenir une information sur la situation des marchés fonciers à l'époque de la transaction. Les écarts entre les trois étapes de l'achat, de la construction et de la domiciliation étant plus ou moins irréguliers, il est nécessaire de demander l'année de la transaction.

#### **D. La réalisation pratique des enquêtes**

Sur le plan pratique, les travaux ont été réalisés au cours de l'année académique 1997-1998 dans le cadre du cours " Organisation et aménagement des territoires urbains " des DES et DEC en Urbanisme et Aménagement du Territoire organisés à l'Université de Liège. Les enquêtes que nous avons supervisées avec le Professeur B. Mérenne-Schoumaker ont ainsi été réalisées par J. De Muynck et B. Custers pour Boncelles, par A. Pièrard et V. Dardenne pour Neupré, par M. Duc et J.-M. Lambotte pour Nandrin, par V. Aerts et S. Josse pour Tinlot, par C. Dehalu et C. Lerusse pour Modave et par X. Delaval et A. Boutemadja pour Clavier.

Vingt enquêtes ont été réalisées au sein de chaque entité, ce qui porte la taille totale de l'échantillon à 120 unités. En raison de la dimension méthodologique, la taille de l'échantillon a été déterminée sur des critères pratiques plutôt qu'avec un but spécifique de représentativité statistique. Si le caractère opérationnel de la méthode est vérifié par ce premier test, la dimension statistique pourra être affinée dans le cadre de recherches ultérieures.

### **III. CARACTÉRISTIQUES DES COMMUNES ÉTUDIÉES**

#### **A. Le degré d'urbanisation et la morphologie de l'habitat récent**

La typologie des communes belges selon leur degré d'urbanisation (J.-M. Halleux et al., 1998) atteste du fait que le choix de ce transect permet de suivre une direction selon laquelle le niveau d'urbanisation décroît de manière plus ou moins continue : Seraing est une " commune à urbanisation morphologique forte et à urbanisation fonctionnelle forte ", Neupré est une " commune à urbanisation morphologique moyenne et à urbanisation fonctionnelle faible ", Nandrin, Tinlot et Modave sont des communes à " urbanisation morphologique faible et à urbanisation fonctionnelle fai-

ble " tandis que Clavier a été placée dans la catégorie " commune rurale ".

Si les communes se distinguent en terme de degré d'urbanisation, elles se différencient également sur le plan de la morphologie de l'habitat récent. A Boncelles, les nouvelles constructions sont généralement issues de petits lotissements insérés au sein des tissus urbains de l'agglomération. A Neupré et à Nandrin coexistent à la fois d'importantes opérations de lotissements concentrant plusieurs dizaines de parcelles et des petites opérations de mitage principalement alignées le long des routes. A Tinlot, Modave et Clavier, les nouvelles implantations résidentielles se développent également en ruban le long des voiries équipées.

#### **B. La mobilité résidentielle**

Une des questions posées lors de l'enquête a permis de déterminer l'ancienne commune de résidence des personnes interrogées. A partir de cette donnée, nous avons construit la variable " part des communes de l'agglomération de Liège ". A Boncelles, cette part est de 100 % : la totalité des personnes interrogées sont dès lors en provenance de l'agglomération; à Neupré et à Nandrin, les parts sont respectivement de 90 et de 85 %; à Tinlot, nous arrivons à la barre des 50 % et, au-delà, les valeurs tombent respectivement à 20 et à 5 % pour Modave et Clavier.

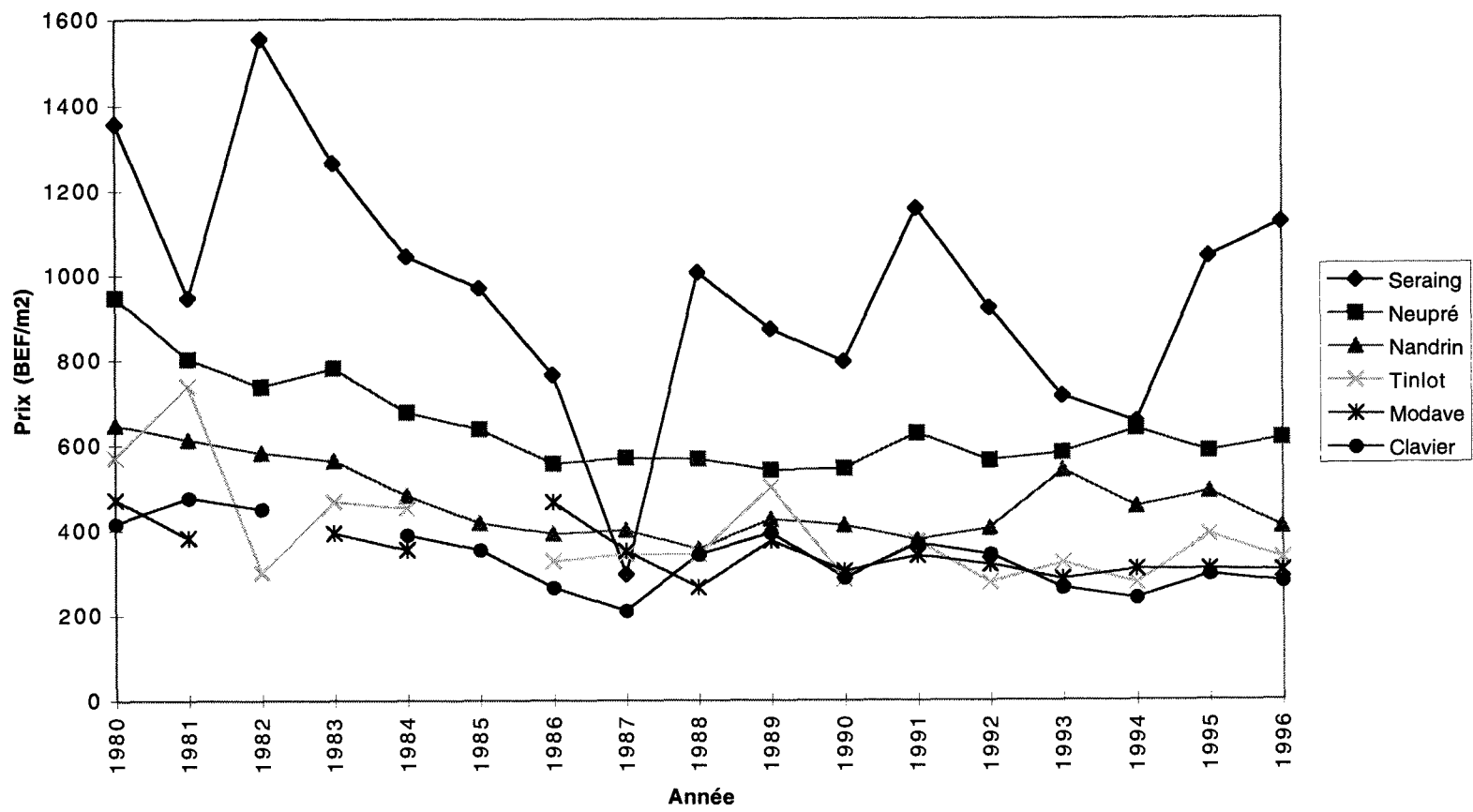
Ces résultats sont naturellement interprétables en terme de logique de transect avec une influence de l'agglomération liégeoise qui diminue au fur et à mesure que l'on s'éloigne le long de l'axe considéré.

