



Observatoire de la propriété résidentielle 2015-2017

Rapport final | 17 mai 2019

Pour



Dans le cadre de l'Observatoire Bruxelles
Logement

Cette étude a été réalisée par

Lucien Kahane
Pieter De Witte
Miguel Van Haare

Marten Dugernier
Eline Mulkens

Rue Joseph II, 40 B1
1000 Bruxelles

T : +32 2 282 17 10
info@ideaconsult.be

www.ideaconsult.be







Sommaire

1 /	Introduction	5
1.1.	Contexte de la mission	5
1.2.	Guide de lecture et méthodologie	5
1.3.	Glossaire	10
PARTIE 1 Observatoire des ventes de biens immobiliers résidentiels 2015-2017		13
1 /	Cadre démographique	15
1.1.	Un 'débordement' prudent vers la deuxième couronne et la périphérie	15
1.2.	Une dynamique de croissance endogène et internationale	20
1.3.	Un tournant dans le rajeunissement de Bruxelles	22
2 /	Patrimoine résidentiel	25
2.1.	Une croissance soutenue en matière de logement, quelques communes en pénurie	25
2.2.	Une 'appartementisation' qui s'étend	28
2.3.	La deuxième couronne sollicitée dans un marché du neuf qui ralentit	33
3 /	Transactions sur le marché secondaire	37
3.1.	Vers une reprise de la dynamique de vente à Bruxelles ?	37
3.2.	La vente de maisons unifamiliales : presque un marché de niche	39
4 /	Prix de vente sur le marché secondaire	43
4.1.	Des prix de vente à nouveau en hausse, en particulier pour les maisons unifamiliales	43
4.2.	La plus forte pression sur les prix dans les segments les moins chers	46
4.3.	L'ouest de la Région toujours le plus abordable	48
4.4.	Une évolution générale des prix à la hausse sur le marché du logement	51
4.5.	Extension du quadrant sud-est vers le nord-est	55
5 /	Accessibilité financière	59
5.1.	Une nouvelle diminution du niveau du revenu dans certaines parties de la Région	59
5.2.	Des maisons bruxelloises excessivement chères	62
6 /	Les pôles de développement	67

6.1.	Introduction	67
6.2.	Analyse des pôles de développement	70
7 /	Conclusions générales	83
PARTIE 2 Analyses géographiques des logements occupés par leur propriétaire et des mesures d'aide à l'accès à la propriété		87
1 /	Analyse géographique des logements occupés par leur propriétaire	89
1.1.	Introduction	89
1.2.	Approche	89
1.3.	Chiffres de base pour la Région de Bruxelles-Capitale	90
1.4.	Analyse géographique des logements occupés par leur propriétaire	91
1.5.	Répartition géographique du nombre de logements occupés par leur propriétaire – profil socioéconomique des quartiers	94
1.6.	Conclusions	103
2 /	Mesures d'aide à l'accès à la propriété	104
2.1.	Introduction et objectifs	104
2.2.	Approche	104
2.3.	Chiffres de base en RBC et au niveau communal	105
2.4.	Répartition géographique des mesures d'aide reçues	108
2.5.	Relation avec quelques paramètres socioéconomiques	114
2.6.	Conclusions	116

ANNEXES





1 / Introduction

1.1. Contexte de la mission

Ces dernières années, la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) s'est penchée, de manière régulière, sur les marchés du logement locatif et acquisitif. Ceci afin de donner forme dans le cadre de ses attributions à 'l'Observatoire régional de l'habitat' via la publication d'études. Aujourd'hui, Bruxelles Logement souhaite franchir une étape supplémentaire dans l'analyse et la diffusion des données relative au marché du logement bruxellois. L'adjudication publique lancée par cette administration régionale prévoyait une actualisation des études précédentes relatives au marché du logement acquisitif bruxellois et y associait deux volets d'enquête complémentaires à portée plutôt géographique, afin de mieux comprendre la distribution spatiale des propriétaires-occupants domiciliés dans la Région et celle de ces propriétaires ayant bénéficié d'aides à l'acquisition de leur logement.

En complément à l'analyse du marché du logement acquisitif dans son ensemble, les études précédentes se sont toutes concentrées sur un aspect spécifique du marché acquisitif : l'impact des mesures d'aide aux propriétaires-occupants sur le budget régional et sur les choix de logement des candidats acheteurs, l'accessibilité financière des logements acquisitifs pour les ménages bruxellois et, enfin, le marché acquisitif au sein et autour des douze pôles prioritaires de développement définis par le gouvernement bruxellois. Plusieurs des aspects traités dans les études précédentes se retrouvent dans la présente étude, d'une part l'actualisation de l'Observatoire des ventes de biens résidentiels, d'autre part l'accent mis sur les propriétaires-occupants et sur les mesures régionales d'aide dont ils ont bénéficié.

Si le gouvernement bruxellois et les administrations bruxelloises souhaitent orienter ou intervenir sur le marché acquisitif en toute connaissance de cause, un monitoring objectif, systématique et régulier des différents paramètres intervenant sur ce marché semble certes nécessaire, mais il est effectivement indispensable de combiner ces connaissances avec une nouvelle compréhension de la manière dont les mesures d'aide mises à la disposition des candidats acquéreurs par la Région se traduisent sur le terrain.

IDEA Consult a réalisé à trois reprises, pour le compte de la SLRB, l'actualisation de l'étude sur les prix de vente en Région bruxelloise, à savoir les études couvrant les périodes 2005-2010, 2011-2012 et 2013-2014. Pour réaliser la présente étude, IDEA Consult s'est associée cette fois avec Antea Group. Cette collaboration a permis d'exploiter au mieux les atouts de chaque bureau d'études et de travailler en parallèle sur les différents volets de l'étude, afin que celle-ci puisse être terminée dans les délais prévus.

1.2. Guide de lecture et méthodologie

L'étude se compose de trois volets :

1. Observatoire des ventes de biens résidentiels 2015-2017

2. Analyse géographique des logements occupés par leur propriétaire
3. Mesures d'aide à l'accès à la propriété

Le premier volet fait l'objet d'une partie distincte au sein de ce rapport ; les volets 2 et 3 ont été rassemblés dans la Partie 2 de ce rapport. Un certain nombre de tableaux, de graphiques et de cartes se trouvent en annexe de ce rapport, tout comme l'analyse détaillée des pôles de développement.

Dans les paragraphes ci-dessous, la méthodologie de travail appliquée est détaillée pour chaque phase et chaque volet de l'étude.

1.2.1 Phase préparatoire – collecte des données

Avant de pouvoir commencer à élaborer les différentes analyses socioéconomiques et géographiques, toutes les données chiffrées ont d'abord été recueillies lors de la phase préparatoire. Cette phase préparatoire a également été mise à profit pour organiser une réunion de démarrage afin de définir précisément les objectifs et les attentes de la mission d'étude, et ce afin de conclure des accords sur le plan technique / du contenu et de fixer les autres modalités de l'étude.

Différentes données chiffrées ont été nécessaires pour établir les différentes parties de l'étude. Une partie des données nécessaires, principalement pour le premier volet, est disponible librement via les bases de données de Statbel (SPF Économie – Statistics Belgium). Pour une partie des analyses du premier volet, à savoir celles réalisées à partir des données à l'échelle des secteurs statistiques / des quartiers, des demandes ont été faites auprès de l'administration fédérale du Cadastre et de l'IBSA. Pour les volets 2 et 3, les sources de données nécessaires ne sont pas toutes librement disponibles. Les données relatives au volet 2 ont été transmises par les autorités gestionnaires par l'intermédiaire de l'adjudicateur et ainsi communiquées à l'équipe de projet. Les données proviennent à l'origine de Bruxelles Fiscalité. Les données relatives au volet 3 ont été transmises directement par les autorités compétentes (Fonds du Logement, Citydev et CLTB).

Afin d'être en conformité avec la loi sur le respect de la vie privée, les cartes ainsi que les analyses et les descriptions correspondantes présentées dans cette étude ont été élaborées à une échelle n'étant pas plus précise que celle du quartier. Là où les données ont été reçues à un niveau plus détaillé, le consortium d'études s'est engagé à supprimer les données après leur agrégation.

1.2.2 Phase d'analyse (analyses de base et développement ultérieur)

1.2.2.1 Volet 1 : Observatoire des ventes de biens immobiliers résidentiels 2015-2017

À la demande de la SLRB, dans le cadre de 'l'Observatoire des prix de vente de biens résidentiels', IDEA Consult a mené à bien précédemment des études sur les prix des logements en vente à Bruxelles, et ce pour les périodes 2005-2010, 2011-2012 et 2013-2014. Il a été décidé d'actualiser les analyses effectuées dans le cadre de ces études jusqu'en 2017 inclus, année pour laquelle la plupart des chiffres sont déjà disponibles. Lorsqu'ils étaient disponibles, les chiffres pour 2018 ont été utilisés. Dans la mesure du possible, des évolutions sont reprises dans les analyses : l'horizon 2005-2017 est retenu sauf si ce n'est pas possible.¹

Pour une comparabilité optimale avec les études précédentes, les analyses, telles qu'exécutées précédemment, ont été actualisées de manière cohérente et intégrées dans les tableaux et graphiques nécessaires. Ainsi, les différentes parties et unités d'analyse (généralement la commune) des études précédentes ont été conservées autant que possible. Cependant, pour les prix de vente à une échelle inférieure à celle de la commune, il a été décidé d'intégrer ces données à l'échelle des quartiers bruxellois définis par le Monitoring des Quartiers, ces données étant plus cohérentes que les données à l'échelle des secteurs statistiques.

Outre l'analyse des prix de l'immobilier proprement dits, plusieurs données démographiques ainsi que des données chiffrées relatives au patrimoine résidentiel existant ont également été examinées. Celles-ci déterminent en effet le contexte dans lequel se déroule le marché du logement acquisitif et y sont indissociablement liées. Si elle est pertinente, une comparaison a également été établie avec la situation et les évolutions dans les provinces voisines du Brabant wallon et du Brabant flamand, avec la Région flamande et la Région wallonne, ou avec d'autres grandes

¹ Le choix s'est porté sur 2005 parce que la méthodologie utilisée par le Cadastre a été modifiée en 2005, et que cette date permet aussi d'obtenir une vision suffisamment large de l'évolution du marché.



villes belges. Enfin, un certain nombre d'indicateurs dérivés ont à nouveau été établis, par exemple le « nombre de logements par ménage », le « nombre de logements neufs concernés par des permis octroyés par rapport au parc de logements », etc.

Nouveauté par rapport aux études précédentes, une vue des prix unitaires d'application sur le marché de la construction des appartements neufs a été intégrée.

En ce qui concerne la partie de l'étude consacrée aux pôles prioritaires de développement, il est important de signaler que, dans le cadre de l'approbation du Plan Régional de Développement Durable (PRDD 2018), le gouvernement bruxellois a procédé à une modification de la définition de ces pôles de développement. Dans le cadre de cette étude, il a été décidé de ne plus traiter la Zone du Canal, seul pôle de développement régional, dans son ensemble, mais plutôt de traiter les sites de développement prioritaires qui en font partie, ce qui permet également la continuité avec les pôles de Tour & Taxis et Schaerbeek-Formation déjà traités dans les études précédentes. En outre, les pôles Birmingham – Heyvaert et Bassin de Biestebroek sont également traités comme des zones séparées. Par ailleurs, le Quartier européen, le Quartier Nord et les trois campus universitaires sont repris dans l'étude en tant que nouveaux pôles de développement.

Ce volet de l'étude se compose des parties suivantes :

1. Cadre démographique
2. Patrimoine résidentiel
3. Transactions sur le marché secondaire
4. Prix de vente sur le marché secondaire (et sur le marché primaire)
5. Accessibilité financière
6. Les pôles de développement
7. Conclusions générales

L'examen de ce volet a été effectué en deux phases d'analyse successives. Une première série d'analyses de base s'est focalisée sur les chapitres 1 à 5 ; dans une deuxième phase, des analyses complémentaires ont été effectuées et l'attention a aussi été portée vers les pôles de développement.

Ce volet de l'étude a débouché sur un rapport partiel reprenant toutes les composantes des études précédentes relatives au marché du logement acquisitif bruxellois, avec les tableaux, graphiques et cartes nécessaires. Les illustrations graphiques constituent un instrument en soi dans le cadre des interprétations ultérieures.

Les conclusions générales exposent les principales constatations et formulent notamment des recommandations pour la politique bruxelloise en matière de logement.

1.2.2.2 Volet 2 : Analyse géographique des propriétaires-occupants

Cette section analyse la part de la population qui est propriétaire et qui choisit en outre Bruxelles comme lieu de résidence, c'est-à-dire les propriétaires-occupants en RBC. L'objectif était de décrire les caractéristiques suivantes liées à cet ensemble d'habitants :

► Répartition géographique de cet ensemble d'habitants en Région de Bruxelles-Capitale

Cette carte a été établie à l'aide des données sources suivantes : (nombre de) personnes (au niveau des quartiers) qui reçoivent une « prime Be Home ». Bruxelles Fiscalité est l'autorité gestionnaire pour ces données sources. La prime est une réduction octroyée sur le précompte immobilier ; elle n'est pas liée à la personne, mais à l'habitation. La prime est associée à un seul nom, celui du destinataire de l'avertissement-extrait de rôle. Le nombre de propriétaires recevant une prime Be Home ne correspond donc pas à 100 % au nombre total de propriétaires-occupants. Plusieurs habitations ont plusieurs propriétaires (par exemple, un couple qui achète un appartement ensemble).

Les données comprennent les données suivantes, par habitation :

- ◆ secteur statistique où se situe l'habitation ;
- ◆ type d'habitation (appartement, maison, duplex...)
- ◆ année d'achat ;
- ◆ nombre de propriétaires ;
- ◆ nombre de propriétaires masculins ;
- ◆ nombre de propriétaires féminins ;



- ◆ pour les années 2016, 2017 et 2018.
- ▶ Répartition spatiale du sous-groupe 'propriétaire-occupants qui acquièrent une habitation pour la première fois'.

Données sources : nombre de propriétaires-occupants qui acquièrent pour la première fois un logement, sur la base des ménages / personnes ayant eu droit à un abattement des droits d'enregistrement. (Gestionnaire des données sources : Bruxelles Fiscalité). Ces données ne pouvant être mises à disposition dans le délai d'élaboration de cette étude, il a été décidé dès le départ de ne pas les intégrer dans l'étude.

Ensuite, lorsque c'est pertinent, la répartition géographique de ces groupes cibles est comparée avec :

- ▶ le profil sociodémographique et socioéconomique des différents quartiers de Bruxelles ;
- ▶ les caractéristiques du marché du logement dans les différents quartiers.

L'existence éventuelle d'une relation spatiale entre les lieux où l'on retrouve de nombreux propriétaires-occupants et d'autres paramètres a ici été étudiée. Par exemple, existe-t-il une relation entre le nombre de propriétaires-occupants et le revenu moyen?

En fonction de ces analyses croisées, les données suivantes ont été collectées ; celles-ci étaient disponibles via le 'Monitoring des Quartiers de Bruxelles' ou ont été transmises par le service Patrimoine du Cadastre:²

- ▶ densité de population ;
- ▶ catégorie d'âge ;
- ▶ pourcentage d'étrangers ;
- ▶ taux de chômage ;
- ▶ prix moyen par habitation ;
- ▶ ...

Pour des raisons de respect de la vie privée, les données ont été agrégées à l'échelle des quartiers.

1.2.2.3 Volet 3 : Mesures d'aide à l'accès à la propriété

Certains propriétaires-occupants en RBC ont fait appel à des mesures d'aide (financière) mises à la disposition des candidats acquéreurs par les autorités bruxelloises (prêts et habitations du Fonds du Logement, logements moyens Citydev, projets Community Land Trust). Cette partie de l'étude présente une analyse géographique des bénéficiaires d'une aide financière favorisant l'accès à la propriété, sur la base des données disponibles.

Outre les primes Be Home, la Région de Bruxelles-Capitale met en effet en œuvre différentes mesures d'aide visant à mettre en place une offre de logement abordable pour les acquéreurs potentiels :

▶ Fonds du Logement de la RBC

Le Fonds du Logement fournit deux formes d'aide :

- un crédit octroyé par le Fonds du Logement (également pour les logements vendus par d'autres parties). Nombre de crédits octroyés :
 - 2018 : 849
 - 2012 : 1 216
 - 2007 : 747
- Des logements acquisitifs du Fonds du Logement. Ce nombre est nettement inférieur au nombre de crédits octroyés (en 2018, il s'agissait de 10 logements du Fonds du Logement).

Données reçues :

- crédits octroyés liés au logement;
- type de logement : montant du crédit octroyé, construction neuve ou non, composition du ménage, logement vendu par un particulier, Citydev, le Fonds du Logement...

² En ce qui concerne les prix de vente.



► Citydev

Citydev est l'ancienne Société régionale de développement de la RBC. Une des tâches de Citydev est la création de 'logements moyens' dans des quartiers où les investissements dans les projets résidentiels sont faibles. Les 'logements Citydev' (= logements réalisés et vendus par Citydev) sont vendus en dessous du prix du marché, avec une TVA de 6 % au lieu de 21 % (effet rétroactif jusqu'en 2009). En 2018, il existe 4 170 logements Citydev à Bruxelles. Il s'agit là du total de tous les logements réalisés. La part de ces logements déjà vendue n'est pas connue. Ce chiffre est calculé sur la base de la somme de tous les logements des projets réalisés.

Conditions pour pouvoir prétendre à un logement Citydev:

- ne posséder aucune autre habitation;
- 20 ans d'occupation;
- être sous le revenu maximum.

Données reçues :

- aucune information relative aux bénéficiaires disponible / divulguée;
- situation et ampleur des projets : basé sur les informations disponibles sur le site web.

► Community Land Trust Brussels (CLTB)

Dans le cadre d'un projet CLT, le terrain et la propriété d'un immeuble de logement sont dissociés. CLTB reste propriétaire du terrain. Les logements sont obtenus par acquisition du droit d'emphytéose. Le logement est vendu en dessous du prix du marché.

Données reçues :

- seulement un projet réalisé en 2018 (rue Fin, à Molenbeek : 9 logements). D'ici 2019, 70 logements devraient être réalisés;
- aucune information relative aux bénéficiaires disponible / divulguée;
- situation et ampleur des projets achevés en 2018-2019.

De manière comparable au volet 2, ces mesures d'aide sont présentées géographiquement et combinées à des données socioéconomiques pertinentes qui illustrent les tendances, les lacunes, un profil d'occupant, etc. Les paramètres suivants ont notamment été examinés :

- prix moyen de l'habitation ;
- revenu moyen ;
- taux de chômage ;
- ...

1.2.3 Phase de finalisation – rapports et diffusion des résultats

Durant la phase de finalisation de l'étude, les interprétations finales ont été faites et les conclusions et recommandations ont été établies. Au cours de cette période, la traduction des rapports partiels intermédiaires (présentations PowerPoint) en rapport écrit a également été effectuée et l'ensemble des tableaux du premier volet ont été réalisés.

Le rapport final présenté ici doit donc être considéré comme une version écrite des différents rapports partiels et contient en outre les éléments suivants :

- l'explication des méthodologies utilisées;
- un glossaire : un récapitulatif de tous les termes utilisés et la définition des indicateurs;
- les tableaux du premier volet : les principaux tableaux de base des chiffres immobiliers et de l'évolution des chiffres immobiliers sont repris dans un livret séparé et annexé à ce rapport;
- des illustrations supplémentaires : pour que le texte principal du rapport reste lisible, les illustrations n'y sont pas toutes reprises. Des illustrations supplémentaires établies et constituant malgré tout une visualisation pertinente ont été reprises en annexe de ce rapport;



- ▶ une analyse détaillée des pôles de développement, en annexe de ce rapport ;
- ▶ la liste des quartiers du Monitoring des Quartiers.

Enfin, la phase de finalisation a également servi à établir une présentation finale, sur la base du rapport final, afin de faire connaître publiquement les résultats de l'étude.

1.3. Glossaire

Expression	Signification
Appartement	Logement faisant partie d'un bâtiment avec des parties en copropriété (toit, façades, terrain...)
'Appartementisation'	Phénomène de remplacement de la part du patrimoine résidentiel non constituée d'appartements par un nombre croissant d'appartements, un effet encore renforcé par le fait qu'à de nombreux endroits, la majorité des logements bénéficiant de permis d'urbanisme sont des appartements
Bonus logement	Les frais liés à un emprunt hypothécaire peuvent être déduits de la base imposable jusqu'à un certain niveau. Depuis 2015, on est passé à une déduction fiscale directe et les trois Régions peuvent décider séparément de leur propre législation.
Coefficient d'accessibilité financière	Indicateur permettant de déterminer l'accessibilité financière générale du marché acquisitif ; il est calculé en divisant le prix médian d'un appartement ou d'une maison par le revenu médian d'un ménage. On obtient ainsi, à titre indicatif, le nombre de revenus médians qu'un ménage « médian » doit dépenser pour pouvoir acheter un logement au prix médian, ce qui peut constituer une mesure de l'accessibilité financière. Plus le coefficient d'accessibilité financière est élevé, moins le logement est abordable, et inversement.
Démolition reconstruction	Se dit lorsqu'un ou plusieurs bâtiments (généralement des maisons mitoyennes ou des maisons de commerce) sont démolis pour faire place à une nouvelle construction (généralement un immeuble d'appartements).
Indice de richesse	Comparaison du revenu fiscal moyen par habitant d'une unité administrative avec le revenu moyen par habitant en Belgique Par définition, l'indice de richesse de la Belgique est égal à 100. Si l'indice de richesse d'une unité administrative est inférieur à 100, cela signifie que le revenu moyen par habitant dans cette unité administrative est inférieur au revenu moyen national. En revanche, si l'indice de richesse est supérieur à 100, cela signifie que le revenu moyen par habitant dans cette région est supérieur au revenu moyen par Belge. ³
Logement / habitation	Toute unité d'habitation inscrite au cadastre
Logement social	Logement social locatif géré par une Société immobilière publique sous la coupole de la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale
Maison mitoyenne / en rangée	Logement à deux façades avec emprise au sol.
Maison ouverte / détachée / isolée	Logement à quatre façades avec emprise au sol

³ Source de la définition : SPF Économie



Maison semi-ouverte / jumelée	Logement à trois façades avec emprise au sol
Maison unifamiliale	Synonyme de « logement avec emprise au sol », peut être subdivisé de deux manières : <ul style="list-style-type: none"> • les 'villas, bungalows et maisons de campagne' qui se trouvent sur une parcelle > 5 ares et les 'maisons ordinaires' qui se trouvent sur une parcelle < 5 ares (dans les statistiques de vente), • les 'maisons ouvertes, les 'maisons semi-ouvertes' et les 'maisons mitoyennes' (dans les statistiques sur le parc immobilier).
Marché primaire / du neuf	Le marché du logement neuf où les achats sont effectués sous le régime de la TVA (21 %)
Marché secondaire	Le marché du logement sur lequel les achats sont effectués sous le régime des droits d'enregistrement (logements construits depuis deux ans ou plus)
Patrimoine résidentiel / Parc de logements	L'ensemble des logements inscrits au cadastre Cela concerne donc aussi les nouvelles constructions résidentielles réceptionnées, mais qui n'ont pas encore été vendues.
Percentile revenus...)	(prix, Prix en dessous duquel est réalisé un certain pourcentage des ventes. Le prix percentile 90 ou P90 indique par exemple que 90 % des ventes sont réalisées à un prix de vente inférieur au prix P90. Le prix percentile P50 est, par définition, égal au prix médian. Les prix percentiles disponibles pour cette étude sont les suivants : P10, P25, P50, P75 et P90. Une définition comparable s'applique aux revenus percentiles.
Périphérie bruxelloise	Aussi appelée 'périphérie flamande' ou simplement 'périphérie'. Il s'agit de l'ensemble des communes situées en dehors de la RBC et jouxtant celle-ci. Dilbeek, Vilvorde, Rhode-Saint-Genèse et Tervueren, par exemple, font partie de ces communes. En raison de la proximité et de la forte interaction avec Bruxelles, certaines communes wallonnes telles que Braine-l'Alleud et Waterloo sont aussi parfois considérées comme faisant partie de cette périphérie.
Prix médian / P50	Le prix en dessous duquel est réalisée la moitié des transactions immobilières, et au-dessus duquel est réalisée l'autre moitié de ces transactions (La médiane est la valeur qui permet de diviser une série en deux parties égales.)
Prix réels	Expression synonyme de prix constants ou de prix 'en euros constants' Il s'agit d'un prix hypothétique par rapport à une année de référence, en considérant une inflation nulle à partir de cette année-là. Le calcul des prix réels s'effectue sur la base de l'indice des prix à la consommation (IPC). Le prix médian réel de 2010 est égal à (prix médian absolu 2010 x IPC 1990 / IPC 2010).
Quote-part, ou Part consacrée au logement	La fraction du revenu net consacrée à l'acquisition d'un logement Il peut s'agir du loyer, du remboursement mensuel d'un crédit hypothécaire, de charges financières... Une part consacrée au logement de 30 à 35 % du revenu net est généralement considérée comme acceptable pour un ménage. Pour un ménage avec enfants, il est préférable, dans la pratique, de tenir compte d'une part consacrée au logement de 25 %.
Revenu fiscal	Le revenu fiscal correspond au « revenu net imposable », qui correspond à son tour au total de l'ensemble des revenus bruts d'origine professionnelle, mobilière



	et immobilière et diverse (revenus de remplacement, pensions...) minorés de tous les frais déductibles.
Solde migratoire (externe ou interne)	Le solde migratoire s'obtient en retranchant les chiffres absolus de l'émigration des chiffres absolus de l'immigration, soit vis-à-vis de l'étranger (solde externe), soit vis-à-vis de toutes les autres communes belges (solde interne).
Villas, bungalows et maisons de campagne	<p>Une catégorie de 'maisons unifamiliales'</p> <p>Dans les statistiques de vente, les villas se distinguent des 'maisons ordinaires' par la taille du terrain : lorsque la superficie de celui-ci est supérieure à 5 ares, la maison est qualifiée de villa.</p>





PARTIE 1

Observatoire des ventes de biens immobiliers
résidentiels 2015-2017



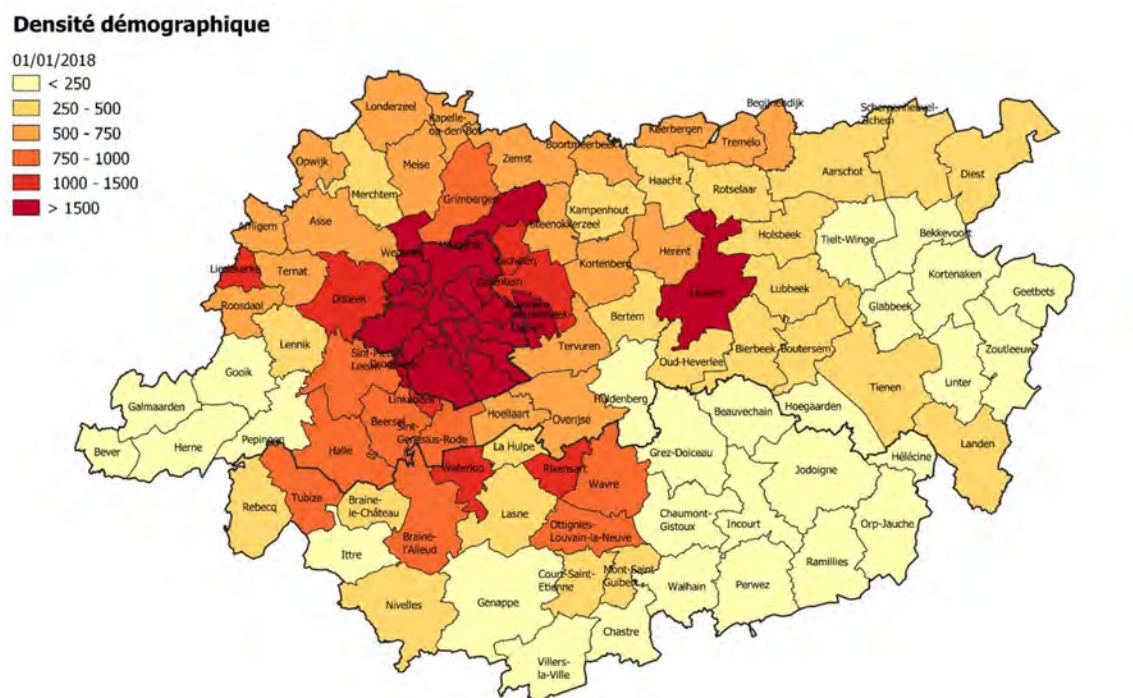
1 / Cadre démographique

1.1. Un 'débordement' prudent vers la deuxième couronne et la périphérie

D'après les chiffres les plus récents (1er janvier 2018), le nombre d'habitants en Région de Bruxelles-Capitale s'élève à 1 198 726. Il s'agit d'une nette augmentation de 23 553 habitants par rapport au 1er janvier 2015 (données les plus récentes lors de l'étude précédente). Bien entendu, cette augmentation entraîne une nouvelle hausse de la densité moyenne de population dans la Région. Celle-ci s'élève désormais à 7 428 habitants par km² (elle était de 7 282 hab/km² au 1er janvier 2015).



Figure 1 : Densité de population en RBC et dans les provinces de Brabant, au 01/01/2018



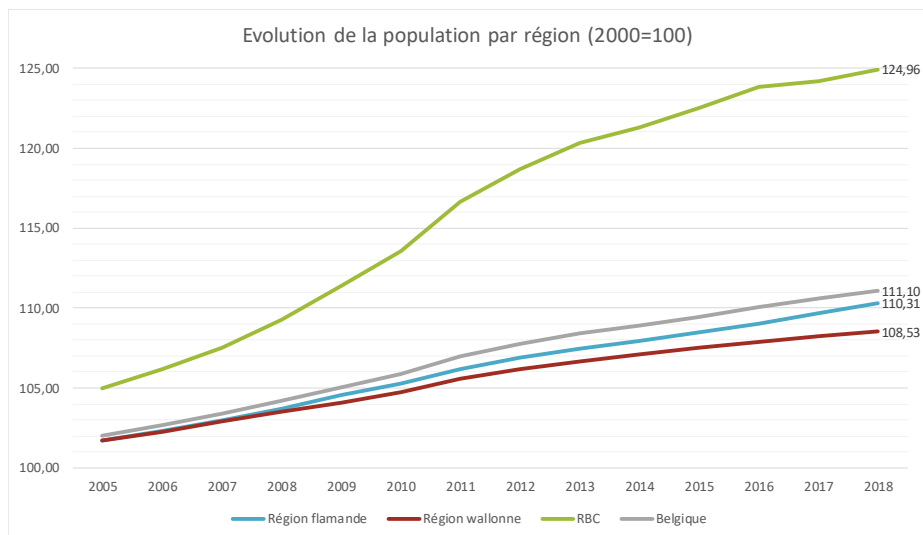
Source : Données : Statbel, Carte : IDEA Consult

La carte ci-dessus présente la densité de population en Région de Bruxelles-Capitale et dans les provinces du Brabant flamand et du Brabant wallon. La grande densité de population de Bruxelles et de sa périphérie par rapport à celle de l'arrière-pays est ici bien visible.

Des différences nettes entre les différentes communes de la Région restent toutefois visibles (voir également la carte en annexe à ce rapport). Les communes les plus densément peuplées restent Saint-Josse (23 665 hab/km²), Saint-Gilles (19 805 hab/km²) et Koekelberg (18 571 hab/km²). Ce n'est pas un hasard s'il s'agit des petites communes de la première couronne. Les communes les moins densément peuplées sont Auderghem (3 735 hab/km²), Uccle (3 591 hab/km²) et surtout Watermael-Boitsfort (1 934 hab/km²). Ce sont toutes des communes du sud-est de la Région.⁴ Watermael-Boitsfort est la seule commune de la Région de Bruxelles-Capitale à avoir une densité de population inférieure à celle de certaines communes de la périphérie. La densité est ainsi plus élevée dans les communes de Kraainem, Drogenbos, Wezembeek-Oppeem et Vilvorde. La faible densité à Watermael-Boitsfort résulte naturellement de la part de superficie relativement importante occupée par la Forêt de Soignes. Les seules autres communes du Brabant flamand et du Brabant wallon avec une densité qui dépasse les 1 500 hab/km² sont toujours la commune périphérique de Wemmel et Louvain.

⁴ Les différences de densité de population entre les différentes communes bruxelloises sont donc encore plus importantes que celles entre les communes bruxelloises et les communes des provinces brabançonnnes.

Figure 2 : Évolution relative de la population par Région, 2005-2018



Source : Données : Statbel, Graphique : IDEA Consult

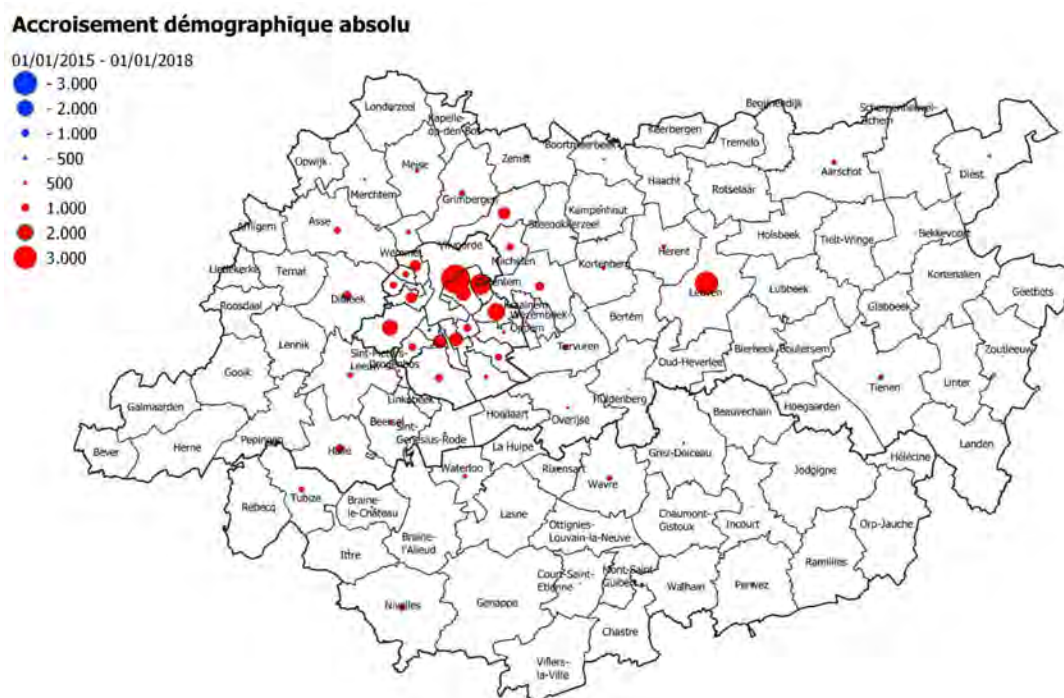
Lorsque nous comparons l'évolution démographique en Région de Bruxelles-Capitale à celle dans les autres Régions et à la moyenne nationale, nous remarquons que l'augmentation en RBC est beaucoup plus importante sur une longue période. Ces dernières années, le rythme de croissance en Région de Bruxelles-Capitale a progressivement, mais structurellement, diminué. Alors que le taux de croissance moyen pour la période 2008-2011 oscillait encore autour ou au-dessus de 2,0 % par an, ce chiffre a systématiquement diminué au cours des périodes suivantes. Pour la période traitée (2015-2018), les valeurs se situent entre 0,3 % et 1,1 % et le taux de croissance en Région de Bruxelles-Capitale se situe donc à un niveau comparable à celui de la Région flamande (0,5 % à 0,6 %). Le rythme de croissance en Région wallonne reste plus faible. Le ralentissement de la croissance en Région de Bruxelles-Capitale est directement lié à la baisse du solde migratoire externe au cours de la même période (voir aussi le paragraphe 1.2 de ce chapitre).

Nous avons vu précédemment que la population totale en Région de Bruxelles-Capitale a augmenté de 23 553 habitants entre le 1er janvier 2015 et le 1er janvier 2018. Bien entendu, il existe des différences importantes entre les différentes communes. La figure ci-dessous montre l'accroissement absolu par commune pour la Région de Bruxelles-Capitale et les provinces brabançonnaises.⁵

⁵ Les différences entre les chiffres de croissance des différentes communes bruxelloises sont importantes, voir la carte en annexe de ce rapport.



Figure 3 : Accroissement démographique absolu, en RBC et dans les provinces de Brabant, 01/01/2015 - 01/01/2018



Source : Données : Statbel, Carte : IDEA Consult

En termes absolus, comme pour la période 2013-2015, la plus forte hausse est enregistrée dans la commune de Bruxelles-Ville. Au cours des trois dernières années, la population y a augmenté de 3 743 habitants. Ce chiffre est toutefois nettement inférieur à la croissance de près de 7 000 habitants observée au cours de la période comprise entre le 1er janvier 2013 et le 1er janvier 2015. Les communes d'Evere (+ 2 683 habitants), de Woluwe-Saint-Lambert (+ 2 281 habitants) et d'Anderlecht (+ 2 050 habitants) enregistrent également un accroissement démographique absolu significatif. En Région de Bruxelles-Capitale, la population baisse dans deux communes : Saint-Josse (- 300 habitants) et Saint-Gilles (- 470 habitants), confirmant ainsi la tendance à la stagnation observée au cours de la période 2013-2014. Watermael-Boitsfort, seule commune à connaître un accroissement négatif lors de l'étude précédente, enregistre cette fois une croissance démographique nettement positive de 558 habitants.

Nous pouvons à présent procéder à une comparaison entre les communes de la Région de Bruxelles-Capitale et les communes des provinces du Brabant flamand et du Brabant wallon. Quelques-unes des communes de la périphérie de Bruxelles ont dans les trois dernières années également enregistré une croissance de population qui dépassait mille habitants : Vilvorde (1 597 habitants), Dilbeek (1 191 habitants), Zaventem (1 128 habitants) et Halle (1 073 habitants). Dans la périphérie de Bruxelles au sens large, Louvain a aussi connu une dynamique de croissance extrêmement positive (+ 3 020 habitants). Avec ce chiffre, la ville de Louvain laisse derrière elle toutes les communes bruxelloises, à l'exception de la Ville de Bruxelles même.

À l'autre extrémité du spectre, huit communes brabançonnes, tout comme Saint-Josse et Saint-Gilles, enregistrent une croissance négative (limitée) entre 2015 et 2018. Les communes périphériques de Kraainem et de Wezembeek-Opem font partie de ces communes. Plus largement, on peut dire que le sud de la Région de Bruxelles-Capitale et sa périphérie sud connaissent une croissance démographique plus limitée (ou une stagnation). L'accroissement absolu se manifeste principalement dans le nord de la Région et dans sa périphérie nord.

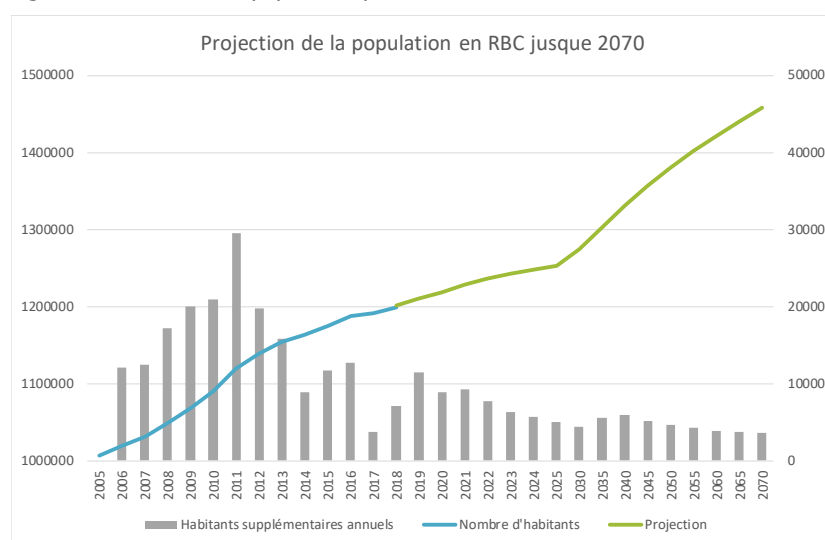
L'accroissement démographique absolu des différentes communes ne se traduit pas de façon univoque en accroissement relatif, voir aussi la carte en annexe. Ainsi, en Région de Bruxelles-Capitale, l'accroissement relatif le plus important ne s'observe pas à la ville de Bruxelles, mais bien à Evere (+ 7,0 %). Malgré le fort accroissement absolu enregistré pour la ville de Bruxelles au cours de la période écoulée, cette commune affiche une croissance plutôt moyenne en termes relatifs, avec un taux de croissance de 2,1 %. Les autres communes avec une croissance

relative supérieure à 3,0 % sont Woluwe-Saint-Lambert (+ 4,2 %), Berchem-Sainte-Agathe (+ 3,8 %) et Ganshoren (+ 3,3 %). Tout comme en 2013-2014, une part importante de la dynamique démographique bruxelloise est donc à mettre à l'actif des communes de la seconde couronne car aussi Jette, Auderghem et maintenant Watermael-Boitsfort affichent de beaux chiffres de croissance.

Quelques communes de la périphérie bruxelloise ont également connu une forte croissance relative de 3 % ou plus en trois ans. À l'exception de Drogenbos (+ 7,2 %), Hoeilaert (+ 3,5 %) et Tervueren (+ 3,7 %), il s'agit principalement d'un groupe de communes de la périphérie nord de Bruxelles avec en tête Machelen (+ 6,7 %), Vilvorde (+ 3,8 %), Wemmel (+ 4,0 %) et Zaventem (+ 3,5 %). Dix autres communes du Brabant enregistrent également des taux de croissance relatifs supérieurs à 3 %, la plupart du temps du côté francophone de la frontière linguistique, mais Louvain affiche logiquement aussi un score élevé.

Par le passé, la hausse du nombre d'habitants dans la Région ne s'est cependant pas toujours traduite par une croissance directement proportionnelle du nombre de ménages, qui est la mesure de la demande de logements supplémentaires (voir aussi plus loin). Entre 2015 et 2017 également, le nombre de ménages privés en Région bruxelloise a augmenté de 2 475 unités seulement. Cette croissance modeste est directement liée à une croissance naturelle positive : les familles bruxelloises grandissent d'année en année. En 2017, la taille moyenne d'un ménage est de 2,16 personnes contre 2,14 en 2015 !

Figure 4 : Prévisions de population pour la RBC, 2005-2070



Source : Données : IBSA (à partir de données du Bureau fédéral du Plan et de Statbel, projection mars 2018), Graphique : IDEA Consult

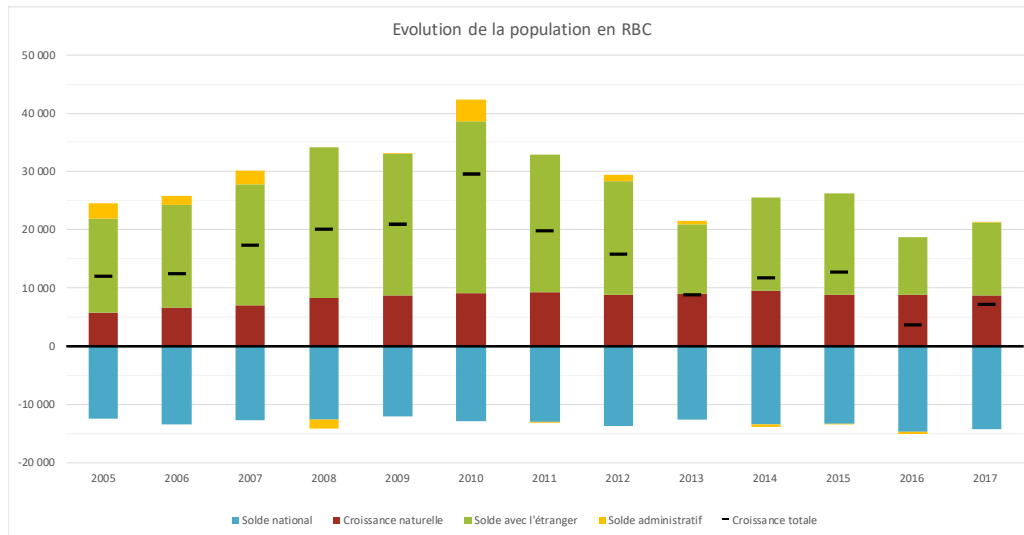
La figure ci-dessus est la projection graphique de l'évolution de la population en RBC. D'après les prévisions les plus récentes, la hausse de population en RBC devrait se poursuivre à l'avenir, mais à un rythme plus progressif qu'au cours des années précédentes. La croissance annuelle ne devrait plus dépasser le chiffre de + 1 %. D'ici 2025, la population atteindrait la barre des 1,25 million d'habitants. D'après les prévisions, à partir de 2025, l'accroissement démographique annuel devrait être d'environ 5 000 habitants, une fraction seulement des chiffres importants que la Région a connus jusqu'il y a quelques années de cela (avec encore une augmentation de près de 13 000 habitants en 2015). Cet accroissement annuel devrait même finalement chuter pour atteindre environ 3 500 habitants en 2070.

La population et la densité de population bruxelloises ne cessent d'augmenter, quoique dans une moindre mesure qu'auparavant. De manière générale, un certain transfert de la dynamique de croissance peut également être observé à partir des communes bruxelloises plus centrales vers les communes de la seconde couronne et vers la périphérie (nord) de Bruxelles. L'accroissement démographique dans la Région ne se traduit toutefois pas par une croissance directement proportionnelle du nombre de ménages, une conséquence directe de l'augmentation de la taille des ménages. À l'avenir, la croissance démographique se poursuivrait, mais à un rythme moins élevé qu'auparavant.



1.2. Une dynamique de croissance endogène et internationale

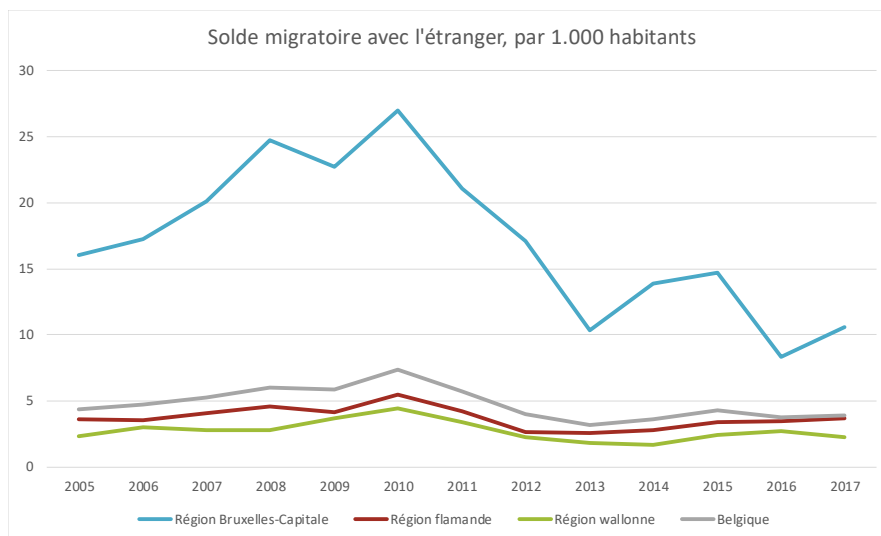
Figure 5 : Évolution de la population en Région de Bruxelles-Capitale, 2005-2017



Source : Données : IBSA, Graphique : IDEA Consult

Le solde migratoire externe positif est le moteur de la croissance démographique explosive en RBC au cours des dernières décennies. Ce moteur a cependant fortement ralenti ces dernières années, ce qui se traduit directement par une croissance plus faible de la population dans la Région. Dernièrement, l'accroissement démographique naturel a joué un rôle de plus en plus important dans la croissance totale de la population. Le solde migratoire interne est beaucoup plus stable (il se dégrade toutefois légèrement au fil du temps) : la Région continue à perdre en moyenne 13 000 habitants par an au profit des autres Régions de Belgique (voir aussi le graphique en annexe). Remarquons également qu'au cours des deux dernières années, le solde migratoire externe (positif) est inférieur au solde migratoire interne (négatif), si bien que la croissance démographique de la Région est plus que jamais déterminée par l'accroissement naturel.

