



© NRW, Geobasis NRW, basemap.de / BKG 11 2022

Évaluation des valeurs foncières en Nordrhein-Westfalen

<https://www.boris.nrw.de/boris-nrw/index.html?lang=en>

Contexte

Dans le cadre d'une **action territoriale publique** au sens large et d'une mise en application du **ZAN** plus particulièrement, la littérature montre la nécessité **d'évaluer correctement les valeurs foncières**.

Quels sont les moyens dont on dispose pour cela ?

① Des retours d'expériences et de méthodologies appliquées à l'étranger (Allemagne, Pays-Bas...)

- Une évaluation des valeurs de l'ensemble des terrains construits ou potentiellement à construire est théoriquement possible en prenant correctement en compte les deux échelles de formation des prix :

Formation des valeurs foncières et immobilières

Échelle inter-marché

- Elle est liée aux **fondamentaux de l'économie** et à la **relation entre l'offre et la demande**, comme par exemple l'offre potentielle en terrains juridiquement urbanisables. En Belgique, on assimile cette échelle à celles des bassins d'emplois.

Échelle intra-marché

- La **méthode hédonique** est très couramment utilisée pour modéliser le prix du foncier à cette échelle, à l'aide des données de prix de ventes des biens et leurs caractéristiques. Dans le cas de terrains déjà construits, la conception couramment mobilisée est la suivante :

Prix de l'immobilier =

Prix du terrain

+

Prix de la construction

Superficie, accessibilité, qualité environnementale (physique et valorisation sociale)

Surface habitable, qualité et âge du bâti...

- **Cela dépend cependant des données disponibles, de leurs qualités**, de leur découpage administratif, etc.

② La base de données cadastrales des ventes de 2007 à 2020

- Elle porte sur les transactions de biens immobiliers en Belgique et contient un certain nombre de caractéristiques liées aux biens (superficie du terrain, surface habitable, qualité et âge du bâti...). Ces variables **intrinsèques** peuvent servir à expliquer les prix de transactions

③ Les données de population, d'accessibilité, de qualité environnementales, etc.

- Il s'agit de variables **extrinsèques**, pouvant également servir à expliquer la formation des valeurs et donc le prix des transactions.

De manière générale, les données disponibles, leur qualité ainsi que leur dissimilarité avec celles utilisées dans les méthodologies existantes posent questions.

Avant toute chose, la question principale à clarifier est donc :

Qu'est-il possible de réaliser avec les données à disposition en Belgique et plus particulièrement en Wallonie pour évaluer les valeurs foncières ?