L'interprétation de ces résultats doit néanmoins intégrer le fait que l'échantillon n'est pas représentatif de l'exurbanisation liégeoise. Premièrement en raison de sa taille. Deuxièmement parce que les néo-ruraux en provenance de Liège peuvent s'installer dans d'anciennes constructions plutôt qu'au sein de lotissements. Cette situation, démontrée pour la commune de Herve (A. Lissoir, 1992), semble également caractériser Clavier (A. Vincke, 1991).

#### **C. Les politiques communales**

Comme nous venons de le préciser, le transect correspond à une coupe depuis l'urbain jusqu'au rural. Sur base des entretiens avec les différents responsables locaux de l'urbanisme, nous constatons que cette différence en terme de degré d'urbanisation détermine clairement les politiques communales d'urbanisme.

A Neupré et à Nandrin, les entités les plus marquées par la périurbanisation liégeoise, la volonté désormais affichée est de maintenir le caractère " rural " en limitant les nouveaux développements démographiques et morphologiques. En terme d'offre foncière, ces deux entités ont notamment comme politique de ne plus



Graphique 1 : Terrains à bâtir - prix des terrains en francs constants (1996).

délivrer de permis de lotir concernant des lotissements de grandes dimensions nécessitant l'ouverture de nouvelles voiries.

A Tinlot, les responsables communaux attestent du fait que, depuis quelques années, la demande de terrains à bâtir devient de plus en plus importante. Cette constatation qui s'appuie sur le récent doublement des demandes de permis de bâtir est, selon ces mêmes personnes, à mettre en parallèle avec la saturation de Neupré et de Nandrin. Appréhendant cette possibilité de croissance, Tinlot est très favorable au développement de la fonction résidentielle; il s'agit notamment d'attirer des jeunes ménages afin de conserver les écoles.

En termes fonciers, Tinlot semble néanmoins limitée par la faible extension des zones à bâtir du plan de secteur. Cette situation est dénoncée par les responsables communaux qui voudraient modifier ces affectations des plans d'occupation des sols en transformant des zones agricoles en zones aedificandi.

A Modave et à Clavier, nous ne notons aucune politique particulière. La raison en est simple : ces entités ne sont pas significativement concernées par l'accueil de nouvelles populations.

#### **D. Caractéristiques du marché foncier des communes étudiées**

Afin de situer les résultats des enquêtes par rapport à un cadre général et à des valeurs de référence, nous avons traité les statistiques financières de PINS portant sur les transactions de terrains à bâtir. D'autres sources (voir ci-dessus) auraient pu être utilisées, mais l'INS nous est apparu comme une première approche opérationnelle.

##### *I. Méthodologie*

Sur le plan méthodologique, il est nécessaire de préciser trois limites. Comme expliqué ci-dessus, un premier point correspond à l'échelle à laquelle les données sont diffusées, à savoir la commune; par exemple, rien n'est publié pour Bonnelles et les informations ne sont disponibles que pour l'ensemble de cette importante commune périphérique qu'est Seraing.

Nous avons également précisé ci-dessus que, dans une commune donnée, si l'on dénombre moins de trois ventes de gré à gré, celles-ci ne sont pas mentionnées. Ce point s'explique naturellement par le caractère confidentiel des transactions.

Enfin, une dernière limite tient au fait que, jusque 1989, les ventes de terrains à bâtir n'étaient pas distinguées des ventes portant sur les terrains industriels. En parallèle, rappelons que la dénomination " terrain à bâtir " intègre à la fois les terrains équipés et les terrains non équipés.

##### *2. Nombre de transactions*

Le nombre de transactions permet d'apprécier l'activité du marché communal des terrains à bâtir. Globalement, les six communes analysées peuvent être classées en trois groupes.

Seraing correspond à un premier groupe. Cette commune est spécifique à la fois par son nombre important de transactions (117 mutations en 1996) et par sa faible activité relative. En effet, rapporté au volume de population (61 051 habitants au 1er janvier 1996), les 117 mutations ne représentent qu'une transaction pour 522 habitants.

Neupré et Nandrin correspondent à un second groupe. Le volume de transactions est moyen (respectivement 58 et 44) mais, rapporté au nombre d'habitants, le rapport est significativement plus élevé qu'à Seraing (respectivement 162 et 114).

Tinlot, Modave et Clavier correspondent à un troisième groupe : peu de transactions (respectivement 14, 18 et 14), mais une activité relativement importante par rapport aux volumes de population des communes (rapports respectifs de 149, 193 et 283).