Figure 6 : Solde migratoire avec l'étranger, pour 1 000 habitants, 2005-2017



Source : Données : IBSA & Statbel, Graphique : IDEA Consult

Le recul du solde migratoire annuel avec l'étranger, exprimé pour 1 000 habitants, est clairement visible sur la figure ci-dessus. C'est la conséquence d'un solde migratoire externe en baisse ainsi que d'une population totale



croissante. Malgré le fort recul enregistré ces dernières années, ce chiffre reste nettement supérieur à celui des autres Régions et de la Belgique en général. Il est plus utile de comparer la RBC à d'autres grandes villes belges. Si nous examinons la situation dans les villes d'Anvers, de Gand et de Liège, nous observons des valeurs comprises entre 5 et 10 ces dernières années (2015-2017).⁶ Ces valeurs sont inférieures aux valeurs observées pour la RBC, mais sont néanmoins d'un ordre de grandeur plus comparable.

L'internationalisation croissante de la RBC est une conséquence logique d'un bilan migratoire positif avec l'étranger (et dans une moindre mesure des naissances dans les ménages bruxellois de nationalité étrangère). Début 2017, près de 35 % des habitants de la Région sont de nationalité étrangère ! Ce pourcentage atteignait encore 34 % début 2015 et environ 31,5 % début 2011. Entre le 01/01/2015 et le 01/01/2018, la Région a accueilli 15 413 habitants étrangers supplémentaires.

Selon les chiffres les plus récents, la proportion des Belges reste supérieure à 50 % dans chacune des 19 communes bruxelloises. Cependant, dans quelques communes bruxelloises, la part occupée par les autres nationalités s'approche peu à peu des 50 %, à savoir : Ixelles (49,2 %), Saint-Gilles (48,5 %), Etterbeek (47,3 %) et Saint-Josse (43,4 %). D'autre part, deux communes bruxelloises comptent toujours un pourcentage de personnes étrangères inférieur à 20 % : Berchem-Sainte-Agathe (19,2 %) et Watermael-Boitsfort (19,8 %). Ganshoren, où le pourcentage d'étrangers était inférieur à 20 % en 2015, voit ce chiffre à nouveau dépasser la barre des 20 % en 2017 (21,3 %).

Selon les communes, la nationalité des habitants est très différente, voir graphique en annexe. Le plus grand groupe d'étrangers en RBC, et ce dans chaque commune bruxelloise, reste toutefois celui des personnes originaires de l'UE28. Dans quelques communes, ce pourcentage d'habitants issus de l'UE28 par rapport au nombre total d'habitants est même supérieur à 35 % : Saint-Gilles (35,2 %), Etterbeek (36,6 %) et Ixelles (36,8 %). À l'autre extrémité du spectre, on trouve quelques communes où la proportion d'étrangers issus de l'UE28 est inférieure à 15 %. Il s'agit, comme en 2015, d'un groupe de communes situées dans le nord-ouest de la Région : Berchem-Sainte-Agathe (11,8 %), Ganshoren (13,3 %), Evere (13,8 %), Jette (14,2 %) et Molenbeek (14,2 %). En moyenne sur l'ensemble des communes bruxelloises, la part d'habitants non belges originaires de l'UE28 est égale à 22,5 %.

En 2017, les Français sont toujours la nationalité étrangère la plus fortement représentée en Région bruxelloise. Au total, les Français représentent désormais 5,3 % de la population bruxelloise, soit une augmentation de 0,3 % par rapport à 2015. À Ixelles (13,1 %) et à Uccle (11,7 %), le pourcentage de Français était déjà supérieur à 10 % ; Saint-Gilles (10,1 %) a passé ce cap au cours des dernières années.

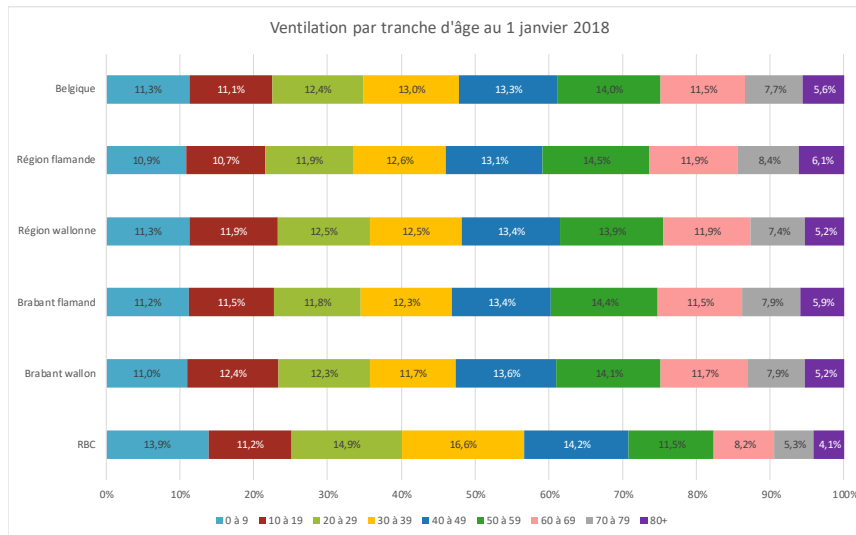
L'attractivité de la Région sur les personnes étrangères reste importante, mais s'est fortement affaiblie ces dernières années, avec un effet direct sur la croissance démographique. Si l'on considère la dynamique migratoire continuellement négative avec les autres communes belges, la croissance démographique de la Région semble plus que jamais déterminée par la croissance naturelle. Bruxelles continue malgré tout à s'internationaliser, le cap des 50 % d'étrangers se rapproche doucement dans certaines communes. La proportion d'étrangers originaires de l'UE28 pèse ici le plus.

⁶ Durant la même période, on a en effet observé un solde migratoire externe positif moyen pour 1 000 personnes de près de 8 pour Liège et de 7,2 pour Anvers et Gand. Sur ce plan, le solde migratoire de Charleroi, d'une valeur de 2,8, est nettement inférieur.



1.3. Un tournant dans le rajeunissement de Bruxelles

Figure 7 : Ventilation par tranche d'âge de la population, en RBC et dans les régions avoisinantes, 01/01/2018



Source : Données : Statbel, Graphique : IDEA Consult

La population en RBC est depuis longtemps déjà nettement plus jeune que dans les autres Régions belges et les provinces brabançonnnes. Même si la proportion d'enfants et de jeunes a encore augmenté de 0,2 % par rapport à 2015, l'évolution du rajeunissement de la Région a basculé depuis 2016 : en 2017 et en 2018, l'âge moyen en Région bruxelloise a augmenté, pour les premières fois depuis bien longtemps, pour atteindre 37,47 ans en 2018.⁷ Aujourd'hui, plus d'un quart de la population bruxelloise (25,1 %) a moins de 20 ans et près d'un tiers (31,5 %) a entre 20 et 40 ans. Plus de la moitié de la population bruxelloise (56,6 %) est donc toujours âgée de moins de 40 ans.

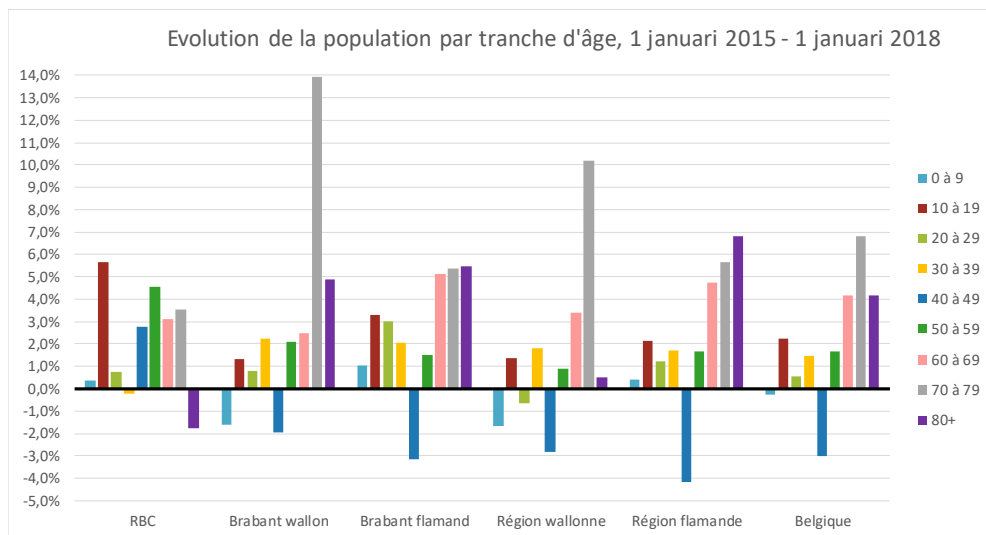
En revanche, 17,6 % des habitants seulement ont plus de 60 ans. La problématique du vieillissement est donc beaucoup moins présente en RBC que dans les autres Régions belges et dans les provinces brabançonnnes, où ce groupe démographique tourne aux alentours des 25 %. En dépit d'une augmentation absolue du nombre de personnes âgées de plus de 60 ans en RBC, leur pourcentage est resté inchangé entre 2015 et 2018, alors qu'il augmente nettement dans les autres Régions et dans les provinces brabançonnnes (une augmentation de l'ordre de 1 %).

À nouveau, il est plus intéressant de comparer la RBC aux grandes villes belges : Anvers, Charleroi, Gand ou Liège. Ces villes présentent une ventilation de la population par catégorie d'âge plus similaire, mais la RBC possède cependant la structure la plus jeune, voir graphique en annexe. La composition de la population à Anvers est celle qui présente la plus grande similitude avec Bruxelles.

⁷ Il existe toutefois des différences notables entre les différentes communes bruxelloises : l'âge moyen varie entre 34,53 ans à Saint-Josse et 42,25 ans à Watermael-Boitsfort.



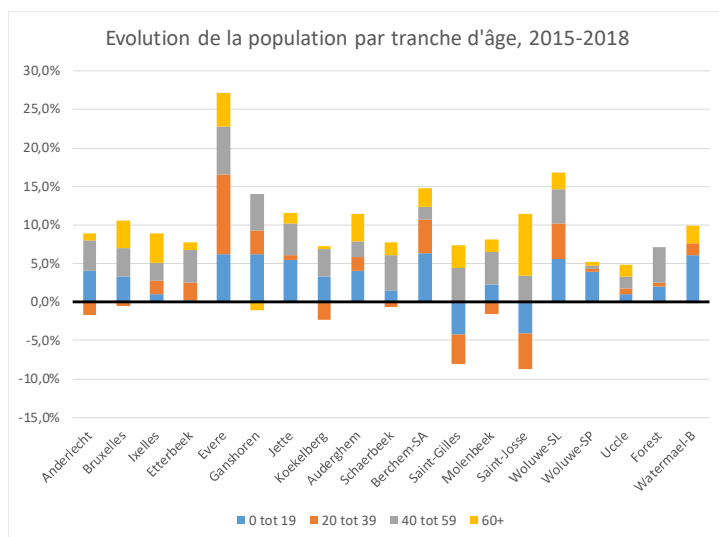
Figure 8 : Évolution de la population par tranche d'âge, en RBC et dans les régions avoisinantes, 01/01/2015 - 01/01/2018



Source : Données : Statbel, Graphique : IDEA Consult

L'évolution de la population par catégorie d'âge au cours de la période 2015-2018 montre que 33,2 % de l'augmentation de la population concerne le groupe démographique des moins de 20 ans. Par ailleurs, la RBC enregistre une augmentation atypique dans presque toutes les catégories d'âge, à l'exception des trentenaires (- 0,2 %) et des plus de 80 ans (- 1,8 %). On observe une grande différence avec les régions environnantes pour la croissance du groupe des plus de 60 ans. Dans chaque région, ce groupe d'âge enregistre une forte croissance. En RBC, cette croissance reste très limitée, avec même une baisse chez les plus de 80 ans. De même, la RBC n'enregistre pas de baisse chez les quadragénaires, comme c'est le cas dans les autres régions.

Figure 9 : Évolution de la population en fonction des tranches d'âge, par commune, 2015-2018



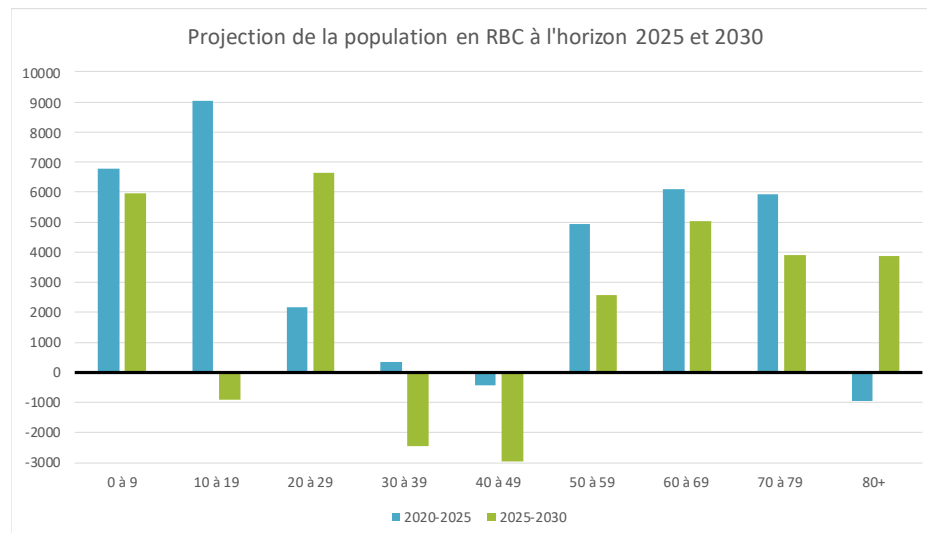
Source : Données : Statbel, Graphique : IDEA Consult

Seules deux communes bruxelloises enregistrent une diminution de leur nombre d'habitants (voir aussi plus haut), celle-ci est la conséquence d'une diminution dans les groupes d'âge les plus jeunes (familles avec enfants). Seules deux communes enregistrent une croissance dans chaque catégorie d'âge : Evere et Audergem. La plupart des autres communes enregistrent une croissance dans la plupart des groupes d'âge. Dans différentes communes bruxelloises, on observe cependant des diminutions notables dans certaines catégories d'âge. Ainsi, le nombre d'enfants, de jeunes et de jeunes adultes a fortement baissé dans plusieurs communes, principalement dans le



centre et le nord-ouest de la Région : à Anderlecht, Bruxelles-Ville, Koekelberg, Molenbeek, Schaerbeek, Saint-Josse et Saint-Gilles. Le nombre de personnes âgées de plus de 60 ans augmente dans toutes les communes, à l'exception de Ganshoren et Forest. En général, on semble assister à un équilibre entre les différentes communes bruxelloises : les communes plus âgées ont tendance à rajeunir et les communes plus jeunes à vieillir.

Figure 10 : Perspectives démographiques par tranche d'âge, 2020-2030



Source : Données : Statbel, Graphique : IDEA Consult

Lorsqu'on examine les prévisions démographiques par tranche d'âge pour les périodes 2020-2025 et 2025-2030, il apparaît clairement que les groupes d'âge les plus jeunes enregistreront encore une croissance à court terme. Seul le groupe des 10-19 ans connaîtrait un léger recul sur la période 2025-2030. Par ailleurs, on observe aussi une nette augmentation chez les groupes d'âge les plus âgés, à partir de 50 ans. En termes absolus, la croissance des plus de 50 ans est même supérieure à celle des groupes d'âge plus jeunes, ce qui pourrait marquer le début d'un vieillissement de la Région. Les trentenaires et les quadragénaires sont les groupes démographiques qui, d'après les prévisions, enregistreraient les baisses les plus importantes. Le nombre de trentenaires devraient initialement connaître une légère croissance avant de baisser par la suite. Le nombre de quadragénaires diminue au cours des deux périodes.

Après une période de fort rajeunissement, un revirement semble peu à peu s'opérer dans le processus de rajeunissement progressif de la population bruxelloise. Malgré l'augmentation récente de l'âge moyen, la pyramide des âges à Bruxelles reste encore extrêmement jeune, plus de la moitié de la population étant âgée de moins de 40 ans. Il n'est pour l'instant pas encore question de vieillissement en Région bruxelloise. Dans un avenir proche, la croissance du nombre de jeunes habitants devrait néanmoins progressivement s'effacer devant une augmentation plus forte du groupe des plus de 50 ans. La composition et l'évolution de la population à Bruxelles contrastent fortement avec celles des autres régions et villes belges. Anvers affiche le profil le plus comparable. Au sein de la Région, un équilibre semble se dessiner entre les communes, avec un rajeunissement des communes plus âgées et un vieillissement des communes plus jeunes.

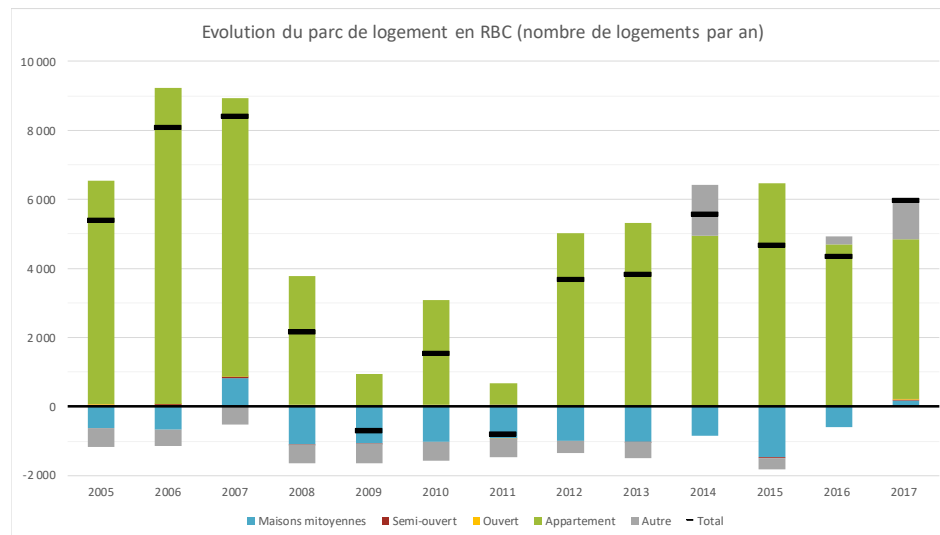




2 / Patrimoine résidentiel

2.1. Une croissance soutenue en matière de logement, quelques communes en pénurie

Figure 11 : Évolution du parc résidentiel en RBC, 2015-2017



Source : Données : Statbel, Graphique : IDEA Consult

Le 1er janvier 2017, la Région bruxelloise compte plus de 573 000 logements. Soit un peu plus de 10 000 logements supplémentaires par rapport à la situation début 2015. Cet accroissement d'environ 5 000 unités par an correspond à un rythme de croissance annuel de 0,9 %. Cela correspond à la croissance enregistrée au cours de la période 2013-2015 et constitue un rythme de croissance courant pour les parcs résidentiels en Belgique. L'augmentation du nombre d'unités de logement, relancée en 2012, se poursuit donc à un rythme constant. Durant la même période, seuls 250 logements sociaux sont venus s'ajouter au parc résidentiel, soit une part de 2,4 %.

Cette croissance du nombre de logements au cours de la période 2015-2017 est très éloignée des 8 000 unités supplémentaires annuelles relevées au cours de la période 2005-2007, mais elle est nettement supérieure à la croissance du nombre de ménages sur la même période (+ 2 475 entre 2015 et 2017), ce qui indique que le besoin en logements supplémentaires dans la Région est comblé (voir aussi plus loin).

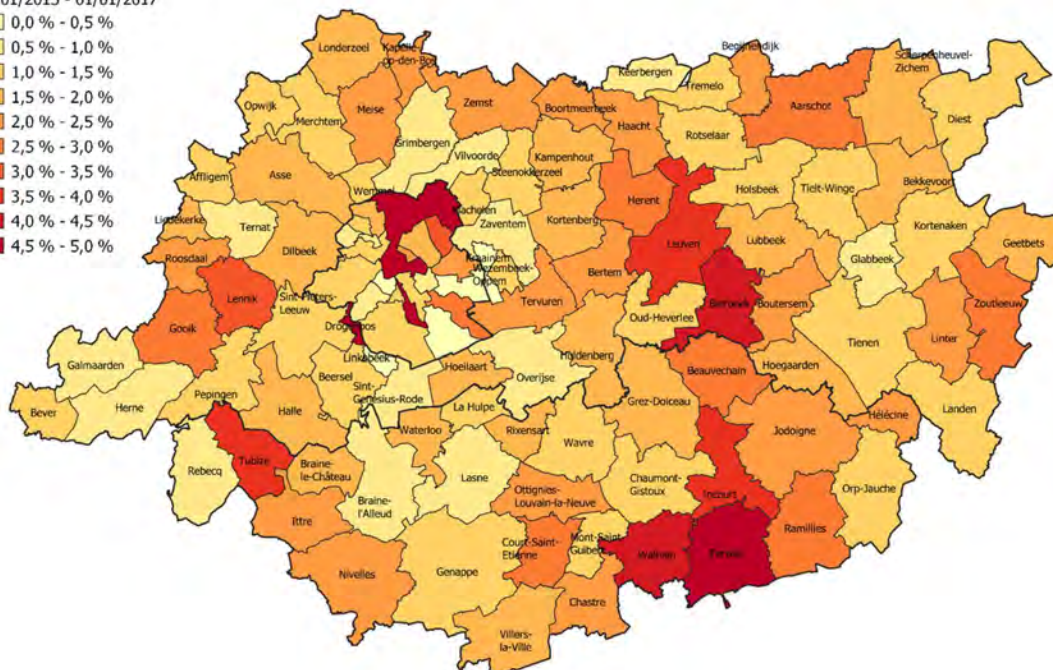


La croissance de l'offre en matière de logement à Bruxelles est une conséquence de la forte augmentation du nombre d'appartements. Le nombre de maisons mitoyennes diminue presque chaque année depuis 2005. Il en résulte également une augmentation de la part occupée par les appartements dans l'offre totale en matière de logement, et une diminution de la part occupée par ces maisons mitoyennes. En 2017, d'après les chiffres du Cadastre, l'offre de logement en RBC se compose à 54,7 % d'appartements (contre 54,1 % en 2015) et à 33,2 % de maisons mitoyennes (contre 33,8 % en 2015).⁸ Le reste se compose d'une quantité relativement faible de maisons jumelées ou isolées et d'autres logements. La part occupée par ces logements est restée stable pendant la même période.

Figure 12 : Évolution du patrimoine résidentiel en RBC et dans les provinces brabançonnaises, 2015-2017

Evolution du patrimoine résidentiel

01/01/2015 - 01/01/2017



Source : Données : Statbel, Carte : IDEA Consult

Le nombre de logements augmente dans toutes les communes bruxelloises, avec la plus forte augmentation relative dans la Ville de Bruxelles. Entre 2015 et 2017, l'offre de logements y a augmenté de 4,5 %. C'est nettement plus que dans les autres communes bruxelloises. Les autres communes en forte hausse dans la Région sont Evere et Auderghem. Avec des pourcentages de croissance de 3,1 % et 2,6 %, elles sont cependant loin derrière la Ville de Bruxelles. En termes absolus, la différence est encore plus importante. Plus de 3 800 logements sont venus s'ajouter à Bruxelles-Ville entre 2015 et 2017. À titre de comparaison, aucune autre commune de Bruxelles n'a franchi le cap des 1 000 logements supplémentaires.

Si nous comparons les communes bruxelloises avec la région environnante, on observe deux zones avec une forte croissance du nombre de logements : l'est de la province du Brabant wallon (Perwez, Walhain et Incourt) et la région autour de Louvain. Louvain est la seule commune qui, tout comme la Ville de Bruxelles, affiche à la fois une nette croissance positive en pourcentage et une forte hausse en chiffres absolus. On compte plus de 2 100 nouveaux logements dans la ville de Louvain.

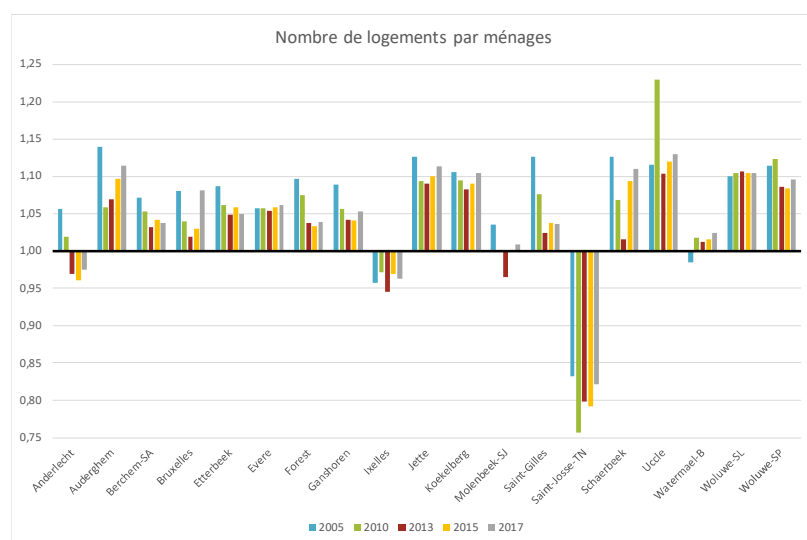
Notons enfin que contrairement à la période 2013-2015, aucune commune de la région autour de Bruxelles n'enregistre de croissance négative. Toutefois, la zone située dans le sud-est de la Région bruxelloise et quelques

⁸ La part des appartements dans le parc résidentiel de la Région est très probablement une sous-estimation de la réalité. En raison de divisions de maisons unifamiliales sans l'octroi de permis, il y a probablement plus d'appartements que le nombre repris par le Cadastre.

communes limitrophes forment à nouveau une zone avec un accroissement limité du nombre de logements (les communes bruxelloises de Woluwe-Saint-Pierre et de Watermael-Boitsfort et les communes périphériques de Kraainem, Wezembeek-Oppem et Linkebeek). Soulignons également l'accroissement limité du patrimoine résidentiel au nord de la Région (Grimbergen, Vilvorde et Zaventem), malgré parfois une forte croissance du nombre d'habitants.

Le nombre croissant d'habitants au sein de la Région (voir aussi plus haut) entraîne indirectement une plus grande demande de logements, en raison de l'augmentation du nombre de ménages. C'est pourquoi il est intéressant de confronter la croissance du parc résidentiel à l'évolution du nombre de ménages en Région bruxelloise. Une vacance frictionnelle de 3 % est généralement acceptée pour pouvoir parler d'un marché résidentiel équilibré. En d'autres termes, le nombre de logements devrait être supérieur de 3 % au nombre de ménages.⁹ Si nous faisons abstraction d'un certain nombre d'occupants / de ménages qui ne sont pas domiciliés (étudiants, diplomates,...), cette exigence est remplie dans la plupart des communes bruxelloises ces dernières années. La raison expliquant que l'accroissement démographique en Région bruxelloise, malgré tout élevé, n'entraîne pas un besoin plus important en matière de logement est que la croissance de la population est en grande partie le résultat d'une croissance naturelle, avec un nombre croissant de personnes par ménage (voir chapitre précédent).

Figure 13 : Évolution du nombre de logements par ménage dans les différentes communes bruxelloises, 2005-2017



Source : Données : Statbel, Graphique : IDEA Consult

Si nous examinons la proportion actuelle entre logements et ménages dans chacune des communes bruxelloises, ainsi que l'évolution de cette proportion entre 2015 et 2017, quelques éléments ressortent. À nouveau, les communes d'Anderlecht, d'Ixelles et surtout de Saint-Josse souffrent d'un déficit structurel de logements par rapport au nombre de ménages. Le seuil de 3 % n'est pas atteint non plus dans les communes de Molenbeek et de Watermael-Boitsfort. Nous pouvons donc affirmer que l'offre de logements est sous pression dans ces communes. Au cours des dernières années, la pression a cependant plutôt diminué dans presque toutes les communes bruxelloises, notamment en raison de la diminution du nombre de ménages.¹⁰ On observe uniquement une légère tendance à la baisse (- 1 %) à Ixelles et Etterbeek. En revanche, la situation s'améliore de manière significative à Bruxelles-Ville et Saint-Josse.

Le nombre d'unités de logement en RBC continue d'augmenter à un rythme soutenu. Une faible part seulement de ces nouvelles unités de logement sont des logements sociaux locatifs. La croissance est principalement due au nombre d'appartements supplémentaires, ce type de logement voit sa part augmenter d'année en année, au détriment des maisons mitoyennes. Bruxelles-Ville reste le moteur de la croissance du parc résidentiel. En général, la croissance est plus limitée dans le sud-est de la Région et dans les communes qui sont avoisinantes à celles-ci. Le nombre de logements supplémentaires est significativement plus élevé que l'augmentation du nombre de

⁹ Les 3 % de vacance concernent les logements inhabités proposées à la vente, des logements où les travaux sont en cours ou encore les logements faisant l'objet d'une procédure de succession.

¹⁰ On observe une diminution du nombre de ménages entre 2015 et 2017 à Anderlecht, Bruxelles, Koekelberg, Saint-Josse, Watermael-Boitsfort et Woluwe-Saint-Pierre.

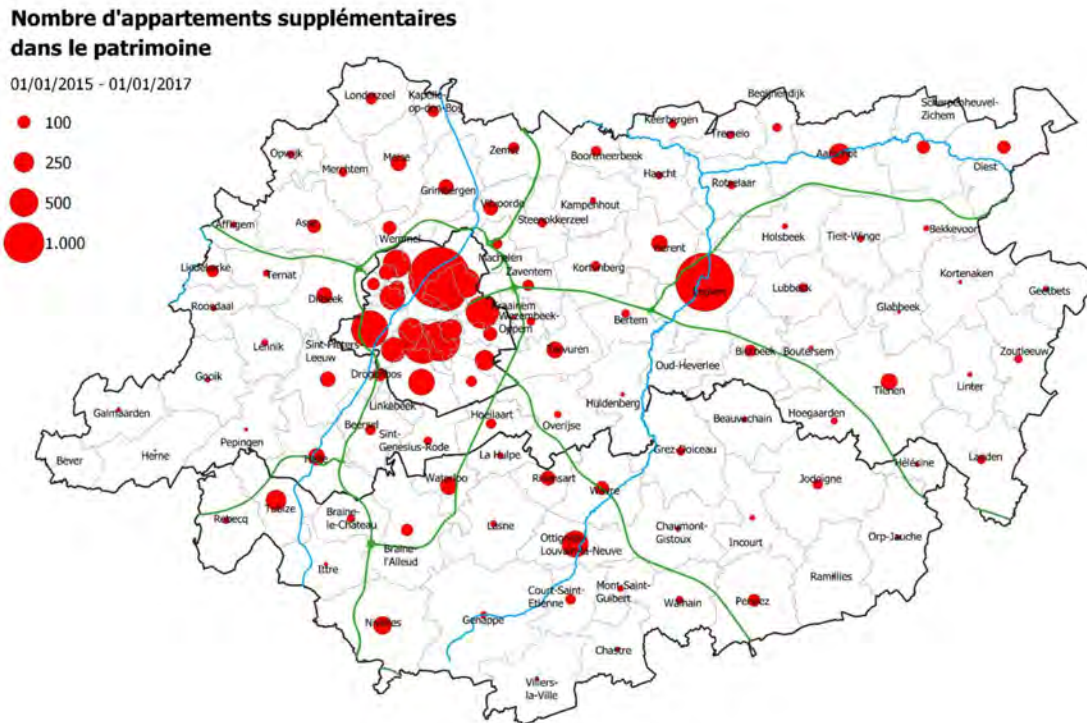


ménages, si bien que cette augmentation répond, stricto sensu, à la demande. La croissance démographique étant en grande partie la conséquence de la croissance naturelle, le besoin en logements à Bruxelles reste donc globalement sous contrôle et concerne donc moins un problème quantitatif mais vraisemblablement une question de qualité, confort et abordabilité. Seules quelques communes connaissent une pénurie manifeste de logements.

2.2. Une 'appartementisation' qui s'étend

Nous avons comparé la Région bruxelloise avec son environnement plus large en ce qui concerne l'évolution relative de l'offre de logements en général. Il est également intéressant de procéder à cette comparaison en fonction du type de logement. Nous observons ainsi l'évolution absolue dans chaque commune, en nous intéressant aux appartements d'une part et aux maisons mitoyennes d'autre part.

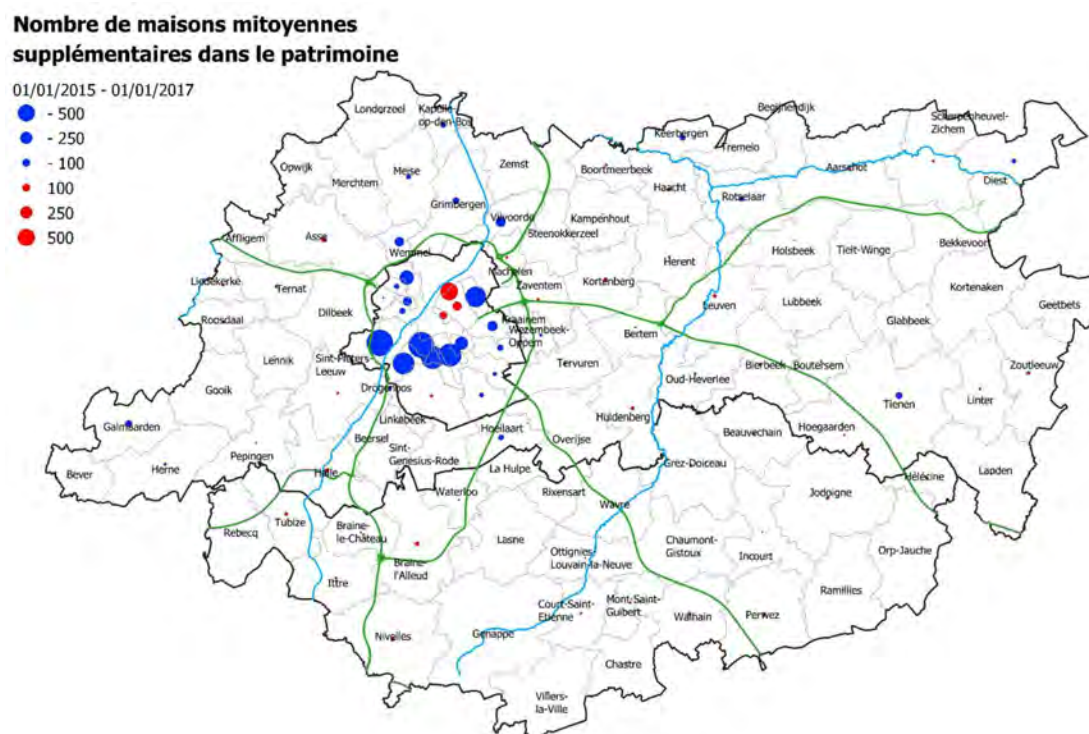
Figure 14 : Augmentation du nombre d'appartements dans le patrimoine résidentiel, 2015-2017



Source : Données : Statbel, Carte : IDEA Consult

Dans chaque commune de la RBC et des provinces voisines, le nombre d'appartements a augmenté ces dernières années. L'ampleur de cette augmentation varie évidemment d'une commune à l'autre. La situation dans les communes bruxelloises est particulièrement marquante. En termes absolus, la croissance dans ces communes est beaucoup plus forte que dans la plupart des communes des environs. Les seules exceptions sont Louvain et Ottignies-Louvain-la-Neuve qui entrent toutes deux dans le top 10 en termes d'augmentation absolue du nombre d'appartements.

Figure 15 : Augmentation du nombre de maisons mitoyennes dans le patrimoine résidentiel, 2015-2017

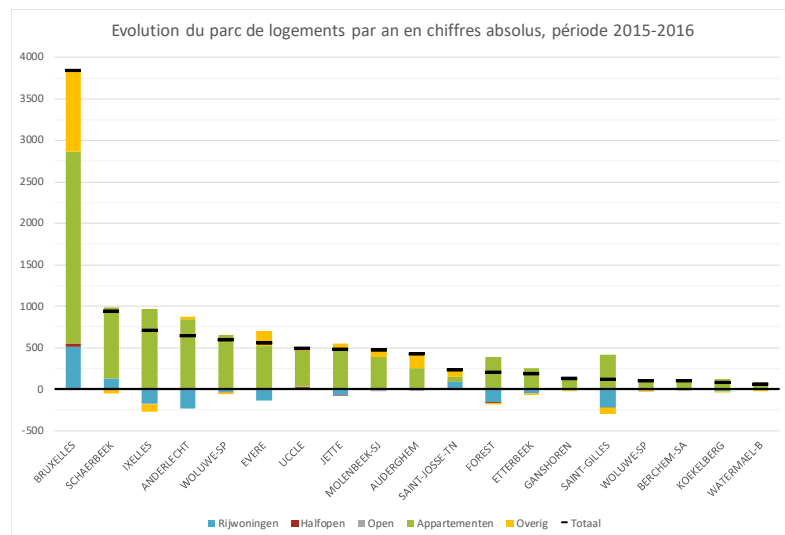


Source : Données : Statbel, Carte : IDEA Consult.

Si nous examinons l'évolution du nombre de maisons mitoyennes dans la même zone, le constat est plus diversifié. Contrairement aux appartements, on observe une évolution négative du nombre de maisons mitoyennes sur la période 2015-2017 pour environ un tiers des communes. Parmi celles-ci, on compte 15 communes bruxelloises. Quelques communes de la périphérie bruxelloise connaissent également une évolution clairement négative. La RBC ne se colore cependant pas entièrement en bleu sur la carte ci-dessus. Les communes de Bruxelles, Schaerbeek et Saint-Josse enregistrent ainsi une augmentation du nombre de maisons mitoyennes. Mieux encore, aucune autre ville ou commune dans la région environnante ne connaît, en termes absolus, une telle augmentation du nombre de maisons mitoyennes, une nette différence avec la situation observée entre 2013 et 2015.¹¹

¹¹ Les chiffres de l'évolution du parc résidentiel à Schaerbeek et Saint-Josse sont quelque peu surprenants et pourraient être liés à des rectifications administratives ou à des corrections statistiques.

Figure 16 : Évolution du parc résidentiel dans les communes bruxelloises, 2015-2017



Source : Données : Statbel, Graphique : IDEA Consult

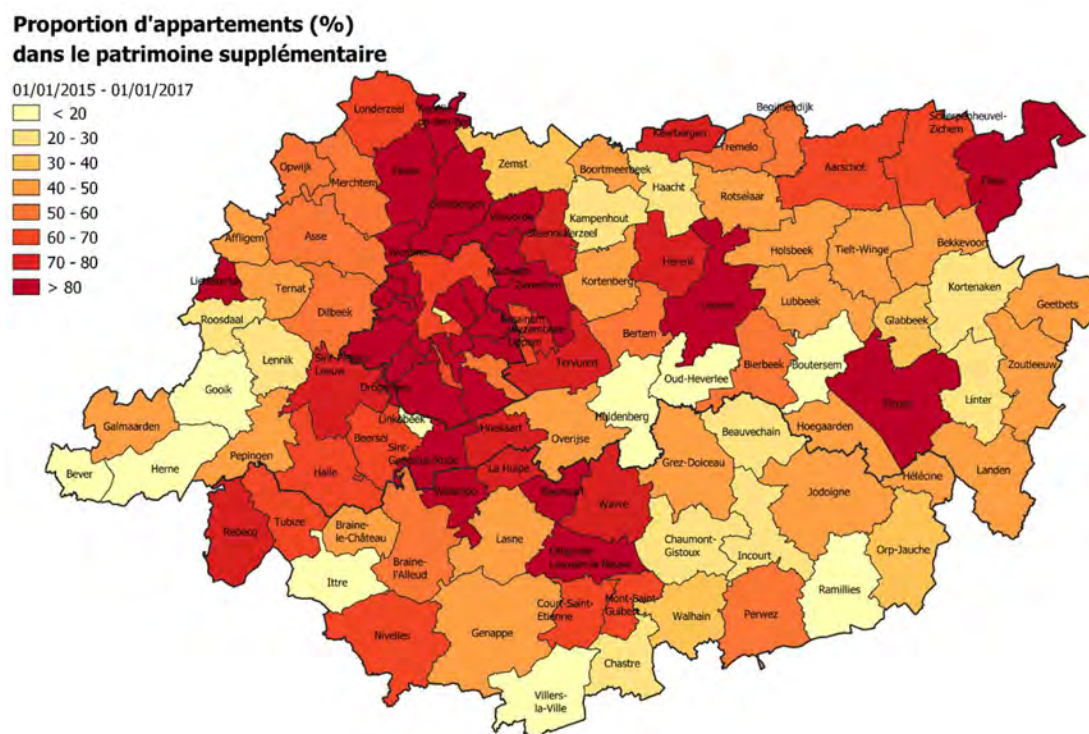
Nous avons déjà souligné que la Ville de Bruxelles affiche clairement la croissance la plus forte en nombre de logements au sein de la RBC, entre le 1er janvier 2015 et le 1er janvier 2017. La commune enregistre une évolution positive pour chaque type de logement et compte au total 3 843 logements supplémentaires. Ceci représente pas moins de 37,4 % de l'ensemble des nouveaux logements de la Région. Aucune des autres communes bruxelloises ne dépasse les 10 %. Schaerbeek (9,1 %), d'Ixelles (6,8 %) et d'Anderlecht (6,2 %) s'en rapprochent le plus.

Quatre communes bruxelloises connaissent une croissance inférieure à 100 logements supplémentaires. De ce fait, elles représentent ensemble à peine 3,1 % du patrimoine résidentiel supplémentaire dans la période concernée. Il s'agit de Woluwe-Saint-Pierre (95 habitations, 0,9 % du total), Berchem-Sainte-Agathe (94 habitations, 0,9 % du total), Koekelberg (74 habitations, 0,7 % du total) et la lanterne rouge Watermael-Boitsfort (56 habitations, 0,5 % du total).

Comme nous l'avons déjà dit, aucune commune ne perd de logements en termes absolus. En revanche, plusieurs communes perdent des logements dans certaines typologies. Il s'agit alors pour la plupart de maisons mitoyennes et d' 'autres' logements. Au total, la Région a perdu un peu plus de 400 maisons mitoyennes entre 2015 et 2017, soit une fraction seulement du nombre perdu au cours de la période précédente. Cela peut être le signe d'une baisse des phénomènes de division et de démolitions-reconstructions de maisons mitoyennes par rapport aux périodes précédentes.



Figure 17 : Proportion d'appartements dans le patrimoine résidentiel supplémentaire, 2015-2017

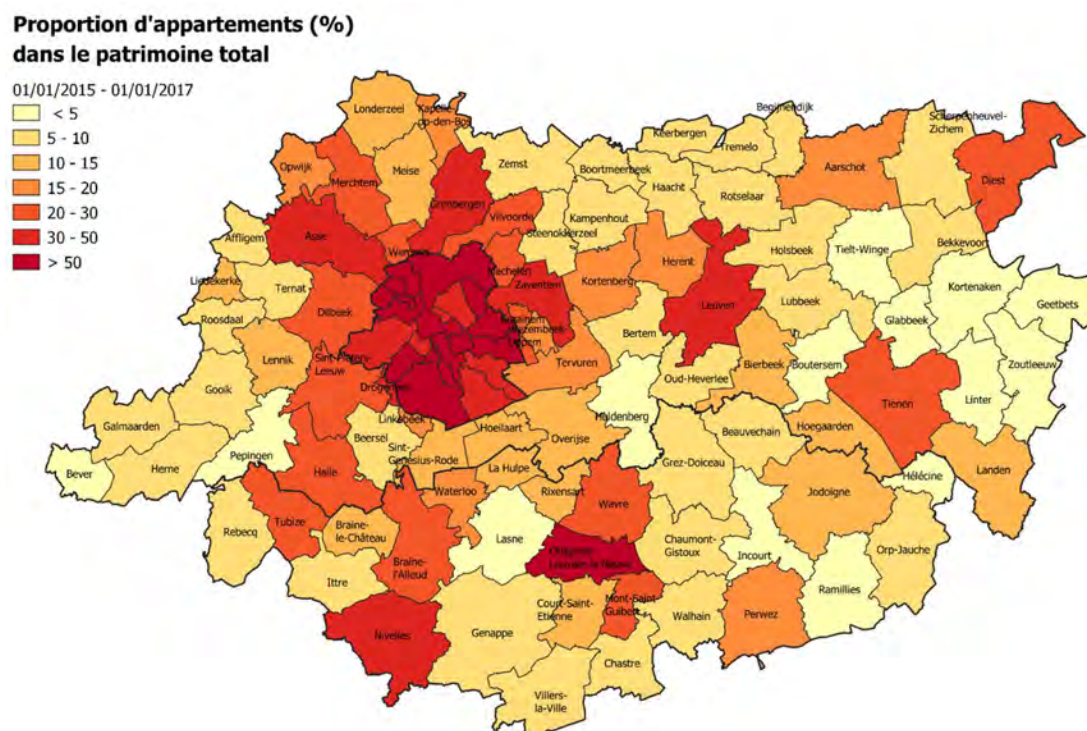


Source : Données : Statbel, Carte : IDEA Consult

La part des appartements dans le patrimoine résidentiel supplémentaire est très élevée dans la plupart des communes bruxelloises, mais ce phénomène n'est certainement pas limité à la RBC. La carte ci-dessus montre un axe nord-sud clairement marqué avec des proportions d'appartements supplémentaires élevées allant de Londerzeel au nord à Tubize, Nivelles et Ottignies-Louvain-la-Neuve au sud. Seules la commune bruxelloise de Saint-Josse et la commune périphérique de Linkebeek font exception.

La même carte, mais s'intéressant à la proportion de maisons isolées et jumelées dans le patrimoine supplémentaire (voir carte en annexe) donne une image presque diamétralement opposée. Les communes situées dans l'est des deux provinces brabançonnes y obtiennent les scores les plus élevés, de même que la zone située à l'extrême sud-ouest du Brabant flamand.

Figure 18 : Proportion d'appartements dans le patrimoine résidentiel total, 01/01/2017



Source : Données : Statbel, Carte : IDEA Consult

La part élevée que représentent chaque année les appartements supplémentaires dans les communes bruxelloises et, par extension, dans de nombreuses communes des Brabant flamand et wallon, entraîne également l'augmentation de la part des appartements dans le patrimoine total de nombreuses communes (voir aussi carte en annexe).

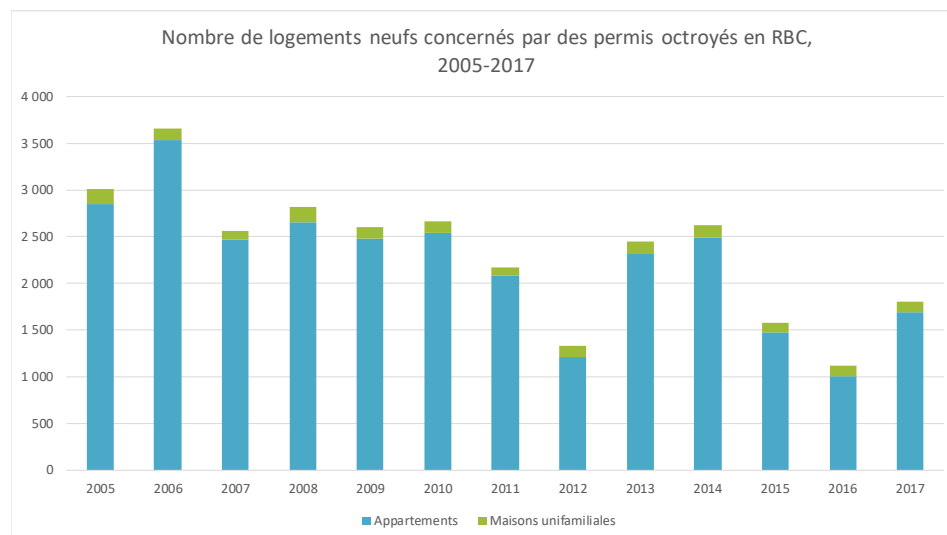
Seules six communes bruxelloises comptent encore moins de 50 % d'appartements dans leur patrimoine résidentiel. Il s'agit d'Auderghem (49,8 %), Saint-Josse (46,4 %), Anderlecht (44,3 %), Watermael-Boitsfort (43,3 %), Saint-Gilles (41,6 %) et Schaerbeek (40,4 %). Pour la Région dans son ensemble, la part moyenne d'appartements est de 54,7 %. Comme indiqué précédemment, il s'agit toutefois probablement d'une sous-estimation de la réalité.