##### *3. Prix des terrains à bâtir : valeur et évolution (Graphique 1)*

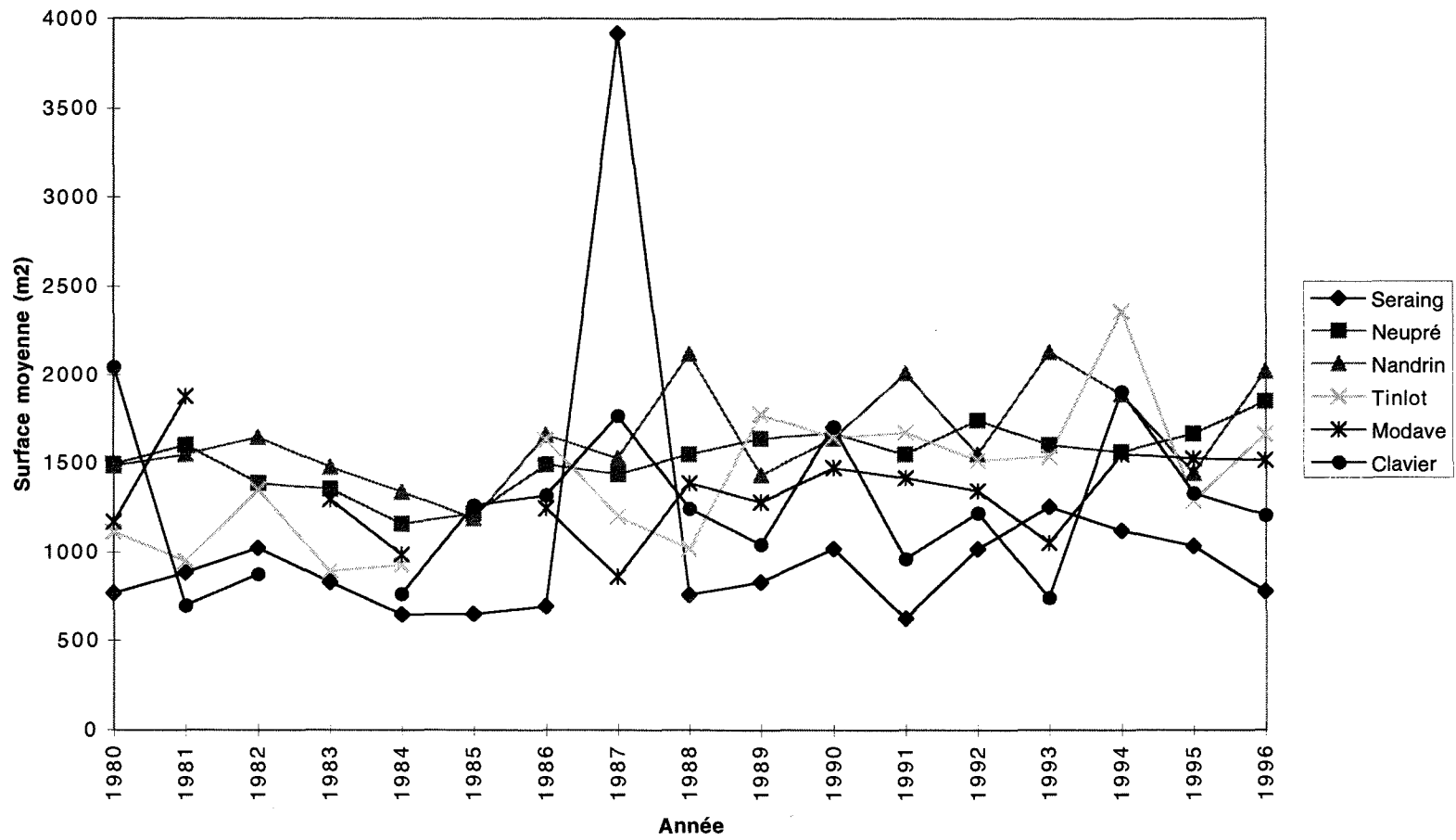
En matière d'études foncières, la distance, notamment à un centre-ville, est généralement considérée comme le principal facteur explicatif des niveaux de prix. Très classiquement, nous vérifions l'importance de ce déterminant dans le cadre du transect analysé puisque les prix relatifs aux différentes communes (données de 1996) sont inversement proportionnels à la distance depuis Liège : 1 122 BEF/m<sup>2</sup> pour Seraing, 615 BEF/m<sup>2</sup> pour Neupré, 406 BEF/m<sup>2</sup> pour Nandrin, 332 BEF/m<sup>2</sup> pour Tinlot, 305 BEF/m<sup>2</sup> pour Modave et 277 BEF/m<sup>2</sup> pour Clavier.

Afin d'analyser l'évolution, les francs courants ont été transformés en francs constants. Cette opération permet de dégager deux périodes depuis le début des années quatre-vingt : une baisse des prix tout d'abord, des niveaux stables ensuite. Contrairement à certaines idées répandues, nous ne constatons pas de hausse nette, ce qui signifie que, pour les espaces analysés, la charge foncière n'augmente pas par rapport à l'inflation.

Notons également qu'à l'exception de la commune de Seraing, la dispersion des données est relativement faible au cours des 17 années analysées. La dispersion de Seraing est probablement à trouver dans le caractère hétérogène et varié du territoire communal.

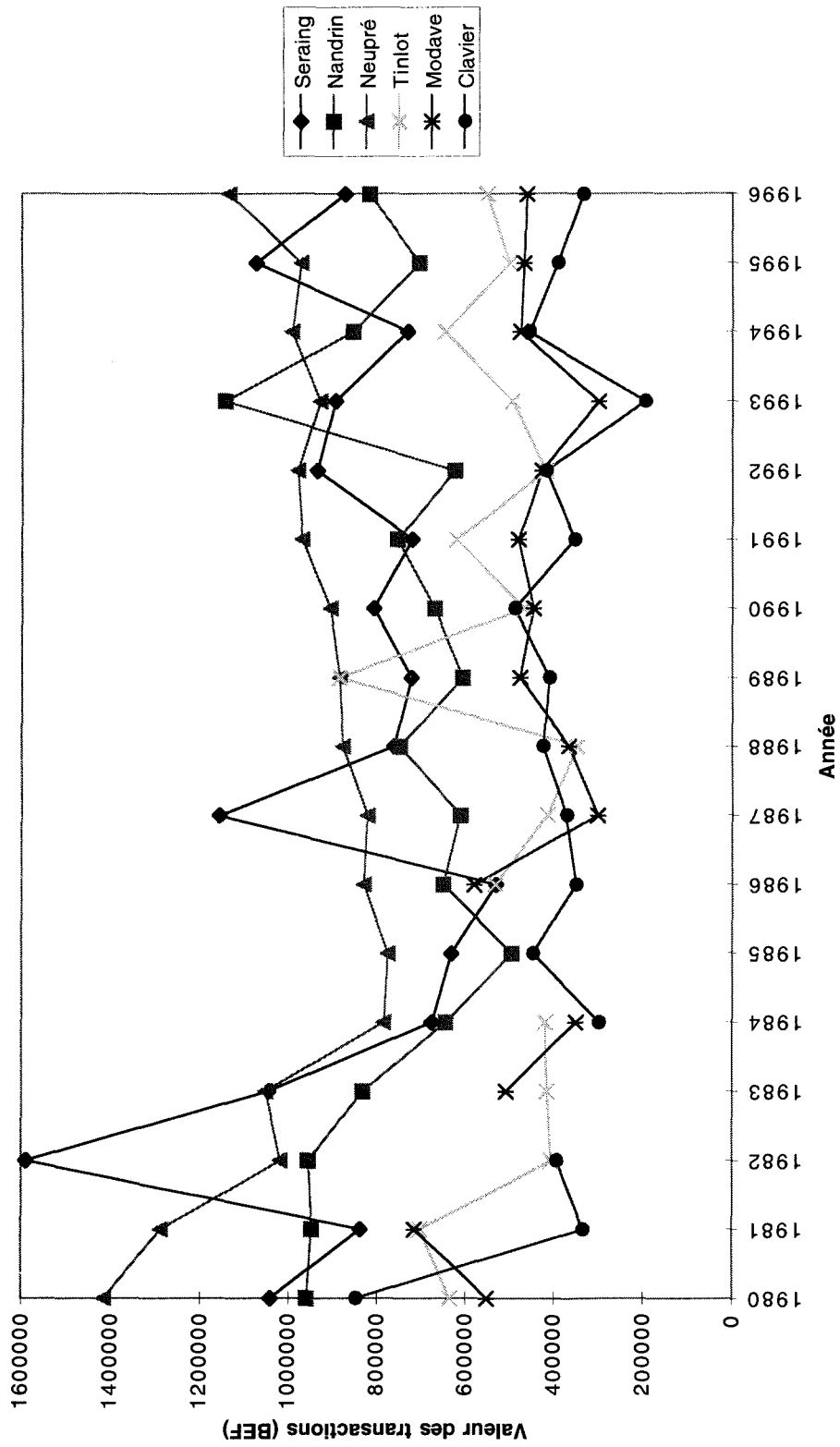
##### *4. Superficie des parcelles : valeur et évolution (Graphique 2)*

Le graphique 2 a pour objet la superficie des parcelles



Graphique 2 : Terrains à bâtir - surface moyenne des parcelles vendues.





Graphique 3 : Terrains à bâtir - valeur des transactions.

vendues. Une première remarque concernant ce graphique correspond à la valeur sérésienne de 1987 : près de 4 000 m<sup>2</sup>. Cette situation s'explique plus que probablement par la vente de terrains industriels de grande superficie.

Au-delà de cette particularité, nous constatons néanmoins, par rapport au prix par mètre carré, une variabilité nettement plus importante. Afin d'expliquer cette situation, nous pouvons notamment évoquer la manière dont les parcelles loties sont commercialisées, **c'est-à-dire probablement par "à-coups"**. L'hypothèse explicative correspondrait alors au fait que des terrains de superficies proches, parce que issus du même lotissement, soient vendus pendant la même année.

Malgré la forte variabilité, la tendance évolutive générale correspond toutefois à une légère tendance à la hausse, notamment depuis la seconde moitié des années quatre-vingt.

Tout comme pour le prix des terrains, les données analysées permettent de différencier des groupes de communes.

De nouveau, Seraing s'individualise clairement, cette fois par la superficie réduite des parcelles vendues : les moyennes sérésiennes sont généralement inférieures à 1 000 m<sup>2</sup>. Cette situation est à mettre en parallèle avec les caractéristiques d'urbanisation morphologique forte qui la caractérisent. Il est, en effet, logique que des terrains englobés au sein des tissus urbains denses de l'agglomération soient plutôt de petite taille. Un deuxième groupe de communes correspond aux entités de Neupré et de Nandrin. Globalement, ces communes sont caractérisées par des parcelles relativement importantes dont la moyenne est proche de 1 600 m<sup>2</sup>. Cette situation est à mettre en parallèle avec le caractère à la fois périurbain et de standing de ces deux entités.

Modave et Clavier correspondent à une troisième catégorie marquée par des superficies intermédiaires par rapport aux deux groupes précités. Ces communes étant plus rurales, elles sont à la fois caractérisées par davantage de possibilités spatiales que l'entité urbaine de Seraing, mais également par des acquéreurs moins fortunés et, dès lors, moins désireux d'acquérir de grandes parcelles qu'à Neupré ou à Nandrin.

La situation de Tinlot est particulière. En effet, par rapport aux autres communes, la tendance à la croissance de la superficie moyenne semble plus affirmée. Nous en verrons les raisons probables ci-dessous.

### 5. Niveaux des transactions : valeur et évolution (Graphique 3)

La prise en compte des analyses précédentes portant sur les prix au mètre carré et sur les superficies permet de décomposer l'évolution de la valeur des transactions représentées sur le graphique 3 : à la première moitié des années quatre-vingt correspond une baisse

de la valeur des transactions qui s'explique essentiellement par la décroissance des prix au mètre carré; par contre, depuis 1985, nous constatons une légère hausse qui est à mettre en parallèle avec la tendance à la croissance des superficies moyennes.

Naturellement, l'explication des variabilités temporelles est également à trouver dans les analyses précédentes.

Au niveau communal, nous trouvons globalement deux types d'entités : des communes "chères" et des communes "bon marché".

Seraing, Neupré et Nandrin peuvent être classées parmi les communes chères. En moyenne, il est nécessaire de déboursier au moins 800 000 BEF pour y acquérir une parcelle. En parallèle, rappelons que cette moyenne n'intègre pas la probable part dissimulée lors de l'enregistrement et soulignons que ces mêmes valeurs sont calculées sans la prise en compte des frais de notaire et des droits d'enregistrement.

A Modave et à Clavier correspondent des valeurs moindres généralement inférieures à 500 000 BEF par parcelle.

Pour sa part, Tinlot occupe de nouveau une situation intermédiaire. En effet, alors que cette entité était une commune "bon marché" pendant la décennie quatre-vingt, les dernières données disponibles indiquent qu'elle occupe désormais une position intermédiaire : à Tinlot, les acheteurs déboursent aujourd'hui une moyenne supérieure au demi-million. Sur base des analyses précédentes, nous constatons que cette hausse s'explique davantage par une croissance de la superficie des terrains plutôt que par une hausse des prix au mètre carré.