Toutes les communes bruxelloises affichent des proportions d'appartements dans leur parc résidentiel nettement plus élevées que la plupart des communes brabançonnaises. Seules exceptions à cette règle : Ottignies-Louvain-la-Neuve et Louvain avec respectivement 60,9 % et 49,2 % d'appartements. Ce n'est pas une coïncidence : les deux villes abritent une université et, par conséquent, un nombre plus élevé de petites unités de logement. Dans les provinces brabançonnaises, on observe une certaine logique géographique dans les communes affichant des pourcentages plus élevés. Il s'agit de la périphérie sans cesse croissante de Bruxelles et de tentacules partant en direction de Nivelles, Tubize et Louvain, ainsi que de la zone autour d'Ottignies et de Wavre. Comme l'ont montré les études précédentes, ce sont les zones les mieux desservies par l'autoroute et le chemin de fer. Dans ces zones, les pourcentages oscillent généralement entre 15 et 30 %, des valeurs encore faibles par rapport à la moyenne bruxelloise.

Les appartements sont les logements les mieux représentés dans l'augmentation du nombre de logements supplémentaires, à Bruxelles, mais aussi dans de grandes parties des provinces brabançonnaises. Parallèlement, le nombre de maisons mitoyennes diminue dans de grandes parties de la Région et de la périphérie bruxelloise. 'L'appartementisation' du parc résidentiel à Bruxelles et dans une partie de l'arrière-pays bruxellois poursuit donc sa progression ; c'est aussi le cas à de nombreux endroits en Flandre. Ce phénomène est étroitement lié au contexte démographique changeant et probablement aussi en partie à l'accessibilité financière et aux souhaits en matière de logement. La démolition-reconstruction ou la division des maisons mitoyennes pour créer des appartements semble toutefois progresser moins vite qu'auparavant à Bruxelles.

2.3. La deuxième couronne sollicitée dans un marché du neuf qui ralentit

Figure 19 : Évolution du nombre de permis d'urbanisme délivrés en RBC, 2005-2017



Source : Données : SPF Économie, Graphique : IDEA Consult

Le nombre de permis octroyés pour des logements neufs au cours de la période 2015-2017 s'élève en moyenne à 1 500 par an pour l'ensemble de la Région bruxelloise.¹² D'après l'Observatoire des permis logement, le nombre de logements supplémentaires pour lesquels un permis a été octroyé se situe cependant à un niveau supérieur, avec près de 5 000 logements supplémentaires chaque année en 2015 et 2016 et plus de 4 000 unités de logement en 2017 (estimation).¹³ Ces chiffres divergents indiquent que le marché du neuf à Bruxelles occupe une part en baisse dans la création de nouveaux logements : de plus en plus de logements naissent de la division, de la transformation et de l'extension d'immeubles de logement existants et de réaffectations.

Le nombre logements neufs ayant bénéficié d'un permis est nettement inférieur à celui enregistré pendant la période 2013-2014, où la moyenne annuelle était encore de 2 532. Ce chiffre était déjà inférieur à celui de la période antérieure à la crise financière. La dynamique du marché du neuf en Région bruxelloise continue donc de fléchir. Les valeurs pour 2017 sont supérieures à celles des années 2015 et 2016, mais toujours nettement inférieures à la moyenne des années précédentes.

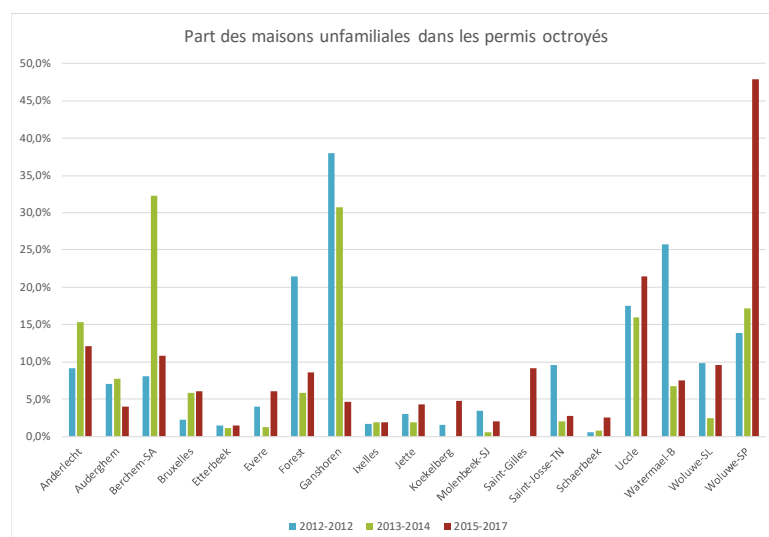
De 2005 à 2014, la proportion de maisons unifamiliales dans les permis d'urbanisme délivrés en Région bruxelloise était d'environ 5 % (voir aussi le graphique en annexe). Malgré un nombre total de permis octroyés inférieur, la proportion de maisons unifamiliales au cours des trois dernières années est nettement supérieure, avec un pic en 2016. Sur les trois dernières années, la part moyenne est de 7,3 %, ce qui correspond à 110 maisons unifamiliales bénéficiant d'un permis par an.

¹² Les chiffres relatifs aux permis octroyés pour des logements neufs sont collectés par le SPF Économie à l'aide des formulaires statistiques accompagnant chaque demande de permis d'urbanisme. Les statistiques indiquent le nombre de logements neufs pour lesquelles un permis est octroyé, et non la différence avec le nombre de logements existants éventuellement à démolir comme c'est le cas pour les projets de démolition-reconstruction. En outre, les logements supplémentaires résultant de la division, de la transformation, de l'extension et de la réaffectation ne sont pas comptabilisés avec les constructions neuves. Ces statistiques ne correspondent pas non plus exactement au nombre de logements neufs supplémentaires étant donné que les permis accordés ne se concrétisent pas tous.

¹³ La RBC tient elle aussi à jour des chiffres relatifs aux permis : 'l'Observatoire des permis logement'. Cette publication périodique tient compte des facteurs précités et donne donc une meilleure image du nombre de logements supplémentaires bénéficiant effectivement d'un permis. Cependant, l'Observatoire des permis logement ne dispose pas de chiffres consolidés, ni de chiffres par commune. Pour des raisons de cohérence avec les études précédentes, et en raison du niveau de détail plus élevé des séries de chiffres disponibles, nous avons à nouveau choisi de travailler avec les données de Statbel pour les logements neufs qui donnent une mesure de la dynamique en matière de construction neuve dans les différentes communes bruxelloises. L'augmentation réelle du nombre de logements a été abordée dans le paragraphe précédent relatif au patrimoine résidentiel.



Figure 20 : Proportion de maisons unifamiliales ayant fait l'objet d'un permis d'urbanisme délivré, par commune bruxelloise



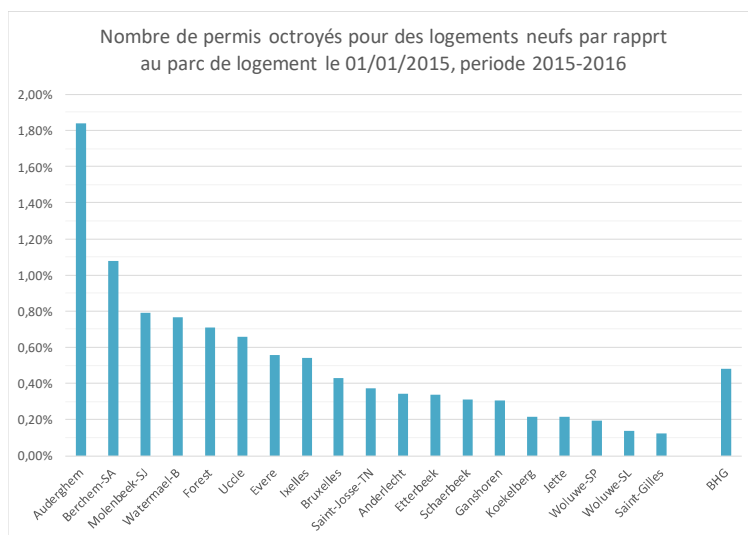
Source : Données : SPF Économie, Graphique : IDEA Consult

Il existe toutefois de grandes différences entre communes. Ainsi, certains pourcentages sont plus élevés, principalement dans les communes (avec une partie de leur territoire) dans la deuxième couronne : c'est le cas à Anderlecht (12,1 %), Berchem-Sainte-Agathe (10,8 %), Woluwe-Saint-Pierre (48 % !) et Uccle (21,5 %). Soulignons le net recul de Ganshoren par rapport aux périodes précédentes, ce qui indique que la proportion de maisons unifamiliales dans le nombre des permis est fortement liée aux projets immobiliers. Dans certaines communes plus centrales comme Ixelles ou Etterbeek, la proportion de maisons unifamiliales dans le nombre des permis est quasi inexistante.

La mesure de la contribution à la dynamique du marché du neuf en Région bruxelloise diffère considérablement d'une commune à l'autre. Ainsi, dans trois communes, le nombre de logements neufs ayant fait l'objet d'un permis est inférieur à 0,2 % du parc résidentiel total (la moyenne en RBC est proche de 0,5 %). Il s'agit de Woluwe-Saint-Pierre, Woluwe-Saint-Lambert et Saint-Gilles qui, comme lors de la précédente étude, restent à la traîne en matière de dynamique de construction neuve. Lors de l'étude précédente, cinq communes bruxelloises dépassaient encore le cap des 1,0 % ; elles ne sont plus que deux pour la période 2015-2016. Ceci concorde avec l'affaiblissement de la dynamique expliquée plus haut. Il s'agit d'Auderghem et de Berchem-Sainte-Agathe, dans la deuxième couronne : ces deux communes affichent une augmentation remarquable de la dynamique d'attribution de permis pour des constructions neuves. Dans d'autres communes comme Etterbeek et Woluwe-Saint-Lambert, par exemple, la part des permis pour des constructions neuves accuse une forte baisse. Il y a donc peu de continuité en termes de dynamique d'octroi des permis, qui est probablement liée en grande partie aux projets immobiliers. Bruxelles-Ville reste la commune qui, en termes absolus, délivre le plus grand nombre de logements neufs ayant fait l'objet d'un permis d'urbanisme ; proportionnellement, la ville reste toutefois dans la moyenne pour cette période.



Figure 21 : Nombre de logements neufs ayant bénéficié d'un permis par rapport au parc résidentiel existant, 2015-2016



Source : Données : Statbel, Graphique : IDEA Consult

Si nous comparons maintenant la RBC aux autres grandes villes belges, on remarque d'emblée une dynamique en matière de construction neuve beaucoup plus importante dans les grandes villes flamandes : Anvers (1,2 %) et surtout Gand (1,9 %), voir aussi le graphique en annexe. La valeur pour la RBC est plus proche de celles des villes wallonnes de Liège (0,7 %) et de Charleroi (0,4 %). Qu'un certain nombre de communes de la deuxième couronne, disposant encore d'un stock foncier, soient plus impliquées que par le passé dans la dynamique de la construction neuve est un bon signe. Mais, compte tenu de la croissance démographique persistante, une politique de construction neuve proactive et agissant sur la durée est nécessaire si l'on veut créer plus de logements de manière structurelle et garder les prix de l'immobilier sous contrôle.¹⁴ Une vision plus centralisée à cet égard – plus facile à mettre en œuvre sur le plan politique à Anvers et à Gand en raison de l'absence d'un niveau communal intermédiaire – pourrait y contribuer.

La dynamique du marché de la construction neuve en Région bruxelloise continue de fléchir. La construction neuve à Bruxelles, contrairement à Anvers et Gand, occupe clairement une part en baisse dans la création de logements supplémentaires. En 2017, on peut toutefois parler d'une reprise significative de la dynamique d'octroi des permis pour les constructions neuves au sein de la Région. Bruxelles-Ville reste la commune qui, en termes absolus, délivre des permis pour le plus grand nombre de logements neufs. En termes relatifs, Auderghem et Berchem-Sainte-Agathe connaissent une dynamique importante en matière de construction neuve. Les maisons unifamiliales représentent en moyenne environ 7 % des permis octroyés ; ce chiffre est, il est vrai, plus élevé dans certaines communes de la deuxième couronne disposant d'un stock foncier plus important.

¹⁴ Un marché de la construction neuve (et de la rénovation) performant peut, via un effet de cascade, veiller à ce que la pression sur le marché résidentiel secondaire ne continue pas à augmenter, surtout dans les segments supérieur et inférieur du marché (voir plus loin).

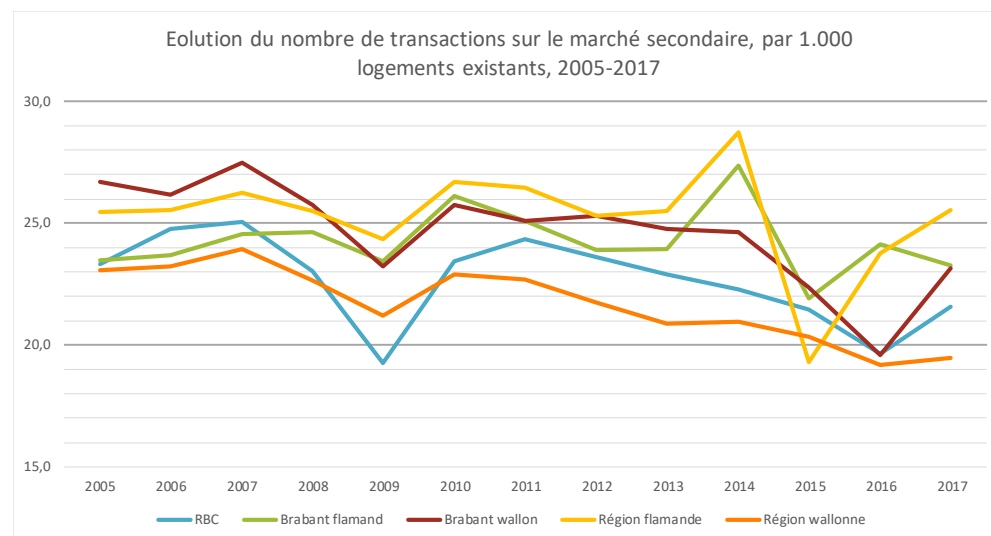




3 / Transactions sur le marché secondaire

3.1. Vers une reprise de la dynamique de vente à Bruxelles ?

Figure 22 : Évolution du nombre de transactions sur le marché secondaire, pour 1 000 logements, 2005-2017



Source : Données : Statbel, Graphique : IDEA Consult

Le nombre de transactions sur le marché secondaire¹⁵ par rapport au patrimoine résidentiel existant présente toujours une tendance globalement à la baisse dans les différentes régions belges, dont celle de Bruxelles-Capitale. La seule région pour laquelle le nombre de transactions par rapport au patrimoine immobilier existant est resté constant est la Région flamande, où cette part est égale à 25,5 %, aussi bien en 2005 qu'en 2017. Dans toutes

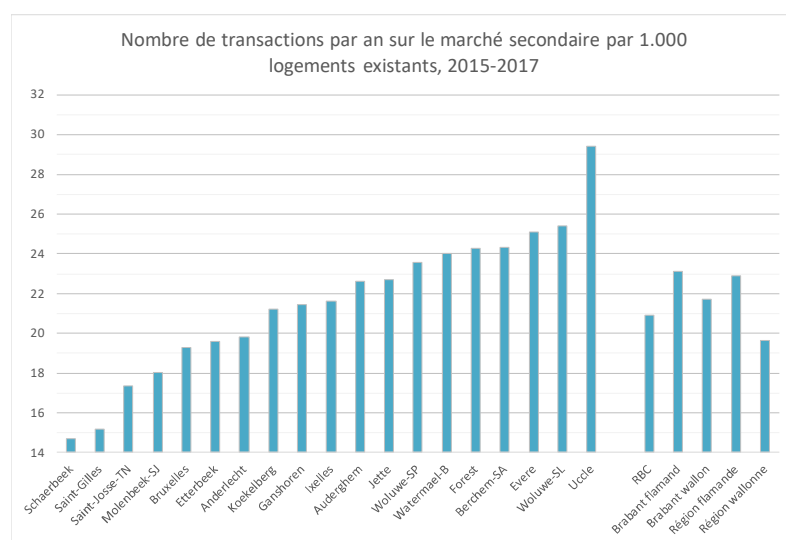
¹⁵ Dans les données de Statbel, à partir de l'année 2017, les prix des biens immobiliers traités se rapportent exclusivement au marché immobilier secondaire, là où le marché primaire était auparavant intégré dans les statistiques, dans une mesure réduite : « Dans l'ancienne méthodologie, toutes les transactions qui se trouvaient dans le set de données sommaire du Cadastre étaient reprises dans le calcul. Il incluait également une partie des nouvelles constructions. Grâce au set de données plus détaillé dont Statbel dispose depuis 2016 et après une analyse conjointe avec le Cadastre, il est apparu que les nouvelles constructions effectives n'étaient pas toutes reprises dans le set de données et que les données relatives aux nouvelles constructions qui étaient bien incluses n'étaient pas toujours précises. La base de données du cadastre ne permet donc pas de se forger une image correcte des ventes totales de nouvelles constructions. Pour cette raison, la nouvelle méthodologie optimisée ne tient compte que du marché immobilier secondaire (revente) et toutes les transactions relatives aux nouvelles constructions sont éliminées. »

les autres régions étudiées, la tendance entre 2005 et 2017 est à la baisse, avec la plus forte diminution en Région wallonne et dans la province du Brabant wallon : une diminution de 3,6 ‰ entre 2005 et 2017. Le déclin en RBC est resté limité à 1,7 ‰ sur la même période. La province du Brabant flamand a perdu à peine 0,2 ‰.

Parallèlement à la tendance générale, nous observons également quelques sauts remarquables. Les régions flamandes ont ainsi connu une forte augmentation en 2014, suivie d'un important recul en 2015. Cet enchaînement est probablement dû aux modifications fiscales du bonus logement. Les chiffres se sont ensuite normalisés. Pour les provinces du Brabant wallon et les Régions bruxelloise et wallonne, on observe un creux en 2016 suivi de la reprise d'une dynamique positive en 2017. En ce qui concerne la Région bruxelloise, les modifications de la législation fiscale¹⁶ sont probablement la cause de cette évolution.

La remontée en 2017 semble également constituer, en termes absolus, un tournant pour la Région bruxelloise, dont le volume de vente est comparable à celui de la province du Brabant flamand. Le nombre de transactions dans la Région a connu une baisse continue déjà depuis 2011 ; durant la période 2015-2017, environ 11 850 habitations ont été vendues en moyenne sur le marché secondaire, soit un peu moins que la moyenne annuelle depuis 2005 (12 455). Reste à voir si cette dynamique de vente positive se sera poursuivie en 2018.

Figure 23 : Nombre de transactions sur le marché secondaire, pour 1 000 logements, moyenne 2015-2017



Source : Données : Statbel, Graphique : IDEA Consult

Au sein de la Région de Bruxelles-Capitale, on observe à nouveau des différences claires entre les différentes communes en ce qui concerne le nombre de transactions sur le marché secondaire. Seules trois communes enregistrent en moyenne plus de 1 000 ventes par an pour la période 2015-2017. Bruxelles-Ville est logiquement en tête avec 1 676 ventes en moyenne, suivie par Uccle avec 1 246 ventes et Ixelles avec 1 050 ventes en moyenne sur la même période.

Par rapport au patrimoine résidentiel existant, ce sont Evere, Woluwe-Saint-Lambert et Uccle qui enregistrent le plus grand taux de transactions sur le marché secondaire. Pour chacune de ces communes, la valeur est supérieure à 25 ‰ ; la valeur pour Uccle est même proche de 30 ‰ pour la période 2015-2017. Ces communes enregistraient déjà la dynamique la plus positive au cours de la période d'étude précédente (2013-2014). Les communes de Jette et Woluwe-Saint-Pierre qui enregistraient aussi des résultats élevés à l'époque, accusent un léger recul sur la période qui nous occupe, mais affichent toujours une valeur supérieure à la moyenne régionale. Forest et Berchem-Sainte-Agathe tiennent bon et Watermael-Boitsfort a connu une dynamique de vente nettement plus élevée au cours de cette période.

Le nombre de communes avec une valeur inférieure à 20 ‰ a cependant augmenté par rapport à la période précédente. Seules quatre communes faisaient partie de ce groupe pour la période 2013-2014. Ce chiffre est passé à sept pour la période 2015-2017. Les quatre communes avec le score le plus faible sont Schaerbeek (14,7 ‰ !),

¹⁶ Depuis le 1er janvier 2017, le système du bonus logement a été supprimé en RBC et remplacé par un abattement plus important sur les droits d'enregistrement pour les propriétaires-occupants. Les propriétaires-occupants ne doivent plus payer de droits d'enregistrement sur les premiers 175 000 euros de leur achat.

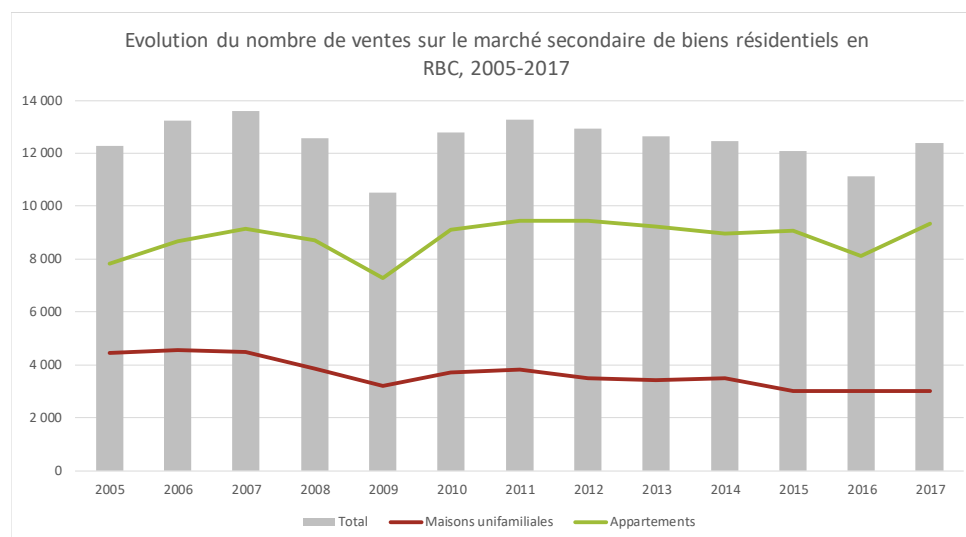


Saint-Gilles (15,2 ‰), Saint-Josse (17,3 ‰) et Molenbeek (18,0 ‰). Ce sont les mêmes communes qu'au cours de la période d'étude précédente, mais dans un ordre différent. On peut donc ici aussi parler d'une certaine continuité. Bien que le nombre de ventes y soit le plus élevé en termes absolus, Bruxelles-Ville a enregistré un mauvais résultat pour la période 2015-2017 avec une dynamique de vente de 19,3 ‰. La reprise de la dynamique de vente au sein de la Région dans son ensemble laisse donc certaines parties de Bruxelles de côté. Si l'on considère la partie de la RBC qui compte proportionnellement le plus de propriétaires-occupants (voir le deuxième volet de cette étude), on constate que les communes enregistrant proportionnellement le plus de transactions sont aussi celles avec la plus grande proportion de propriétaires-occupants (essentiellement les communes dont le territoire se trouve entièrement ou en partie dans la seconde couronne). Les propriétés de rapport sont manifestement moins souvent revendues que l'habitation propre.

Malgré une tendance globalement à la baisse du nombre des transactions, les récentes mesures fiscales semblent entraîner une reprise de la dynamique de vente au sein de la Région. La reprise de la dynamique de vente à Bruxelles dans son ensemble laisse toutefois de côté certaines parties de la Région. Le marché immobilier est relativement dynamique principalement dans les communes de la seconde couronne, c'est-à-dire celles où résident également la plus grande proportion de propriétaires-occupants. Bruxelles-Ville reste, en termes absolus, le leader des ventes, suivie par Uccle et Ixelles.

3.2. La vente de maisons unifamiliales : presque un marché de niche

Figure 24 : Evolution du nombre de logements vendus sur le marché secondaire en RBC, 2005-2017



Source : Données : Statbel, Graphique : IDEA Consult

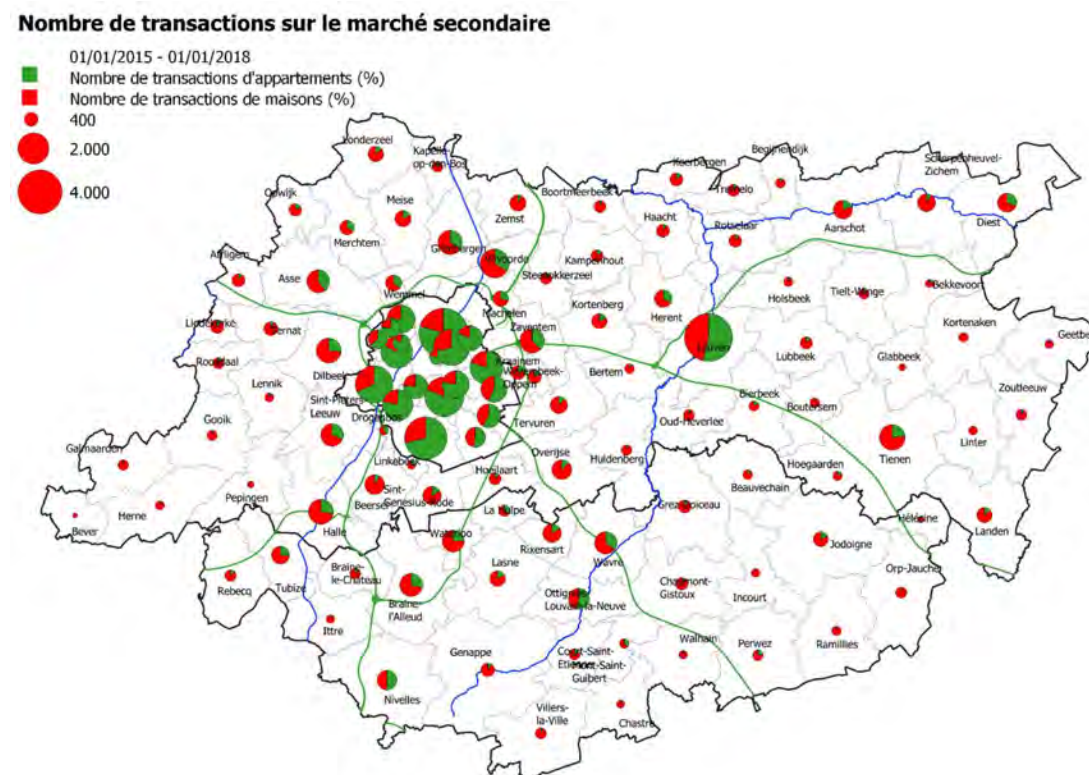
Le nombre de ventes sur le marché secondaire du logement acquisitif fluctue depuis longtemps aux alentours de 12 000 ventes par an en Région de Bruxelles-Capitale. Un recul a toutefois récemment été observé en 2016, suivi d'un redressement. Malgré un nombre total de ventes qui reste relativement stable, nous constatons tout de même un net glissement en fonction du type d'habitation vendue. Ainsi, la proportion d'appartements dans les logements vendus augmente sans cesse.¹⁷ En 2017, la part des appartements dans les transactions sur le marché secondaire s'élève à 75,5 %. C'est le chiffre le plus élevé depuis 2005, lorsque la part des appartements n'atteignait encore que 63,8 %. Cette évolution n'est bien entendu pas sans lien avec la transformation du parc résidentiel dont il est question plus haut.

¹⁷ Note : dans les chiffres des ventes d'appartements, seule l'unité d'habitation de l'appartement est prise en compte. La vente d'un appartement reçoit un code distinct de l'administration du Cadastre. Les garages, emplacements de parking, caves, locaux divers vendus séparément reçoivent un autre code et ne sont pas repris dans le calcul du prix moyen par appartement. Si tout est repris en un seul lot dans l'acte de vente (appartement + garage et/ou débarras), la vente est reprise dans les statistiques comme celle d'un appartement, sans savoir si un garage et/ou un débarras est vendu en même temps que l'appartement. Les ventes de maisons de rapport (définies comme la vente d'immeubles complets) ne sont pas incluses dans les statistiques d'appartements.



L'augmentation de la part d'appartements dans les ventes, s'accompagne logiquement d'une baisse de la part des ventes de maisons ordinaires. La part des ventes de maisons ordinaires sur le marché secondaire a baissé à un niveau plancher de 23,0 % en 2017. La part des villas dans les ventes immobilières reste négligeable, mais stable (1 à 2 % des ventes). La Région bruxelloise offre ainsi un contraste saisissant avec les provinces brabançonnaises où la grande majorité des communes se caractérisent par une part importante de maisons unifamiliales vendues sur le marché secondaire.

Figure 25 : Nombre de transactions sur le marché résidentiel secondaire, 2015-2017

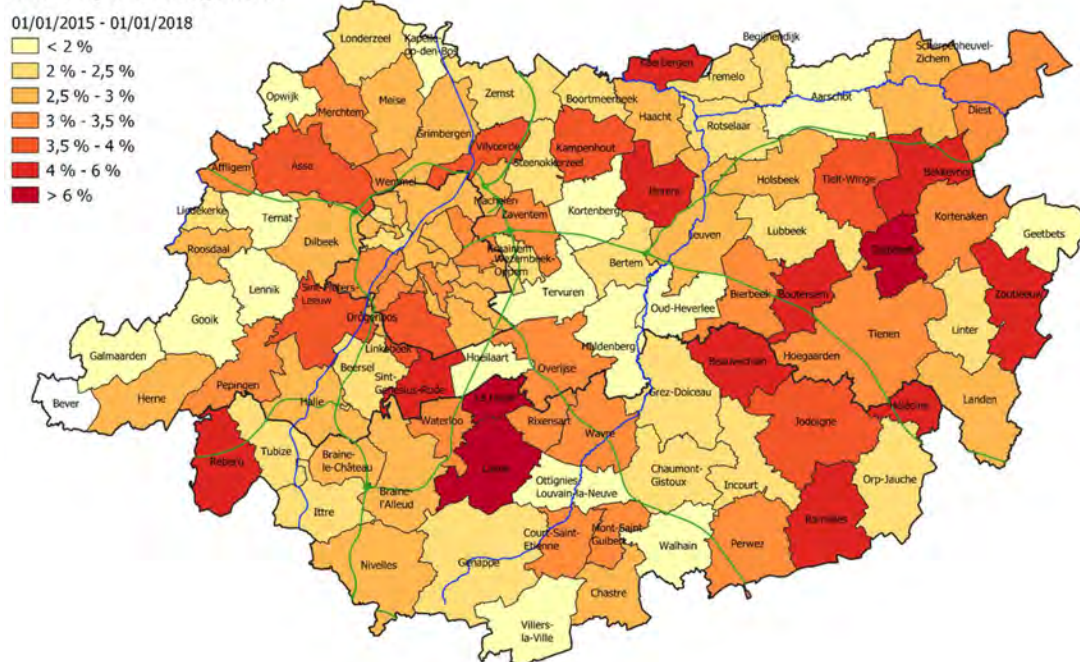


Source : Données : Statbel, Carte : IDEA Consult

En dehors des communes bruxelloises, on dénombre seulement trois autres villes où les appartements représentent plus de 50 % des logements vendus : Louvain (53,7 %), Ottignies-Louvain-la-Neuve (53,5 %) et Nivelles (53,5 %). À l'exception de Watermael-Boitsfort (53,5 %), les pourcentages sont toutefois plus élevés dans chacune des communes bruxelloises (jusqu'à 83,8 % à Koekelberg). Dans quelques communes de la périphérie bruxelloise, la part d'appartements dans les ventes est également relativement élevée (30 à 40 %).

Figure 26 : Proportion d'appartements dans les transactions de vente par rapport au nombre total d'appartements dans le patrimoine résidentiel existant, 2015-2017

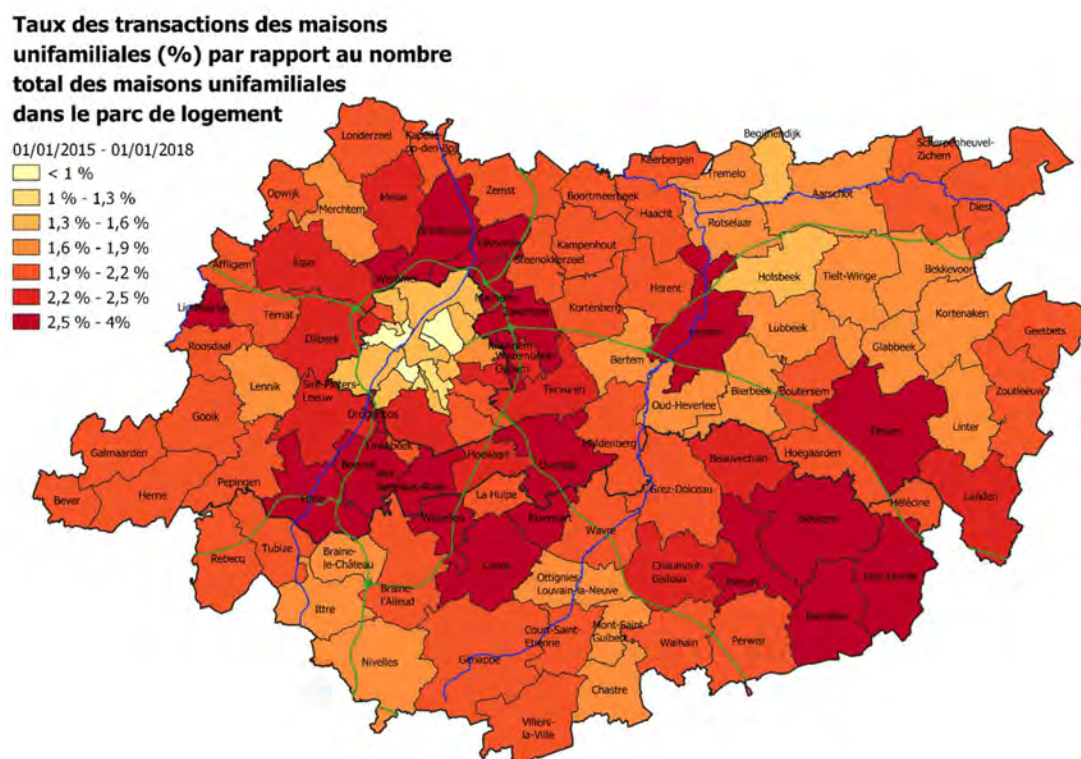
**Taux des transactions des appartements (%)
par rapport au nombre total des appartements
dans le parc de logement**



Source : Données : Statbel, Carte : IDEA Consult

Si nous comparons le nombre de ventes au patrimoine résidentiel d'appartements dans sa globalité (chiffres relatifs), la RBC obtient un résultat plutôt moyen en ce qui concerne la vente des appartements, avec des pourcentages entre 2 et 4 %. La dynamique est nettement plus élevée dans l'est des provinces brabançonnaises et dans la région située au sud de la RBC. Quelques autres communes, disséminées dans la région entourant Bruxelles, affichent aussi des valeurs élevées. Les leaders absolus sont Lasne et La Hulpe, avec respectivement 11,1 % et 10,6 %. La dynamique en matière de vente d'appartements sur le marché secondaire est très forte dans ces communes au sud de Bruxelles. Cela traduit peut-être en partie une plus forte pression de la demande dans ces zones où le nombre d'appartements est en effet plutôt limité.

Figure 27 : Proportion de maisons unifamiliales dans les transactions de vente par rapport au nombre total de maisons unifamiliales dans le patrimoine résidentiel existant, 2015-2017



Source : Données : Statbel, Carte : IDEA Consult

Si la RBC a une dynamique plutôt moyenne en ce qui concerne les appartements, ce n'est même pas le cas pour les maisons unifamiliales. La dynamique est ici nettement inférieure dans de grandes parties de la Région bruxelloise par rapport à la région environnante. Seules deux communes de l'ouest de la Région et la plupart des communes du sud-est de la RBC – malgré un niveau de prix élevé (voir plus loin) – connaissent une dynamique relativement plus importante en ce qui concerne la vente des maisons unifamiliales sur le marché secondaire. Les zones à forte dynamique sont la périphérie bruxelloise au sens large et l'extrême est de la province du Brabant wallon. L'accessibilité financière problématique des maisons unifamiliales par rapport au revenu disponible dans certaines communes bruxelloises joue sans doute un rôle déterminant à cet égard (voir plus loin).

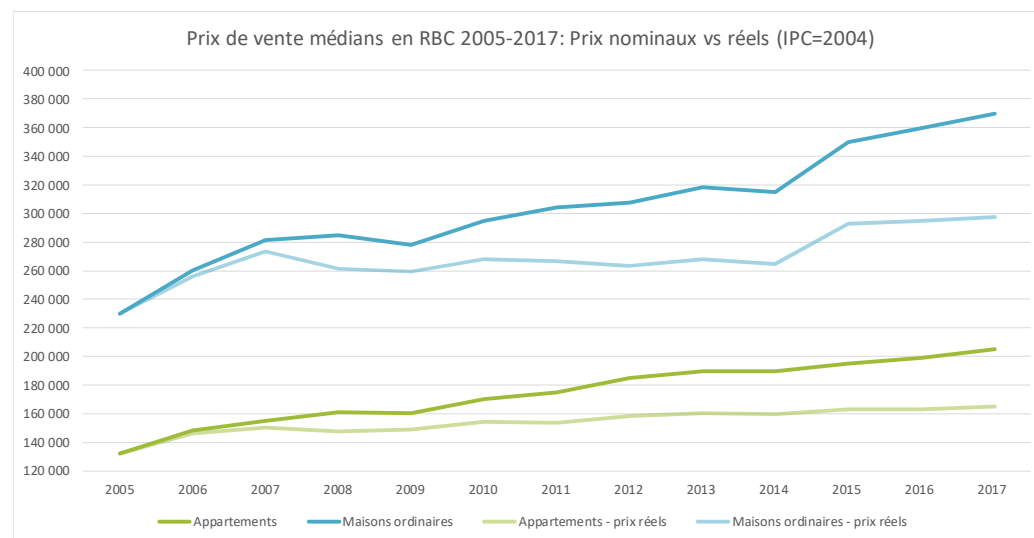
Les ventes d'appartements occupent une place de plus en plus importante sur le marché immobilier bruxellois, avec pour conséquence un marché des maisons unifamiliales qui devient de plus en plus un marché de niche. Cette situation contraste fortement avec la périphérie bruxelloise au sens large où les ventes de maisons unifamiliales dominent. Les appartements y représentent plus de la moitié du nombre des ventes annuelles uniquement à Louvain, Ottignies-Louvain-la-Neuve et Nivelles. Par rapport au patrimoine existant, Bruxelles est un marché moyennement dynamique pour les appartements et plutôt peu dynamique pour la vente de maisons unifamiliales. Seules les communes du sud-est et du nord-ouest de la Région connaissent une dynamique relativement plus importante pour ce marché.



4 / Prix de vente sur le marché secondaire

4.1. Des prix de vente à nouveau en hausse, en particulier pour les maisons unifamiliales

Figure 28 : Prix de vente médians nominaux et réels en RBC, 2005-2017

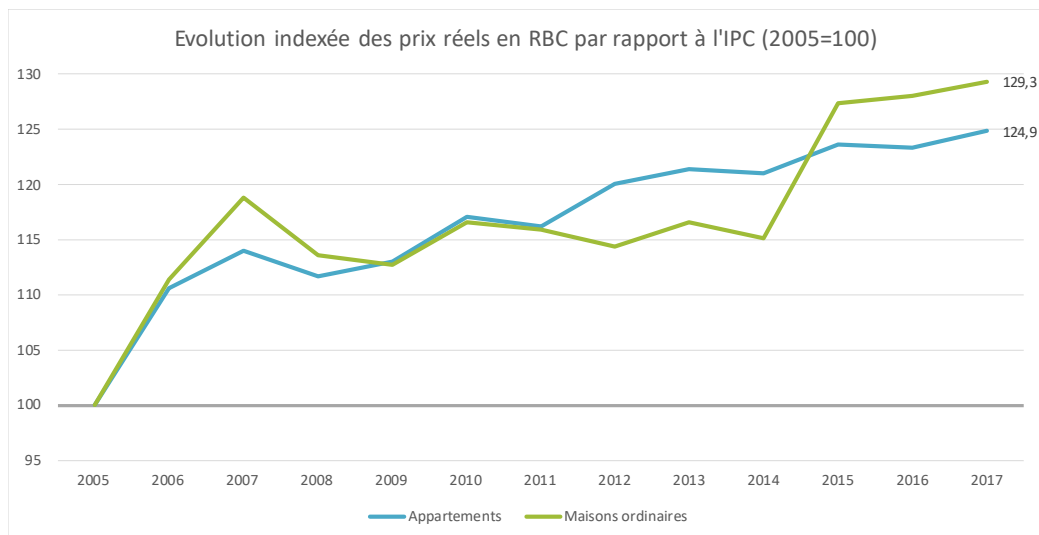


Source : Données : Statbel, Graphique : IDEA Consult

Compte tenu de l'inflation élevée en Belgique, les prix de vente réels et nominaux en RBC divergent de plus en plus. Le prix nominal médian d'un appartement en RBC s'élève à 205 000 euros en 2017. Soit une augmentation nominale de 15 000 euros par rapport à 2014 (+ 7,9 %). Pour une maison ordinaire, le prix nominal médian est de 370 000 euros. L'augmentation du prix d'une maison ordinaire est nettement plus importante : 55 000 euros de plus depuis 2014 (+ 17,5 %).



Figure 29 : Évolution des prix de vente réels en RBC, 2005-2017

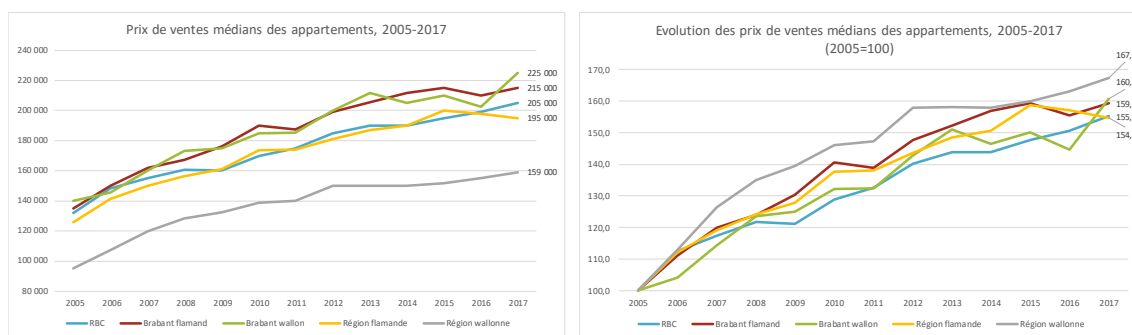


Source : Données : Statbel, Graphique : IDEA Consult

Si nous tenons compte de l'inflation et calculons les prix réels, nous constatons toujours une augmentation du prix médian, pour les maisons ordinaires et pour les appartements. Le prix réel des appartements augmente lentement, mais régulièrement. Une augmentation de 25 % par rapport à 2005, et ce contrairement au prix réel des maisons ordinaires qui affiche une évolution plus saccadée pour atteindre une augmentation de 29 % par rapport à 2005. Enfin, notons qu'après un recul en 2012-2013, le prix réel des villas se stabilise aux alentours du niveau de 2005. Un investissement dans le coûteux segment des villas bruxelloises ne semble donc pas être particulièrement intéressant !

Par rapport à 2014, on remarque surtout une augmentation des prix remarquable en termes réels pour les maisons ordinaires : + 12,3 %. Cette hausse fait suite à une période de stagnation relativement longue, les prix réels sont en effet restés relativement stables de 2007 à 2014. Pour les appartements, les récentes augmentations de prix en termes réels sont plus faibles (+ 3,2 % depuis 2014), mais elles sont conformes à l'augmentation relativement continue observée au cours des dix dernières années.

Figure 30 : Évolution et évolution indexée des prix de vente médians des appartements, en RBC et dans les régions avoisinantes, 2005-2017



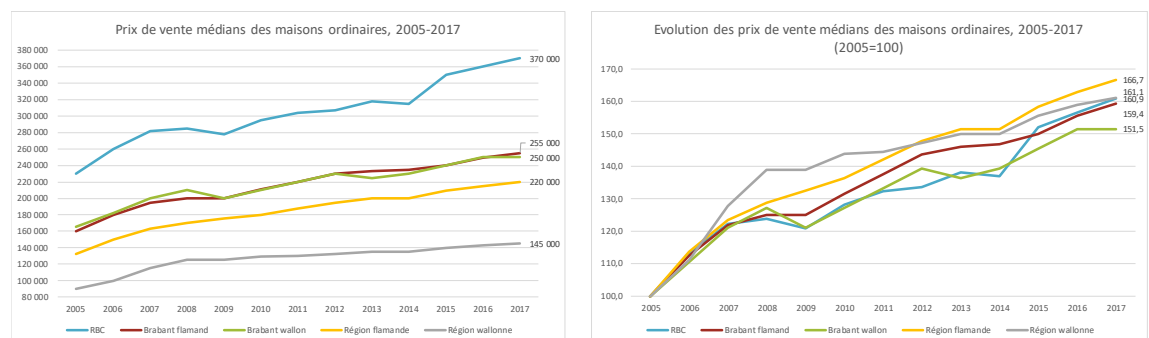
Source : Données : Statbel, Graphique : IDEA Consult

L'évolution des prix médians (en termes absolus) pour les appartements en RBC est, dans les grandes lignes, comparable à celle des autres régions. Les prix en RBC sont pratiquement identiques aux prix en Région flamande, ce n'est qu'en 2017 que les prix divergent subitement avec une augmentation en RBC et une diminution en Région flamande. Les prix sont désormais à nouveau les plus élevés en Brabant wallon (pour la période précédente, le Brabant flamand était le plus cher) et les plus bas en Région wallonne.

La hausse relative des prix en Région wallonne est cependant la plus forte pour la période depuis 2005. Un certain mouvement de rattrapage est donc en cours. Dans toutes les zones étudiées, le prix de vente nominal des

appartements a augmenté de plus de 50 % en un peu plus de dix ans. Du fait de la récente baisse des prix, les appartements en Région flamande enregistrent la plus faible augmentation en termes de valeur à la vente, mais la différence avec Bruxelles est négligeable.