### E. Conclusion : typologie des communes

Afin de situer le contexte des enquêtes, nous pouvons maintenant dresser un bilan sous la forme d'une typologie des communes étudiées.

#### *Groupe 1 : commune d'agglomération - Seraing*

Seraing correspond à une commune de l'agglomération opérationnelle. En terme de degré d'urbanisation, elle est fortement urbanisée, à la fois morphologiquement et fonctionnellement.

Sur le plan foncier, ces éléments expliquent des transactions portant sur des parcelles de petite taille et des prix au mètre carré élevés par rapport aux autres entités étudiées.

#### *Groupe 2 : commune périurbanisée - Neupré et Nandrin*

Neupré et Nandrin sont clairement marquées par la périurbanisation liégeoise. En terme foncier, deux indicateurs en sont révélateurs : les parcelles sont de

superficie importante et les niveaux fonciers sont élevés.

### *Groupe 3 : commune en voie de périurbanisation - Tinlot*

Tout comme Neupré et Nandrin, Tinlot fait partie de la banlieue de Liège au sens de H. Van der Haegen. Sur le plan des variables foncières, nous n'y retrouvons néanmoins pas les mêmes caractéristiques puisque Tinlot reste caractérisée par des niveaux fonciers relativement faibles. En parallèle, à la différence de Neupré et de Nandrin, le territoire communal n'a pas été l'objet d'importantes opérations de lotissements.

Néanmoins, les données de PINS l'attestent, Tinlot est marquée par des mutations de son marché foncier. Si les prix au mètre carré restent stables, nous notons pourtant une hausse de la superficie moyenne et, concomitamment, une hausse de la valeur des transactions. Cette évolution est probablement à mettre en parallèle avec la mobilité résidentielle de populations qui dépassent aujourd'hui les communes périurbanisées de Neupré et de Nandrin pour s'établir au sein d'espaces plus éloignés d'un centre d'émission correspondant à la région liégeoise.

### *Groupe 4 : commune rurale - Modave et Clavier*

A Modave et à Clavier, les indicateurs fonciers attestent d'une situation plus rurale : les prix sont faibles et les parcelles sont relativement petites. Dans le cadre de la présente typologie, nous choisissons néanmoins la dénomination de " commune rurale ". Ce choix se justifie par le fait que ces deux entités font partie intégrante du complexe résidentiel urbain liégeois. Ce classement signifie que plus de 15 % de la population active occupée se déplacent vers l'agglomération liégeoise dans le cadre des migrations alternantes liées à l'emploi (H. Van der Haegen et al., 1998).

## **IV. PRINCIPAUX RÉSULTATS ISSUS DU TRAITEMENT DES ENQUÊTES**

### **A. L'obtention et la qualité des données**

#### *I. Le taux de réponse*

Un premier point important afin d'apprécier le caractère opérationnel d'une enquête correspond au taux de réponse. Dans le cadre de la présente investigation, ce taux est de  $\pm 80\%$ , ce qui apparaît très satisfaisant pour une enquête abordant une problématique pourtant considérée comme délicate.

Afin d'expliquer ce taux de réponse élevé, deux éléments sont à signaler. Un premier point correspond au fait que les interviews sont réalisées à domicile et face à face, méthode qui permet la création d'une atmosphère de sécurité pour le répondant. En parallèle, signalons que la réalisation d'enquêtes au sein de

lotissements est probablement plus aisée que dans un milieu urbain dense à la fois plus difficile sur le plan des contacts humains et caractérisé par une part plus importante d'interphones.

Un deuxième élément correspond au niveau culturel et au socio-style du public-cible. Des ménages s'étant récemment établis au sein de nouvelles constructions correspondent, en effet, à un public relativement commode sur le plan des enquêtes.

#### *2. La représentativité et la cohérence des données*

Le tableau 1 synthétise les résultats issus des enquêtes et les compare aux données de l'INS. Afin d'interpréter ce tableau, il est important de se souvenir que la méthodologie de l'enquête a été construite pour obtenir des résultats représentatifs de lotissements et non de l'ensemble du territoire communal. La comparaison avec les données de PINS permet néanmoins de vérifier la cohérence des données collectées.

Concernant les données issues de l'enquête, les valeurs rassemblées dans le tableau 1 correspondent à la moyenne de l'ensemble des informations collectées. Précisons que les résultats ont été redressés en fonction de l'année au cours de laquelle s'est déroulée la transaction. Les données INS ont permis ce redressement par l'intermédiaire de l'évolution entre l'année de la transaction et 1996.

A l'exception des résultats portant sur les entités de Nandrin et de Seraing, les différences entre les données de l'enquête et les données INS sont relativement peu importantes, ce qui signifie que les ménages interrogés ont répondu de manière cohérente et, qu'en conséquence, **la méthode de recueil de l'information est opérationnelle.**

Afin d'expliquer la situation de la commune de Seraing, il est nécessaire de se souvenir de l'échelle d'obtention des données INS qui, comme nous l'avons déjà précisé, correspond à la commune après fusion. Cet élément explique notamment la différence obtenue au niveau des surfaces (- 24 %). En effet, il est logique de constater que les parcelles vendues à Bonnelles, c'est-à-dire la commune avant fusion la moins urbanisée du territoire sérésien, soient de plus grande taille qu'ailleurs dans l'entité.

Pour ce qui est de Nandrin, les différences obtenues s'expliquent par le fait que les enquêtes n'ont été réalisées que dans deux lotissements, et non dans quatre comme ailleurs. De plus, ces lotissements sont spécifiques en raison de leur taille. Il s'agit des importants lotissements du " Bois de la Croix Claire " et du " Bois de la Gotte " qui comptent respectivement  $\pm 140$  et  $\pm 75$  parcelles.

## B. Les valeurs foncières

## 1. Evaluation des propriétaires

Au-delà du prix moyen au mètre carré et du montant moyen des transactions, la prise en compte d'autres informations est nécessaire à l'analyse des processus fonciers. Par l'intermédiaire de l'enquête, d'autres indicateurs ont ainsi été construits.

Comme nous l'avons souligné ci-dessus, nous avons, initialement pour des raisons de méthodologie de l'enquête, demandé aux propriétaires une estimation de la valeur actuelle de leur terrain. En comparant

**Tableau 1** - Ecart entre les données INS (1996) et les résultats de l'enquête

	Données INS (1)	Données redressées de l'enquête (2)	Ecart (%) ((1)-(2))/(1)
<b>Prix (BEF/m2)</b>			
Seraing (Boncelles)	1 122	1 144	-2
Neupré	615	670	-9
Nandrin	406	689	-70
Tinlot	332	336	-1
Modave	305	341	-12
Clavier	277	291	-5
<b>Surface (m2)</b>			
Seraing (Boncelles)	778	966	-24
Neupré	1 845	1 703	+8
Nandrin	2 014	1 458	+28
Tinlot	1 660	1 642	+1
Modave	1 512	1 397	+8
Clavier	1 205	1 428	-19
<b>Prix/lot (BEF)</b>			
Seraing (Boncelles)	872 829	995 075	-14
Neupré	1 133 759	966 097	+15
Nandrin	817 091	815 300	0
Tinlot	550 571	514 959	+6
Modave	460 611	427 562	+7
Clavier	333 429	385 286	-16

Sources : INS et enquête personnelle.

cette donnée à la valeur de la transaction, il est possible d'apprécier la manière plus ou moins exacte dont les propriétaires évaluent l'évolution de leur patrimoine foncier.

Afin d'aboutir à cette mesure, nous avons calculé le prix redressé de la transaction. Par prix redressé, nous entendons la valeur de la transaction multipliée par le taux de croissance des niveaux fonciers de la commune. Ce taux de croissance a été calculé à partir de données de PINS.

En calculant ensuite le rapport entre ce prix redressé et le prix estimé, nous arrivons à la conclusion que les propriétaires surévaluent leur bien d'un ordre de grandeur de 20 %. Notons par ailleurs que cet ordre de grandeur de 20 % est valable pour les six communes étudiées.

Cette surévaluation s'explique probablement par des phénomènes de rétention d'informations et de mé-

moire sélective qui conduisent les populations à considérer des valeurs maximales comme valeurs de référence. Nous arrivons donc à la conclusion que le manque de publicité des prix fonciers dénoncés ci-dessus conduit les ménages à une erreur importante dans l'estimation de leur patrimoine foncier.

## 2. L'origine des acquéreurs à Tinlot

Guidé par l'hypothèse selon laquelle l'origine spatiale des intervenants détermine le niveau auquel se concluent les transactions foncières, nous avons choisi de différencier les transactions pour lesquelles le ménage est en provenance de l'agglomération liégeoise des transactions pour lesquelles le ménage est d'une autre origine. C'est à Tinlot que cette analyse est la plus porteuse, car, comme nous l'avons constaté ci-dessus, la population interrogée dans cette entité se divise en deux groupes de taille identique : le premier est con-

stitués des contingents en provenance de l'agglomération liégeoise et le second est formé de ménages d'origine " locale " .

Un résultat frappant tient au fait que les ménages en provenance de l'agglomération ont dû déboursier un montant significativement plus important que les " locaux " : en moyenne, respectivement 417 et 271 BEF au mètre carré pour des terrains dont les caractéristiques n'apparaissent pourtant pas significativement différentes. En d'autres termes, nos enquêtes tendent à attester du fait que l'exurbanisation de populations entraîne une exportation des hautes valeurs foncières vers les territoires périphériques. Naturellement, le processus de vérification devrait être approfondi en raison de la taille de l'échantillon (n = 20 personnes interrogées).

### 3. Les lotissements communaux

Si les particularités de l'acheteur expliquent plus que probablement le niveau de la transaction finale, celui-ci est également déterminé par les caractéristiques de l'offreur. A Modave et à Tinlot, nous constatons en effet que des parcelles pourtant similaires sont vendues à plus bas prix dans le lotissement communal qu'au sein des lotissements privés (différence de l'ordre de 10 %).

Cette situation peut être interprétée de deux manières. Un premier facteur explicatif correspond au fait que les lotisseurs privés profitent de la transaction pour capter une plus-value substantielle. Cette hypothèse fait clairement référence aux théories de la rente foncière (voir par exemple J.-L. Guigou, 1982).

La différence entre les lotissements publics et les lotissements privés pourrait avoir une autre origine (J. Comby, 1990). Certains géomètres-aménageurs précisent, en effet, que le prix des terrains lotis par les communes serait particulièrement bas en raison de la non intégration de coûts d'aménagements noyés dans la masse des travaux et des frais de personnel.

Eclaircir cette problématique nécessiterait l'analyse des bilans financiers des lotisseurs privés et communaux.

### 4. Les promoteurs fonciers

Les deux importants lotissements de la commune de Nandrin ont été réalisés par un même groupe immobilier : la société flamandaise IMMOBATIM de Saint-Nicolas (Waes). Comme le note M. Vincent (1986, p. 95), ce type d'acteur à l'origine d'importantes opérations de lotissements peut être qualifié de **promoteur foncier**.

Les résultats des enquêtes semblent indiquer que cette catégorie d'acteurs joue un rôle significatif sur le plan de la fixation des valeurs foncières. En effet, au sein de ces lotissements, nous avons relevé des écarts im-

portants (de l'ordre de 60 %) entre des transactions réalisées aux mêmes époques et portant sur des terrains qui semblent identiques. L'explication de ce phénomène tient vraisemblablement dans le fait que les promoteurs fonciers en charge de commercialiser les parcelles de ces types de lotissements sont capables de moduler les prix en fonction des caractéristiques des demandeurs. De nouveau, nous constatons que le manque de publicité sur les transactions et le pouvoir inégal d'informations qui en résulte correspondent à un élément substantiel dans la fixation des valeurs foncières. C. Topalov (1970) se propose d'appeler la distorsion de prix qui pourrait résulter de ce déséquilibre la " plus-value de viscosité " .

### 5. La qualité paysagère

La méthode d'enquête utilisée conduit à l'obtention d'informations à l'échelle de la parcelle, ce qui permet de vérifier l'importance des déterminants fonciers opérant à ce niveau spatial. Dans ce cadre, les tiges condruisiennes permettent d'analyser l'impact de la qualité paysagère, car, pour une même rue, ces caractéristiques topographiques rendent un côté nettement plus attractif que l'autre. Au sein de notre échantillon, trois cas se sont présentés avec des terrains situés face à face mais opposés en terme de qualité paysagère. Sur ces trois cas, des différences significatives ne pouvant s'expliquer que par le déterminant " paysage " ont été relevées pour deux situations. Ces résultats correspondent à une première vérification de l'hypothèse selon laquelle la qualité paysagère détermine effectivement de hauts niveaux fonciers.