Figure 31 : Évolution et évolution indexée des prix de vente médians des maisons ordinaires, en RBC et dans les régions environnantes, 2005-2017



Source : Données : Statbel, Graphique : IDEA Consult

L'évolution des prix médians (en termes absolus) des maisons ordinaires en RBC a longtemps été plus ou moins comparable à celle des autres régions, mais la récente flambée des prix modifie ce constat. Ce saut dans les prix médians à Bruxelles n'est pas ou beaucoup moins visible dans les autres régions. Les prix médians pour les maisons ordinaires, déjà nettement plus élevés en RBC, s'éloignent donc désormais encore plus des prix observés dans les autres régions. Les prix médians des maisons ordinaires sont sensiblement plus bas en Région wallonne que dans les deux autres Régions. Par rapport au prix médian des maisons ordinaires dans d'autres grandes villes belges, le niveau des prix à Bruxelles reste aussi significativement élevé.¹⁸

Jusqu'en 2014, les chiffres les plus bas en termes d'évolution de prix étaient enregistrés en RBC et dans la province du Brabant wallon. La récente flambée des prix médians ramène la RBC dans la moyenne en 2017, avec des valeurs similaires à celles de la Région wallonne et de la province du Brabant flamand. Toutefois, l'évolution indexée la plus forte s'observe cette fois en Région flamande. Tout comme pour les prix de vente médians des appartements, ceux des maisons ordinaires ont également augmenté de plus de 50 % durant la période 2005-2017, et ce dans toutes les régions. La stagnation du prix de vente des maisons amorcée au cours de la période précédente, et qui semblait préfigurer une correction des prix annoncée par beaucoup sur le marché résidentiel belge, n'a donc été que de courte durée !

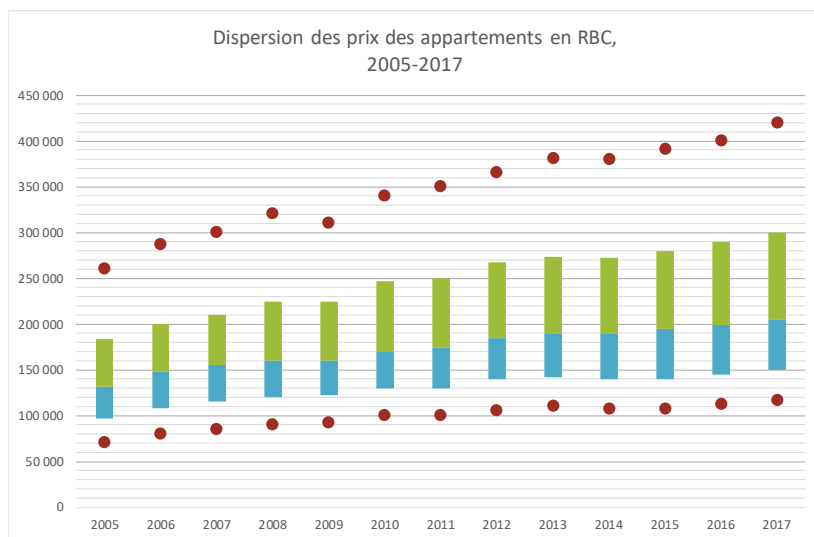
La correction des prix annoncée à plusieurs reprises sur le marché immobilier résidentiel belge n'a pas eu lieu pendant la période 2015-2017, tant en termes nominaux que réels. Pour la RBC, on peut même parler d'une forte tendance à la hausse en ce qui concerne les maisons ordinaires après 2014, ce qui accroît encore le différentiel de prix avec les provinces brabançonnaises et les autres Régions. En un peu plus de dix ans, le prix des appartements et des maisons ordinaires a augmenté de plus de 50 % en valeur nominale dans la Région, tout comme dans le reste du pays.

¹⁸ La différence avec Anvers (235 000 euros) et Gand (250 500 euros) est encore la plus faible. En réalité, en Flandre seuls les prix médians à Kraainem, et en Région wallonne seuls les prix à Lasne, sont plus élevés que le prix médian bruxellois pour les maisons ordinaires !



4.2. La plus forte pression sur les prix dans les segments les moins chers

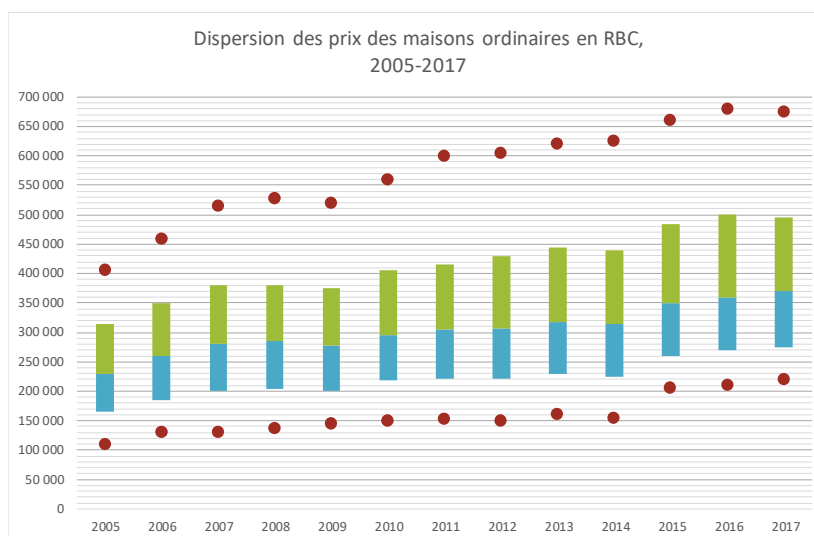
Figure 32 : Dispersion des prix percentiles (P10, P25-P50-P75, P90) de vente des appartements en RBC, 2005-2017



Source : Données : Statbel, Graphique : IDEA Consult

Les mesures de dispersion des prix de vente nominaux de référence montrent qu'il existe d'importantes différences en RBC entre les différents segments du marché des appartements. La fourchette dans laquelle se négocient 80 % des ventes d'appartements en RBC augmente ainsi chaque année. En 2017, le prix P90 pour un appartement est supérieur de 304 000 euros au prix P10. Pour un appartement P90, le montant payé en 2017 est de 420 000 euros alors qu'il n'est que de 116 000 euros pour un appartement P10.¹⁹ La plus forte croissance a trait à la différence de prix entre le prix de référence P75 et le prix médian, ce qui indique une segmentation croissante avec un 'marché de la rénovation' de plus en plus évident.

Figure 33 : Dispersion des prix percentiles (P10, P25-P50-P75, P90) de vente des maisons ordinaires en RBC, 2005-2017



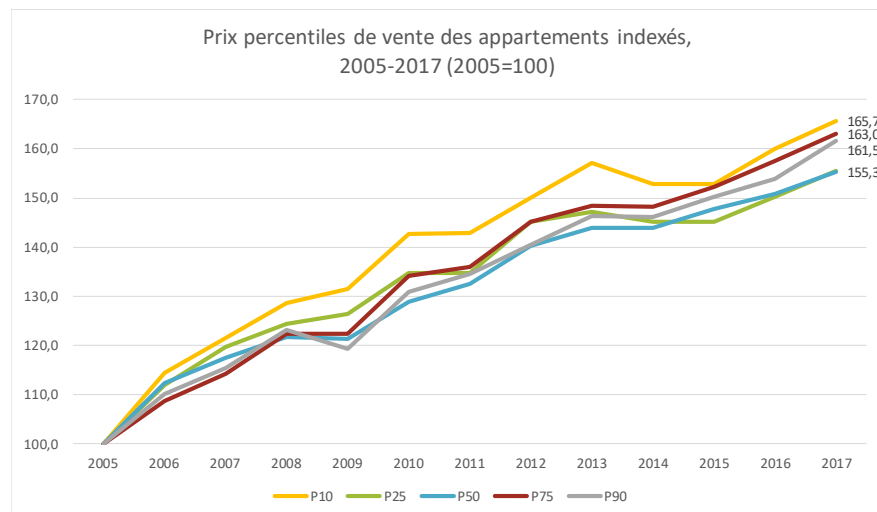
Source : Données : Statbel, Graphique : IDEA Consult

¹⁹ Ce prix ne couvre peut-être que l'achat d'un studio ou d'un appartement une chambre à rénover dans des quartiers moins bien cotés.



Pour les maisons ordinaires, la différence de prix entre les différents segments du marché immobilier en RBC est traditionnellement encore plus marquée. En 2017, le prix P90 d'une maison ordinaire est supérieur de 455 000 euros au prix P10. Contrairement aux appartements, la différence entre les deux segments n'augmente plus, mais reste relativement stable depuis 2011. En 2017, on paie 675 000 euros pour une maison P90 et 220 000 euros pour une maison P10.

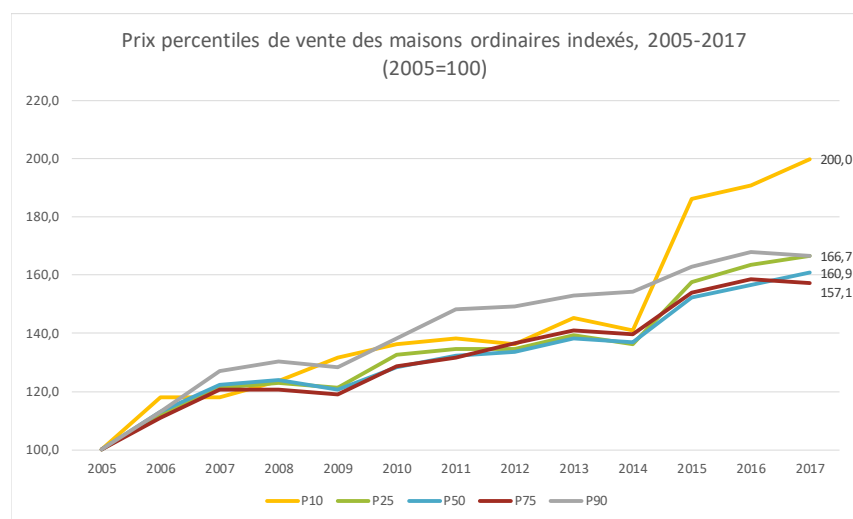
Figure 34 : Augmentation relative des prix percentiles (P10, P25-P50-P75, P90) de vente des appartements en RBC, 2005-2017



Source : Données : Statbel, Graphique : IDEA Consult

La vitesse à laquelle les prix percentiles (et donc les segments de marché) évoluent est différente. Pour les appartements, les prix percentiles suivent un schéma similaire, mais la hausse est la plus importante pour le prix P10. Depuis 2005, ce prix a augmenté de 65,7 %, ce qui indique une pression sur les prix dans ce segment proposant les appartements (à rénover et / ou compacts) les plus accessibles financièrement. Remarquons que les percentiles situés à l'autre extrémité du spectre (P75 et P90) enregistrent également une forte augmentation : respectivement + 63,0 % et + 61,5 % pour la période 2005-2017. Cette hausse traduit une pression sur les prix dans le segment supérieur de l'offre secondaire d'appartements, qui constitue probablement une option de repli pour les acheteurs qui ne veulent pas ou ne peuvent plus se permettre d'acheter une maison unifamiliale dans les « meilleurs » quartiers de la Région ou une alternative à l'acquisition d'un appartement neuf.

Figure 35 : Augmentation relative des prix percentiles (P10, P25-P50-P75, P90) de vente des maisons ordinaires en RBC, 2005-2017



Source : Données : Statbel, Graphique : IDEA Consult



La stabilité, voire la légère diminution, de l'écart de prix entre les percentiles P90 et P10 à la vente de maisons ordinaires en RBC résulte notamment d'une augmentation étonnamment forte depuis 2014 du prix P10, le segment d'entrée des maisons demandant une rénovation lourde. En dix ans, ce prix de référence a doublé. Cela montre la forte pression de la demande sur le segment inférieur du marché. Les candidats acquéreurs qui ne souhaitent pas acheter un appartement et qui disposent de moyens suffisants pour acheter une maison à rénover provoquent vraisemblablement une surenchère. Pour le moment, il semble que la dispersion sans cesse croissante des prix, avec un segment supérieur dérivant toujours plus loin du percentile P75, soit terminée.

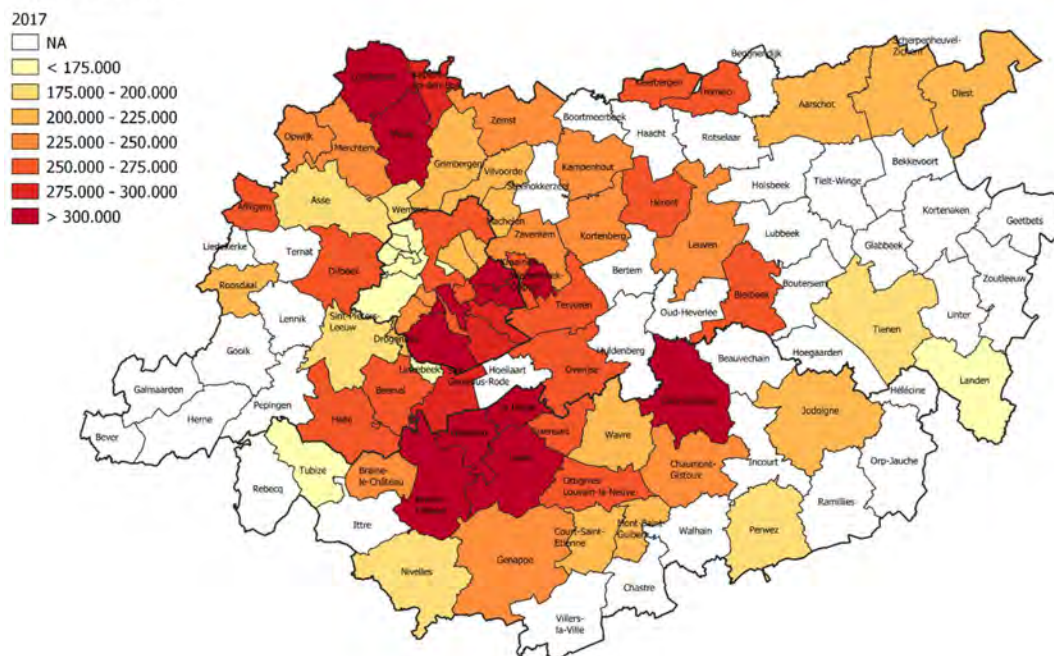
Les hausses de prix dans la Région se font le plus sentir sur le segment d'entrée, tant pour les appartements que pour les maisons ordinaires. Malgré cela, le différentiel de prix entre les segments du marché ne diminue pas. Au contraire, il augmente encore pour les appartements car dans le segment de prix supérieur aussi, on observe une pression sur les prix, probablement en partie due à un « débordement » des acheteurs provenant du marché des maisons. La segmentation est croissante sur les deux marchés, avec un 'marché de la rénovation' de plus en plus évident.

4.3. L'ouest de la Région toujours le plus abordable

À l'échelle régionale, les prix de vente moyens en 2017, en valeur nominale, sont de 245 766 euros pour un appartement et de 418 072 euros pour une maison ordinaire. Les différences significatives avec les prix médians traduisent la présence à Bruxelles de segments de marché plus chers. Au sein de la RBC, on note entre les communes des différences significatives sur les prix moyens de vente d'appartements et de maisons ordinaires.

Figure 36 : Prix de vente moyen des appartements, 2017

Les prix moyens des appartements



Source : Données : Statbel, Carte : IDEA Consult

Lorsque nous examinons l'agencement géographique du prix de vente moyen des appartements pour Bruxelles et ses environs,²⁰ la fracture est-ouest au sein de la Région apparaît plus clairement que jamais. À l'est, seule Saint-Josse affiche encore un prix moyen inférieur à 200 000 euros ; ce n'est plus le cas pour Schaerbeek. Cette situation

²⁰ Les communes en blanc sont celles où le nombre de ventes enregistrées est insuffisant.

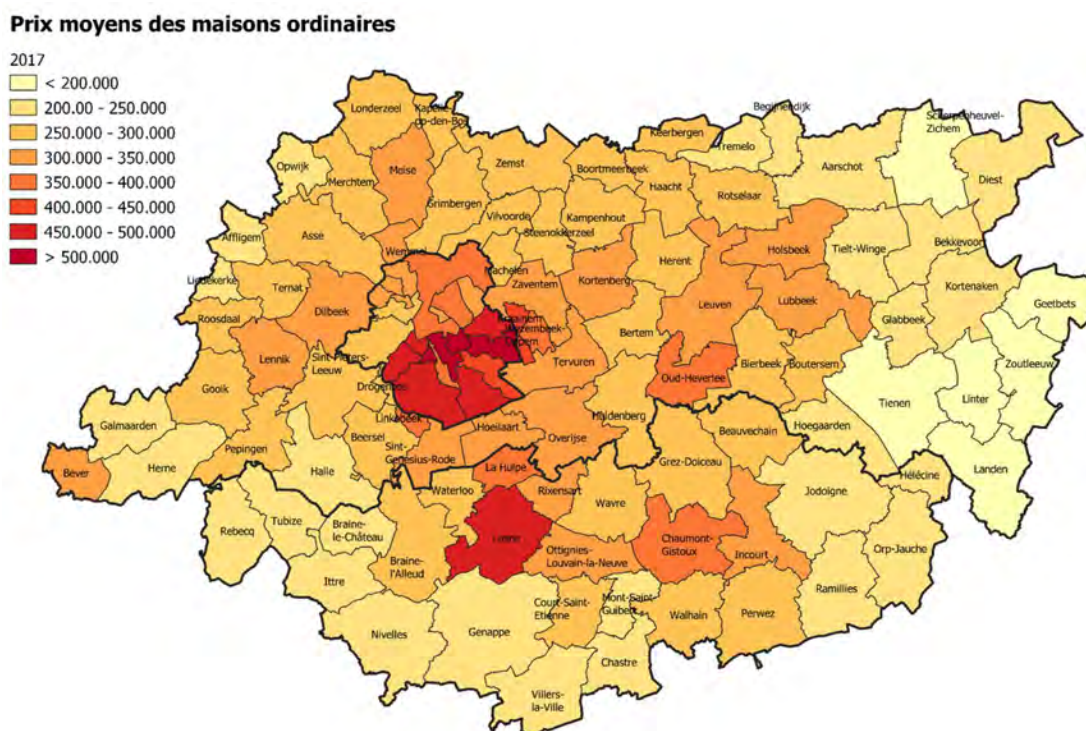
offre un contraste saisissant avec la partie occidentale de la Région, où le prix moyen d'un appartement est inférieur à ce montant dans toutes les communes. Le prix de vente moyen des appartements dans la commune occidentale de Berchem-Sainte-Agathe est toutefois pratiquement identique à celui de Saint-Josse.

Tout comme pour la période 2013-2014, le prix de vente moyen le plus élevé pour un appartement se retrouve à Woluwe-Saint-Pierre (voir aussi carte en annexe). En 2017, un appartement coûte en moyenne 346 573 euros dans cette commune. Seules quatre communes flamandes – dont la commune brabançonne de Londerzeel – et deux communes wallonnes – Lasne et La Hulpe – sont encore plus chères. Le trio de tête bruxellois est complété par les communes de Woluwe-Saint-Lambert (319 834 euros) et d'Uccle (317 142 euros).

Autour de Bruxelles, comme pour les périodes précédentes, on remarque clairement la zone dite du 'triangle d'or', c'est-à-dire une zone bien valorisée partant du sud-est de la Région bruxelloise jusqu'à Braine l'Alleud et Grez-Doiceau. Au nord de la Région, on retrouve également un marché des appartements relativement cher autour de Meise / Londerzeel et à Keerbergen. Enfin, la zone autour de Louvain se porte manifestement bien sur le marché des appartements.

À l'autre extrémité du spectre des prix à Bruxelles, nous retrouvons Molenbeek, avec un prix moyen par appartement de 164 889 euros, soit moins de la moitié du prix de Woluwe-Saint-Pierre ! Seules quatre communes flamandes, dont la commune périphérique de Linkebeek, sont plus abordables sur le plan des appartements. Les deux autres communes bruxelloises les plus abordables en ce qui concerne les appartements sont Koekelberg (166 000 euros) et Jette (166 271 euros). Ganshoren, qui se trouvait encore en bas de liste en 2014, a clairement pris de la valeur.

Figure 37 : Prix de vente moyen des maisons ordinaires, 2017



Source : Données : Statbel, Carte : IDEA Consult

Pour les maisons ordinaires, le prix de vente moyen est à nouveau le plus élevé dans le sud-est de la Région (voir aussi la carte en annexe). On observe toutefois quelques changements dans le trio de tête des communes affichant le prix de vente moyen le plus élevé. Woluwe-Saint-Pierre, sur la plus haute marche du podium en 2014, occupe aujourd'hui la troisième place, tout comme en 2016. Le prix moyen d'une maison ordinaire en 2017 y est de 500 269 euros, en baisse par rapport à 2014. Cette année, comme en 2015 et 2016, la liste est emmenée par Ixelles avec un prix de vente moyen de pas moins de 690 387 euros. La commune domine ainsi les autres communes

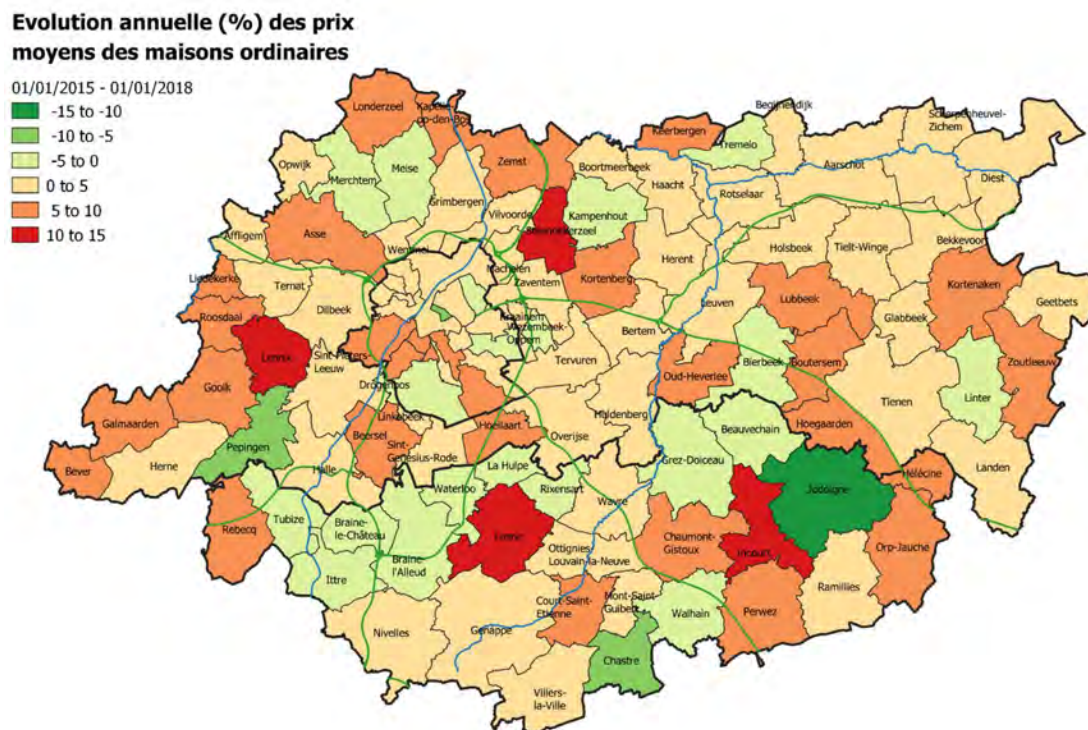
bruxelloises et peut se targuer d'être la plus chère de Belgique.²¹ Etterbeek se classe en deuxième position (elle occupait la cinquième place en 2014) avec un prix de vente moyen de 505 178 euros. Ces trois communes sont les seules avec un prix de vente moyen supérieur à 500 000 euros. Auderghem, malgré une légère hausse des prix, recule légèrement dans le classement par rapport à une septième place en 2014 (et 2016).

Le prix de vente moyen d'une maison ordinaire à Ixelles est supérieur de plus de 400 000 euros à celui enregistré dans la commune bruxelloise la moins chère : Molenbeek (280 457 euros). Tout comme en 2014, c'est dans cette commune bruxelloise que les prix sont les plus bas. Il faut toutefois relativiser les choses, seules onze communes wallonnes ont un prix de vente moyen plus élevé et le prix moyen y a augmenté d'environ 40 000 euros au cours des trois dernières années ! La seule autre commune bruxelloise avec un prix de vente moyen inférieur à 300 000 euros pour une maison ordinaire est Anderlecht (296 228 euros), deuxième commune bruxelloise la plus abordable pour les maisons ordinaires, tout comme en 2014. Remarquons la progression de Koekelberg qui, en dépit d'une baisse de prix en 2015-2017, reste devant Ganshoren et Berchem-Sainte-Agathe en 2017 et qui, comme en 2014, reste également plus chère qu'Evere et Saint-Josse.

Au-delà des frontières régionales, une certaine séparation est-ouest reste visible avec des prix moyens plus élevés pour les maisons au sud et à l'est de la RBC qu'à l'ouest de la Région. Cette division est cependant nettement moins prononcée que lors de l'étude précédente. Dans les environs immédiats de la RBC, on enregistre les valeurs moyennes les plus élevées dans les communes de Kraainem, Wezembeek-Oppeem et Linkebeek. Ces communes et d'autres communes de la périphérie bruxelloises comme Hoeilaert, Rhode-Saint-Genèse et Tervuren font en outre partie des communes flamandes les plus chères en ce qui concerne le prix de vente moyen des maisons ordinaires.

Si nous observons une zone un peu plus large, c'est surtout la valeur élevée du prix de vente moyen à Lasne, la commune la plus chère de Wallonie, qui ressort. C'est la seule commune du top 10 des communes belges les plus chères qui ne soit pas située en Région bruxelloise. Ceci indique une nouvelle fois que le prix de vente moyen des maisons ordinaires en RBC est nettement supérieur à la moyenne observée dans la région plus large et pour la Belgique dans son ensemble. Les communes dont le prix moyen pour une maison ordinaire est le moins élevé dans les environs de Bruxelles se situent toutes à l'extrême est de la province du Brabant flamand.

Figure 38 : Augmentation annuelle (en %) du prix moyen des maisons ordinaires, 2015-2017



Source : Données : Statbel, Carte : IDEA Consult

²¹ Neuf des dix communes belges pour lesquelles le prix de vente moyen des maisons ordinaires est le plus élevé se situent d'ailleurs en Région bruxelloise.

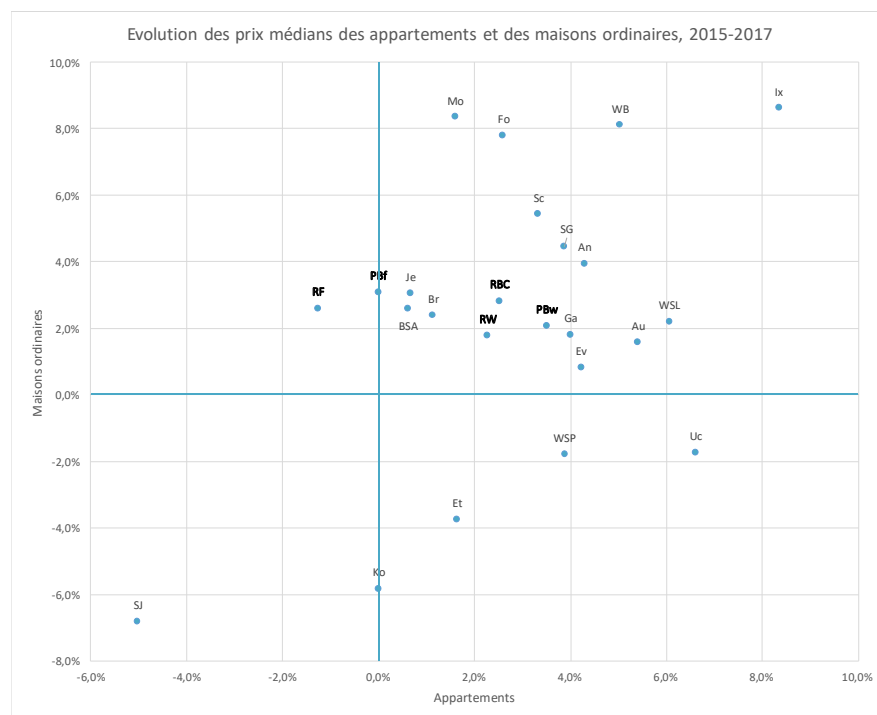
L'évolution du prix de vente moyen des maisons ordinaires est très différente selon la commune. Au sein de la RBC, la hausse est la plus forte dans les communes de Forest, Saint-Gilles et Ixelles, mais les prix sont également à la hausse dans la commune bruxelloise 'bon marché' d'Anderlecht. Dans quelques communes bruxelloises, on observe cependant une baisse du prix moyen des maisons ordinaires : Evere, Woluwe-Saint-Pierre, Uccle et surtout Saint-Josse enregistrent une évolution négative. À Saint-Josse, les prix ont diminué de pas moins de 8,1 % entre le 1er janvier 2015 et le 1er janvier 2018. Il est à noter que les évolutions des prix moyens et des prix médians tels que traités au chapitre suivant ne sont pas toujours congruents.

On observe également ce schéma diffus dans la région plus vaste autour de la RBC : certaines communes déjà chères enregistrent de nouvelles hausses de prix et dans d'autres communes plutôt bon marché, on observe un mouvement de rattrapage. On remarque toutefois que dans près de la moitié des communes du Brabant wallon, le prix moyen d'une maison ordinaire a baissé ou stagné au cours des trois dernières années. En revanche, dans les communes de la province du Brabant flamand, à l'exception de neuf communes (sur un total de 65), le prix moyen de vente a augmenté.

Les niveaux de prix moyens en Région bruxelloise sont relativement élevés, à l'exception des appartements dans la partie ouest de la Région. Plusieurs communes bruxelloises font partie des communes les plus chères du pays sur le marché de l'immobilier, surtout pour les maisons. Seules Molenbeek et Anderlecht apportent encore un peu de soulagement sur ce plan, mais le prix des maisons ordinaires y est plus élevé que dans la grande majorité des communes wallonnes. Dans la périphérie immédiate de Bruxelles également, les prix de vente sont généralement élevés, on peut clairement parler d'un phénomène de tache d'huile, qui est le plus marqué en direction sud-est.

4.4. Une évolution générale des prix à la hausse sur le marché du logement

Figure 39 : Évolution du prix médian des appartements et des maisons ordinaires dans les communes de la RBC et les régions avoisinantes, 2015-2017



Source : Données : Statbel, Graphique : IDEA Consult

L'évolution des prix médians²² dans les communes bruxelloises pour la période 2015-2017 propose une vision qui s'écarte clairement de la situation observée en 2013-2014. Ainsi, les communes et les régions enregistrant une croissance positive des prix médians à la fois pour les appartements et les maisons ordinaires sont bien plus

²² Les prix de ventes médians sont probablement plus fidèles à la réalité du terrain que les prix moyens qui peuvent être déformés par quelques ventes exceptionnelles.



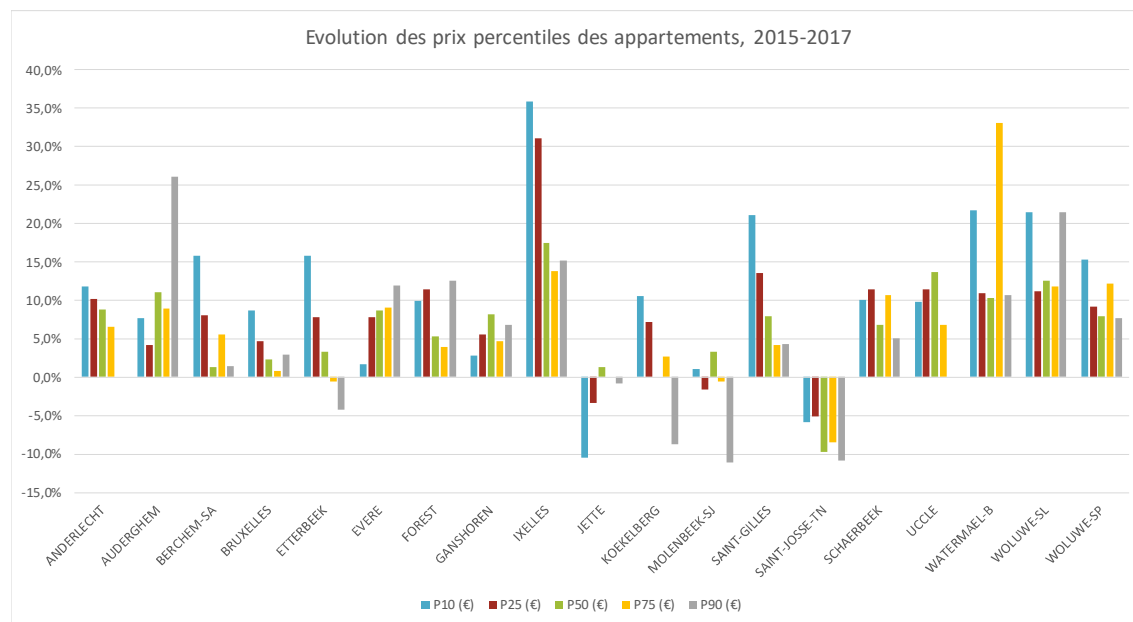
nombreuses. La fourchette d'évolution du prix des maisons était également beaucoup plus importante au cours de la période 2013-2014. Pour l'évolution du prix des appartements, la fourchette est restée dans le même ordre de grandeur.

À l'échelle régionale, nous constatons une nette différence entre les régions flamandes et les régions wallonnes et bruxelloise. L'évolution du prix des maisons ordinaires est du même ordre de grandeur, mais les régions flamandes enregistrent une croissance nulle, voire une diminution du prix de vente des appartements. Au sein de la Région bruxelloise, seule la commune de Saint-Josse enregistre une évolution nettement négative du prix de vente médian des appartements. La commune est également la seule à enregistrer une évolution négative du prix de vente des appartements et des maisons ordinaires. Ixelles est son pendant, avec une hausse de prix de plus de 8 % tant pour les appartements que pour les maisons ordinaires.

Malgré des évolutions parfois très positives, comme à Anderlecht et Ganshoren, on ne peut pas encore parler d'un mouvement de rattrapage des communes de l'ouest de Bruxelles sur le plan du prix de vente des appartements. La majorité des communes qui enregistrent les plus fortes hausses de prix sont celles situées dans le sud-est de la Région.

En ce qui concerne les maisons, le tableau est quelque peu différent. À l'exception de Koekelberg, on observe des augmentations de prix dans toutes les communes situées à l'ouest de la Zone du Canal. Dans les communes orientales, le tableau est plus nuancé. Deux des trois communes affichant les prix les plus élevés pour les maisons ordinaires en 2017 ont même enregistré une baisse des prix au cours de la période 2015-2017.

Figure 40 : Évolution des prix percentiles pour les appartements en RBC, 2015-2017



Source : Données : Statbel, Graphique : IDEA Consult

La ventilation du prix des appartements en différents percentiles montre une évolution positive dans tous les segments dans la plupart des communes bruxelloises.²³ Seules cinq communes enregistrent une croissance négative des prix de vente des appartements dans au moins un segment : Etterbeek, Jette, Koekelberg, Molenbeek et Saint-Josse, cette dernière enregistrant une évolution clairement négative pour chaque percentile. Dans chacune de ces communes, la baisse des prix s'est produite au moins pour le percentile P90, avec de fortes baisses à Molenbeek et Koekelberg. À Jette, on remarque une forte baisse des prix dans le segment de prix le plus bas.

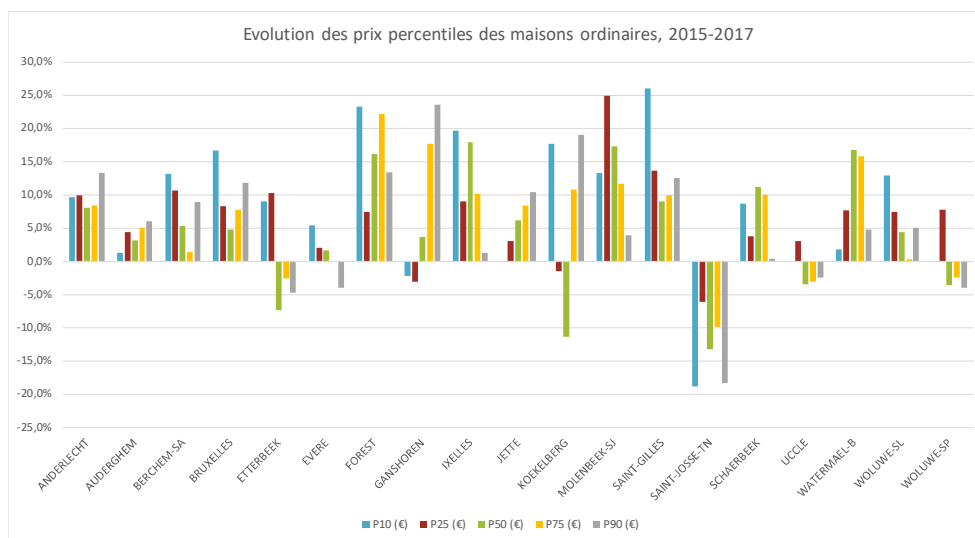
On peut affirmer que le segment inférieur a généralement fortement augmenté sur le marché des appartements des communes déjà chères du sud-est de la Région. Dans certaines de ces communes, même les segments supérieurs enregistrent encore des hausses remarquables. Dans les communes les moins chères du nord et de

²³ Cinq communes profitent d'une évolution très positive (> 20 %) dans au moins un des segments du marché des appartements : Auderghem (hausse du prix P90 de 26,0 %), Ixelles (hausse du prix P10 de 35,9 % et du prix P25 de 31,0 %), Saint-Gilles (hausse du prix P10 de 21,1 %), Woluwe-Saint-Lambert (hausse des prix P10 et P90 de 21,4 %) et Watermael-Boitsfort (hausse du prix P10 de 21,7 % et du prix P75 de 33,1 %).



l'ouest de la Région, les évolutions sont moins marquées, avec des évolutions positives dans tous les segments de prix pour certaines communes comme Evere, Ganshoren et Schaerbeek, mais aussi avec des baisses de prix parfois frappantes (voir précédemment).

Figure 41 : Évolution des prix percentiles pour les maisons ordinaires en RBC, 2015-2017



Source : Données : Statbel, Graphique : IDEA Consult

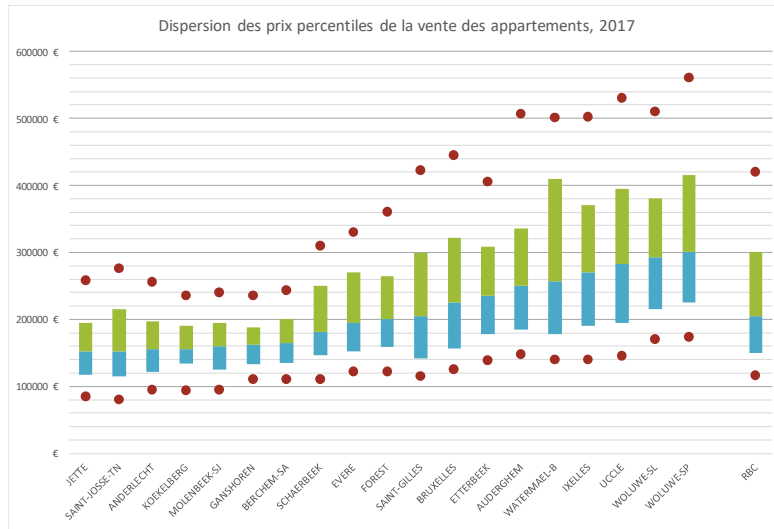
L'évolution des prix percentiles pour les maisons ordinaires est aussi globalement positive dans les communes bruxelloises, même si le nombre de communes avec une évolution négative dans au moins un des segments est plus grand que pour les appartements (sept communes). Ici aussi, on remarque que ce sont généralement les catégories de prix supérieures qui subissent une évolution négative. Le nombre de segments avec une évolution positive prononcée des prix de vente est moins important pour les maisons ordinaires que pour les appartements.²⁴ Saint-Josse est à nouveau la seule commune à connaître une évolution négative dans chaque segment.

En général, on peut constater que sur le marché des maisons ordinaires, les prix commencent à augmenter dans les communes les moins chères, avec une évolution positive des prix presque partout, et dans la plupart des segments de prix. Seule Saint-Josse fait exception avec une lourde correction des prix par rapport à 2015.

²⁴ Cette fois-ci, seules quatre communes enregistrent une croissance d'au moins 20 % dans un segment : Ganshoren (augmentation du prix P90 de 23,6 %), Molenbeek (augmentation du prix P25 de 25 %), Saint-Gilles (augmentation du prix P10 de 26,2 %), Forest (augmentation du prix P10 de 23,4 % et du prix P75 de 22,2 %).



Figure 42 : Dispersion des prix percentiles de vente des appartements (P10, P25-P50-P75, P90) en RBC, 2017

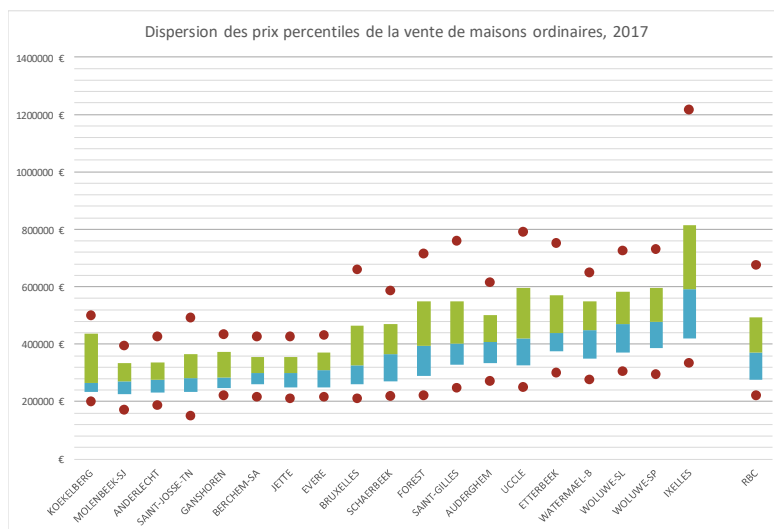


Source : Données : Statbel, Graphique : IDEA Consult

Les évolutions de prix illustrées plus haut sur le marché des appartements entraînent à nouveau d'importantes différences dans l'ampleur de la dispersion entre les prix P10 et P90 dans les différentes communes bruxelloises. Un groupe de communes présente des différences relativement minimales entre les segments les plus chers et les moins chers. Ceci indique la présence d'un patrimoine relativement homogène et l'absence d'un segment de marché exclusif. Il s'agit entre autres des communes occidentales de Ganshoren, Berchem-Sainte-Agathe, Molenbeek et Koekelberg. Dans aucune de ces communes, la différence entre les prix P10 et P90 ne dépasse les 150 000 euros. Lors d'études précédentes, ce groupe de communes affichait déjà les différences les plus faibles. Notons que les sept communes qui présentent la plus faible dispersion des prix sont également celles qui affichent le prix médian le plus bas.

Plus le prix médian dans la commune est élevé, plus la dispersion entre les différents segments de marché des appartements augmente. Pour pas moins de huit communes, l'écart entre le prix P10 et le prix P90 est de plus de 300 000 euros. C'est plus du double de la dispersion relevée dans les communes présentant la plus faible dispersion. Dans deux communes, la dispersion atteint même près de 400 000 euros (Uccle et Woluwe-Saint-Pierre). Cette grande dispersion montre que différents segments de marché coexistent dans ces communes, avec la présence d'appartements exclusifs et spacieux. Il s'agit principalement des communes du sud et de l'est de la Région.

Figure 43 : Dispersion des prix percentiles de vente des maisons ordinaires (P10, P25-P50-P75, P90) en RBC, 2017



Source : Données : Statbel, Graphique : IDEA Consult



Nous observons un phénomène similaire pour les maisons ordinaires. Le segment supérieur dans les communes du sud-est se situe systématiquement au-dessus de 600 000 euros, alors qu'il ne dépasse pas 500 000 euros dans le nord-ouest de la Région, sauf à Schaerbeek. On retrouve ici aussi la plus grande dispersion de prix là où le marché est le plus exclusif, avec Ixelles en tête. La dispersion des prix à Watermael-Boitsfort et Auderghem est plus faible que prévu. À Saint-Josse, elle est par contre élevée en raison des prix d'entrée très bas dans le segment le plus bas.

On observe à nouveau un groupe de communes où la dispersion reste limitée à 250 000 euros ou moins. Ce groupe comprend les communes occidentales, mais aussi Evere et Saint-Josse. Les prix de vente dans un autre groupe de communes se caractérisent par une dispersion nettement plus élevée. Dans trois communes, la dispersion s'élève à plus de 500 000 euros, il s'agit de Saint-Gilles, Uccle et Ixelles (dispersion de 880 000 euros !). Ici aussi, peu de changements par rapport à 2014.

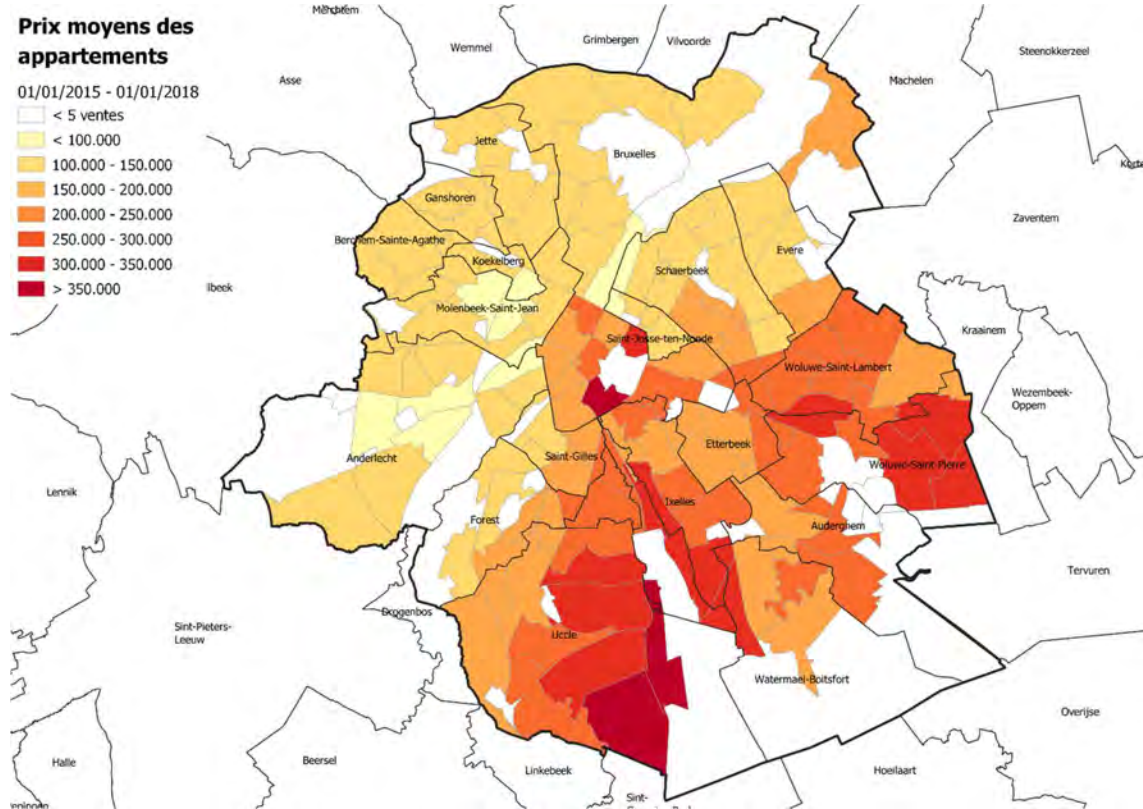
L'évolution des prix nominaux médians est globalement positive pour la majorité des communes bruxelloises. Seul le marché du logement à Saint-Josse a connu une correction significative des prix, tant sur le plan des appartements que sur celui des maisons ordinaires. Alors que sur le marché des appartements, il reste manifestement encore de la marge pour de nouvelles hausses de prix dans les communes plus chères du sud-est, surtout dans le segment inférieur, c'est moins le cas sur le marché des maisons ordinaires. Certaines communes plus exclusives ont même perdu quelques plumes sur ce marché. Au contraire, dans les communes plus accessibles financièrement, principalement dans le nord-ouest de la Région, le marché des maisons ordinaires semble prêt à combler quelque peu de son retard, ce qui n'est pas encore le cas sur le marché des appartements. La dispersion des prix entre les différents segments de marché est traditionnellement plus importante dans les communes (du sud-est) plus chères, où il existe également un marché du logement plus exclusif. Dans le nord-ouest, plus abordable, le marché immobilier est beaucoup plus homogène.

4.5. Extension du quadrant sud-est vers le nord-est

L'analyse des prix de vente à l'échelle du quartier permet de recenser les grandes différences de prix au sein d'une commune et d'identifier des zones traversant les frontières communales. En d'autres termes, un tel zoom géographique permet de remédier au lissage inévitable qui s'opère à l'échelle communale. Pour une commune étendue et différenciée comme l'est par exemple Bruxelles-Ville, les moyennes communales donnent très peu d'informations sur la réalité du terrain. Dans de nombreux quartiers, les ventes sont trop peu nombreuses par an pour être suffisamment représentatives ; il a donc été décidé de travailler avec le prix moyen des ventes pour la période 2015-2017. Dans certains quartiers, le nombre de ventes d'un certain type de logement sont encore trop peu nombreuses. Ces quartiers sont par conséquent laissés en blanc sur les cartes ci-dessous.

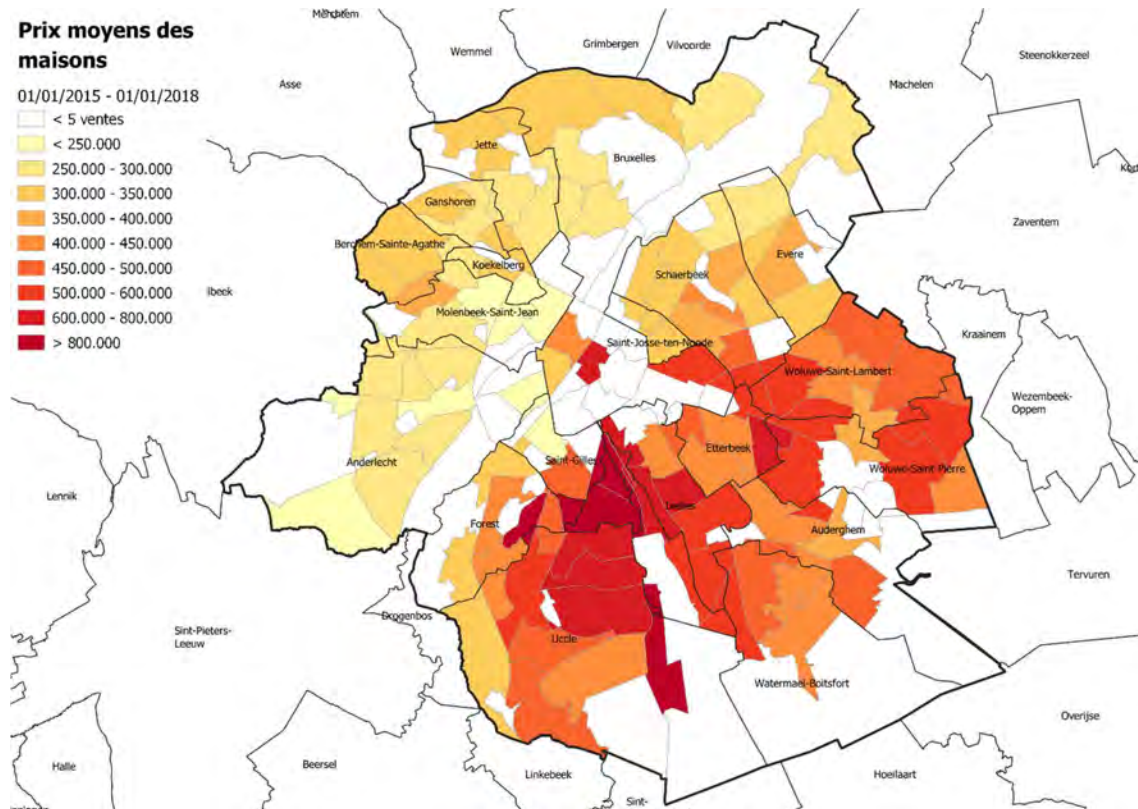


Figure 44 : Prix de vente moyen des appartements à l'échelle du quartier, 2015-2017



Source : Données : Cadastre, Carte : IDEA Consult

Figure 45 : Prix de vente moyen des maisons ordinaires à l'échelle du quartier, 2015-2017



Source : Données : Cadastre, Carte : IDEA Consult

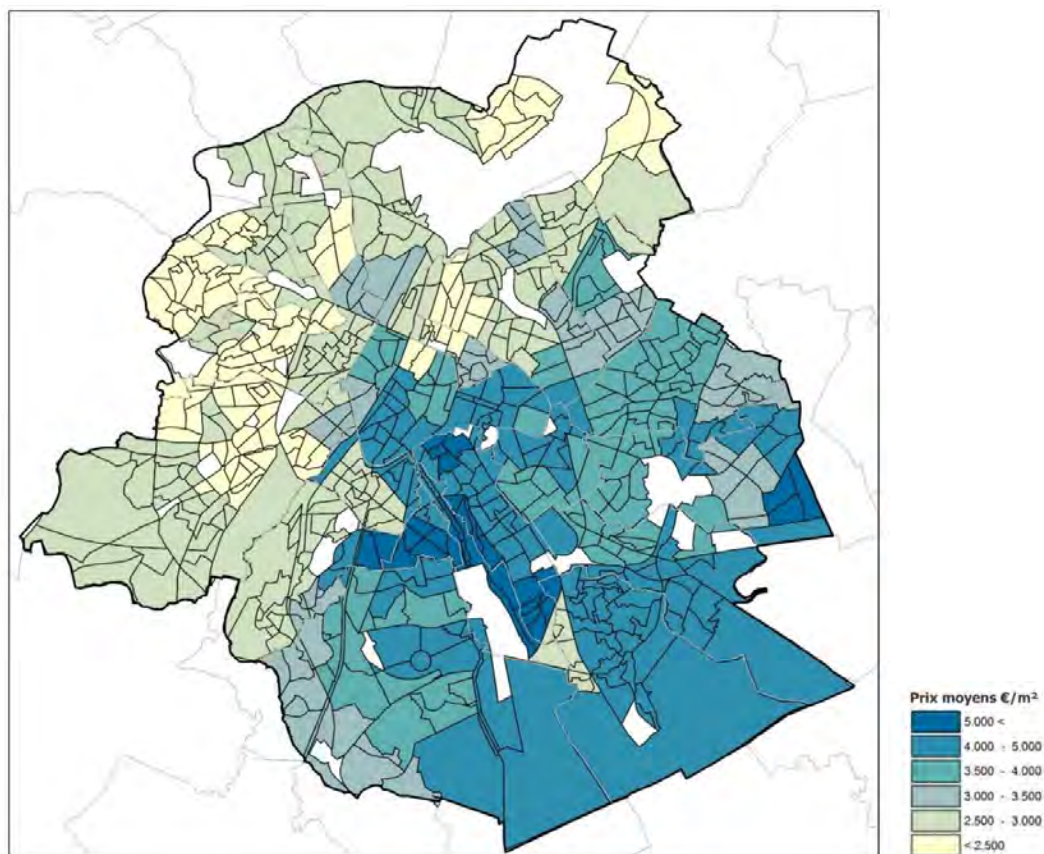
Les ventes les plus chères ont lieu dans les zones sud-est de la Région bruxelloise, cela ressort clairement sur les cartes ci-dessus,²⁵ mais on peut aussi observer quelques zones où les prix sont moins élevés dans certaines de ces communes. C'est le cas par exemple des zones situées dans le bas de Saint-Gilles et de Forest, où les zones situées à proximité de la liaison ferroviaire Nord-Midi sont nettement moins bien valorisées.

On distingue également bien la fracture à Schaerbeek entre la partie haute de la commune jouxtant Woluwe-Saint-Lambert et Bruxelles-Ville et le bas de Schaerbeek. De manière générale, on observe une tendance à l'extension du quadrant au sud-est de la Région, plus cher, vers le haut de Schaerbeek et d'Evere, notamment en raison des pôles stratégiques rénovés et désormais mieux desservis de l'aéroport et du siège de l'OTAN.

Dans les communes moins chères, on ne constate presque pas la présence d'environnements plus coûteux pour l'immobilier résidentiel à l'échelle du quartier. L'analyse à l'échelle des secteurs statistiques montre que c'est pourtant bien le cas. Cela est parfois dû à un faible nombre de ventes combiné à un prix de vente exceptionnellement élevé. Dans d'autres cas, il est réellement question de poches d'immobilier mieux valorisés par rapport à l'environnement immédiat. C'est par exemple le cas pour le prix de vente des maisons ordinaires le long de la frontière nord-ouest de la région en général, et à la frontière entre Berchem-Sainte-Agathe et le haut de Molenbeek en particulier.

²⁵ Il faut dire que dans les parties plus chères de la Région, les appartements sont souvent plus grands, mieux entretenus et mieux finis, ce qui a bien entendu un effet positif sur le prix de vente.

Figure 46 : Prix des appartements neufs, à l'échelle du quartier, 2017



Source : Données : Immoweb, Carte : IDEA Consult

La répartition géographique des prix unitaires des appartements neufs en 2017 donne à voir une image similaire à celle formée par la dispersion des prix de vente des appartements sur le marché secondaire.²⁶ Nous pouvons cependant observer quelques zones pionnières divergentes, c'est par exemple le cas du quartier Tour & Taxis où le niveau de prix appliqué est supérieur à ce que l'on pourrait supposer sur la base des prix de vente courants de biens existants dans les environs.

La dispersion géographique des prix de vente par quartier suit plus ou moins la même logique pour le marché des appartements et des maisons ordinaires, la partie sud-est de Bruxelles, Pentagone inclus, étant la zone la mieux valorisée au sein de la Région. Un élargissement de cette zone vers le nord-est (Schaerbeek et Evere) semble se dessiner. Ce schéma évolutif est confirmé par la répartition géographique des prix unitaires pour les appartements neufs.

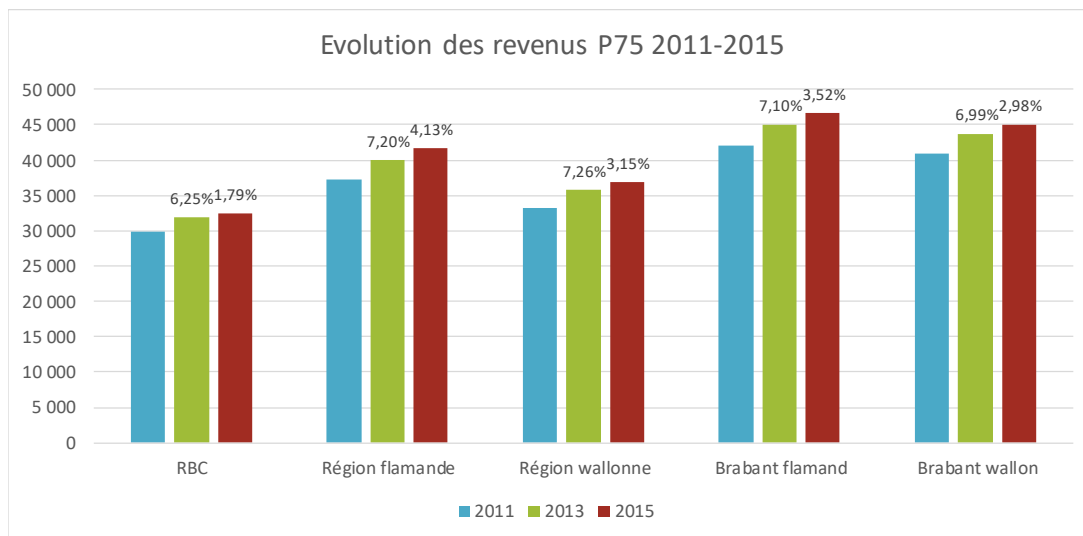
²⁶ Des projets de nouvelles constructions n'ayant pas été proposés à la vente dans tous les quartiers bruxellois au moment de l'inventaire de l'offre de nouvelles constructions (mi-2017), il a été décidé d'extrapoler, pour les quartiers sans projets immobiliers, un prix unitaire basé sur les quartiers les plus proches, comparables en termes de profil socioéconomique, où des projets de nouvelles constructions ont été commercialisés. Lors de cette extrapolation, plusieurs quartiers non habités ont erronément été colorés, comme par exemple la Forêt de Soignes ou Industrie – OTAN.



5 / Accessibilité financière

5.1. Une nouvelle diminution du niveau du revenu dans certaines parties de la Région

Figure 47: évolution du revenu P75, 2011-2015

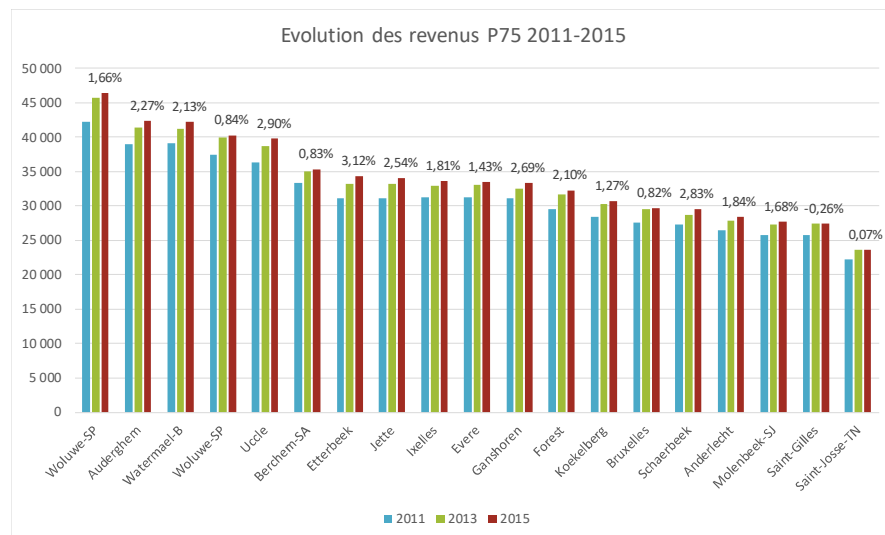


Source : Données : Statbel, Graphique : IDEA Consult

Comme chacun le sait, le revenu est plus bas en Région de Bruxelles-Capitale que dans les autres Régions et que dans les provinces brabançonnaises. En 2015, le revenu P75 en RBC est de 32 412 euros. Soit plus de 4 000 euros de moins qu'en Région wallonne et plus de 9 000 euros de moins qu'en Région flamande. Si l'on compare ce chiffre avec les provinces brabançonnaises, la différence est encore plus grande. Dans ces provinces, le revenu P75 dépasse les 45 000 euros. En outre, la croissance du revenu au cours de la période 2013-2015 est une nouvelle fois plus lente en RBC que dans les autres régions, ce qui explique que l'écart en termes de revenu entre la RBC et le reste du pays ne cesse de croître.



Figure 48 : Évolution du revenu P75 dans les communes bruxelloises, 2011-2015



Source : Données : Statbel, Graphique : IDEA Consult

Contrairement à la période d'étude précédente, le revenu P75 n'a pas augmenté entre 2013 et 2015 dans toutes les communes bruxelloises, la commune de Saint-Gilles ayant connu une légère baisse (- 0,26 %). Par ailleurs, il existe une certaine disparité dans l'évolution des revenus P75 entre 2013 et 2015. Le revenu P75 augmente le plus à Etterbeek (+ 3,12 %), Uccle (+ 2,90 %) et Schaerbeek (+ 2,83 %). Du côté ouest de la ville, Anderlecht, Ganshoren et Jette enregistrent également des scores supérieurs à la moyenne.

La fourchette entre la hausse du revenu la plus faible et la plus élevée est de 3,38 %, un écart considérable. Si nous calculons l'évolution moyenne pour les neuf communes avec les revenus P75 les plus faibles, nous obtenons une augmentation moyenne de 1,45 %. Si nous faisons le même exercice pour les neuf communes avec les revenus P75 les plus élevés, cette moyenne s'élève à 2,01 %. Cela indique que les différences entre les communes 'riches' et 'pauvres' ont globalement augmenté entre 2013 et 2015. Il y a cependant aussi des exceptions : à Woluwe-Saint-Lambert et Berchem-Sainte-Agathe, le revenu a augmenté moins vite que prévu ; à Ganshoren et Schaerbeek au contraire, on relève des hausses de revenu relativement plus importantes.

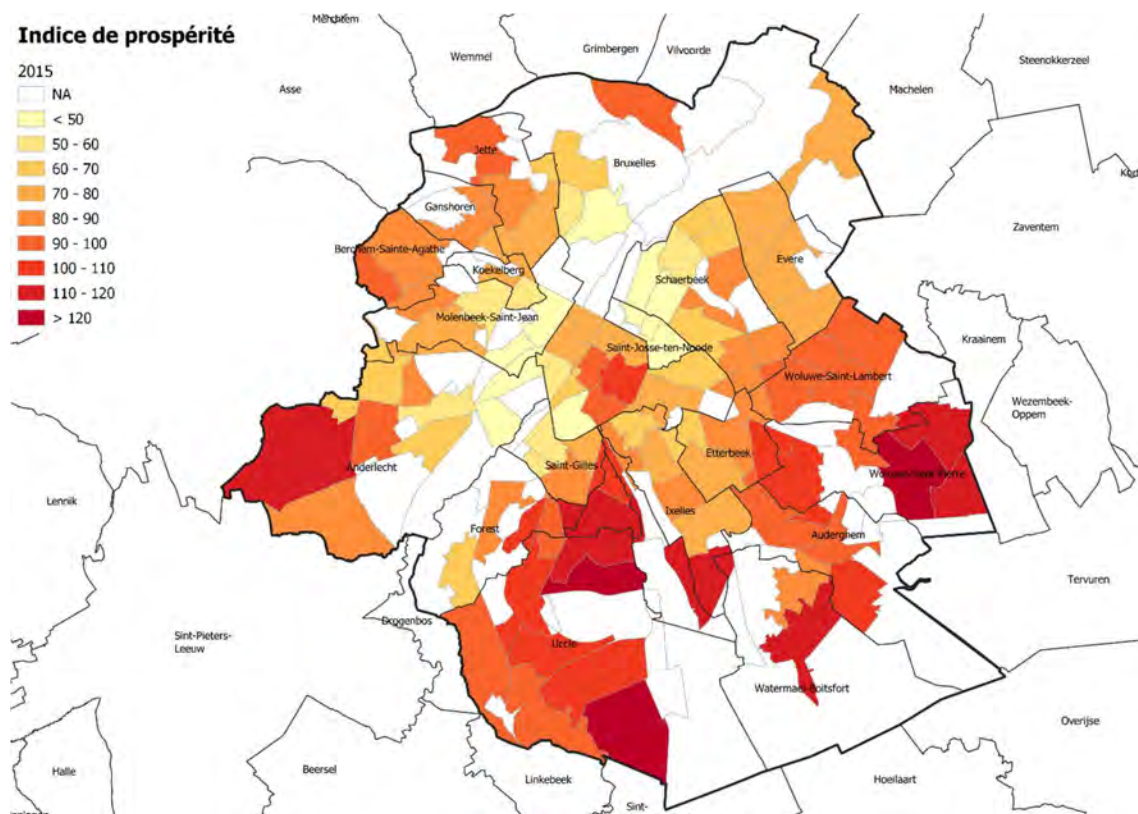
Comme on pouvait s'y attendre, on retrouve les revenus les plus élevés dans le sud-est de la Région, avec quatre communes où l'indice de richesse²⁷ est supérieur à 100 (et donc au-dessus de la moyenne nationale) : Uccle, Watermael-Boitsfort, Auderghem et Woluwe-Saint-Pierre. Les revenus les plus faibles se retrouvent plutôt dans le centre, l'ouest et le nord de la Région, à l'exception de Berchem-Sainte-Agathe, Ganshoren et Jette. Les communes 'les plus pauvres' de Bruxelles, mais aussi au niveau national, sont Molenbeek et Saint-Josse avec un indice de richesse égal à 58 et 49 respectivement. Pour ces deux communes, il s'agit d'une nouvelle baisse de l'indice de richesse. En 2015, le revenu moyen par personne à Saint-Josse est même inférieur à la moitié de la moyenne nationale ! Sept des dix communes belges avec le plus faible indice de richesse se situent en RBC !²⁸

²⁷ L'indice de richesse compare le revenu moyen par habitant d'une commune à la moyenne belge (voir aussi glossaire).

²⁸ Outre Saint-Josse et Molenbeek, il s'agit respectivement d'Anderlecht, de Schaerbeek, de Bruxelles-Ville, de Saint-Gilles et de Koekelberg.



Figure 49 : Indice de richesse en RBC à l'échelle du quartier, 2015



Source : Données : IBSA, Carte : IDEA Consult

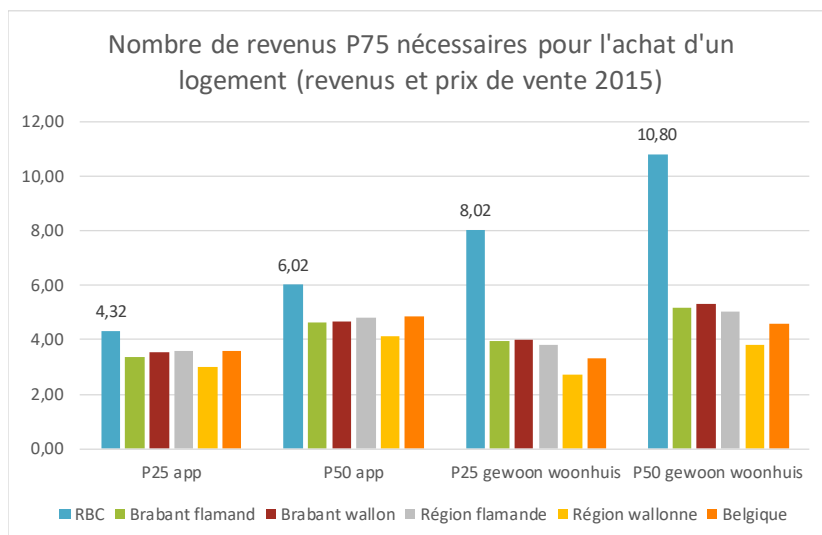
Comme ce fut le cas lors des études précédentes, une analyse à une échelle géographique plus détaillée nuance quelque peu la fracture est-ouest en matière de revenu. Sur la carte de l'indice de richesse pour 2015 ci-dessus, on peut voir que les communes et les quartiers situés dans la deuxième couronne affichent souvent un indice de richesse élevé à très élevé pour Bruxelles.²⁹ C'est le cas de certaines parties d'Anderlecht, de Bruxelles-Ville, de Jette, de Koekelberg et de Molenbeek et des communes de Ganshoren et de Berchem-Sainte-Agathe dans leur ensemble. À l'inverse, il subsiste encore pas mal de quartiers avec un niveau de revenu relativement faible du côté est de la Région, comme à Saint-Josse, Schaerbeek (bas de Schaerbeek), Etterbeek (Jourdan) Forest (Saint-Denis – Neerstalle) et même à Ixelles (Matonge). Globalement, il existe une forte concordance avec le schéma géographique des prix de vente de l'immobilier (voir chapitre précédent).

L'écart de revenu entre Bruxelles et son arrière-pays augmente chaque année. Au sein de la Région, les différences entre les communes sont également importantes, le fossé entre les riches et les pauvres ayant globalement plutôt tendance à s'élargir. Plusieurs communes bruxelloises font partie des communes les plus pauvres du pays. Une analyse plus fine, à une échelle géographique plus détaillée, montre surtout une différence significative en matière de revenu entre les zones de la première et de la deuxième couronnes, principalement dans le nord et l'ouest de la Région. Mais aujourd'hui encore, des zones moins bien loties se situent du côté est de la ville.

²⁹ L'indice de richesse est calculé sur la base du revenu moyen par habitant. Le résultat n'est pas illustré pour certains quartiers en raison du manque de données disponibles, pour des raisons de protection de la vie privée.

5.2. Des maisons bruxelloises excessivement chères

Figure 50 : Nombre de revenus P75 nécessaires pour l'achat d'un appartement ou d'une maison, 2015



Source : Données : Statbel, Graphique : IDEA Consult

Une mesure possible de l'accessibilité financière d'un logement s'obtient en divisant le prix d'achat d'un logement par le revenu annuel. Plus cette valeur est élevée, plus l'accessibilité financière est mauvaise.³⁰ Nous avons choisi d'étudier l'accessibilité financière des logements dans le segment inférieur et donc le plus abordable du marché (P25 et P50), et ce pour le niveau de revenu P75.³¹

En raison de la hausse des prix plus forte que celle des revenus, l'accessibilité financière des logements acquisitifs est logiquement de plus en plus sous pression en RBC, surtout pour les maisons ordinaires. Par exemple, l'achat d'une maison P50 nécessite aujourd'hui plus de dix revenus annuels, le double de ce qui est nécessaire dans les autres Régions et les deux provinces du Brabant. Si nous comparons les valeurs bruxelloises à la situation observée lors de l'étude précédente, nous constatons que l'accessibilité financière a régressé, sauf pour l'achat d'un appartement P25. La baisse de la capacité d'achat pour les maisons ordinaires est nettement supérieure à la baisse de la capacité d'achat pour les appartements.

Figure 51 : Comparaison de l'accessibilité financière entre la RBC et les autres grandes villes belges, 2015

2015	P25 app.	P50 app.	P25 maison	P50 maison
RBC	4,32	6,02	8,02	10,80
Anvers	3,67	4,85	4,99	6,46
Gand	4,47	6,02	4,50	6,06
Charleroi	3,97	5,18	3,11	4,32
Mons	1,91	2,95	2,03	2,90
Liège	3,14	4,27	3,24	4,37

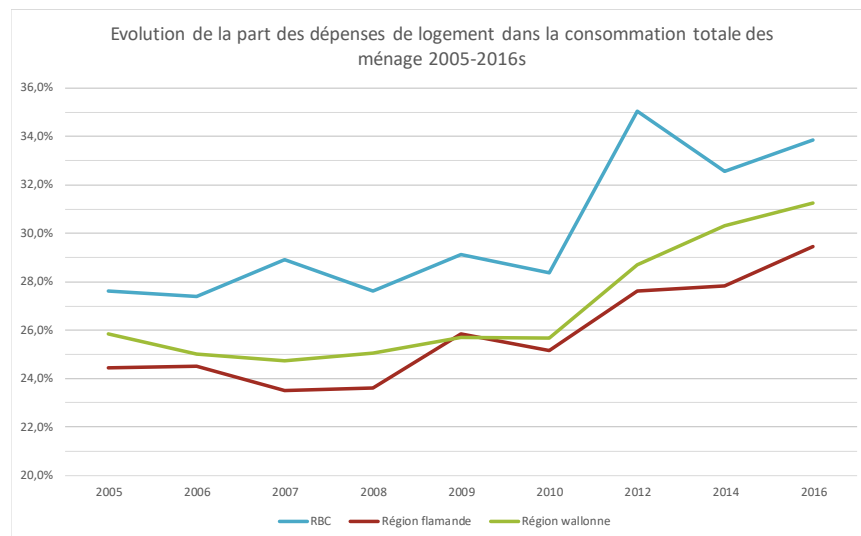
Source : Données : Statbel, Graphique : IDEA Consult

³⁰ Bien que le nombre de revenus nécessaires pour l'achat d'un logement soit également utilisé dans d'autres études comme indicateur de l'accessibilité financière, les résultats doivent être interprétés de manière critique. Cette mesure ne tient en effet aucun compte de la situation sur le marché des emprunts hypothécaires, de la situation sur le marché locatif, du patrimoine éventuel que les acquéreurs (potentiels) peuvent affecter à l'achat d'un logement, de la taille et de la qualité du logement en question... Le nombre de revenus nécessaires pour l'achat d'un logement n'est donc qu'un indicateur parmi d'autres. En raison de la bonne disponibilité de données récentes à l'échelle communale, il constitue toutefois un instrument utile pour se faire une idée de l'évolution de l'accessibilité financière des logements.

³¹ On travaille avec le 75e percentile de revenu dans l'hypothèse qu'un certain niveau de revenu est nécessaire pour pouvoir prétendre à l'obtention d'un prêt hypothécaire.

Par rapport à quelques autres grandes villes belges, le nombre de revenus nécessaires pour l'achat d'une maison ordinaire en RBC reste remarquablement élevé. Au niveau des appartements, la différence est nettement plus faible et les chiffres pour Gand correspondent à ceux relevés pour Bruxelles.

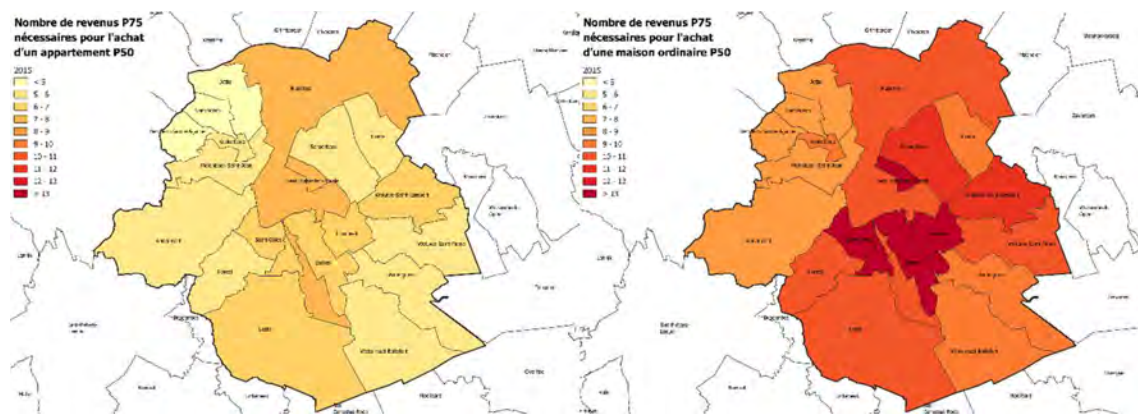
Figure 52 : Évolution de la part des dépenses consacrées au logement dans la consommation totale des ménages, 2005-2016



Source : Données : Statbel, Graphique : IDEA Consult

La plus grande tension entre les revenus et le prix de vente des logements en RBC est reflétée par une hausse de la part des dépenses consacrées au logement dans la consommation des ménages bruxellois par rapport aux autres Régions. Après une légère baisse au cours de la période 2012-2014, la part des dépenses consacrées au logement à Bruxelles est repartie à la hausse et s'élève en moyenne à 34 %. En général, on fixe le maximum des dépenses consacrées au logement à un tiers des dépenses totales. En Région wallonne, ce pourcentage s'élève à 31,2 % et en Région flamande à 29,5 %.

Figure 53 : Nombre de revenus P75 nécessaires pour l'achat d'un appartement et d'une maison P50, 2015



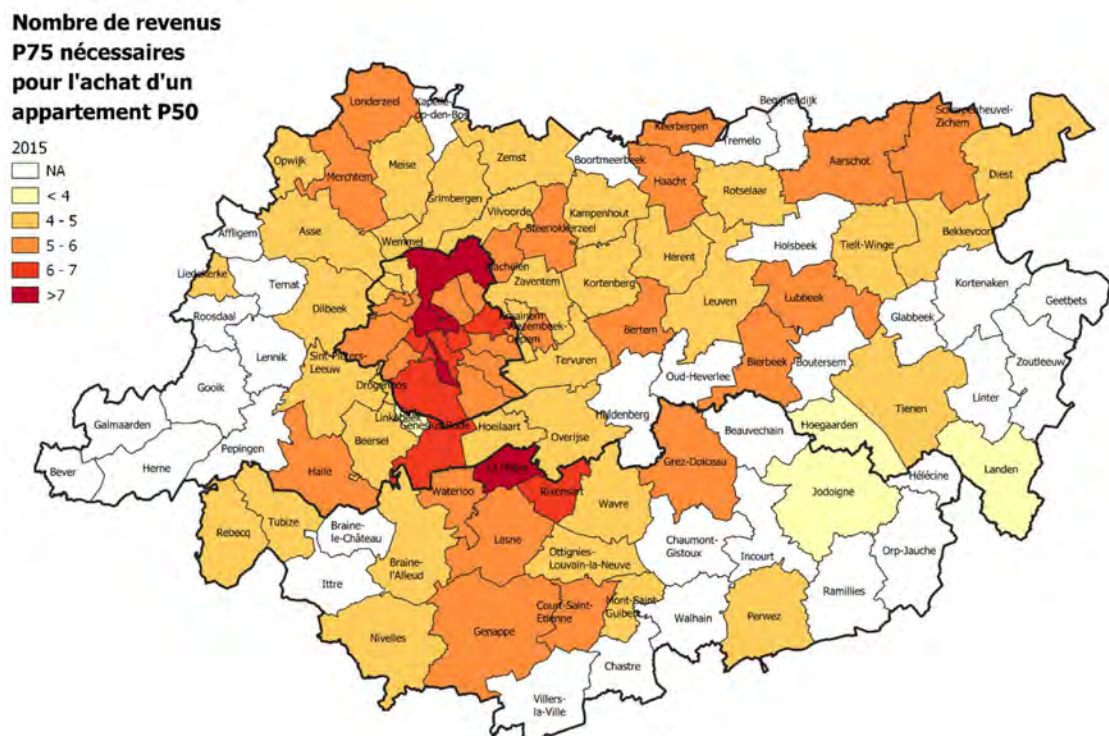
Source : Données : Statbel, Carte : IDEA Consult.

Lorsqu'on répète pour chaque commune de Bruxelles l'exercice de comparaison entre le 75^e percentile de revenu et les prix du logement, on observe certaines différences entre les communes en matière d'accessibilité financière. L'accessibilité financière d'un appartement P50 est la plus mauvaise à Bruxelles-Ville et à Saint-Josse où plus de 7 revenus annuels P75 sont nécessaires pour l'achat. Pour Saint-Josse, il s'agit d'un net recul en matière d'accessibilité financière. Lors de l'étude précédente, Bruxelles-Ville était déjà la commune la moins accessible financièrement. Les communes les plus abordables se trouvent dans le nord-ouest de la Région : Berchem-Sainte-Agathe, Ganshoren et Jette. Ici, le niveau de revenu légèrement supérieur correspond davantage aux prix de vente. Le

nombre de revenus annuels P75 nécessaires tourne autour de 4,5, une valeur plus proche de la moyenne du reste de la Belgique.

En ce qui concerne l'accessibilité financière des maisons ordinaires, la situation est clairement la plus mauvaise à Ixelles où près de 15 revenus annuels P75 sont nécessaires pour couvrir le prix de vente P50. Les communes d'Etterbeek, de Saint-Josse et de Saint-Gilles nécessitent également plus de 13 revenus annuels P75. L'accessibilité financière est aussi la meilleure pour les maisons ordinaires dans les communes de Jette, Ganshoren et Berchem-Sainte-Agathe. Le nombre de revenus annuels P75 nécessaires pour couvrir le prix de vente d'une maison ordinaire P50 y est cependant toujours supérieur à 8. C'est nettement plus que la moyenne dans les autres régions de Belgique. Par extension, l'accessibilité financière des maisons ordinaires est moins problématique dans toute la partie ouest de la Région.

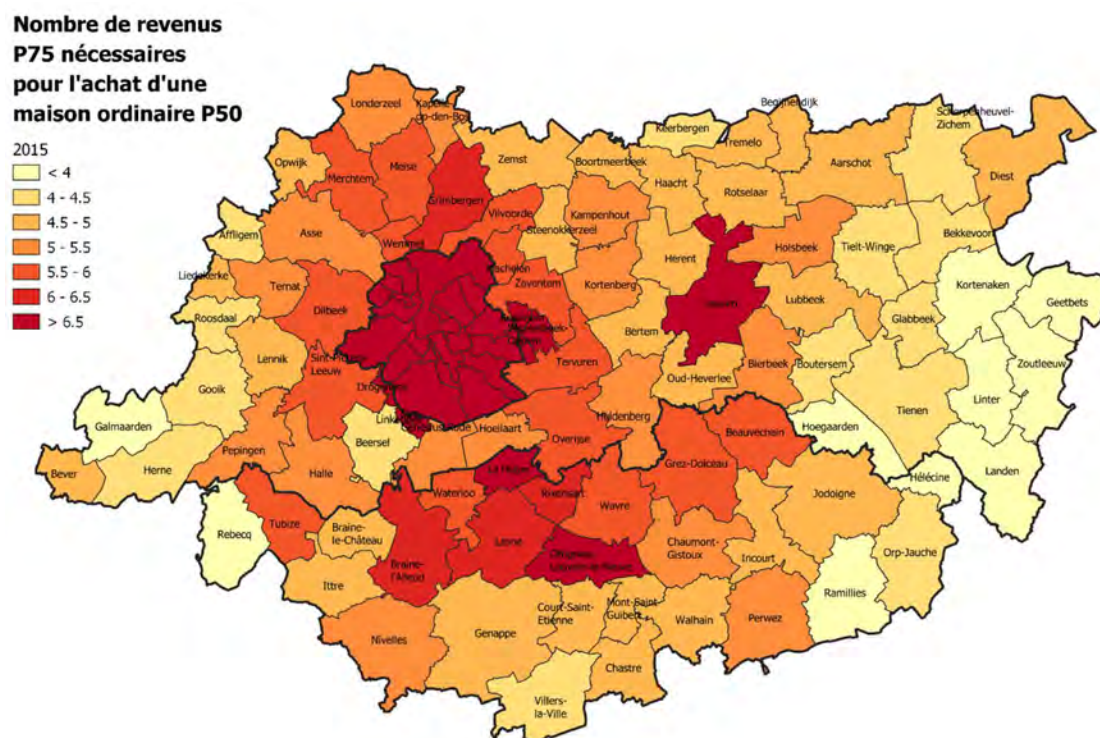
Figure 54 : Nombre de revenus P75 nécessaires pour l'achat d'un appartement P50, 2015



Source : Données : Statbel, Carte : IDEA Consult

À une échelle plus large, on remarque que l'accessibilité financière d'un appartement P50 est également problématique dans bon nombre de communes brabançonnaises et surtout dans quelques communes au sud-est de la RBC (La Hulpe, Rixensart et Rhode-Saint-Genèse). Avec un prix de vente P50 correspondant à 7,5 revenus annuels P75 en 2015, l'accessibilité à La Hulpe est même moins bonne que dans n'importe quelle commune bruxelloise. Les communes les plus abordables par rapport au niveau de revenu local se retrouvent à l'extrémité est des deux Brabants (Jodoigne, Hoegaarden, Landen).

Figure 55 : Nombre de revenus P75 nécessaires pour l'achat d'une maison P50, 2015



Source : Données : Statbel, Carte : IDEA Consult

Sur le plan de l'accessibilité financière des maisons ordinaires, la situation pour 2015 est clairement la plus problématique en RBC. Dans aucune commune brabançonne, le nombre de revenus annuels nécessaires pour couvrir le prix de vente médian d'une maison ordinaire n'est plus élevé que dans une commune bruxelloise. Les communes les moins accessibles financièrement dans les provinces brabançonnnes se situent en périphérie de Bruxelles (principalement à Linkebeek, La Hulpe, Wezembeek-Oppem, Kraainem et Drogenbos), dans le 'triangle d'or' qui s'étale entre le sud-est de Bruxelles, Braine-l'Alleud et Perwez, ainsi qu'à Louvain.

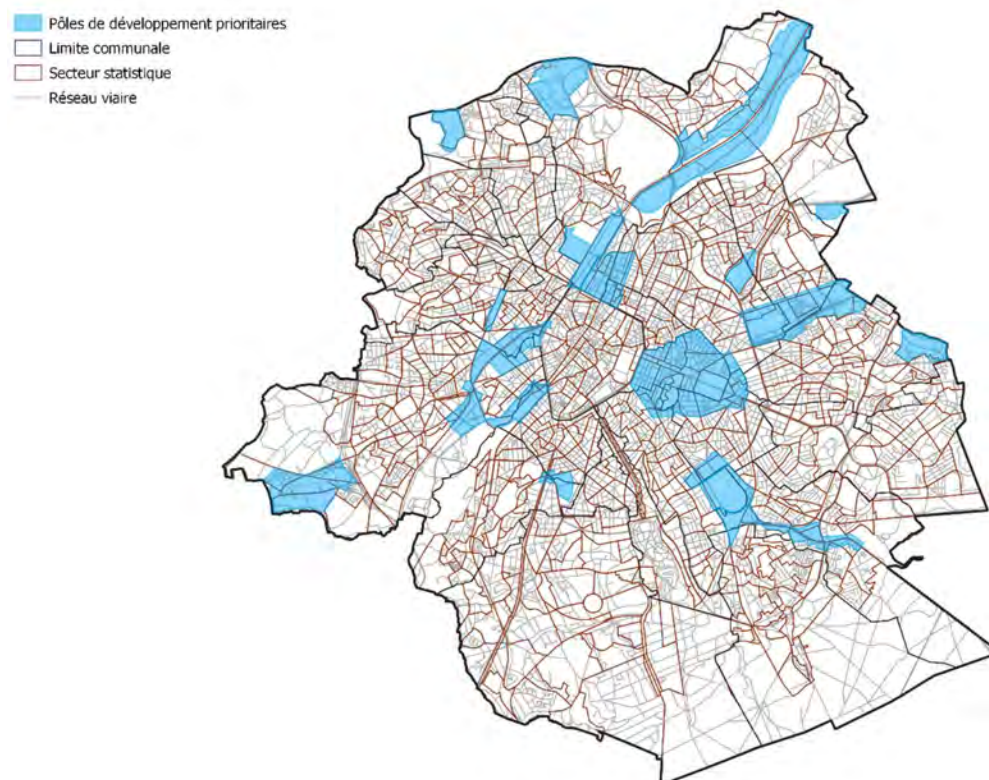
L'accessibilité financière des logements acquisitifs à Bruxelles est d'année en année mise davantage sous pression par une hausse du revenu plus lente que celle des prix de l'immobilier. C'est surtout le cas sur le marché des maisons ordinaires où plus de 10 revenus P75 sont désormais nécessaires pour couvrir un prix de vente médian. Ce chiffre est deux fois plus élevé que dans les autres Régions et dans les provinces brabançonnnes, et largement supérieur aux chiffres observés à Anvers ou Gand. Pour les appartements, la différence est moins grande et Gand est désormais tout aussi peu abordable que Bruxelles. L'accessibilité financière plus difficile sur le marché résidentiel acquisitif a sans aucun doute un impact négatif sur la quote-part des dépenses consacrées au logement des ménages bruxellois.



6 / Les pôles de développement

6.1. Introduction

Figure 56 : Limites géographiques des pôles et des sites de développement



Source : PRDD, Carte : IDEA Consult

Le 12 juillet 2018, le gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a approuvé le « Plan Régional de Développement Durable » (PRDD en abrégé). Dans ce plan, des pôles de développement territorial sont définis à trois niveaux différents (métropolitain et régional, intercommunal et local). Ces pôles de développement à potentiel exceptionnel bénéficieront d'une intervention publique prioritaire et massive. La Zone du Canal, pôle de



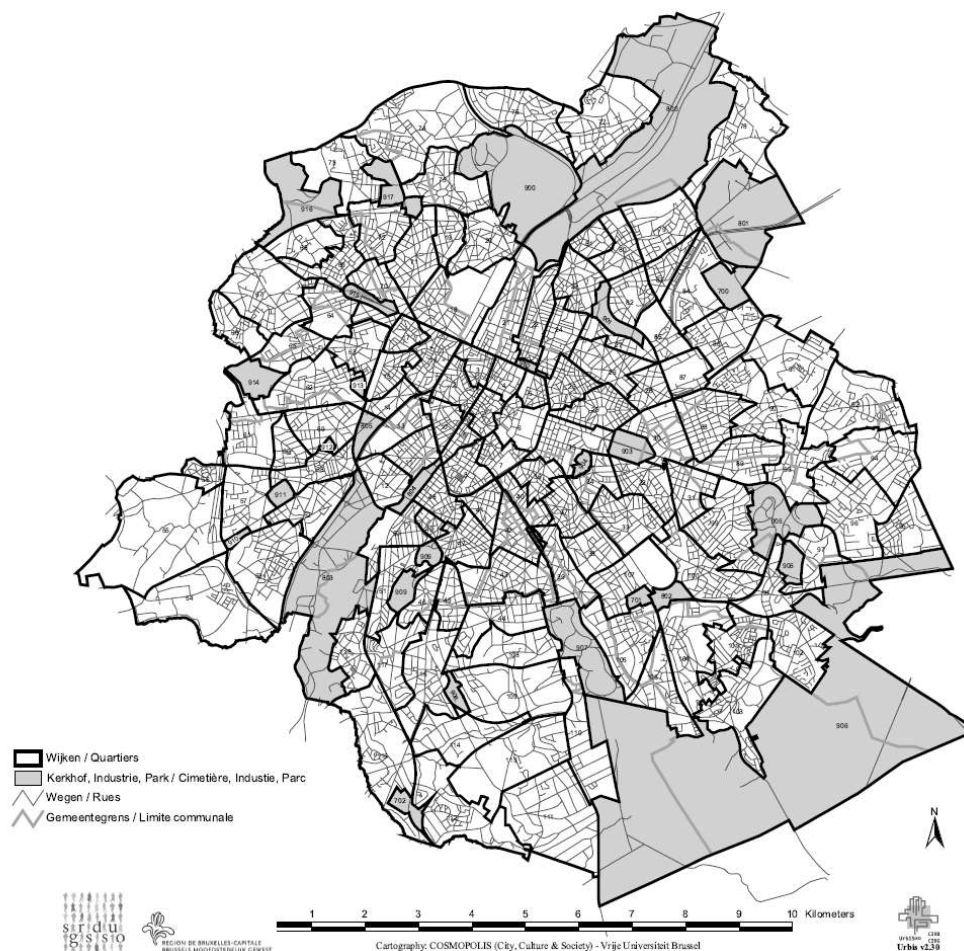
développement au niveau métropolitain et régional, et les douze autres pôles de développement prioritaires définis dans le Plan régional sont plus particulièrement mis en lumière dans le cadre de cette mission.

Comme nous l'avons déjà mentionné dans la méthodologie, la Zone du Canal est divisée dans cette étude en ses différents « sites de développement » (du nord au sud : Schaerbeek-Formation, Tour & Taxis, Birmingham – Heyvaert et Bassin de Biestebroek) afin d'obtenir une plus grande continuité avec le précédent Observatoire des ventes de biens immobiliers résidentiels, et d'éviter un lissage des résultats pour la Zone du Canal, très vaste. Dans le cadre de cet exercice, le pôle de développement « Campus universitaires » est scindé entre les différents campus en raison de leur implantation très diversifiée. Les limites géographiques des pôles retenues sont reprises sur la carte ci-dessus.

La description de la dynamique du marché du logement acquisitif pour les zones situées à l'intérieur et autour des pôles de développement,³² en annexe du présent rapport, suit à peu près la même logique que les analyses au niveau communal ou régional : nous abordons d'abord un certain nombre de dimensions socioéconomiques et patrimoniales qui caractérisent les quartiers et influencent fortement la dynamique du marché du logement local. À cet égard, les moyennes communales et régionales sont toujours mentionnées comme références. Ensuite, les résultats de ces analyses sont mis en relation avec les chiffres des transactions et des prix de vente.

Nous utilisons le quartier – tel qu'il est défini dans le Monitoring des Quartiers – comme unité d'analyse. De manière générale, l'analyse des quartiers donnent une image relativement actualisée des pôles de développement, les sources de données disponibles les plus récentes ayant été utilisées à cet effet.

Figure 57 : Découpage en quartiers du Monitoring des Quartiers



Source : Monitoring des Quartiers

³² Le terme de pôle de développement sera utilisé à partir de maintenant pour désigner également les sites de développement dans la Zone du Canal.