## CONCLUSION

Au terme de cet essai méthodologique concluant sur le plan de la collecte de données, certains résultats et hypothèses portant sur la problématique de l'articulation entre la croissance de l'urbanisation et les niveaux fonciers peuvent être soulignés. En raison du caractère exploratoire de la méthode, ces résultats ne correspondent qu'à une première étape d'un processus de recherches à poursuivre.

### *Les marchés fonciers dans un contexte de croissance urbaine*

Pour les niveaux fonciers, la logique du transect nous a permis de vérifier aisément que les niveaux de prix des terrains à bâtir sont de moins en moins élevés au fur et à mesure de l'éloignement par rapport à Liège. A un niveau plus fin, l'influence de la qualité paysagère est également globalement vérifiée.

Au-delà des déterminants des niveaux fonciers, nos résultats indiquent que les mutations périurbaines sont inductrices de mutations dans la géographie des valeurs foncières. Dans ce cadre, la situation la plus évidente concerne la commune de Tinlot pour laquelle

nous constatons un faisceau d'éléments, parfois contradictoires, mais globalement convergeant vers l'idée que les mutations du marché foncier sont à mettre en parallèle avec l'évolution du phénomène périurbain. En relation avec le récent doublement des permis de bâtir, nous pouvons, en effet, constater la tendance des exurbanisés liégeois à accepter des niveaux fonciers élevés ainsi que la croissance de la superficie des parcelles vendues.

En dépit de ces deux éléments, remarquons néanmoins que les données de l'INS indiquent que Tinlot n'a pas été caractérisée par une hausse significative du prix des terrains à bâtir.

#### *L'influence des acteurs sur le niveau des transactions*

Au-delà des déterminants strictement géographiques, les recherches ont également permis de vérifier que les acteurs des transactions doivent être intégrés dans le processus explicatif des niveaux atteints, ce que permet effectivement la méthodologie adoptée.

Sur le plan de l'offre, nous avons ainsi pu vérifier que les lotissements communaux sont globalement moins chers que les lotissements privés.

En outre, nous avons également constaté que les négociations menées par les promoteurs fonciers opérant à Nandrin aboutissent à des résultats dont la variabilité s'explique probablement par les capacités de négociation des ménages acquéreurs. Cette situation est à mettre en parallèle avec la problématique de la publicité des données foncières et immobilières puisque c'est naturellement le manque de transparence des marchés qui permet à certains acteurs de capter une rente foncière de viscosité.

En parallèle, il est probable que l'intervention d'acteurs tels que les promoteurs fonciers soit susceptible de modifier les niveaux fonciers de manière substantielle. Par leur intervention, ces acteurs sont en effet capables de modifier la division sociale de l'espace (A. Lipietz, 1974) afin de générer une hausse des prix. Ceci pourrait expliquer la stabilité des prix tinlotois; en effet, n'ayant jamais accueilli d'importantes opérations, Tinlot n'a pas connu l'intervention des promoteurs fonciers.

#### *Niveaux fonciers et extension spatiale de la croissance urbaine*

Une hypothèse globalement vérifiée dans le cadre spatial traité correspond au rôle moteur des hautes valeurs foncières sur la croissance de l'urbanisation. C'est à Tinlot que cette liaison semble la plus affirmée puisque certains ménages en provenance de l'agglomération liégeoise semblent vouloir aller au-delà de Neupré et de Nandrin afin d'acquérir de vastes parcelles bon marché au sein de cette entité qui nous

apparaît aujourd'hui comme " en voie de périurbanisation ". Dans ce cadre, la prévention de la diffusion des hautes valeurs foncières apparaît donc comme un moyen de limiter les développements périurbains éloignés. Cette idée s'inscrit parfaitement dans la problématique du développement durable puisque l'extension de la périurbanisation est généralement **dénoncée sur le plan des impacts socio-environnementaux** (voir par exemple J.-B. Jehin, 1998 et L. Brück et al., 1998).

#### *La politique foncière et l'aménagement du territoire*

Nos résultats convergent vers l'idée qu'une amélioration de la transparence des marchés fonciers doit permettre de limiter les prix; ce jugement s'appuie sur le constat que la rente foncière de viscosité existe dans l'espace périurbain. En conséquence, des prix élevés apparaissant comme un facteur explicatif de l'extension spatiale de l'urbanisation et la mise en place d'un guide des valeurs foncières et immobilières accessible à tous se justifie par rapport à la thématique du développement durable. Dans le même ordre d'idées, nos résultats indiquent également que des initiatives de lotissements communaux semblent s'inscrire dans la logique de réduction des valeurs foncières; c'est ici la problématique des régies foncières qui est évoquée.

Afin de limiter l'extension spatiale de la périurbanisation, la politique foncière passe également par des mesures urbanistiques d'affectation des sols. Dans ce cadre, nous constatons que les communes ne paraissent pas avoir le recul global suffisant pour apprécier cette dimension. En effet, comme nous l'avons souligné, l'extension spatiale semble alimentée par les politiques de freinage de l'urbanisation mises en place à Neupré et à Nandrin alors que Tinlot, une commune en voie de périurbanisation, joue clairement le jeu de la croissance. En conséquence, le dernier rempart urbanistique correspond aux plans de secteur et, par rapport à la problématique du développement durable, la volonté exprimée à Tinlot d'accroître les zones d'habitat ne devrait pas être rencontrée.

## BIBLIOGRAPHIE

### *Travaux sur les problèmes fonciers, immobiliers et de logements*

- BIANCHET B., 1992. Approche des valeurs foncières en Wallonie. *Conseil économique et social de la Région wallonne*, n° 24, 23-34.
- BIANCHET B., 1997. *Valeurs immobilières et localisation du commerce de détail. L'exemple de Bruxelles*, Thèse de Doctorat en Sciences géographiques, inédit, Liège.
- COMB Y J., 1990. Aménageur et géomètre. *Etudes Foncières*, n° 49, 42-47.
- FRANCK E., 1986. *Agriculture et lotissements dans la commune de Neupré*, Mémoire de Licence en Sciences géographiques, inédit, Liège.