Dans le tableau ci-dessous, les différents pôles de développement sont liés aux quartiers du Monitoring des Quartiers. Les principes appliqués sont les suivants :³³

1. lorsque les pôles de développement et les quartiers du Monitoring des Quartiers se chevauchent, chaque quartier est retenu, même s'il ne se trouve qu'en partie dans le périmètre du pôle de développement ;
2. les quartiers directement adjacents aux pôles de développement ont également été retenus.

Les numéros renvoient aux quartiers concernés tels que repris dans le Monitoring des Quartiers (voir annexe).

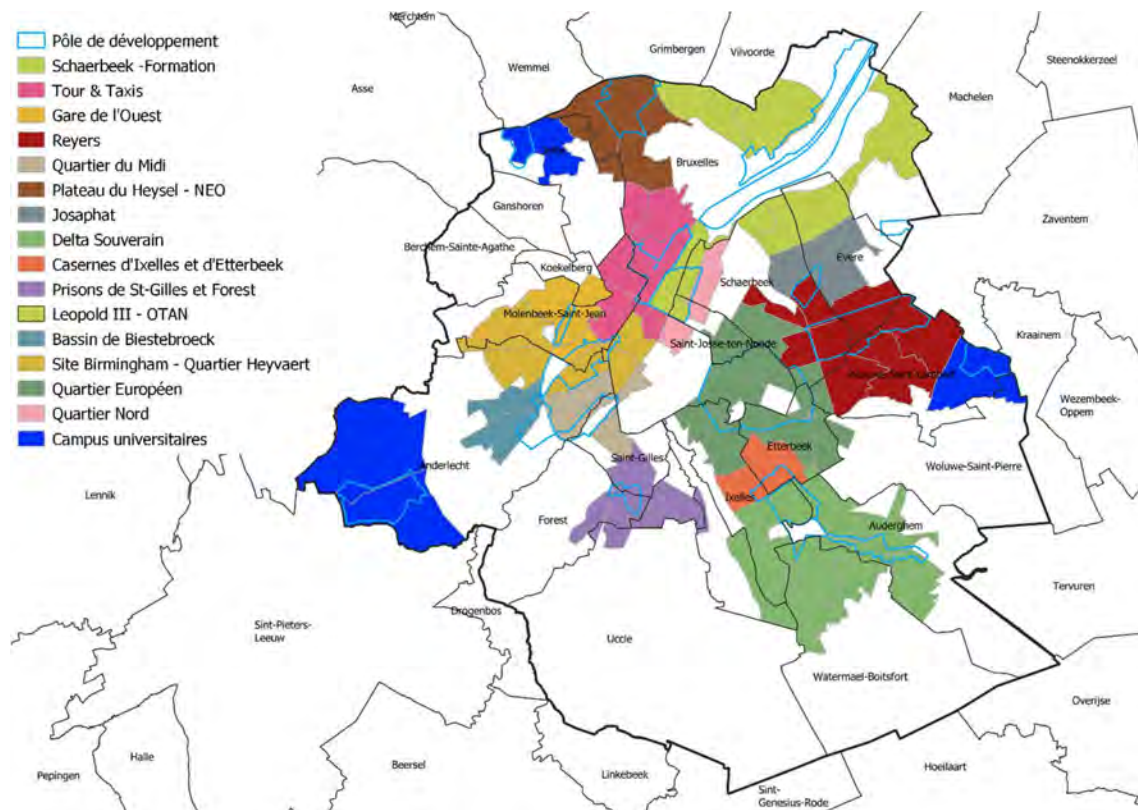
Pôles de développement	Quartiers
1. Schaerbeek-Formation	21 Quartier Nord, 76 Mutsaert, 77 Heembeek, 78 Haren, 79 Paix, 80 Helmet, 81 Gare de Schaerbeek
2. Tour & Taxis (- Bassin Béco)	3 Béguinage – Dixmude, 16 Molenbeek Historique, 18 Quartier maritime, 19 Vieux Laeken Ouest, 20 Vieux Laeken Est, 21 Quartier Nord
3. Gare de l'Ouest	14 Duchesse, 15 Gare de l'Ouest, 17 Koekelberg, 63 Karreveld
4. Reyers	27 Josaphat, 28 Plasky, 85 Gare Josaphat, 86 Paduwa, 87 Reyers, 88 Georges Henri, 90 Roodebeek – Constellations, 91 Val d'Or
5. Quartier du Midi	9 Stalingrad, 11 Cureghem Bara, 12 Cureghem Vétérinaire, 48 Porte de Hal
6. Plateau du Heysel – NEO	74 Heysel, 75 Houba, 76 Mutsaert
7. Josaphat	82 Terdelt, 83 Conscience, 84 Boulevard Léopold III, 85 Gare Josaphat
8. Delta – Souverain	98 Auderghem Centre, 100 Chaussée de Wavre – Saint-Julien, 101 Trois Tilleuls, 102 Transvaal, 104 Watermael Centre, 105 Dries, 106 Boendael, 107 Université
9. Casernes d'Ixelles et d'Etterbeek	33 Chasse, 38 Hôpital Etterbeek-Ixelles, 107 Université
10. Prisons de Saint-Gilles et de Forest	43 Brugmann – Lepoutre, 45 Molière – Longchamp, 46 Altitude 100, 47 Haut Saint-Gilles
11. Léopold III – OTAN	84 Boulevard Léopold III
12. Bassin de Biestebroek	12 Cureghem Vétérinaire, 52 Veeweyde – Aurore, 58 Anderlecht Centre – Wayez
13. Birmingham – Heyvaert	2 Dansaert, 10 Anneessens, 11 Cureghem Bara, 13 Cureghem Rosée, 14 Duchesse, 16 Molenbeek Historique, 59 Scheut, 62 Machtens
14. Quartier européen	25 Saint-Josse Centre, 26 Dailly, 28 Plasky, 29 Squares, 30 Porte de Tervueren, 31 Saint-Michel, 32 Saint-Pierre, 34 Jourdan, 35 Quartier européen, 36 Matonge, 37 Flagey – Malibran
15. Quartier Nord	3 Béguinage – Dixmude, 4 Martyrs, 18 Quartier maritime, 21 Quartier Nord, 22 Quartier Brabant
16a. Campus du Laerbeek	73 Heymbosch – AZ-Jette
16b. Campus de la Woluwe	92 Chapelle-aux-Champs
16c. Campus Érasme	54 Vogelenzang – Érasme, 55 Neerpede
16d. Campus de la Plaine	33 Chasse, 38 Hôpital Etterbeek-Ixelles, 100 Chaussée de Wavre – Saint-Julien, 107 Université

La carte ci-dessous montre les limites de ces quartiers par rapport aux périmètres des pôles de développement respectifs (indiqués en bleu). Certains quartiers font partie de plusieurs pôles de développement. Ceci n'est pas visible sur la carte mais peut être déduit du tableau ci-dessus.

³³ En raison des principes appliqués, les quartiers retenus ont été légèrement modifiés pour un certain nombre de pôles de développement par rapport à l'étude précédente. Des quartiers ont notamment été ajoutés pour les pôles de développement de Schaerbeek-Formation, Tour & Taxis, Reyers et Casernes d'Ixelles et d'Etterbeek.



Figure 58: Quartiers retenus par pôle de développement prioritaire



Source : Carte : IDEA Consult

Pour des raisons de concision, la description et l'analyse des différents pôles de développement sont placées en annexe au présent rapport. Les paragraphes ci-dessous abordent uniquement une série d'analyses croisées qui impliquent les différents pôles de développement les uns par rapport aux autres.

6.2. Analyse des pôles de développement

Une valeur moyenne des différents paramètres analysés à l'échelle des quartiers est estimée par pôle de développement. Ces valeurs sont reprises dans les tableaux ci-dessous et montrent que les zones à l'intérieur et autour des pôles de développement ont des profils très différents. Des valeurs fort divergentes sont en effet parfois relevées pour l'ensemble des paramètres, les défis ne sont donc pas les mêmes pour les pôles de développement respectifs. Certaines zones à l'intérieur et autour des pôles de développement présentent toutefois un profil comparable. C'est par exemple le cas des zones autour de Tour & Taxis, de la Gare de l'Ouest, du Quartier du Midi, du Bassin de Biestebroek, de Birmingham – Heyvaert et du Quartier Nord, toutes caractérisées par une densité démographique élevée, un faible âge moyen, des grandes familles, un niveau de revenu inférieur, une proportion de logement social généralement supérieure à la moyenne et des prix immobiliers plutôt abordables. Les zones suivantes présentent également des similitudes sur différents points :

- ▶ Plateau du Heysel – NEO et Josaphat ;
- ▶ Casernes d'Ixelles et d'Etterbeek, Campus de la Plaine et Quartier européen ;
- ▶ Léopold III – OTAN et Campus Érasme ;
- ▶ Reyers et Delta – Souverain.

Les différences se traduisent bien entendu aussi dans la dynamique immobilière et les prix de vente à l'intérieur et autour des pôles de développement. Le nombre de ventes est par exemple très faible dans les environs des Campus

de la Woluwe et Érasme ; il est par contre très élevé dans les environs du Campus du Laerbeek.³⁴ Le prix de vente moyen des appartements double entre le Bassin de Biestebroek et les Prisons de Saint-Gilles et de Forest, celui des maisons ordinaires triple entre le Campus Érasme et les Prisons de Saint-Gilles et de Forest ! Pour la période 2015-2017, un peu moins de la moitié des zones entourant les pôles de développement présentent un prix de vente supérieur à la moyenne bruxelloise. Ce n'est pas un hasard s'il s'agit des pôles situés dans le quadrant sud-est de la Région. Le fossé avec les prix de vente à l'intérieur et autour des autres pôles de développement est grand, surtout en ce qui concerne le prix de vente des maisons ordinaires.

³⁴ Nous n'avons aucune explication à la dynamique de vente élevée observée autour de l'hôpital universitaire de Jette.



Figure 59 : Fiche des quartiers situés à l'intérieur et autour des pôles de développement³⁵

Pôles de développement	Population en 2016	Densité de population (hab/km ²) en 2016	Âge moyen en 2016	Taille moyenne des ménages en 2016	Revenu moyen par déclaration (€) en 2015	Indice de richesse en 2015	Proportion de logements sociaux (%) en 2016
1. Schaerbeek-Formation	82 624	9 374,41	35,90	2,43	26 882,18	75,10	10,09
2. Tour & Taxis	86 117	15 315,76	32,65	2,53	20 149,83	49,97	9,45
3. Gare de l'Ouest	38 226	19 202,68	32,90	2,63	21 171,89	54,32	17,52
4. Reyers	74 514	9 725,90	39,73	2,09	31 389,04	91,22	8,39
5. Quartier du Midi	39 857	19 625,39	33,77	2,23	18 884,84	53,21	9,05
6. Plateau du Heysel – NEO	46 687	8 808,75	38,47	2,23	27 340,44	79,70	14,07
7. Josaphat	30 710	10 230,66	39,19	2,23	27 150,44	76,73	16,69
8. Delta – Souverain	73 855	7 487,96	40,49	1,99	32 879,43	98,11	14,71
9. Casernes d'Ixelles et d'Etterbeek	39 399	13 286,73	36,29	1,85	26 066,12	76,79	8,73
10. Prisons de Saint-Gilles et de Forest	49 893	16 343,04	38,46	1,87	30 752,42	96,62	3,24
11. Léopold III – OTAN	8 162	6 811,32	41,24	2,16	27 601,76	76,20	21,13
12. Bassin de Biestebroeck	40 042	17 406,84	34,92	2,28	20 996,05	58,18	9,76
13. Birmingham – Heyvaert	97 539	17 463,65	34,60	2,39	22 158,44	59,00	6,11
14. Quartier européen	126 626	16 104,13	36,25	1,93	26 310,06	72,45	2,40
15. Quartier Nord	62 754	13 759,52	33,10	2,38	20 616,10	54,00	8,49
16a. Campus du Laerbeek	9 498	7 192,73	40,04	2,22	31 429,52	100,07	-
16b. Campus de la Woluwe	5 499	2 902,98	39,61	1,89	-	-	36,73
16c. Campus Érasme	2 948	465,76	46,45	2,04	27 655,75	92,52	27,15
16d. Campus de la Plaine	56 267	12 971,86	36,96	1,91	28 012,94	82,59	6,12
Région de Bruxelles-Capitale	1 187 890,00	7 360,72	37,35	2,15	28 350,44	78,15	7,26

Source : Données : Statbel, IBSA, Cadastre

³⁵ Dans les tableaux, la fourchette des valeurs calculées est indiquée en jaune (valeur inférieure) et en vert (valeur supérieure). À l'exception du revenu (la dernière année disponible pour les revenus est 2015), pour des questions de cohérence, l'année 2016 a été retenue pour les différents paramètres, même si des chiffres plus récents sont disponibles pour un certain nombre de paramètres.



Figure 60 : Fiche des quartiers situés à l'intérieur et autour des pôles de développement

Pôles de développement	Prix moyen appartement (€) 2015-2017	Prix moyen maison ordinaire (€) 2015-2017	Prix moyen appartement (€) 2017	Prix moyen maison ordinaire (€) 2017	Nombre annuel moyen de ventes d'appartements 2015-2017	Nombre annuel moyen de ventes de maisons ordinaires 2015-2017	Nombre de ventes pour 1 000 habitants (app.) 2015-2017	Nombre de ventes pour 1 000 habitants (maison) 2015-2017
1. Schaerbeek-Formation	165 397 €	288 271 €	168 304 €	293 865 €	452	156	5,47	1,89
2. Tour & Taxis	180 784 €	263 631 €	183 896 €	267 975 €	288	50	3,34	0,58
3. Gare de l'Ouest	142 320 €	230 806 €	144 863 €	233 963 €	177	33	4,63	0,85
4. Reyers	229 491 €	446 572 €	233 595 €	455 477 €	686	134	9,21	1,79
5. Quartier du Midi	186 606 €	226 603 €	190 311 €	229 593 €	139	18	3,49	0,44
6. Plateau du Heysel – NEO	160 317 €	310 085 €	163 144 €	316 117 €	298	78	6,38	1,67
7. Josaphat	172 441 €	366 724 €	175 725 €	374 226 €	235	52	7,65	1,69
8. Delta – Souverain	273 763 €	450 877 €	278 774 €	459 443 €	508	214	6,88	2,90
9. Casernes d'Ixelles et d'Etterbeek	252 416 €	517 065 €	256 891 €	525 596 €	251	45	6,36	1,15
10. Prisons de Saint-Gilles et de Forest	260 911 €	742 264 €	266 056 €	758 854 €	448	71	8,99	1,43
11. Léopold III – OTAN	185 914 €	383 237 €	189 511 €	234 853 €	75	10	9,19	1,18
12. Bassin de Biestebroek	136 079 €	262 391 €	138 555 €	266 549 €	187	37	4,66	0,92
13. Birmingham – Heyvaert	174 804 €	269 685 €	178 079 €	274 453 €	483	76	4,95	0,78
14. Quartier européen	232 799 €	483 308 €	236 901 €	492 191 €	930	171	7,34	1,35
15. Quartier Nord	184 937 €	308 555 €	188 088 €	314 925 €	244	30	3,89	0,48
16a. Campus du Laerbeek	165 407 €	312 080 €	168 496 €	318 819 €	98	11	10,28	1,19
16b. Campus de la Woluwe	239 359 €	465 728 €	242 523 €	473 335 €	21	9	3,76	1,64
16c. Campus Érasme	164 929 €	209 704 €	164 929 €	218 286 €	9	10	3,17	3,51
16d. Campus de la Plaine	251 100 €	464 241 €	255 674 €	472 762 €	356	98	6,32	1,75
Région de Bruxelles-Capitale	237 061 €	411 928 €	241 559 €	419 882 €	8 851	2 837	7,45	2,39

Source : Données : Statbel, IBSA, Cadastre



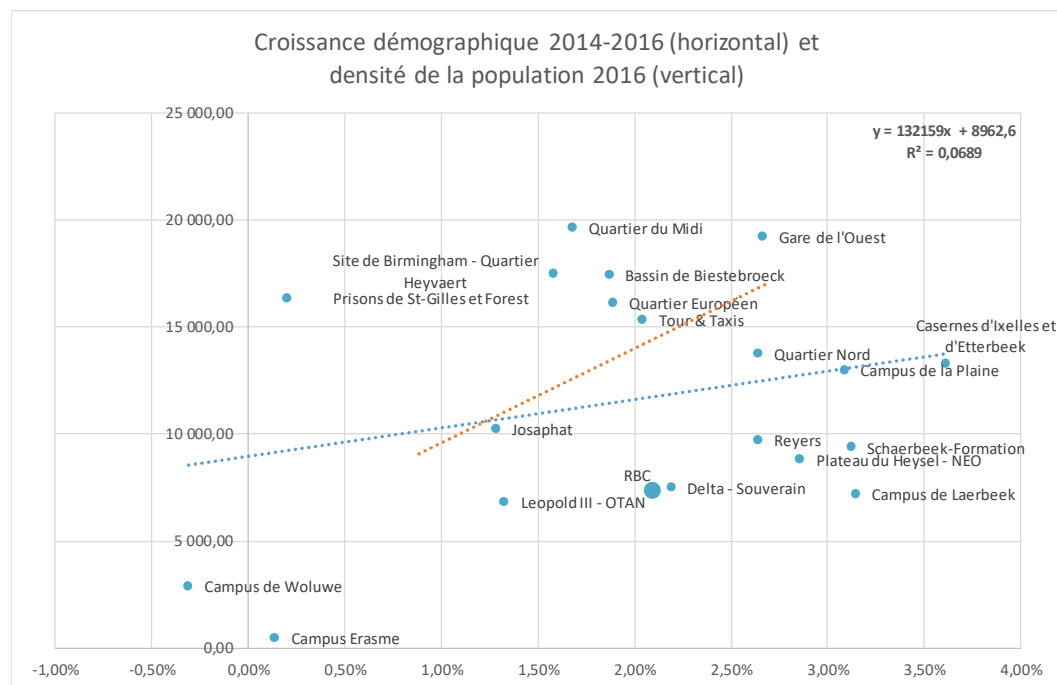
Comme lors de l'étude précédente, plusieurs analyses croisées des moyennes ont également été réalisées afin de pouvoir mieux situer les résultats des différents paramètres étudiés pour les pôles de développement. Les figures ci-dessous permettent de répondre aux interrogations suivantes :

1. Les pôles de développement composés de quartiers déjà densément peuplés, ou attenants à ces quartiers, sont-ils les pôles enregistrant la plus forte croissance ?
2. Les pôles de développement dont les quartiers enregistrent la croissance la plus rapide (et pour lesquels il existe donc une 'demande' importante) sont-ils ceux où le prix des logements augmente le plus ?
3. Les quartiers où les prix sont les plus abordables sont-ils ceux où l'on réalise proportionnellement le plus de ventes ?
4. Dans les quartiers à l'intérieur ou autour des pôles de développement, quelle est la relation entre les prix de vente et le niveau de revenu actuels ?
5. Quelle est la relation entre l'évolution du revenu dans les quartiers autour des pôles de développement et l'évolution du niveau de prix des logements ?

Pour chacune des analyses, la régression de l'Observatoire pour la période 2013-2014 a également été reprise à titre de comparaison (en pointillés jaunes). De cette manière, les deux études peuvent être comparées. Notons que le nombre de pôles de développement a été modifié entre les deux études, ainsi que les quartiers retenus pour certains pôles de développement. Le nombre d'observations est également limité. La corrélation entre les différentes valeurs doit donc plutôt être considérée comme indicative.

6.2.1 Relation entre densité de population et croissance démographique

Figure 61 : Relation entre l'accroissement démographique, 2014-2016, et la densité moyenne de population, 2016

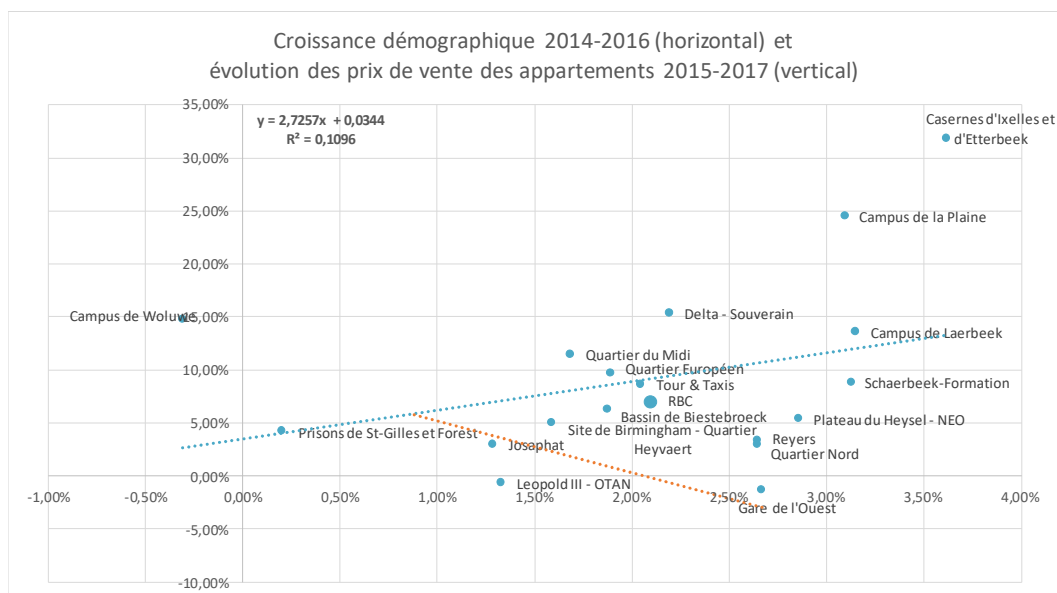


Source : Données : IBSA, Graphique : IDEA Consult

La relation linéaire entre la densité de population et l'accroissement démographique est beaucoup moins claire que lors de la période précédente (2010-2013). En règle générale, ce sont toujours les zones déjà densément peuplées qui enregistrent l'accroissement démographique le plus important au cours de ces dernières années. Mais plusieurs pôles avec une densité de population plutôt modeste pour Bruxelles, comme par exemple le Campus du Laerbeek, Delta –Souverain et le Plateau du Heysel – NEO, enregistrent également une croissance démographique supérieure à la moyenne. Ces résultats confirment le timide 'débordement' de la croissance démographique vers la deuxième couronne que nous avons observé dans le chapitre 1.

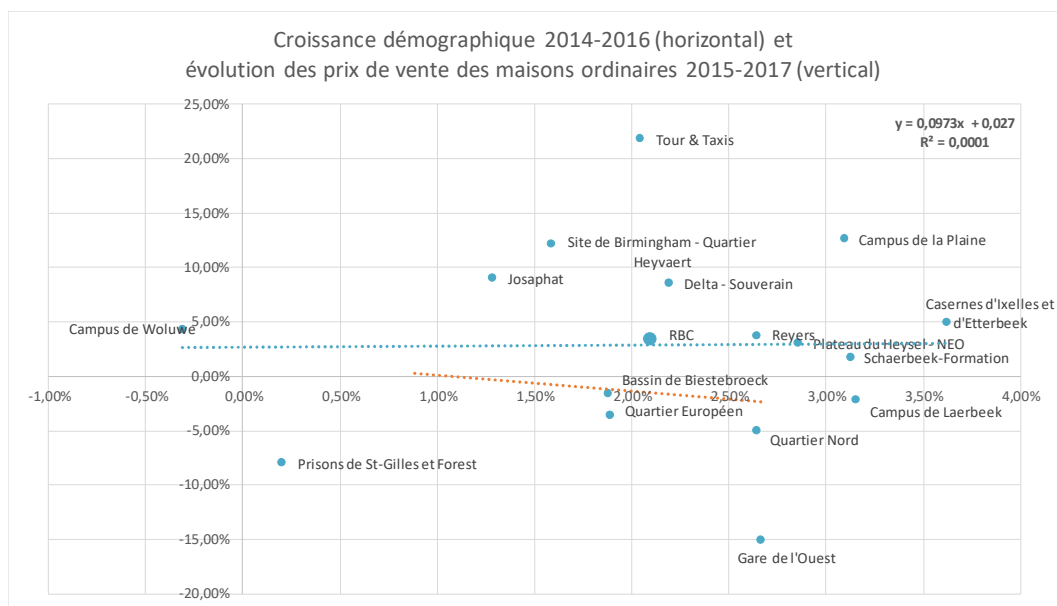
6.2.2 Relation entre croissance démographique et évolution du prix des logements

Figure 62 : Relation entre la croissance démographique, 2014-2016, et l'évolution du prix de vente des appartements, 2015-2017³⁶



Source : Données : IBSA, Cadastre, Graphique : IDEA Consult

Figure 63 : Relation entre la croissance démographique, 2014-2016, et l'évolution du prix de vente des maisons ordinaires, 2015-2017³⁷



Source : Données : IBSA, Cadastre, Graphique : IDEA Consult

La relation entre la croissance démographique et l'évolution du prix des appartements observée pour la période 2014-2016 est l'inverse de celle observée lors de l'exercice précédent : plus la croissance démographique est importante, plus la hausse des prix des appartements est importante. Il y a certes quelques exceptions à cette

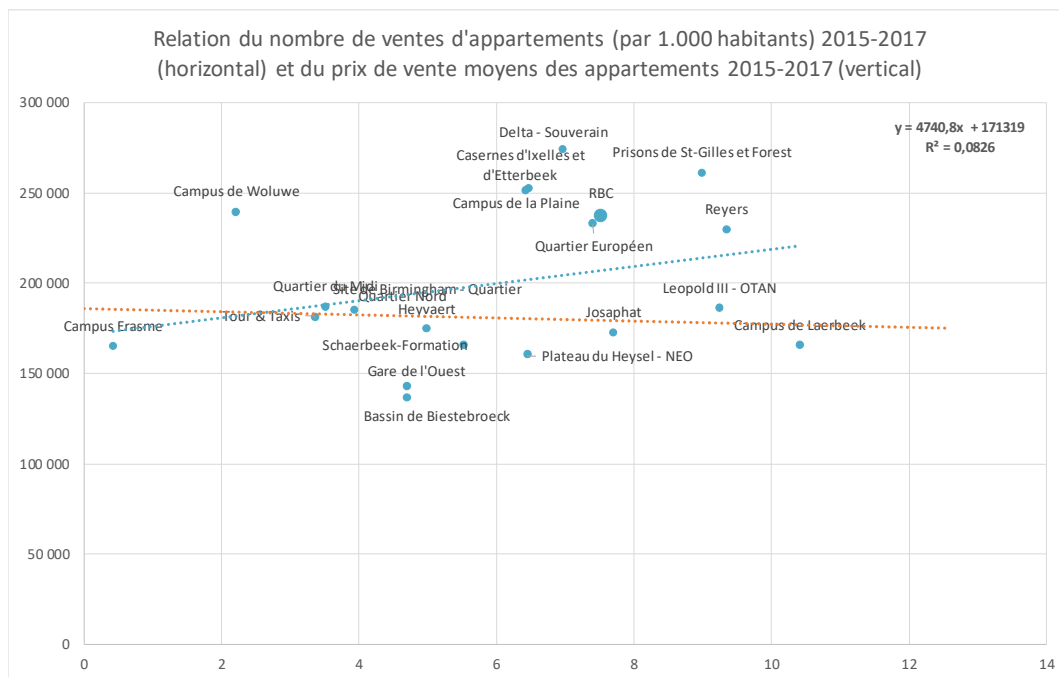
³⁶ Le Campus Érasme n'est pas présent dans ce graphique, les données transactionnelles étant trop peu nombreuses.

³⁷ Les quartiers Campus Érasme, Quartier du Midi et Léopold III – OTAN ne sont pas présents dans ce graphique, les données transactionnelles étant trop peu nombreuses.

règle : pour le Campus de la Woluwe, la population diminue et le prix des appartements augmente de manière significative, alors qu'à Léopold III – OTAN et dans le quartier de la Gare de l'Ouest, le prix de vente des appartements diminue plutôt malgré la croissance de la population. Pour les maisons ordinaires, on n'observe pas de corrélation entre l'évolution de la population et l'évolution des prix. La corrélation était déjà très limitée lors de l'étude précédente.

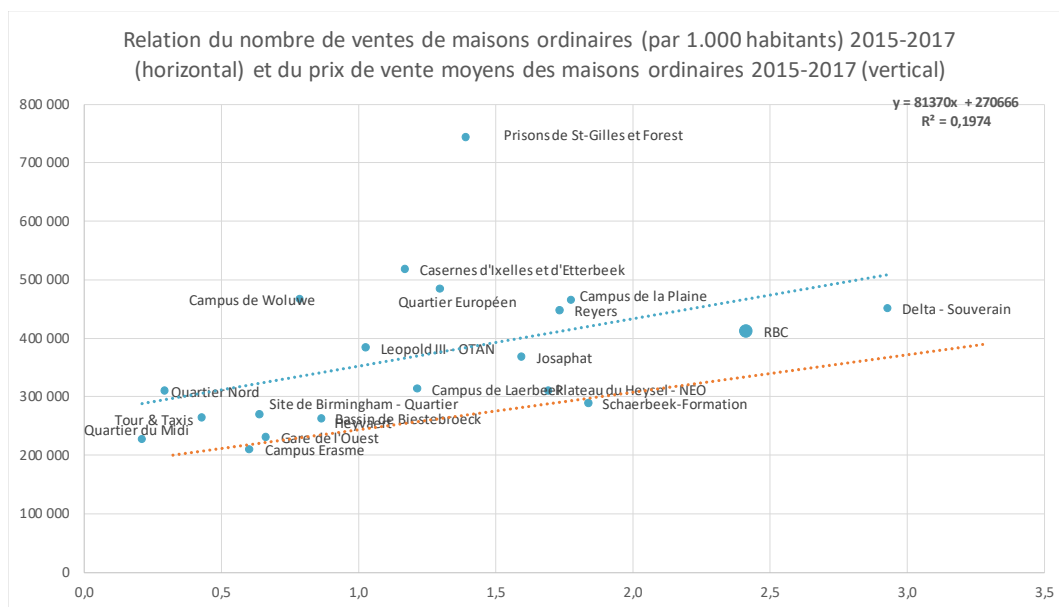
6.2.3 Relation entre dynamique de vente et prix de vente

Figure 64 : Relation entre le nombre de ventes et le prix de vente moyen des appartements, 2015-2017



Source : Données : IBSA, Cadastre, Graphique : IDEA Consult

Figure 65 : Relation entre le nombre de ventes et le prix de vente moyen des maisons ordinaires, 2015-2017



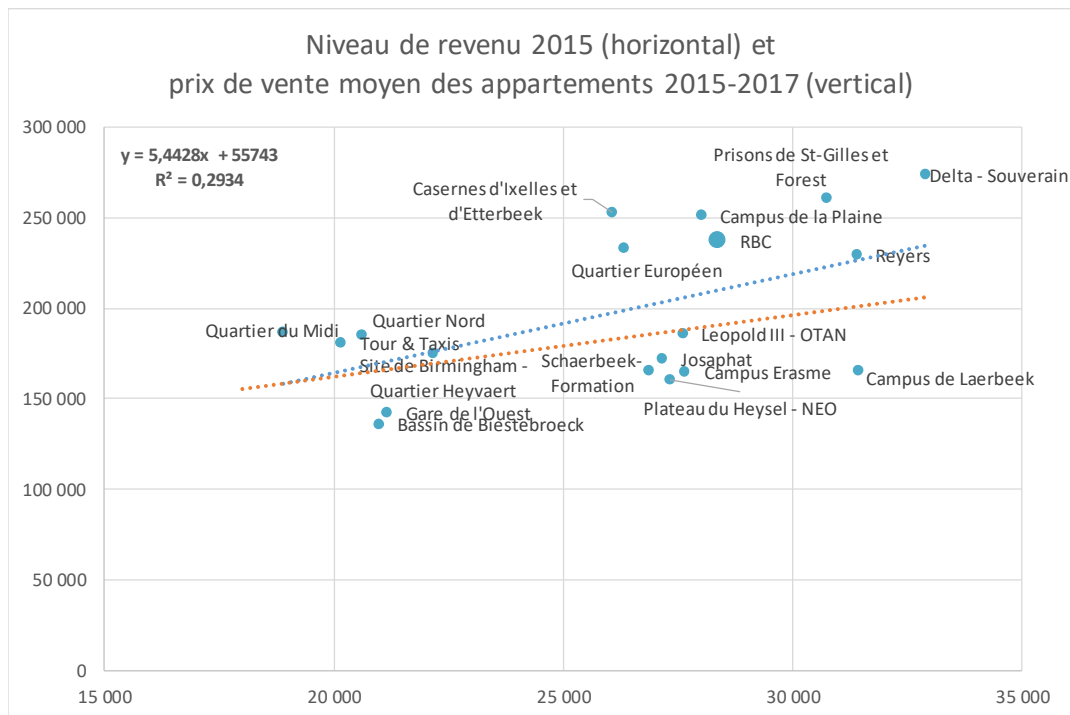
Source : Données : IBSA, Cadastre, Graphique : IDEA Consult



Contrairement à l'étude précédente, on observe ici une corrélation entre le prix de vente des appartements à l'intérieur et autour des pôles de développement et le nombre de ventes d'appartements. Le nombre de ventes est plus élevé dans les quartiers où le prix est plus élevé. Cette corrélation partielle se confirme aussi en ce qui concerne la dynamique de vente des maisons. Dans les quartiers plus chers, l'immobilier résidentiel change donc plus souvent de propriétaire.

6.2.4 Relation entre niveau de revenu et prix de vente

Figure 66 : Relation entre le niveau de revenu, 2015, et l'évolution du prix de vente moyen des appartements, 2015-2017³⁸

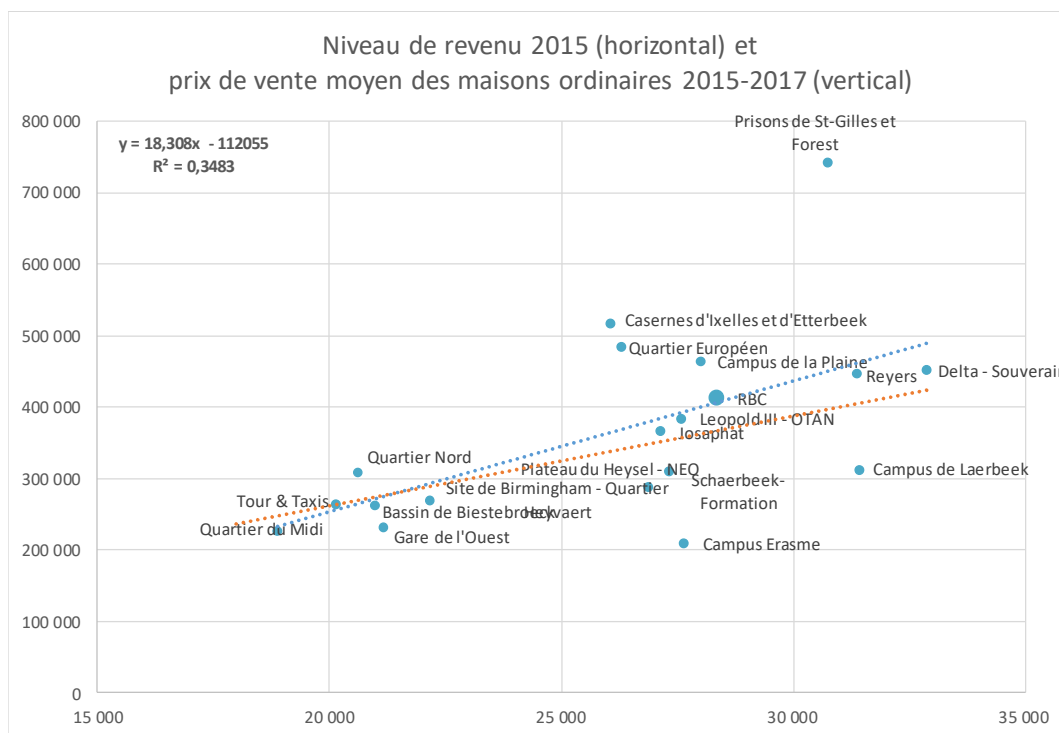


Source : Données : IBSA, Cadastre, Graphique : IDEA Consult

³⁸ Le Campus de la Woluwe n'est pas repris dans ces graphiques en raison de données insuffisantes.



Figure 67 : Relation entre le niveau de revenu, 2015, et l'évolution du prix de vente moyen des maisons, 2015-2017



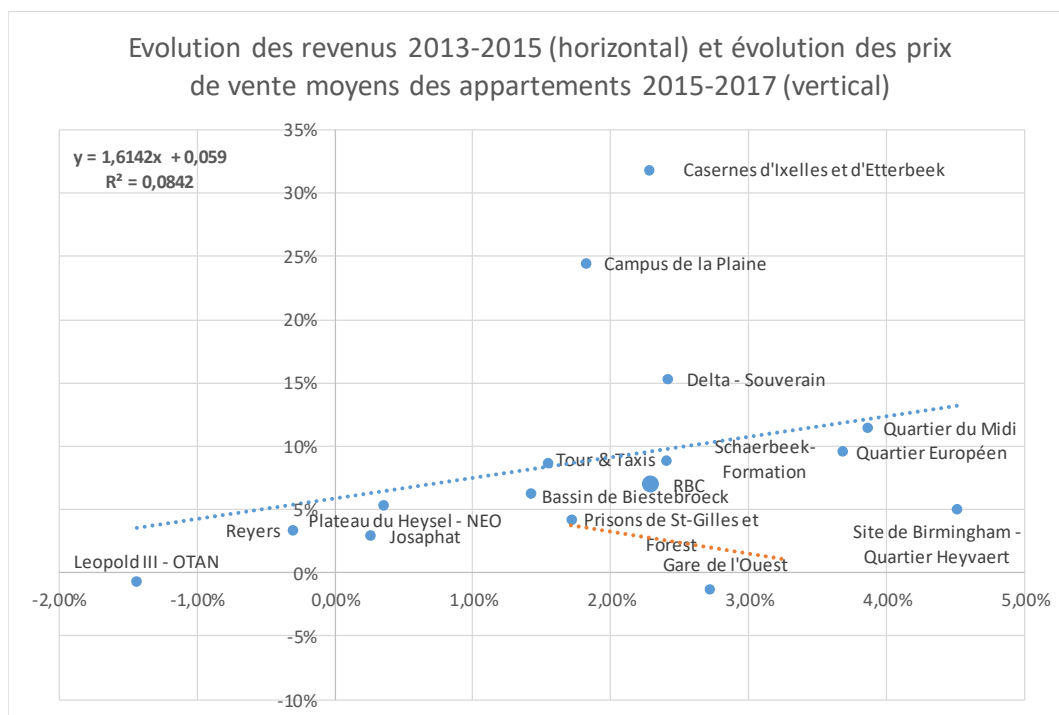
Source : Données : IBSA, Cadastre, Graphique : IDEA Consult

Comme on pouvait s'y attendre, on constate à nouveau pour la période 2014-2016 une corrélation claire entre le niveau de revenu à l'intérieur et autour des pôles de développement et le prix de vente de l'immobilier : les pôles de développement où les quartiers affichent un prix de vente élevé sont également ceux où le revenu moyen est le plus élevé. Tout comme lors de la précédente édition de l'Observatoire, l'immobilier est plus abordable par rapport au niveau de revenu dans un certain nombre de pôles de développement. C'est notamment le cas dans la plupart des pôles de développement du nord-ouest de la Région. Ces résultats confirment les analyses du chapitre sur l'accessibilité financière, qui ont déjà montré que celle-ci était meilleure dans les quadrants ouest et nord-est de la Région.



6.2.5 Relation entre évolution du revenu et prix de vente

Figure 68 : Relation entre l'évolution du revenu moyen, 2013-2015, et le prix de vente moyen des appartements, 2015-2017³⁹

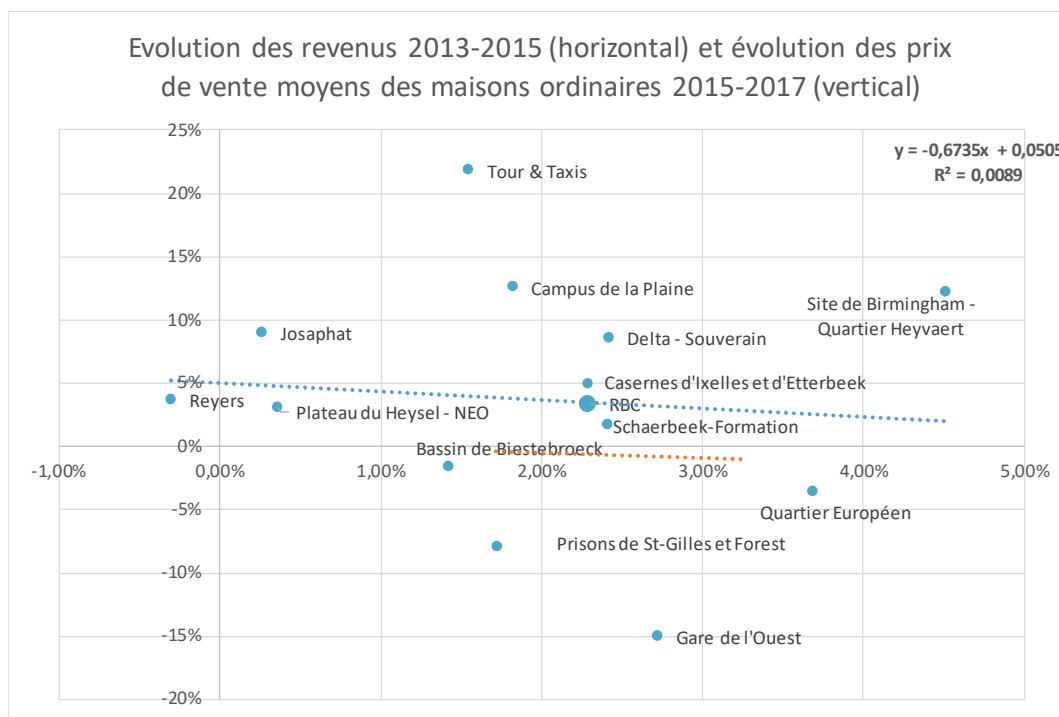


Source : Données : IBSA, Cadastre, Graphique : IDEA Consult

³⁹ Le Campus du Laerbeek, le Campus Érasme et le Campus de la Woluwe ne sont pas repris dans ce graphique en raison de données insuffisantes. Le Quartier Nord a également été écarté : il constituait une donnée aberrante en raison d'une évolution très négative du revenu.



Figure 69 : Relation entre l'évolution du revenu moyen, 2013-2015, et le prix de vente moyens des maisons ordinaires, 2015-2017⁴⁰



Source : Données : IBSA, Cadastre, graphique : IDEA Consult

L'évolution positive du revenu moyen à l'intérieur et autour des pôles de développement au cours de la période 2013-2015 se traduit, dans une mesure limitée, par un prix de vente plus élevé pour les appartements au cours de la période 2015-2017, ce qui n'était pas le cas dans l'édition précédente de l'Observatoire. Sur le marché des maisons ordinaires, pas de renversement par rapport à la période précédente, mais plutôt une corrélation légèrement négative : un niveau de revenu plus élevé ne se traduit pas directement par des prix de vente plus élevés.

6.2.6 Conclusions

Les pôles de développement se trouvent face à des défis très différents. Ainsi, dans les environs des pôles de développement du nord et de l'ouest de la Région, l'immobilier est en comparaison à la moyenne bruxelloise encore abordable en 2015-2017, ce qui n'est pas le cas des pôles de développement situés dans le quadrant sud-est de la Région. Un certain nombre de zones à l'intérieur et autour des pôles présentent toutefois des profils comparables.

C'est par exemple le cas des zones autour des pôles de développement dans la Zone du Canal, mais aussi pour le Plateau du Heysel – NEO et Josaphat ; les Casernes d'Ixelles et d'Etterbeek, le Campus de la Plaine et le Quartier européen ; Léopold III – OTAN et le Campus Érasme ; Reyers et Delta – Souverain.

Des analyses croisées de plusieurs paramètres montrent par ailleurs que :

- ▶ ce sont toujours plutôt les pôles de développement déjà les plus densément peuplés qui enregistrent la plus forte croissance démographique ;
- ▶ les pôles de développement où la « demande » est la plus forte (ceux où la croissance démographique est la plus forte) ont enregistré une hausse des prix pour les appartements, mais pas pour les maisons ordinaires ;

⁴⁰ Le Quartier du Midi, Léopold III, le Campus du Laerbeek, le Campus Érasme et le Campus de la Woluwe ne sont pas repris dans ce graphique en raison de données insuffisantes. Le Quartier Nord a également été écarté : il constituait une donnée aberrante en raison d'une évolution très négative du revenu.



- ▶ proportionnellement, plus de ventes sont enregistrées dans les pôles de développement situés à l'intérieur ou autour d'environnements résidentiels plus chers ;
- ▶ les pôles de développement où les prix de vente moyens sont élevés, sont aussi ceux où le revenu moyen est le plus élevé ;
- ▶ une évolution positive du revenu moyen à l'intérieur et autour des pôles de développement au cours de la période 2015-2017 s'accompagne bien d'une augmentation des prix de vente des appartements, mais pas des maisons ordinaires.





7 / Conclusions générales

L'ensemble des analyses réalisées sur la dynamique du marché du logement acquisitif et sur le contexte dans lequel celui-ci se joue nous permet de tirer quinze conclusions importantes.

1. Un 'débordement' prudent vers la deuxième couronne et la périphérie

La population et la densité de population bruxelloises ne cessent d'augmenter, quoique dans une moindre mesure qu'auparavant. De manière générale, un certain transfert de la dynamique de croissance peut également être observé à partir des communes bruxelloises plus centrales vers les communes de la seconde couronne et vers la périphérie (nord) de Bruxelles. L'accroissement démographique dans la Région ne se traduit toutefois pas par une croissance directement proportionnelle du nombre de ménages, une conséquence directe de l'augmentation de la taille des ménages. À l'avenir, la croissance démographique se poursuivrait, mais à un rythme moins élevé qu'auparavant.

2. Une dynamique de croissance endogène et internationale

L'attractivité de la Région sur les personnes étrangères reste importante, mais s'est fortement affaiblie ces dernières années, avec un effet direct sur la croissance démographique. Si l'on considère la dynamique migratoire continuellement négative avec les autres communes belges, la croissance démographique de la Région semble plus que jamais déterminée par la croissance naturelle. Bruxelles continue malgré tout à s'internationaliser, le cap des 50 % d'étrangers se rapproche doucement dans certaines communes. La proportion d'étrangers originaires de l'UE28 pèse ici le plus.

3. Un tournant dans le rajeunissement de Bruxelles

Après une période de fort rajeunissement, un revirement semble peu à peu s'opérer dans le processus de rajeunissement progressif de la population bruxelloise. Malgré l'augmentation récente de l'âge moyen, la pyramide des âges à Bruxelles reste encore extrêmement jeune, plus de la moitié de la population étant âgée de moins de 40 ans. Il n'est pour l'instant pas encore question de vieillissement en Région bruxelloise. Dans un avenir proche, la croissance du nombre de jeunes habitants devrait néanmoins progressivement s'effacer devant une augmentation plus forte du groupe des plus de 50 ans. La composition et l'évolution de la population à Bruxelles contrastent fortement avec celles des autres régions et villes belges. Anvers affiche le profil le plus comparable. Au sein de la Région, un équilibrage semble se dessiner entre les communes, avec un rajeunissement des communes plus âgées et un vieillissement des communes plus jeunes.

4. Une croissance soutenue en matière de logement, quelques communes en pénurie

Le nombre d'unités de logement en RBC continue d'augmenter à un rythme soutenu. Une faible part seulement de ces nouvelles unités de logement sont des logements sociaux locatifs. La croissance est principalement due au nombre d'appartements supplémentaires, ce type de logement voit sa part augmenter d'année en année, au détriment des maisons mitoyennes. Bruxelles-Ville reste le moteur de la croissance du parc résidentiel. En général, la croissance est plus limitée dans le sud-est de la Région et dans les communes qui sont avoisinantes à celles-ci. Le nombre de logements supplémentaires est significativement plus élevé que l'augmentation du nombre de

ménages, si bien que cette augmentation répond, stricto sensu, à la demande. La croissance démographique étant en grande partie la conséquence de la croissance naturelle, le besoin en logements à Bruxelles reste donc globalement sous contrôle et concerne donc moins un problème quantitatif mais vraisemblablement une question de qualité, confort et abordabilité. Seules quelques communes connaissent une pénurie manifeste de logements.

5. Une 'appartementisation' qui s'étend

Les appartements sont les logements les mieux représentés dans l'augmentation du nombre de logements supplémentaires, à Bruxelles, mais aussi dans de grandes parties des provinces brabançonnaises. Parallèlement, le nombre de maisons mitoyennes diminue dans de grandes parties de la Région et de la périphérie bruxelloise. 'L'appartementisation' du parc résidentiel à Bruxelles et dans une partie de l'arrière-pays bruxellois poursuit donc sa progression ; c'est aussi le cas à de nombreux endroits en Flandre. Ce phénomène est étroitement lié au contexte démographique changeant et probablement aussi en partie à l'accessibilité financière et aux souhaits en matière de logement. La démolition-reconstruction ou la division des maisons mitoyennes pour créer des appartements semble toutefois progresser moins vite qu'auparavant à Bruxelles.

6. La deuxième couronne sollicitée dans un marché du neuf qui ralentit

La dynamique du marché de la construction neuve en Région bruxelloise continue de fléchir. La construction neuve à Bruxelles, contrairement à Anvers et Gand, occupe clairement une part en baisse dans la création de logements supplémentaires. En 2017, on peut toutefois parler d'une reprise significative de la dynamique d'octroi des permis pour les constructions neuves au sein de la Région. Bruxelles-Ville reste la commune qui, en termes absolus, délivre des permis pour le plus grand nombre de logements neufs. En termes relatifs, Auderghem et Berchem-Sainte-Agathe connaissent une dynamique importante en matière de construction neuve. Les maisons unifamiliales représentent en moyenne environ 7 % des permis octroyés ; ce chiffre est, il est vrai, plus élevé dans certaines communes de la deuxième couronne disposant d'un stock foncier plus important.

7. Vers une reprise de la dynamique de vente à Bruxelles ?

Malgré une tendance globalement à la baisse du nombre des transactions, les récentes mesures fiscales semblent entraîner une reprise de la dynamique de vente au sein de la Région. La reprise de la dynamique de vente à Bruxelles dans son ensemble laisse toutefois de côté certaines parties de la Région. Le marché immobilier est relativement dynamique principalement dans les communes de la seconde couronne, c'est-à-dire celles où résident également la plus grande proportion de propriétaires-occupants. Bruxelles-Ville reste, en termes absolus, le leader des ventes, suivie par Uccle et Ixelles.

8. La vente de maisons unifamiliales : presque un marché de niche

Les ventes d'appartements occupent une place de plus en plus importante sur le marché immobilier bruxellois, avec pour conséquence un marché des maisons unifamiliales qui devient de plus en plus un marché de niche. Cette situation contraste fortement avec la périphérie bruxelloise au sens large où les ventes de maisons unifamiliales dominent. Les appartements y représentent plus de la moitié du nombre des ventes annuelles uniquement à Louvain, Ottignies-Louvain-la-Neuve et Nivelles. Par rapport au patrimoine existant, Bruxelles est un marché moyennement dynamique pour les appartements et plutôt peu dynamique pour la vente de maisons unifamiliales. Seules les communes du sud-est et du nord-ouest de la Région connaissent une dynamique relativement plus importante pour ce marché.

9. Des prix de vente à nouveau en hausse, en particulier pour les maisons unifamiliales

La correction des prix annoncée à plusieurs reprises sur le marché immobilier résidentiel belge n'a pas eu lieu pendant la période 2015-2017, tant en termes nominaux que réels. Pour la RBC, on peut même parler d'une forte tendance à la hausse en ce qui concerne les maisons ordinaires après 2014, ce qui accroît encore le différentiel de prix avec les provinces brabançonnaises et les autres Régions. En un peu plus de dix ans, le prix des appartements et des maisons ordinaires a augmenté de plus de 50 % en valeur nominale dans la Région, tout comme dans le reste du pays.

10. La plus forte pression sur les prix dans les segments les moins chers

Les hausses de prix dans la Région se font le plus sentir sur le segment d'entrée, tant pour les appartements que pour les maisons ordinaires. Malgré cela, le différentiel de prix entre les segments du marché ne diminue pas. Au contraire, il augmente encore pour les appartements car dans le segment de prix supérieur aussi, on observe une pression sur les prix, probablement en partie due à un « débordement » des acheteurs provenant du marché des maisons. La segmentation est croissante sur les deux marchés, avec un 'marché de la rénovation' de plus en plus évident.



11. L'ouest de la Région toujours le plus abordable

Les niveaux de prix moyens en Région bruxelloise sont relativement élevés, à l'exception des appartements dans la partie ouest de la Région. Plusieurs communes bruxelloises font partie des communes les plus chères du pays sur le marché de l'immobilier, surtout pour les maisons. Seules Molenbeek et Anderlecht apportent encore un peu de soulagement sur ce plan, mais le prix des maisons ordinaires y est plus élevé que dans la grande majorité des communes wallonnes. Dans la périphérie immédiate de Bruxelles également, les prix de vente sont généralement élevés, on peut clairement parler d'un phénomène de tache d'huile, qui est le plus marqué en direction sud-est.

12. Une évolution générale des prix à la hausse sur le marché du logement

L'évolution des prix nominaux médians est globalement positive pour la majorité des communes bruxelloises. Seul le marché du logement à Saint-Josse a connu une correction significative des prix, tant sur le plan des appartements que sur celui des maisons ordinaires. Alors que sur le marché des appartements, il reste manifestement encore de la marge pour de nouvelles hausses de prix dans les communes plus chères du sud-est, surtout dans le segment inférieur, c'est moins le cas sur le marché des maisons ordinaires. Certaines communes plus exclusives ont même perdu quelques plumes sur ce marché. Au contraire, dans les communes plus accessibles financièrement, principalement dans le nord-ouest de la Région, le marché des maisons ordinaires semble prêt à combler quelque peu de son retard, ce qui n'est pas encore le cas sur le marché des appartements. La dispersion des prix entre les différents segments de marché est traditionnellement plus importante dans les communes (du sud-est) plus chères, où il existe également un marché du logement plus exclusif. Dans le nord-ouest, plus abordable, le marché immobilier est beaucoup plus homogène.

13. Extension du quadrant sud-est vers le nord-est

La dispersion géographique des prix de vente par quartier suit plus ou moins la même logique pour le marché des appartements et des maisons ordinaires, la partie sud-est de Bruxelles, Pentagone inclus, étant la zone la mieux valorisée au sein de la Région. Un élargissement de cette zone vers le nord-est (Schaerbeek et Evere) semble se dessiner. Ce schéma évolutif est confirmé par la répartition géographique des prix unitaires pour les appartements neufs.

14. Une nouvelle diminution du niveau des revenus dans certaines parties de la Région

L'écart de revenu entre Bruxelles et son arrière-pays augmente chaque année. Au sein de la Région, les différences entre les communes sont également importantes, le fossé entre les riches et les pauvres ayant globalement plutôt tendance à s'élargir. Plusieurs communes bruxelloises font partie des communes les plus pauvres du pays. Une analyse plus fine, à une échelle géographique plus détaillée, montre surtout une différence significative en matière de revenu entre les zones de la première et de la deuxième couronnes, principalement dans le nord et l'ouest de la Région. Mais aujourd'hui encore, des zones moins bien loties se situent du côté est de la ville.

15. Des maisons bruxelloises excessivement chères

L'accessibilité financière des logements acquisitifs à Bruxelles est d'année en année mise davantage sous pression par une hausse du revenu plus lente que celle des prix de l'immobilier. C'est surtout le cas sur le marché des maisons ordinaires où plus de 10 revenus P75 sont désormais nécessaires pour couvrir un prix de vente médian. Ce chiffre est deux fois plus élevé que dans les autres Régions et dans les provinces brabançonnaises, et largement supérieur aux chiffres observés à Anvers ou Gand. Pour les appartements, la différence est moins grande et Gand est désormais tout aussi peu abordable que Bruxelles. L'accessibilité financière plus difficile sur le marché résidentiel acquisitif a sans aucun doute un impact négatif sur la quote-part des dépenses consacrées au logement des ménages bruxellois.

En ce qui concerne les **douze pôles de développement**, les évolutions décrites montrent tout de même une évolution des zones situées autour des pôles de développement, les zones moins densément peuplées semblant aussi progressivement absorber une partie de la croissance démographique, les prix de vente des appartements dans les zones en croissance semblant augmenter et les zones présentant les niveaux de prix les plus élevés connaissant la plus importante dynamique immobilière. Comme on pouvait s'y attendre, le lien direct entre niveau de revenu et prix de l'immobilier reste présent et les deux paramètres évoluent en parallèle, c'est du moins le cas pour le marché des appartements. Le marché des maisons ordinaires semble moins sensible à une augmentation de la capacité d'achat ou réagit plus lentement. Les dynamiques immobilières propres à chaque pôle de développement sont étudiées plus en détail en annexe.

Rappelons une nouvelle fois que pour réaliser une étude plus fine relative au marché bruxellois du logement acquisitif en général et sur l'évolution des pôles de développement en particulier, il serait très utile de pouvoir disposer d'une base de données régionale des ventes propre, qui permettrait idéalement de croiser les données



relatives aux acquéreurs, aux vendeurs, au type et à la taille des biens et aux prix de vente. Ceci a pu être fait partiellement dans la deuxième partie de cette étude grâce aux données provenant du Fonds du Logement.





PARTIE 2

Analyses géographiques des logements occupés par leur propriétaire et des mesures d'aide à l'accès à la propriété



1 / Analyse géographique des logements occupés par leur propriétaire

1.1. Introduction

La première partie de l'étude a brossé un tableau du marché du logement acquisitif en RBC et des facteurs contextuels qui l'influencent.

Dans ce chapitre, nous étudions plus en détail les logements qui sont occupés par leur propriétaire. Dans un premier temps, il s'agit de déterminer où vivent les personnes propriétaires de leur logement. Dans un second temps, nous regardons s'il existe une relation avec la structure socioéconomique bruxelloise (par exemple, les logements sont-ils plus souvent occupés par leur propriétaire dans des quartiers où le revenu moyen est plus élevé ?) Par logement, on entend 'un bâtiment ou une partie d'un bâtiment qui est utilisé ou destiné à être habité' ; en d'autres termes, cela concerne à la fois les maisons avec emprise au sol et les appartements.

1.2. Approche

La 'liste des habitations pouvant prétendre à l'octroi d'une prime Be Home' a été utilisée comme source pour faire l'inventaire des 'logements occupés par leur propriétaire'. En effet, pour pouvoir prétendre à une prime Be Home, une habitation doit être occupée par son propriétaire. Bruxelles Fiscalité associe pour cela les données cadastrales aux données provenant du Registre de la population, pour ainsi parvenir à une liste des logements occupés par (au moins) un propriétaire.

La prime Be Home est une réduction accordée sur le précompte immobilier d'un logement. Une seule prime est octroyée par logement, quel que soit le nombre de propriétaires de celui-ci. Les propriétaires doivent répartir cette prime entre eux. La prime est attribuée dès que le propriétaire ou un des propriétaires occupe le logement.

La 'liste des habitations pouvant prétendre à l'octroi d'une prime Be Home' a été transmise par Bruxelles Fiscalité pour les années 2016, 2017 et 2018. Les données sources comprennent des informations permettant de localiser les logements à l'échelle du quartier (et même à l'échelle du secteur statistique – code du secteur statistique par logement), ce qui a permis la génération de cartes. Par ailleurs, pour chaque habitation pouvant prétendre à l'octroi d'une prime Be Home, les données permettent de savoir de quelle forme de logement il s'agit (appartement, studio, maison unifamiliale) et si les propriétaires sont de sexe masculin et / ou féminin.

Les données sources fournissent une liste de logements et non une liste d'occupants, la prime Be Home est en effet liée à l'habitation et non à la personne. Sur la base de ces données sources, il est donc impossible de dresser une liste reprenant le nombre absolu de propriétaires-occupants. La présente note comprend dès lors une analyse géographique et socioéconomique d'une partie du parc résidentiel de Bruxelles, à savoir les logements occupés par



leur propriétaire. Dans cette note, il sera donc chaque fois question du nombre de logements occupés par leur propriétaire, ce qui n'est pas tout à fait équivalent au nombre de propriétaires-occupants. Mais pour mener une analyse géographique de la part relative des propriétaires-occupants sur le territoire bruxellois, les données relatives aux logements occupés par leur propriétaire fournissent déjà une très bonne indication.

1.3. Chiffres de base pour la Région de Bruxelles-Capitale

Sur la base des données sources, 216 795 logements au total sont occupés par leur propriétaire en RBC au 1er janvier 2017. La même année, le nombre total de ménages privés est de 545 145 ⁴¹. Sur le nombre total de ménages en RBC, 39,77 % occupent donc en 2017 un logement dont ils sont propriétaires. Cette proportion est plutôt comparable à celle d'une ville comme Anvers (43,5 % en 2017),⁴² qu'à la moyenne générale en Flandre ou en Wallonie.

En 2011, la proportion des logements occupés par leur propriétaire en RBC était de 38,81 %. L'ordre de grandeur est donc resté relativement identique depuis les derniers chiffres (2011). Néanmoins, à l'époque, ce pourcentage avait été calculé sur la base de données sources provenant de l'enquête socioéconomique de 2001, et avait été comparée au nombre total de logements avec un statut de logement connu, et non au nombre de ménages.

Sur l'ensemble des logements occupés par leur propriétaire, 59,46 % sont des appartements.

⁴¹ année pour laquelle les données les plus récentes sont disponibles

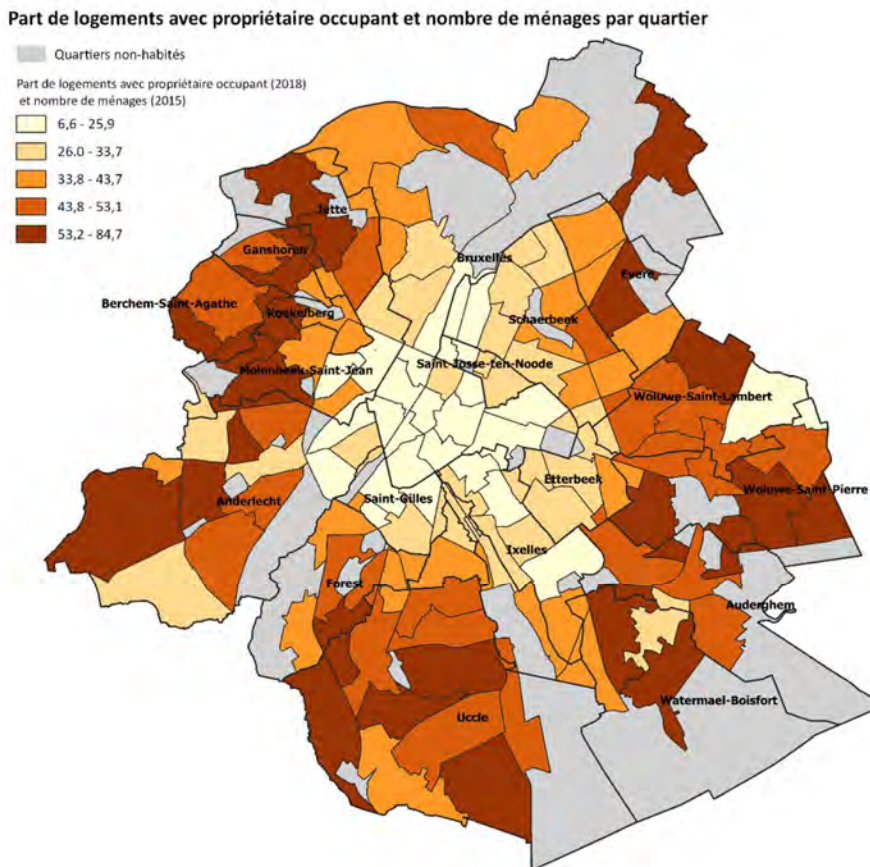
⁴² Les données du Cadastre sont utilisées comme source, voir <https://stadincijfers.antwerpen.be/>



1.4. Analyse géographique des logements occupés par leur propriétaire

Dans cette partie, il est surtout important de voir s'il existe des différences dans la proportion des logements occupés par leur propriétaire entre les différentes parties de la RBC.

Figure 70 : Part de logements occupés par leur propriétaire par rapport au nombre de ménages, par quartier, 2018



Source : Données : Bruxelles Fiscalité, IBSA, Carte : Antea Group

La proportion des logements occupés par leur propriétaire suit clairement un schéma concentrique. Au centre de la RBC et dans la majeure partie de la première couronne qui l'entoure, cette part est inférieure à celle enregistrée dans les territoires de la seconde couronne. Par ailleurs, la partie centrale de Bruxelles se caractérisant par un nombre absolu élevé de logements, le nombre absolu de logements locatifs s'y trouvant sera tout aussi élevé.

Les quartiers avec la proportion la plus faible (environ 10 %) se situent tous sur le territoire de Bruxelles-Ville :

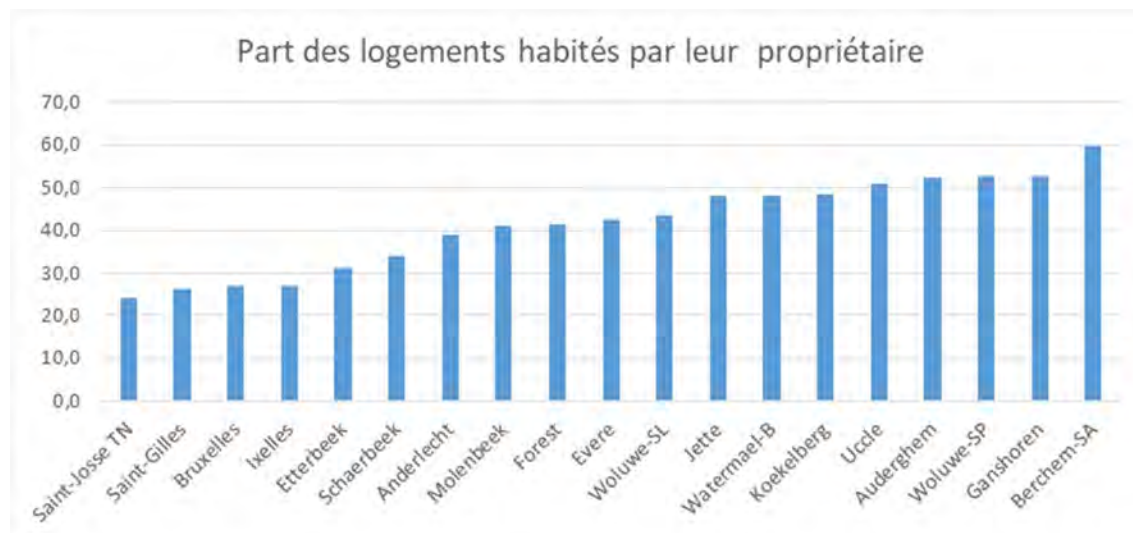
- ▶ quartier des « Marolles » – Ville de Bruxelles (7 %) ; « Quartier européen » – Ville de Bruxelles et Ixelles (9 %) ; quartier « Notre-Dame-aux-Neiges » – Ville de Bruxelles (10 %) ; quartier « Grand-Place » – Ville de Bruxelles (11 %).

C'est dans le quartier « Neerpede » à Anderlecht que la part des logements occupés par leur propriétaire est la plus élevée (85 %), soit environ 15 % de plus que le quartier arrivant en seconde position, le quartier « Potaarde » à Berchem-Sainte-Agathe (69,55 %). Les pourcentages diminuent ensuite plus progressivement (voir aussi le graphique en annexe de ce rapport).

Bien que les quartiers avec les proportions de logements occupés par leur propriétaire les plus basses se situent à Bruxelles-Ville, la valeur moyenne pour Bruxelles (à l'échelle des communes) n'est pas la plus faible. Cela est dû au fait que le territoire de Bruxelles comprend également des quartiers plus périphériques, avec des parts plus élevées (par exemple, Haren et Mutsaert avec 53 % et Heembeek avec 43 %). À l'échelle des communes, les petites

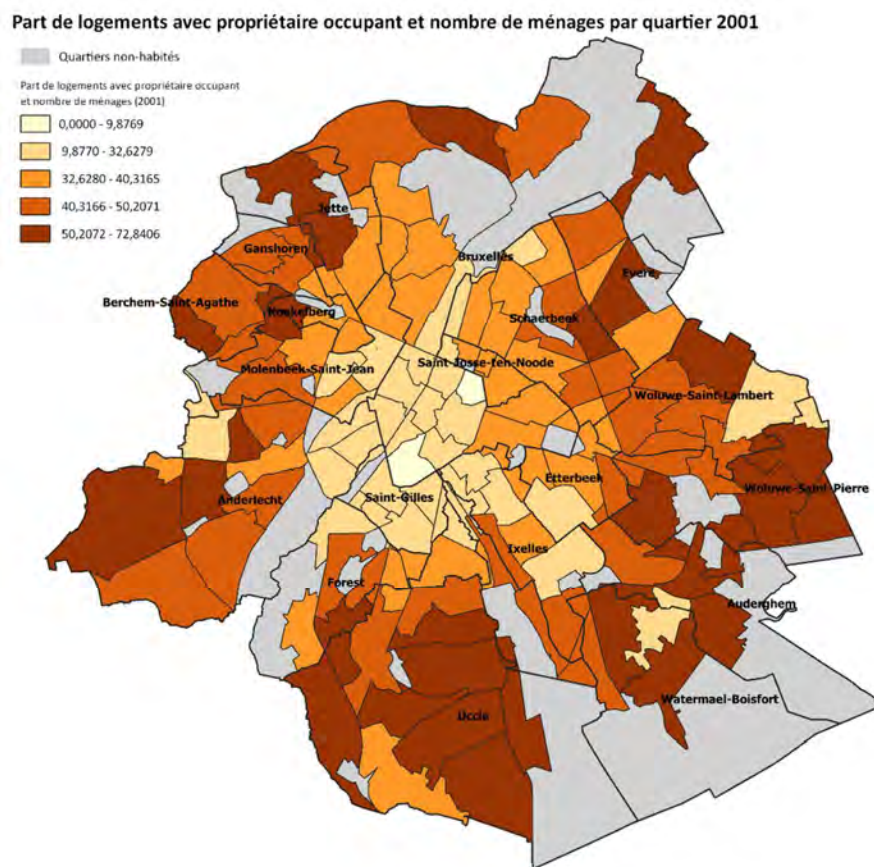
communes centrales de Saint-Josse et Saint-Gilles obtiennent les valeurs les plus faibles, avec respectivement 24,3 % et 26,3 % de logements occupés par des propriétaires.

Figure 71 : Proportion des logements occupés par leur propriétaire par commune, 2017



Source : Données : Bruxelles Finances et Budget, Graphique : Antea Group

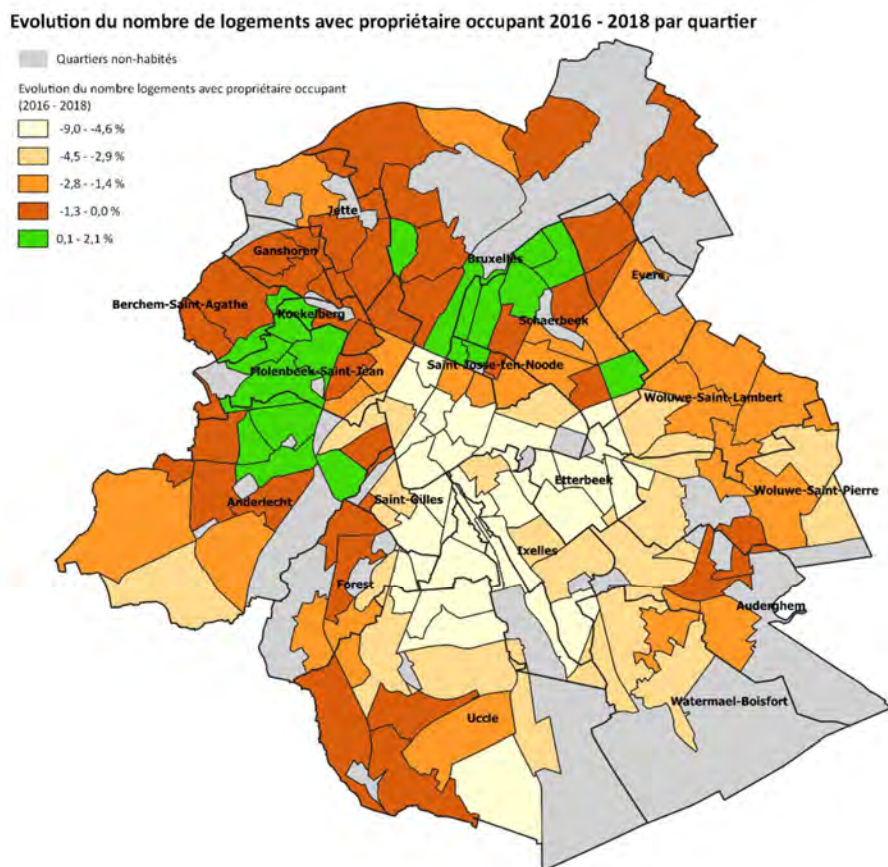
Figure 72 : Répartition géographique de la proportion des logements occupés par leur propriétaire, 2001



Source : Données : Monitoring des Quartiers / IBSA, Carte : Antea Group

La carte ci-dessus reprend la répartition géographique, à l'échelle des quartiers, de la part des logements occupés par leur propriétaire. Elle a été faite à partir des données provenant de l'enquête socioéconomique de 2001. À l'époque, le modèle concentrique était déjà clairement présent.

Figure 73 : Évolution de la proportion des logements occupés par leur propriétaire par quartier, 2016-2018



Source : Données : Bruxelles Fiscalité, Carte : Antea Group

Dans de grandes parties de la RBC, le nombre de logements occupés par leur propriétaire a légèrement diminué ces dernières années. Ce phénomène se marque plus fort dans le sud-est de la Région et dans certaines parties du Pentagone, zones où les prix des logements sont les plus élevés. Le prix du logement peut jouer un rôle dans la mesure où les résidents sont ou peuvent devenir des propriétaires-occupants.

On observe toutefois une légère hausse dans certains quartiers de la RBC. Ici, la mise en place de mesures d'aide peut éventuellement avoir joué un rôle (voir chapitre suivant), tout comme le niveau de prix plus abordable. C'est le cas notamment pour des clusters de quartiers à l'ouest (allant d'Anderlecht à Koekelberg en passant par le Nouveau Molenbeek) et au nord (du Quartier Nord à la Gare de Schaerbeek) de la Région.

1.5. Répartition géographique du nombre de logements occupés par leur propriétaire – profil socioéconomique des quartiers

1.5.1 Introduction

Le chapitre précédent a montré que la répartition géographique de la part des logements occupés par leur propriétaire présente clairement un schéma concentrique en RBC, les valeurs les plus élevées étant observées dans les communes de la seconde couronne. Ce chapitre se penche à présent sur l'éventuelle relation entre cette structure concentrique et la structure socioéconomique de Bruxelles. En d'autres termes, quels sont, dans certains quartiers, les paramètres en relation avec la part des logements occupés par leur propriétaire et quelle est la nature de cette relation. On peut s'attendre à ce que les paramètres suivants soient directement liés au nombre de logements occupés par leur propriétaire :

- ▶ le revenu : l'accès à la propriété, notamment à Bruxelles, et à l'exception d'autres sources financières ou d'un héritage, requiert un certain revenu ;
- ▶ l'âge : l'acquisition d'un logement, notamment à Bruxelles, nécessite un nombre minimum d'années de travail pour constituer des possibilités financières.⁴³

Ces paramètres n'ont probablement pas tous une relation proportionnelle à la part des logements occupés par leur propriétaire, c'est précisément la combinaison des paramètres qui détermine la répartition géographique des logements occupés par leur propriétaire.

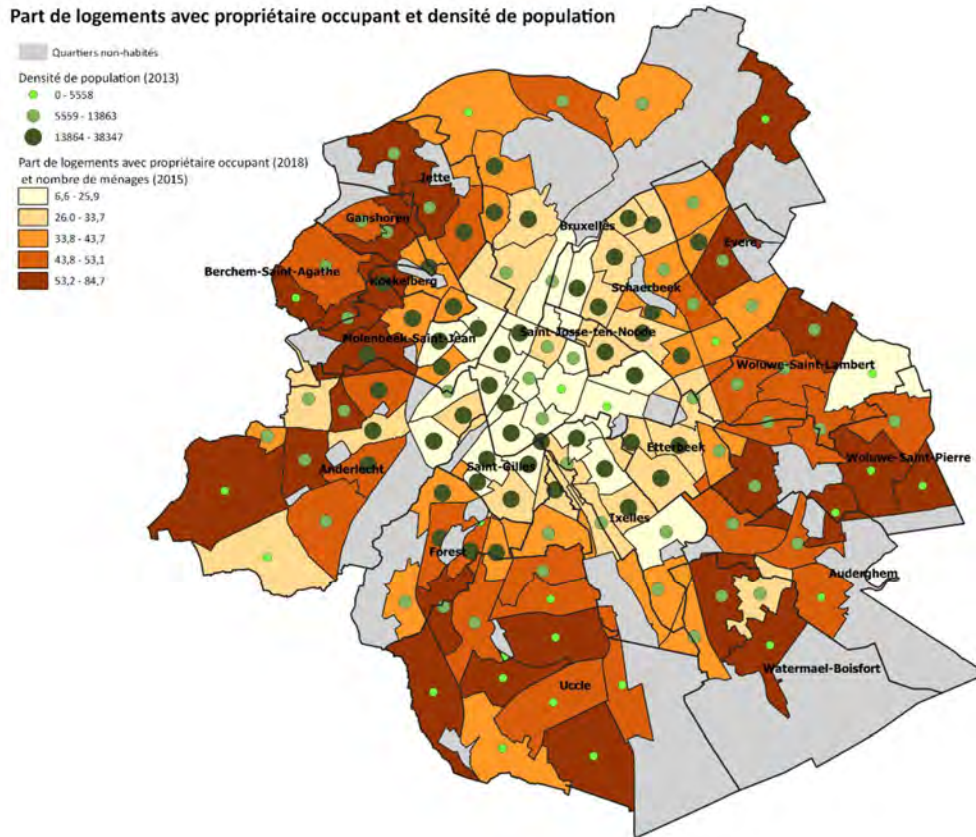
Dans la première partie de ce rapport, le profil socioéconomique des habitants de la RBC a déjà été examiné en détail et nous avons pu constater que différents paramètres socioéconomiques sont liés (par exemple : le revenu, la densité de population).

⁴³ Les banques conditionnent par exemple systématiquement l'octroi d'un prêt hypothécaire à un apport propre minimum.



1.5.2 Cartes

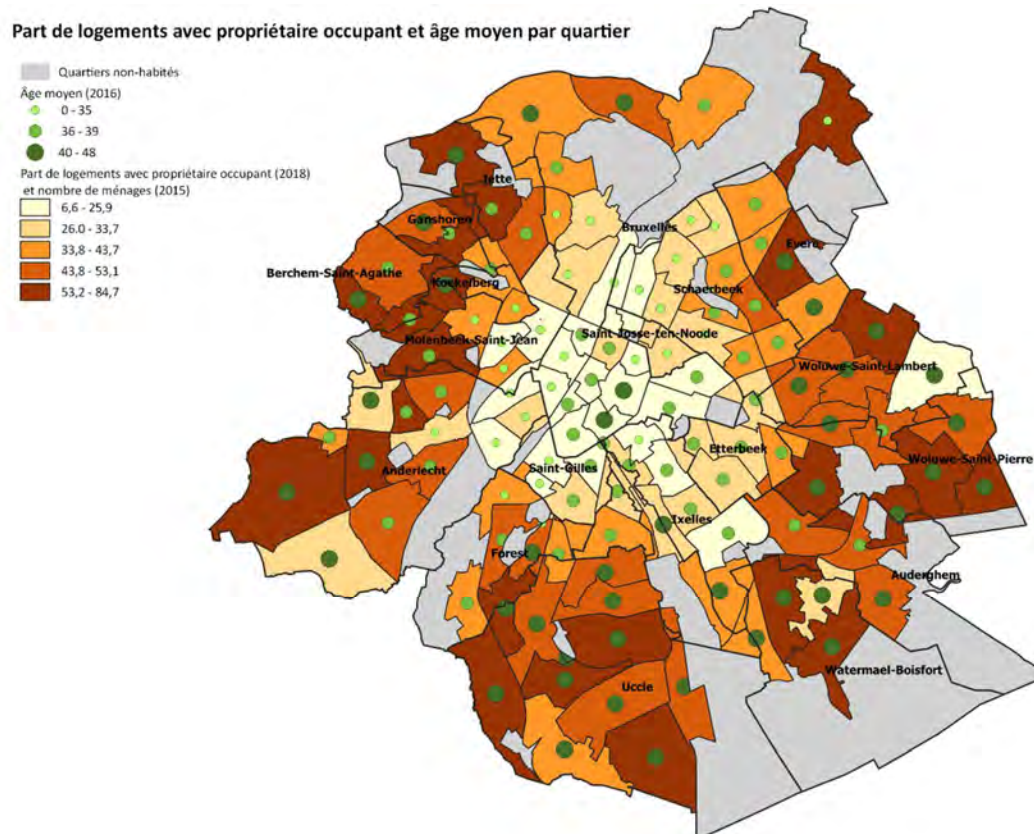
Figure 74 : Part des logements occupés par leur propriétaire et densité de population



Source : Données : Bruxelles Fiscalité, Monitoring des Quartiers / IBSA, Carte : Antea Group

On peut voir sur cette carte que la part des logements occupés par leur propriétaire est globalement plus faible dans les quartiers plus densément peuplés. La densité de population présente un schéma concentrique inversé, avec la valeur la plus élevée au centre. On observe une exception à ce constat dans l'ouest de la Région où, par exemple, les quartiers Machtens, Hôpital français et Korenbeek (dans l'ouest de la commune de Molenbeek) affichent une forte densité de population, mais une part des logements occupés par leur propriétaire plus élevée. D'autres facteurs entrent donc clairement en ligne de compte dans ce cas.

Figure 75 : Part des logements occupés par leur propriétaire et âge moyen par quartier

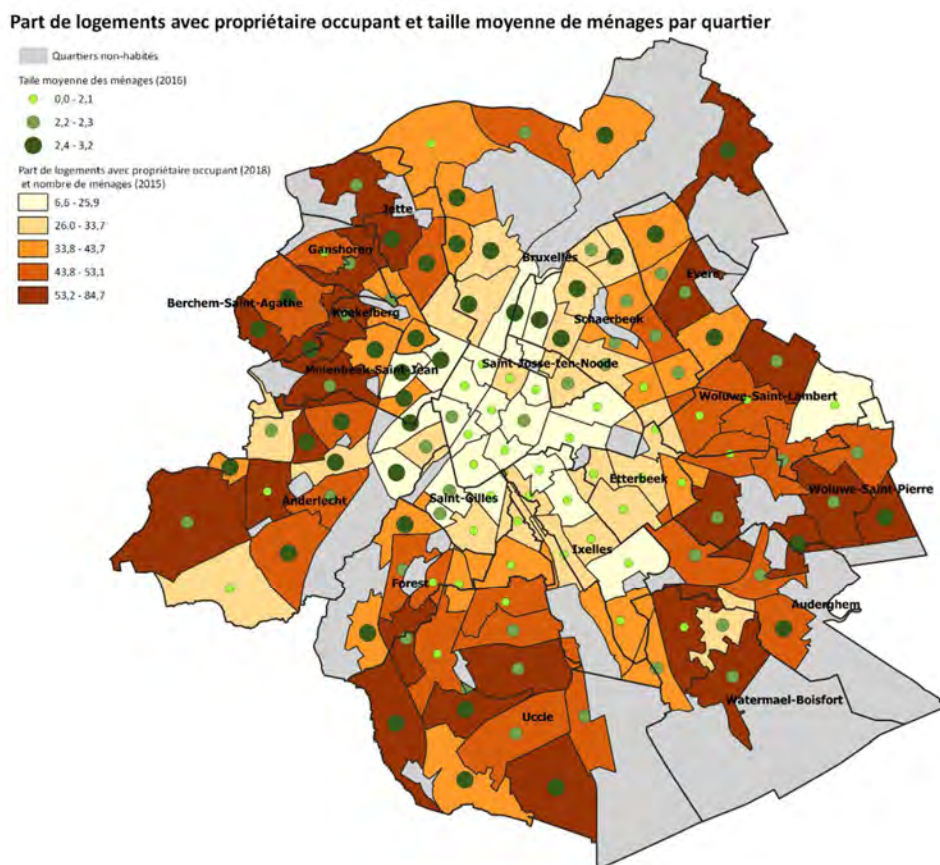


Source : Données : Bruxelles Fiscalité, Monitoring des Quartiers / IBSA, Carte : Antea Group

Dans les grandes lignes, les quartiers où l'âge moyen est plus faible affichent une proportion inférieure de propriétaires-occupants. Les raisons pour lesquelles l'âge moyen est plus bas dans ces quartiers sont multiples (mais sont probablement principalement liées à la composition des ménages, avec la présence d'un plus grand nombre d'enfants). Cependant, un âge moyen inférieur implique aussi que le nombre d'années de travail consacrées à l'épargne pour l'acquisition d'un logement peut être inférieur et / ou que les dépenses du ménage sont fortement déterminées par la présence d'enfants. Dans ces quartiers, le potentiel d'achat d'un logement sera donc généralement plus faible. Haren (Ville de Bruxelles) fait exception : la part des logements occupés par leur propriétaire est élevée, malgré un âge moyen plus faible.

Dans les quartiers où l'âge moyen est plus élevé, la part des logements occupés par leur propriétaire est en général plus élevée. Les quartiers concernés sont notamment les quartiers de la seconde couronne. Ces quartiers accueillent plus de familles avec enfants (sauf à Ixelles) et de personnes âgées. On observe toutefois ici aussi quelques exceptions. Dans quelques quartiers avec un âge moyen plus élevés, la part des logements occupés par leur propriétaire est malgré tout plus faible, à savoir : le Quartier royal et le Sablon, deux quartiers de Bruxelles-Ville. D'autres éléments entrent clairement en ligne de compte ici (pensons par exemple au prix du logement, au revenu) ; dans le cas du Quartier Royal, le nombre d'habitants est aussi très réduit. Traditionnellement, le centre de Bruxelles doit également être considéré comme un environnement fort locatif.

Figure 76 : Part des logements occupés par leur propriétaire et taille moyenne du ménage

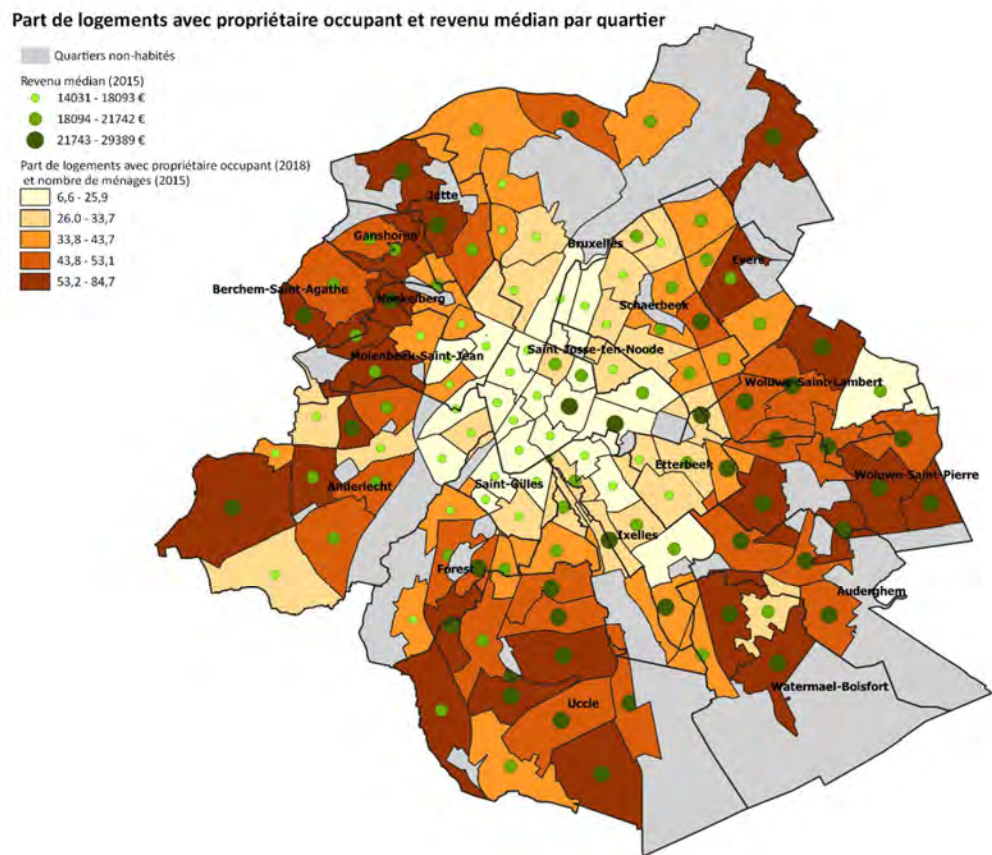


Source : Données : Bruxelles Fiscalité, Monitoring des Quartiers / IBSA, Carte : Antea Group

La relation entre la part des logements occupés par leur propriétaire et la taille des ménages est moins visible que la relation avec l'âge moyen par quartier. Dans les quartiers avec des ménages de plus petite taille, la part des logements occupés par leur propriétaire est souvent plus réduite (c'est par exemple le cas notamment dans le Pentagone, à Ixelles, du quartier de Chapelle-aux-Champs à Woluwe-Saint-Pierre et du quartier Vogelenzang – Érasme à Anderlecht). On observe cependant ici aussi quelques exceptions. Dans certains quartiers avec moins de familles et/ou des familles relativement petites (avec par ex. plus d'isolés), la proportion de propriétaires est relativement élevée, à savoir les quartiers Vossegat-Roosendaal à Uccle, Watermael Centre à Watermael-Boitsfort, Roodebeek à Woluwe-Saint-Lambert, Scherdemael à Anderlecht et Ganshoren Villas à Ganshoren. Il s'agit à chaque fois de quartiers de la seconde couronne, il est possible qu'une plus grande proportion de personnes âgées isolées occupant leur propriété influence ces résultats.

Les quartiers avec des ménages de grande taille n'affichent pas non plus toujours une part plus importante de logements occupés par leur propriétaire. C'est le cas dans les communes périphériques du sud-est, mais beaucoup moins dans les quartiers à l'ouest et au nord du Pentagone (Gare du Nord, Molenbeek, Koekelberg). D'autres paramètres entrent clairement en jeu pour expliquer pourquoi peu de ménages sont propriétaires de leur logement dans ces quartiers (par exemple, le revenu).

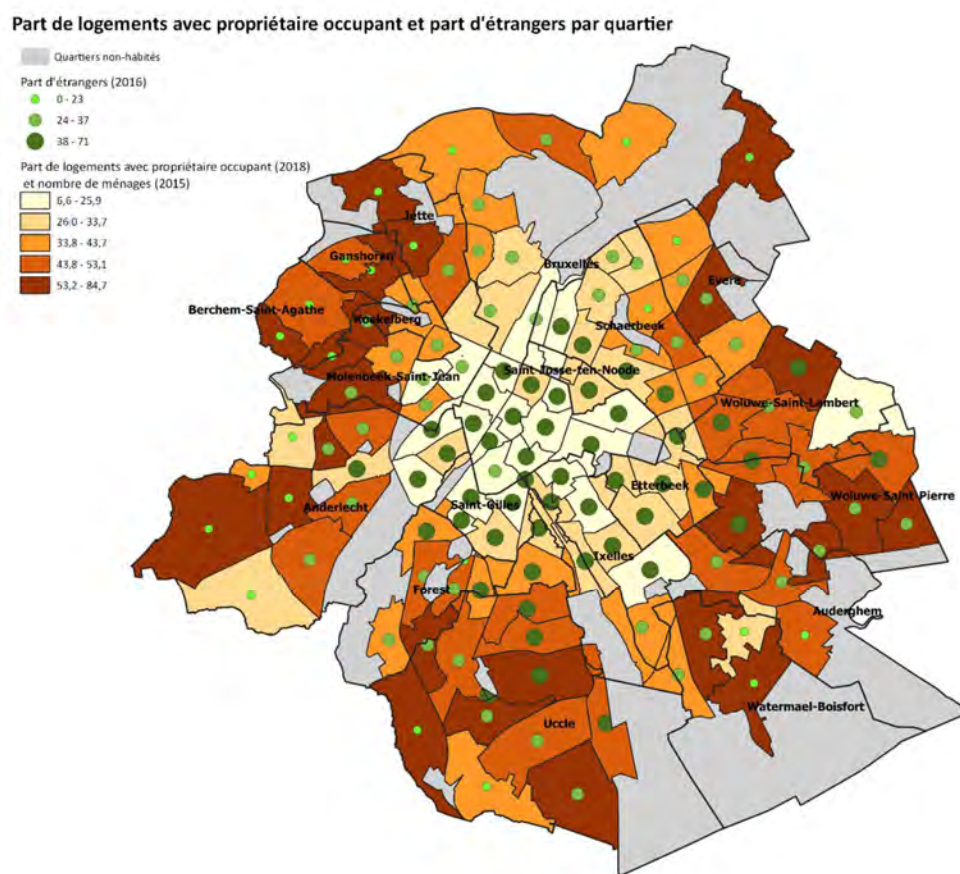
Figure 77 : Part des logements occupés par leur propriétaire et revenu médian par quartier



Source : Données : Bruxelles Fiscalité, Monitoring des Quartiers / IBSA, Carte : Antea Group

En général, les quartiers avec un revenu plus élevé affichent également une part des logements occupés par leur propriétaire plus élevée. Ce phénomène s'observe notamment dans les quartiers de la seconde couronne. Dans le centre de Bruxelles, le revenu médian est en général inférieur, tout comme la part des logements occupés par leur propriétaire. Certains quartiers centraux de Bruxelles affichent cependant un revenu médian plus élevé. La part de logements occupés par leur propriétaire y est malgré tout faible. D'autres facteurs jouent peut-être un rôle ici (âge moyen inférieur, offre inférieure de logements sur le marché acquisitif, prix élevé des logements...).