- GARLANDIER J.-C., 1986. L'estimation des prix par un groupe d'experts. *Etudes Foncières*, n° 33, 36-40.
- GUIGOU J.-L., 1982. *La rente foncière. Les théories et leur évolution depuis 1650*, Economica, Paris.
- LIPIETZ A., 1974. *Le tribut foncier urbain. Circulation du capital et propriété foncière dans la production du cadre bâti*, Maspero, Paris.
- SULEIMAN E.S., 1987. *Les notaires. Les pouvoirs d'une corporation*, Seuil, Paris.
- TOPALOV C., 1970. *Les promoteurs immobiliers, essai d'analyse sociologique d'un système d'acteurs économiques*, CSU, Paris.
- VANDERMOTTEN C. & ROTHSTEIN-FARELL S., 1971. L'évolution des prix des terrains dans l'agglomération bruxelloise. *Revue belge de Géographie*, n° 95-3, 247-272.
- VANDERMOTTEN C., ISTAZ D. & MARISSAL P., 1996. *Marchés fonciers et immobiliers acquisitifs et locatifs : 1994-1995*, Ministère de la Région wallonne, Direction générale de l'Aménagement du Territoire, du Logement et du Patrimoine, Direction de l'Observatoire de l'Habitat, Jambes.
- VINCENT M., 1986. *La formation du prix du logement*, Economica, Paris.
- WILLE M., MALICE P., GEVERS L., MIGEOTTE F., HUART J.-F. & DE DONDER P., 1993. *Logement et exclusion sociale : un état des lieux en Région wallonne*, Fondation Roi Baudouin, Bruxelles.
- Travaux sur le phénomène urbain**
- BRÜCK L., JEHIN J.-B., VAN HOOF T. & MERENNE-SCHOUMAKER B., 1998. *Les comportements résidentiels des ménages face à la problématique du développement durable*, Première phase. Etude des consommations d'espace et d'énergie, Rapport SSTC, SEGEFA, inédit, Liège.
- CHRISTIANS C., 1987. Rurbanisation et périurbanisation en Belgique : phénomènes actuels ou dépassés autour de Bruxelles et en Wallonie?, *Recherches de géographie urbaine, hommage au Professeur J.A. Sporck*, Bull. Soc. Géogr. Liège, numéro hors série, 43-59.
- HALLEUX J.-M., DERWAELE F. & MERENNE-SCHOUMAKER B., 1998. Typologie des communes selon leur degré d'urbanisation. *Monographie Urbanisation " du recensement INS de 1991*, INS, SSTC, 11A, Bruxelles, 149-182.
- JEHIN J.-B., 1998. La périurbanisation et la rurbanisation à travers la consommation d'espace. *Bull. Soc. Géogr. Liège*, n° 34, 45-52.
- LISSOIR A., 1992. *Contribution à l'étude géographique de la rurbanisation. Migration de population et choix résidentiel dans la commune de Herve*, Mémoire de Licence en Sciences géographiques, inédit, Liège.
- SCHMITZ S. & CHRISTIANS C., 1998. Occupation et utilisation du sol récentes en Région wallonne. Analyses et synthèses. *Bull. Soc. belge Etudes Géogr.*, n° 1, 7-48.
- VAN DER HAEGEN H., VAN HECKE E. & JUCHTMANS G., 1998. Les régions urbaines belges. *Monographie " Urbanisation " du recensement INS de 1991*, INS, SSTC, 11A, Bruxelles, 79-148.
- VINCKE A., 1991. *Rurbanisation et nouvel habitat dans le Condroz liégeois : le cas de la commune de Clavier*, Mémoire de Licence en Sciences géographiques, inédit, Liège.
- Travaux sur la méthodologie de l'enquête**
- MERENNE-SCHOUMAKER B., 1994-1995. *Cours de spécialisation en géographie économique*, Université de Liège, inédit, Liège.
- VAN VRACEM P. & GAUTHY-SINECHAL M., 1993. *Etudes de marché et sondages d'opinion*, De Boeck Université, Bruxelles.
- Rapports de travaux pratiques**
- AERTS V. & JOSSE S., 1998. *Etude des niveaux fonciers et des comportements résidentiels des habitants de nouveaux lotissements de la commune de Tinlot*, Rapport de travaux pratiques réalisé dans le cadre du cours " Organisation et aménagement des territoires urbains " des DES et DEC en Urbanisme et Aménagement du Territoire, inédit, Liège.
- DEHALU C. & LERUSSE C., 1998. *Etude des niveaux fonciers et des comportements résidentiels des habitants de nouveaux lotissements de la commune de Modave*, Rapport de travaux pratiques réalisé dans le cadre du cours " Organisation et aménagement des territoires urbains " des DES et DEC en Urbanisme et Aménagement du Territoire, inédit, Liège.
- DELAVAL X. & BOUTEMADJA A., 1998. *Etude des niveaux fonciers et des comportements résidentiels des habitants de nouveaux lotissements de la commune de Clavier*, Rapport de travaux pratiques réalisé dans le cadre du cours " Organisation et aménagement des territoires urbains " des DES et DEC en Urbanisme et Aménagement du Territoire, inédit, Liège.
- DUC M. & LAMBO J.-M., 1998. *Etude des niveaux fonciers et des comportements résidentiels des habitants de nouveaux lotissements de la commune de Nandrin*, Rapport de travaux pratiques réalisé dans le cadre du cours " Organisation et aménagement des territoires urbains " des DES et DEC en Urbanisme et Aménagement du Territoire, inédit, Liège.
- PIERARD A. & DARDENNE V., 1998. *Etude des niveaux fonciers et des comportements résidentiels des habitants de nouveaux lotissements de la commune de Neupré*, Rapport de travaux pratiques réalisé dans le cadre du cours " Organisation et aménagement des territoires urbains " des DES et DEC en Urbanisme et Aménagement du Territoire, inédit, Liège.

*Sources statistiques*

ANHYP, annuel, de 1961 à 1996. *Valeur Immobilière*.

CGER, annuel, depuis 1997. *Guide des valeurs immobilières*.

INSTITUT NATIONAL DE STATISTIQUE, annuel. *Statistiques financières, Ventes de biens immobiliers*.

*Adresse de l'auteur :*

Jean-Marie HALLEUX  
Géographie économique - SEGEFA  
Université de Liège  
Sart Tilman, B 11  
Allée du 6 Août, 2  
B - 4000 Liège  
Email : Jean-Marie.Halleux@ulg.ac.be