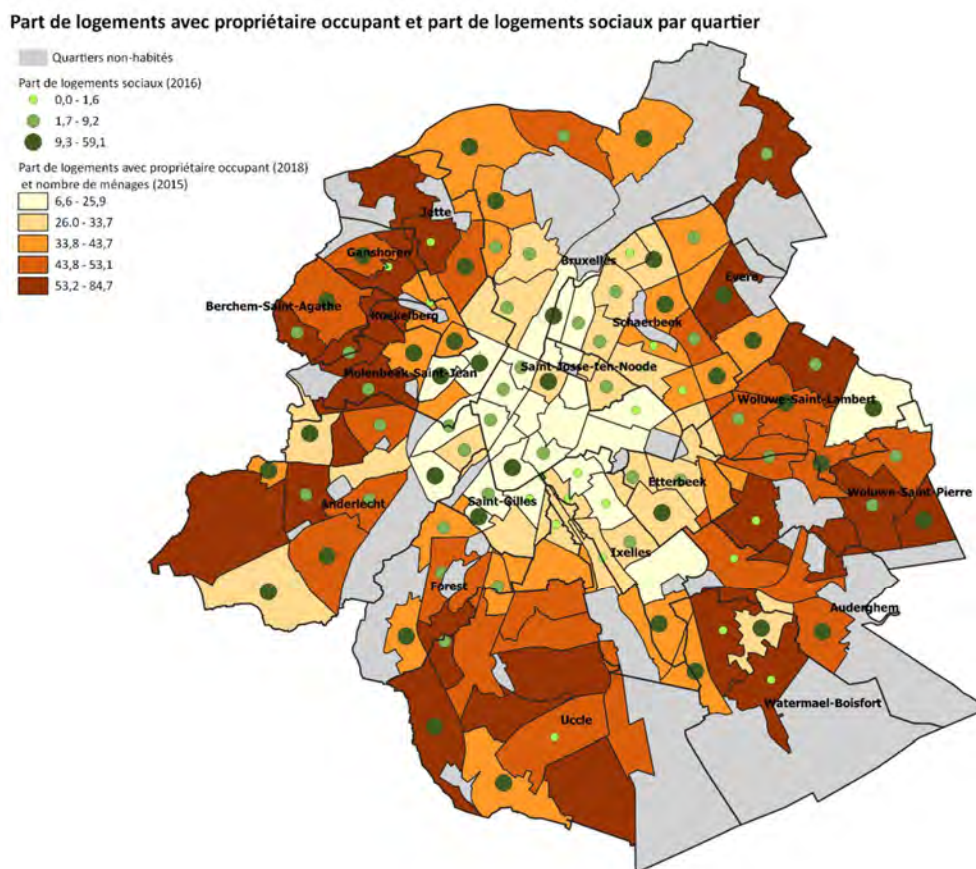
Figure 78 : Part des logements occupés par leur propriétaire et pourcentage d'étrangers par quartier



Source : Données : Bruxelles Fiscalité, Monitoring des Quartiers / IBSA, Carte : Antea Group

Cette carte montre que, dans les quartiers accueillant un pourcentage plus élevé d'étrangers, la part des logements occupés par leur propriétaire est en règle générale inférieure. Les exceptions à cette règle : Uccle, Woluwe-Saint-Pierre et Woluwe-Saint-Lambert (sauf Chapelle-aux-Champs). Cela s'explique probablement aussi par la présence d'expatriés (proportion plus élevée d'étrangers en provenance des pays de l'UE avec un niveau de revenu généralement plus élevé).

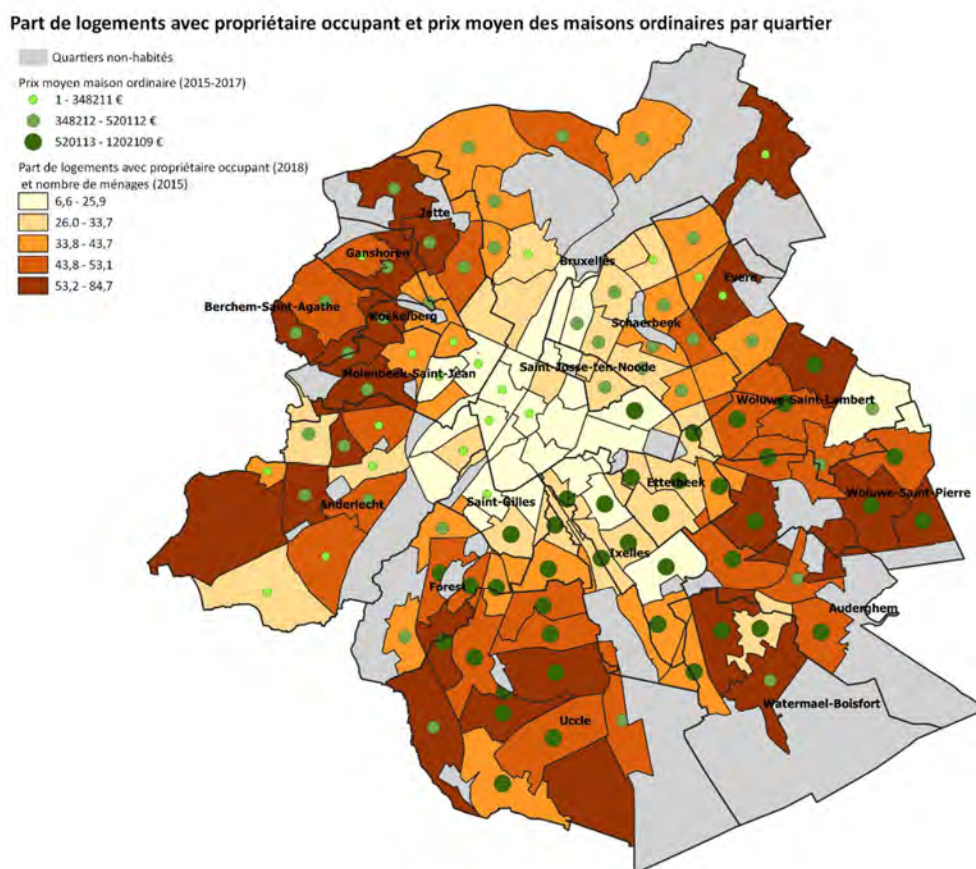
Figure 79 : Part des logements occupés par leur propriétaire et proportion de logements sociaux par quartier



Source : Données : Bruxelles Fiscalité, Monitoring des Quartiers / IBSA, Carte : Antea Group

Il n'est pas possible d'établir clairement une relation entre ces deux paramètres à partir de cette carte. Ceci parce que la localisation des logements sociaux locatifs n'est pas déterminée par la dynamique socioéconomique des quartiers. Leur implantation est déterminée en fonction de la politique du logement ou de la disponibilité de terrains entre les mains des sociétés de logement social. Ces logements ne se trouvent donc pas toujours dans les quartiers présentant les profils les plus vulnérables.

Figure 80 : Part des logements occupés par leur propriétaire et prix moyen des maisons ordinaires par quartier

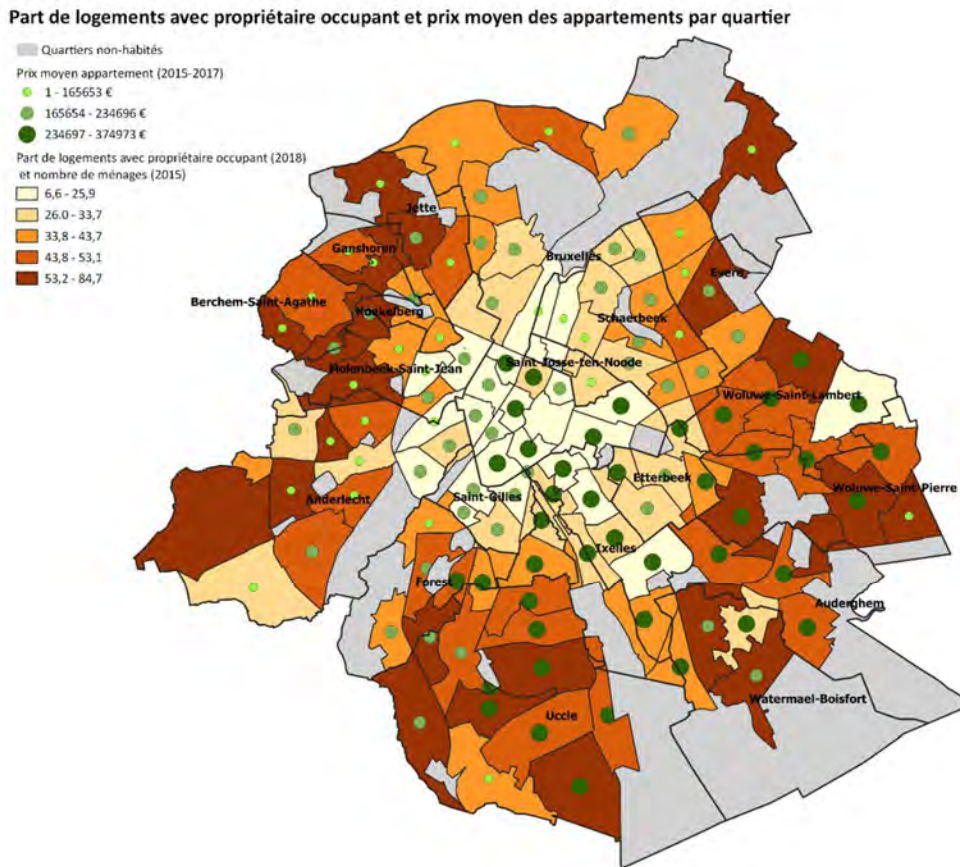


Source : Données : Fiscalité Bruxelles, Cadastre, Carte : Antea Group

Dans le sud-est de la Région, malgré un prix moyen plus élevé des maisons ordinaires, on relève une part relativement élevée de logements occupés par leur propriétaire. Un quartier plus cher (pour les maisons) ne signifie cependant pas toujours une part des logements occupés par leur propriétaire plus élevée, et inversement. D'autres paramètres interviennent. La zone entre Bruxelles Centre et le sud-est, à savoir le centre d'Ixelles et d'Etterbeek, affiche des prix plus élevés, mais la part des logements occupés par leur propriétaire y est inférieure (le quartier Flagey-Malibran à Ixelles par exemple avec un prix moyen par maison de 430 505 € et une part des logements occupés par le propriétaire de 23,3 % ; le quartier de l'Hôpital Etterbeek-Ixelles à Ixelles avec un prix moyen par maison de 666 342 € et une part des logements occupés par le propriétaire de 28,5 % ; et le quartier des Étangs d'Ixelles sur Bruxelles et Ixelles avec un prix moyen par maison de 766 453 € et une part des logements occupés par le propriétaire de 29,6 %). Dans ces quartiers, l'âge moyen et la taille moyenne des ménages sont plus faibles. Il y a sans aucun doute plus de starters sur le marché du logement (jeunes isolés et jeunes couples) présents dans ces quartiers. Ces starters disposent en général d'un capital moindre que les générations plus âgées du sud-est et s'orientent généralement davantage vers le marché locatif. Dans les quartiers Flagey-Malibran (Ixelles), Hôpital Etterbeek-Ixelles (Ixelles) et Étangs d'Ixelles (Bruxelles, Ixelles), le revenu médian est en outre plus faible. Dans ces quartiers, le nombre d'étrangers est également plus élevé que dans le sud-est (notamment la part des nouveaux États membres de l'UE). Cela concerne sans doute en partie de jeunes expatriés qui tardent à acquérir un logement en vue d'une situation professionnelle pas encore établie.

Dans le nord et l'ouest de Bruxelles, les prix du logement sont moins élevés que dans le sud-est. Pourtant, ici aussi, une grande partie des logements est occupée par leur propriétaire.

Figure 81 : Part des logements occupés par leur propriétaire et prix moyen des appartements par quartier



Source : Données : Fiscalité Bruxelles, Cadastre, Carte : Antea Group

En ce qui concerne le prix moyen d'un appartement, on observe plusieurs phénomènes géographiques identiques à ceux observés pour le prix moyen d'une maison unifamiliale ordinaire :

- ▶ le sud-est de Bruxelles affiche des prix relativement élevés pour les appartements, mais aussi une part élevée de logements occupés par leur propriétaire ;
- ▶ le centre d'Etterbeek et le centre d'Ixelles affichent également des prix relativement élevés pour les appartements, mais la part des logements occupés par leur propriétaire y est inférieure, probablement en raison de la présence d'expatriés s'orientant davantage vers le marché locatif ;
- ▶ dans l'ouest de Bruxelles, les appartements sont plus abordables, et comme nous avons constaté, les revenus y sont plus haut que la moyenne, ce qui explique en partie la part plus élevée des logements occupés par leur propriétaire.

Un autre phénomène intervient encore ici. Dans différents quartiers du centre, les prix des appartements sont relativement élevés, contrairement à la part des propriétaires-occupants. Plusieurs autres facteurs entrent en ligne de compte (plus d'isolés, plus d'étrangers...) En outre, l'offre acquisitive est vraisemblablement significativement inférieure à l'offre locative (par exemple en raison du potentiel locatif).

1.5.3 Conclusion

La part des logements occupés par leur propriétaire en RBC suit un schéma spatial clairement concentrique. On observe une relation avec différents paramètres socioéconomiques qui expliquent en grande partie ce modèle. En l'occurrence, certains paramètres entretiennent dans une large mesure une relation proportionnelle avec la part des logements occupés par leur propriétaire (en d'autres termes, plus le paramètre est important dans un quartier

déterminé, plus la part des logements occupés par leur propriétaire y est élevée). Il s'agit des deux paramètres suivants :

1. l'âge moyen : plus l'âge moyen dans un quartier est élevé, plus la part des logements occupés par leur propriétaire est élevée ;
2. la densité de population : dans les quartiers à forte densité de population, le marché locatif est plus présent.

Il existe toutefois aussi un certain nombre de paramètres pour lesquels la relation n'est pas tout à fait proportionnelle. Notamment parce que, dans certains quartiers, ces paramètres sont influencés par d'autres paramètres dont le poids est supérieur. On relève trois paramètres pour lesquels la relation avec la part de logements occupés par leur propriétaire dépend d'autres paramètres :

1. la taille moyenne des ménages : les quartiers avec des ménages moyens plus grands affichent en général une plus grande part de logements occupés par leur propriétaire (c'est par exemple le cas des quartiers à la périphérie de la Région). Les paramètres du revenu et de l'âge moyen peuvent cependant venir perturber cette relation. (Par exemple, à Molenbeek, les ménages sont en moyenne plus grands, mais le revenu et l'âge moyen sont moins élevés et la part des logements occupés par leur propriétaire est donc elle aussi plus faible) ;
2. le pourcentage d'étrangers : un quartier avec une part d'étrangers plus réduite affiche en général une part des logements occupés par leur propriétaire plus élevée. Ici aussi, l'exception dans la relation est liée au paramètre du revenu médian. Dans les quartiers d'Uccle, de Woluwe-Saint-Pierre, la proportion d'étrangers est plus élevée, mais le revenu y est aussi plus élevé (notamment en ce qui concerne les expatriés, souvent en provenance de l'UE-15). Pour cette raison, la part des logements occupés par leur propriétaire est quand même plus élevée ;
3. les prix des maisons et des appartements : les quartiers où les prix des logements sont plus élevés affichent en général une part des logements occupés par leur propriétaire plus élevée. Les écarts s'observent dans des quartiers avec un niveau de revenu inférieur, une taille moyenne des ménages inférieure et / ou un âge moyen inférieur (starters) et / ou une proportion inférieure d'étrangers (expatriés). Ces écarts peuvent dépendre d'autres facteurs encore (dominance du marché locatif).

1.6. Conclusions

L'analyse des données fournies par Bruxelles Fiscalité révèle qu'environ 40 % des ménages bruxellois occupent un logement dont ils sont les propriétaires. Ce chiffre correspond aux précédentes données disponibles pour Bruxelles (ESE 2011) et est comparable à la part de propriétaires-occupants à Anvers, par exemple. Dans près de 60 % des cas, ce logement est un appartement. Cette part est légèrement supérieure à la part générale des appartements dans la Région, ce qui signifie que le pourcentage d'appartements occupés par leur propriétaire est plus élevé que celui des maisons unifamiliales occupées par leur propriétaire.

La part des logements occupés par leur propriétaire suit un modèle géographique concentrique clair, avec les chiffres les plus faibles au centre de Bruxelles et les chiffres les plus élevés dans les quartiers de la seconde couronne. Au centre de la Région et dans les quartiers directement voisins de la première couronne, le marché résidentiel est nettement plus tourné vers la location. Ces dernières années, le nombre de logements occupés par leur propriétaire a plutôt reculé dans la majeure partie de la Région ; les quartiers enregistrant une tendance à la hausse sont tous des quartiers plus abordables de l'ouest et du nord de la Région.

La comparaison des données relatives au nombre de logements occupés par leur propriétaire avec d'autres paramètres sociodémographiques et socioéconomiques met en évidence les paramètres favorisant une part des logements occupés par leur propriétaire plus élevée (en résumé) :

- ▶ un âge moyen plus élevé;
- ▶ une densité de population moyenne inférieure;
- ▶ un niveau de revenu plus élevé (dans le centre de Bruxelles, et uniquement dans cette zone, le prix élevé des logements, l'offre acquiescive plus restreinte et l'âge moyen inférieur font baisser la part des logements occupés par leur propriétaire);
- ▶ un pourcentage d'étrangers plus faible (le niveau de revenu prime sur ce paramètre).





2 / Mesures d'aide à l'accès à la propriété

2.1. Introduction et objectifs

Les autorités bruxelloises ont prévu différentes mesures d'aide pour les personnes qui souhaitent s'installer ou continuer à résider en RBC et qui souhaitent franchir le pas et devenir propriétaires. Les principales formes que prennent ces mesures d'aide sont :

- ▶ des logements acquisitifs réalisés par les pouvoirs publics et ensuite vendus en dessous de la valeur normale du marché, appelés des 'logements moyens';
- ▶ des prêts octroyés par les pouvoirs publics à un taux plus favorable pour l'acquisition d'un logement (qui sera occupé par son propriétaire).

On peut également combiner les mesures d'aide précitées (par exemple acheter un logement sous le prix du marché et obtenir un prêt via les pouvoirs publics pour cet achat).

Ce chapitre examine vers quels quartiers ces mesures d'aide tendent à s'orienter. Et compare ensuite les résultats au contexte socioéconomique des quartiers. En d'autres termes, dans quels quartiers et pour quels profils de quartier est à présent fait principalement appel à ces mesures ? En l'occurrence, il est important de garder à l'esprit que les mesures d'aide sont comptabilisées là où les ménages en question vont finalement habiter, et non là où ils résidaient au moment de la demande.

2.2. Approche

Cette étude examine le recours à trois organismes proposant des mesures d'aide régionales à l'accès au logement : le Fonds du Logement, Citydev et Community Land Trust Bruxelles. Chacune de ces institutions offre un soutien financier d'une manière différente.

2.2.1 Fonds du Logement

Le Fonds du Logement propose deux formes d'aide pour l'acquisition d'un logement :

- ▶ des logements réalisés par le Fonds du Logement et vendus ensuite aux bénéficiaires en dessous du prix du marché;
- ▶ un crédit de soutien en fonction de l'acquisition d'un logement propre. Le Fonds du Logement octroie ces crédits à la fois pour l'acquisition d'un logement du Fonds de Logement et pour l'achat d'un logement auprès d'une autre institution (par ex. Citydev) ou d'un particulier. En d'autres termes, le type de logement n'a aucune importance lorsqu'on souhaite bénéficier d'un crédit de soutien de la part du Fonds du Logement.



Les logements et les crédits sont octroyés à des personnes ayant des revenus 'modestes'. Par ailleurs, seuls les (futurs) propriétaires-occupants peuvent prétendre à cette aide. L'objectif est de contrer en partie le paramètre du niveau de revenu qui participe à la capacité de paiement nécessaire pour devenir propriétaire-occupant.

Le Fonds du Logement réalise également des logements locatifs, mais cela ne concerne pas cette étude.

Les données sources utilisées pour illustrer la mesure d'aide de cette institution, sont la liste des logements ayant reçu un crédit d'aide en 2018 et quelques données complémentaires relatives aux logements et aux bénéficiaires (par exemple, si le bénéficiaire est au chômage ou non).

2.2.2 Citydev

Citydev est l'ancienne Société de développement régional de la RBC. Une de ses tâches est la création de logements acquisitifs abordables dans des quartiers où les investissements dans les projets résidentiels sont réduits.⁴⁴ On peut ainsi s'attendre à ce que leurs logements se concentrent dans certains quartiers de la Région.

Les 'logements Citydev' (= logements réalisés et vendus par Citydev) sont vendus en dessous du prix du marché et sont soumis à une TVA de 6 % au lieu de 21 %, avec effet rétroactif jusqu'à 2009.

L'acquisition d'un logement Citydev est soumise à quelques conditions :

- ▶ ne pas posséder d'autre habitation;
- ▶ occuper le logement pendant 20 ans;
- ▶ avoir un revenu situé sous un plafond déterminé.

Les données sources utilisées pour illustrer la mesure d'aide de cette institution sont la liste des logements réalisés et leur implantation d'après le site web de Citydev. En d'autres termes, il s'agit de tous les logements construits depuis la création de Citydev jusqu'à l'année 2018.

2.2.3 Community Land Trust Bruxelles (CLTB)

Le CLTB met des terrains à disposition pour la réalisation de logements neufs à des prix abordables et accompagne un parcours d'acquisition d'un logement pour des groupes cibles spécifiques. Un logement CLT prend cependant une forme spécifique. Le logement fait toujours partie d'un projet de plusieurs logements : en d'autres termes, d'un projet d'habitat groupé. Il peut s'agir de maisons unifamiliales indépendantes réalisées en un seul projet ou d'un immeuble à appartements, ou d'une combinaison des deux. Le terrain pour le projet est acheté par les pouvoirs publics (CLTB). Les pouvoirs publics restent également propriétaire du terrain après la vente : le terrain est mis à la disposition des acheteurs des logements par emphytéose. En d'autres termes, dans le cadre d'un projet CLT, le terrain et la propriété du bâtiment sont dissociés l'un de l'autre, ce qui permet d'augmenter considérablement l'accessibilité financière du logement acquisitif.

Pour entrer en considération pour l'achat d'un logement CLT, le bénéficiaire doit également respecter certains critères (un faible revenu par exemple).

Les données sources utilisées pour illustrer la mesure de soutien de cette institution sont le nombre de projets actuels et en cours et le nombre de logements correspondants (sur la base du site web du CLTB et des informations fournies par le CLTB).

2.3. Chiffres de base en RBC et au niveau communal

2.3.1 Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale

En 2017, le Fonds du Logement a réalisé 188 logements (source : rapport annuel FL 2017).

En 2018, le Fonds du Logement a octroyé 849 crédits de soutien, contre 1 216 en 2012 et 747 en 2007. La majorité des crédits de soutien sont octroyés à des logements acquis auprès de particuliers. La répartition en 2018 est la suivante :

⁴⁴ Jusqu'il y a peu, des conditions étaient liées à l'implantation des projets résidentiels de Citydev. Ceux-ci devaient être implantés dans l'Espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation (EDRLR), qui était déterminé entre autres par des paramètres socioéconomiques.



- ▶ 80 crédits pour des logements Citydev;
- ▶ 1 crédit pour un logement vendu par une commune;
- ▶ 1 crédit pour un logement vendu par un CPAS;
- ▶ 10 crédits pour des logements du Fonds du Logement;
- ▶ 757 crédits pour des logements vendus par des particuliers.

2.3.2 Citydev

À ce jour (2018), Citydev a réalisé 4 170 logements (source : somme de tous les logements des projets réalisés – site web de Citydev). Tous ces projets ont également été reportés sur la carte de la répartition géographique des projets Citydev. Voir à ce sujet la figure 'Logements Citydev' (statut 2018) plus loin.

Les logements déjà réalisés n'ont pas encore tous été vendus. L'aide n'est accordée que lors de la vente d'un logement. Jusqu'en septembre 2018, 2 935 personnes au total sont devenues propriétaires d'un logement Citydev. Ce nombre comprend le nombre effectif de bénéficiaires et donc pas simplement le nombre de logements Citydev réalisés.

Le nombre de nouveaux propriétaires Citydev n'est pas le même dans toutes les communes. C'est surtout dans les communes avec un niveau de revenu moyen relativement faible (Bruxelles, Molenbeek-Saint-Jean, Anderlecht, Forest) que plus de personnes sont devenues propriétaires d'un logement via Citydev. C'est à Bruxelles-Ville, que des logements Citydev ont été vendus au plus grand nombre de personnes. Cependant, par manque de projets concrets, une aide n'a pas été octroyée à de nombreuses personnes dans toutes les communes avec un revenu moyen plus faible (Schaerbeek par exemple).

Figure 82 : Nombre total de bénéficiaires par commune

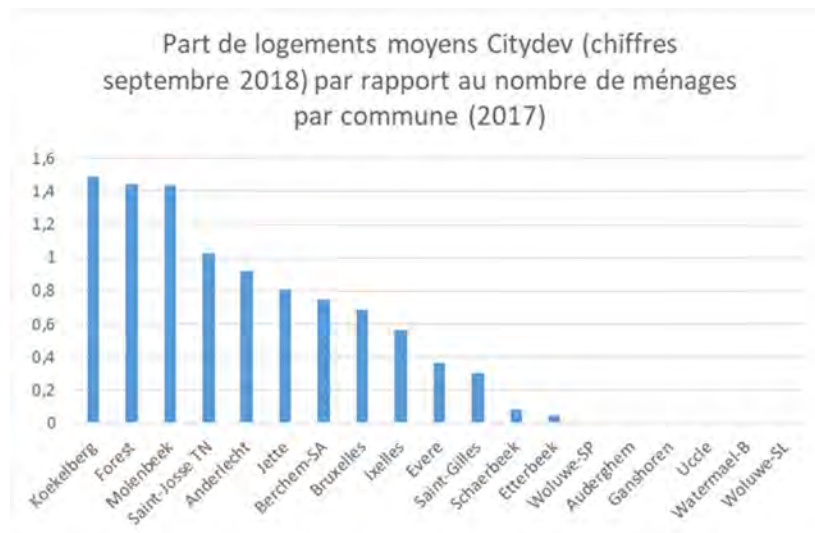


Source : Données : Citydev, Graphique : Antea Group

Si on compare le nombre total de bénéficiaires d'un logement Citydev au nombre total de ménages dans les communes respectives, il en ressort que cette aide ne concerne qu'une très faible partie des ménages. Les communes obtenant des résultats élevés ne sont pas les mêmes selon que l'on regarde les chiffres absolus ou les chiffres relatifs. Les communes de Forest, Koekelberg et Molenbeek enregistrent un nombre élevé de bénéficiaires, en termes absolus et relatifs. La ville de Bruxelles n'a pas le pourcentage de bénéficiaires le plus élevé, bien qu'un grand nombre de logements Citydev aient été vendus dans cette commune. L'endroit où Citydev peut réaliser des logements dépend notamment de l'endroit où l'opérateur parvient à trouver des terrains pour réaliser des projets ou de l'endroit où elle peut conclure un bon accord avec un promoteur immobilier pour racheter un ensemble de logements.



Figure 83 : Proportion de bénéficiaires d'un logement Citydev par commune



Source : Données : Citydev, IBSA, Graphique : Antea Group

2.3.3 CLTB

Le Community Land Trust est une forme de logement relativement nouvelle dans le contexte bruxellois. Le premier projet – « L'Écluse » – n'a été réalisé qu'en 2015. Le projet 'L'Écluse' est le premier projet CLT occupé sur le continent européen. Le projet comprend neuf logements acquisitifs.

Ces dernières années, CLTB a lancé plusieurs projets à Bruxelles. En 2019, CLTB aura réalisé 70 logements au total depuis son lancement, grâce aux quatre projets suivants :

- ▶ Le Nid, avec 7 logements;
- ▶ Arc-en-Ciel, avec 32 logements;
- ▶ Tivoli, avec 22 logements;
- ▶ L'Écluse, avec 9 logements.

D'autres logements sont attendus pour la période 2020-2022 :

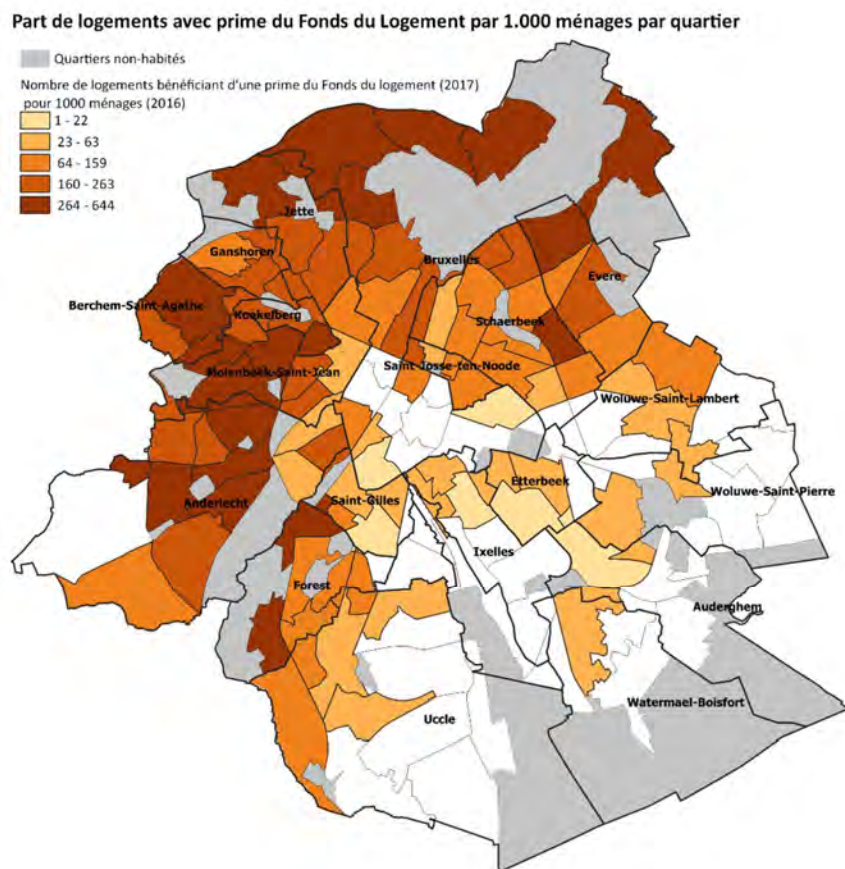
- ▶ Lumière du Nord, avec 15 logements dont deux logements adaptés pour l'accueil de personnes âgées et / ou de personnes à mobilité réduite;
- ▶ Liedts, avec 4 appartements pour seniors, 2 studios pour étudiants, un centre de jour pour seniors et des bureaux pour l'asbl Aksent;
- ▶ Transvaal, avec 16 logements;
- ▶ Abbé Cuylits, avec 9 logements sociaux.



2.4. Répartition géographique des mesures d'aide reçues

2.4.1 Fonds du Logement

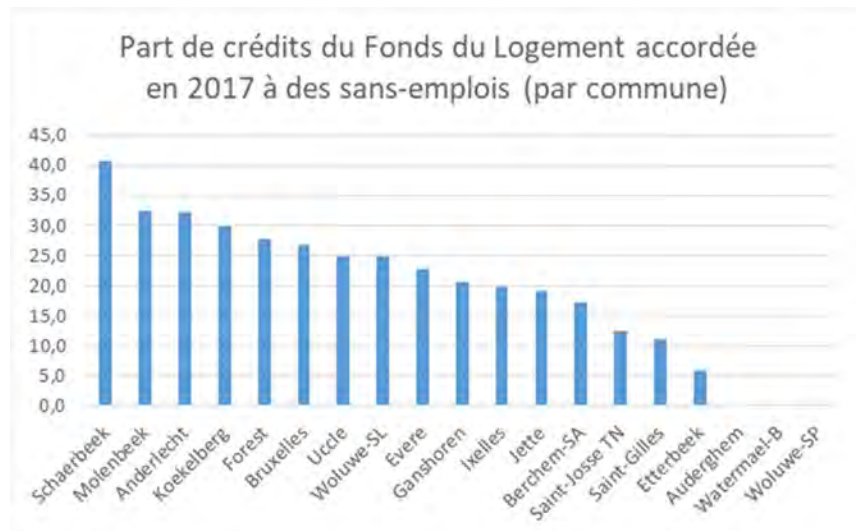
Figure 84 : Part des logements avec prime du Fonds du Logement par ménage, par quartier



Source : Données : Fonds du Logement, Monitoring des Quartiers / IBSA, Carte : Antea Group

En 2017, les crédits octroyés par le Fonds du Logement sont nettement plus nombreux dans les parties nord et ouest de la Région que dans le quadrant sud-est, par rapport au nombre de ménages. Dans plusieurs quartiers du sud-est de la Région, aucun crédit de soutien n'a été octroyé. À cet égard, il convient de signaler que pour les ménages qui peuvent également obtenir un crédit classique, les avantages d'un crédit via le Fonds bruxellois du Logement ne compensent sans doute pas la charge administrative relativement lourde pour l'obtention de ce crédit et l'obligation d'une longue domiciliation. De même, le niveau des prix plus élevé dans le quadrant sud-est n'avantage évidemment pas les acheteurs disposant d'un budget d'achat inférieur. La carte ci-dessus est donc plus ou moins un reflet de la carte des prix des logements (voir partie 1) !

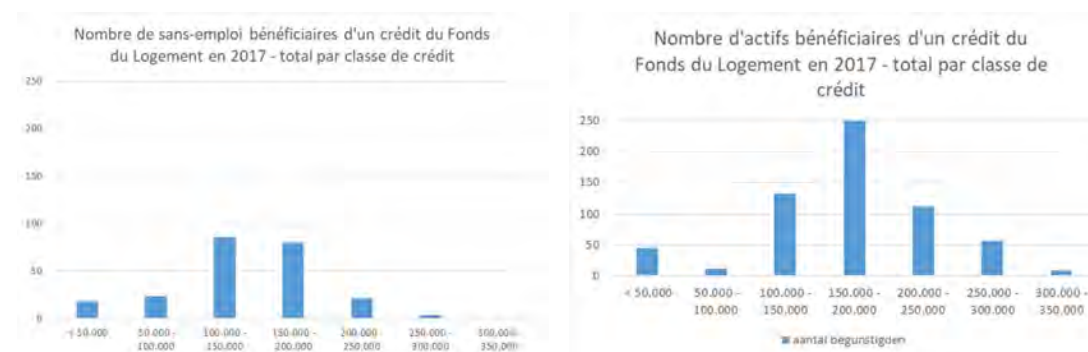
Figure 85 : Pourcentage des crédits du Fonds bruxellois du Logement octroyés à des chômeurs



Source : Données : Fonds du Logement, Graphique : Antea Group

Le Fonds bruxellois du Logement collecte également des données sur la situation socioéconomique des bénéficiaires auxquels le crédit est octroyé. En 2017, 27 % des bénéficiaires étaient au chômage. Dans les communes avec un taux de chômage élevé, les crédits sont octroyés en grande partie aux chômeurs. À Schaerbeek par exemple, environ 40 % des crédits de soutien sont octroyés à des bénéficiaires sans emploi.

Figures 86 et 87: Nombre de bénéficiaires d'un crédit du Fonds bruxellois du Logement en 2017, chômeurs et actifs



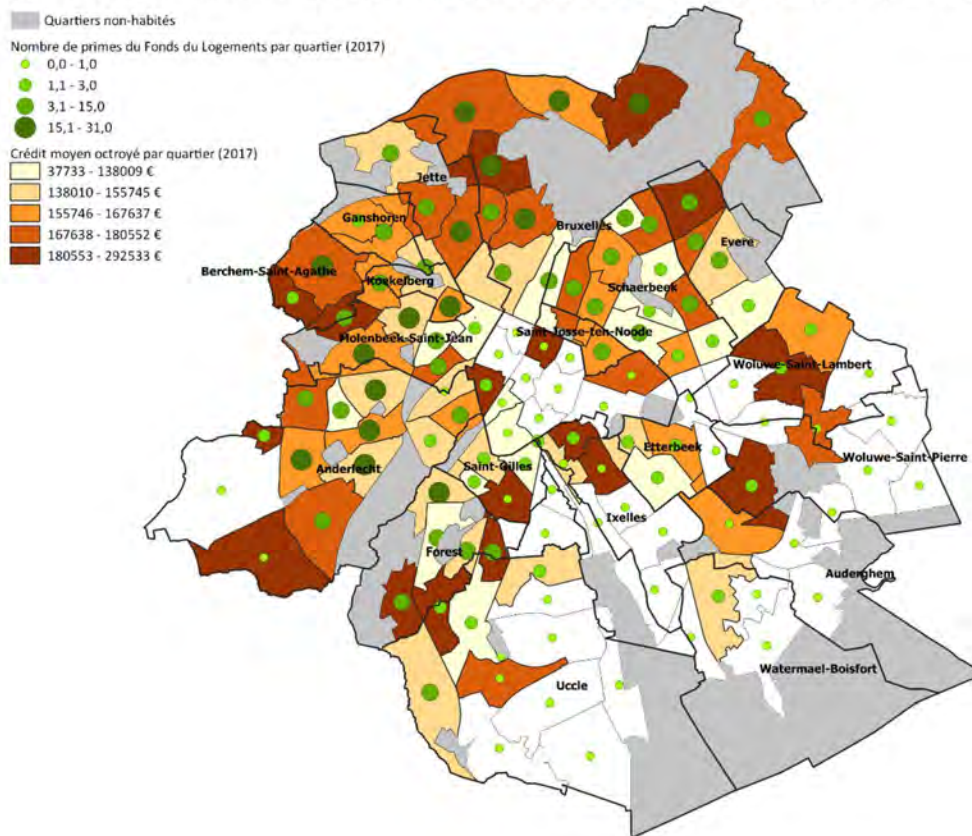
Source : Données : Fonds bruxellois du Logement, Graphique : Antea Group

Le crédit du Fonds du Logement obtenu par les bénéficiaires au chômage varie entre 5 000 € et 296 500 €. Le crédit que reçoivent les bénéficiaires actifs varie de 4 500 € à 348 000 €. La proportion de bénéficiaires au chômage recevant un crédit d'un montant plus faible est supérieure à celle des bénéficiaires actifs.

Des données sont aussi collectées sur le type de logement. Il ressort de l'analyse de ces données que dans certains quartiers de Bruxelles-Ville, Molenbeek et Schaerbeek, les crédits du Fonds du Logement sont exclusivement ou dans une très large mesure destinés à l'acquisition d'appartements. Cela semble logique. Comme nous l'avons montré dans la première partie de cette étude, la vente d'appartements constitue déjà une grande majorité des transactions de vente à Bruxelles. Les crédits du Fonds du Logement étant en principe destinés aux ménages qui disposent d'un revenu modeste, il semble également naturel que les bénéficiaires de ces crédits s'orientent davantage vers l'achat d'appartements, notamment plus abordables à Bruxelles que les maisons ordinaires (voir aussi le graphique en annexe de ce rapport).

Figure 88 : Proportion de logements bénéficiant d'une prime du Fonds du Logement et crédit moyen octroyé, par quartier (2018)

Proportion de logements bénéficiant d'une prime du Fonds du Logement et crédit moyen octroyé, par quartier (2017)

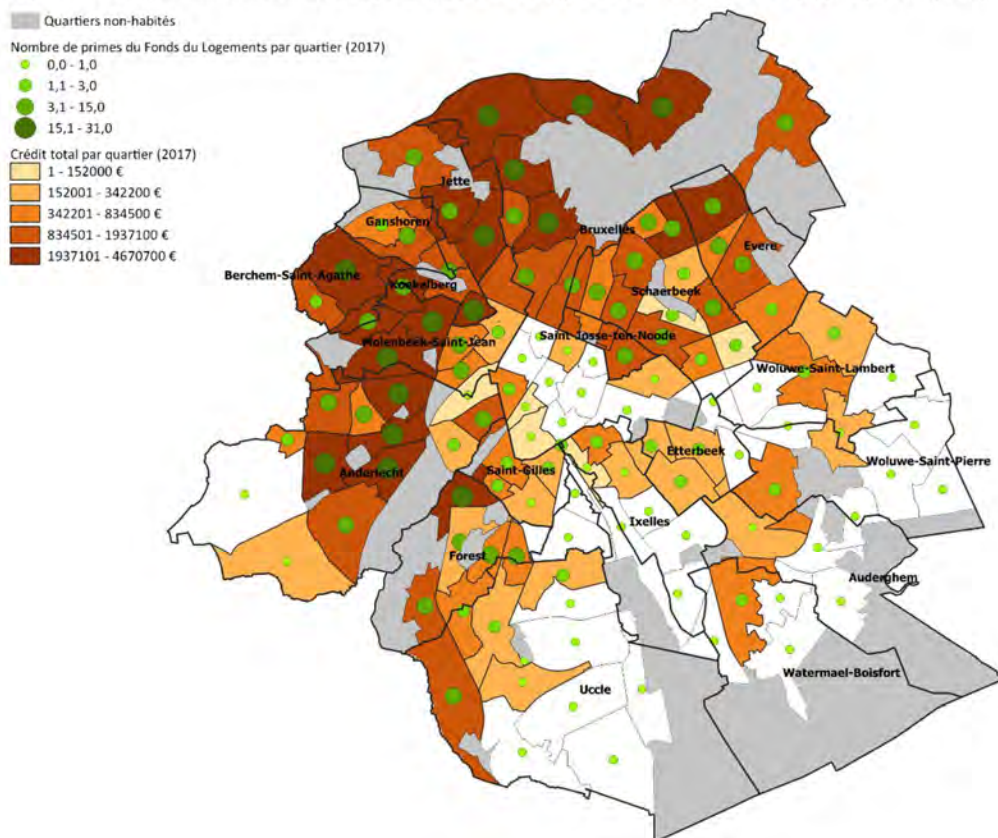


Source : Données : Fonds du Logement, Carte : Antea Group



Figure 89 : Proportion de logements bénéficiant d'une prime du Fonds du Logement et crédit total octroyé, par quartier (2018)

Proportion de logements bénéficiant d'une prime du Fonds du Logement et crédit total octroyé, par quartier (2017)



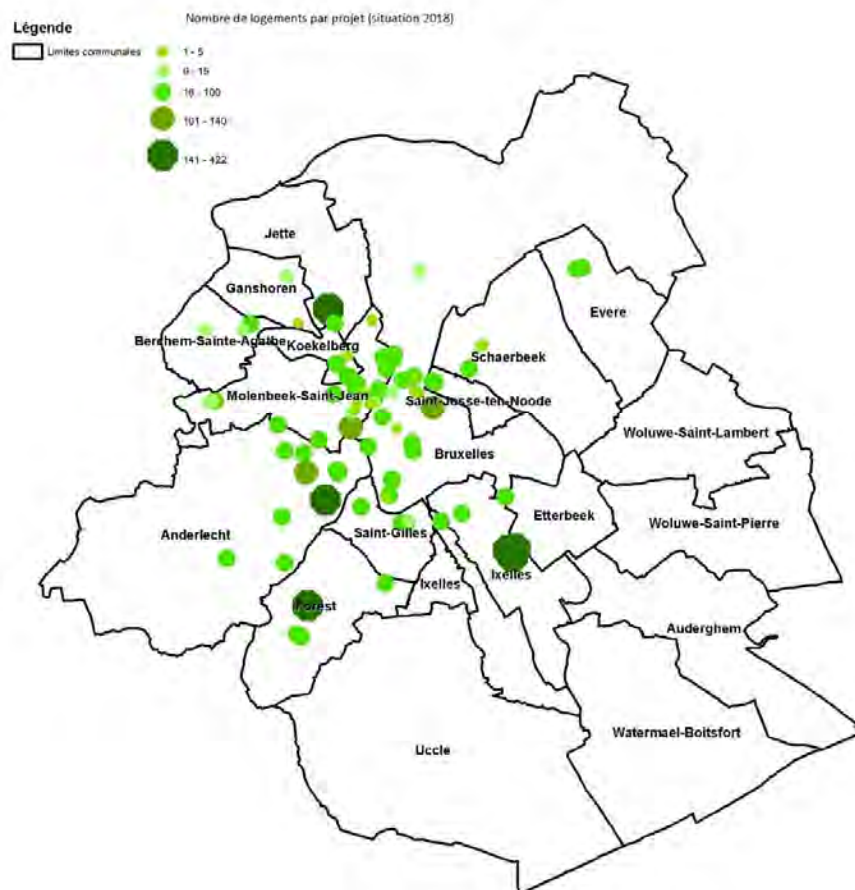
Source : Données : Fonds du Logement, Carte : Antea Group

Le Fonds du Logement conserve également les données relatives au crédit octroyé par logement. En effet, tous les logements ne bénéficient pas de la même aide. Le crédit moyen octroyé par quartier ne reflète pas clairement un modèle géographique. La répartition géographique du montant total des crédits octroyés par quartier montre toutefois que les parties ouest et nord de Bruxelles bénéficient d'une aide financière nettement supérieure au quadrant sud-est de la Région.

2.4.2 Citydev

Figure 90 : Répartition géographique des logements Citydev

Répartition géographique des logements moyens Citydev



Source : Données : Site web Citydev, Carte : Antea Group

Quelques conditions étant liées à la fois au lieu où les logements Citydev pouvaient être réalisées (voir plus haut) et au type de bénéficiaires auxquels les logements Citydev peuvent être vendus, on peut s'attendre à une certaine structure géographique. On peut en effet observer sur la carte une nette concentration le long du canal et au centre de Bruxelles. Quelques grands projets ont par ailleurs été réalisés à Jette, Anderlecht, Forest et Ixelles.



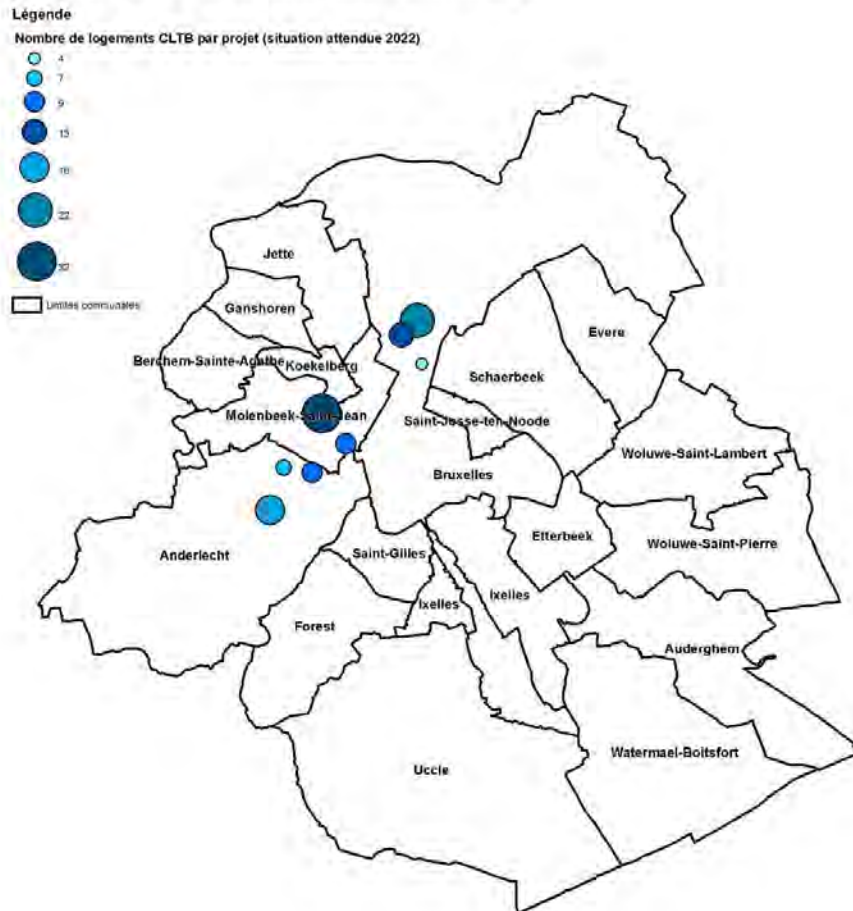
2.4.3 CLTB

Le CLTB a réalisé son premier projet dans la commune de Molenbeek. Un projet supplémentaire sera réalisé à Molenbeek en 2019 (Arc-en-Ciel). Des projets concrets sont également en cours à Anderlecht (Le Nid) et à Bruxelles, près de la Zone du Canal (Tivoli). En raison notamment de la disponibilité de terrains à bâtir plus abordables, les logements CLTB sont donc clairement concentrés dans les anciens quartiers industriels et / ou les quartiers plus accessibles financièrement de Bruxelles.

Pour la période 2020-2022, des projets CLT sont encore prévus à Bruxelles-Ville (Lumière du Nord), Schaerbeek (Liedts) et Anderlecht (Transvaal et Abbé Cuyllits).

Figure 91 : Répartition géographique des projets CLT

Répartition géographique des logements moyens CLTB



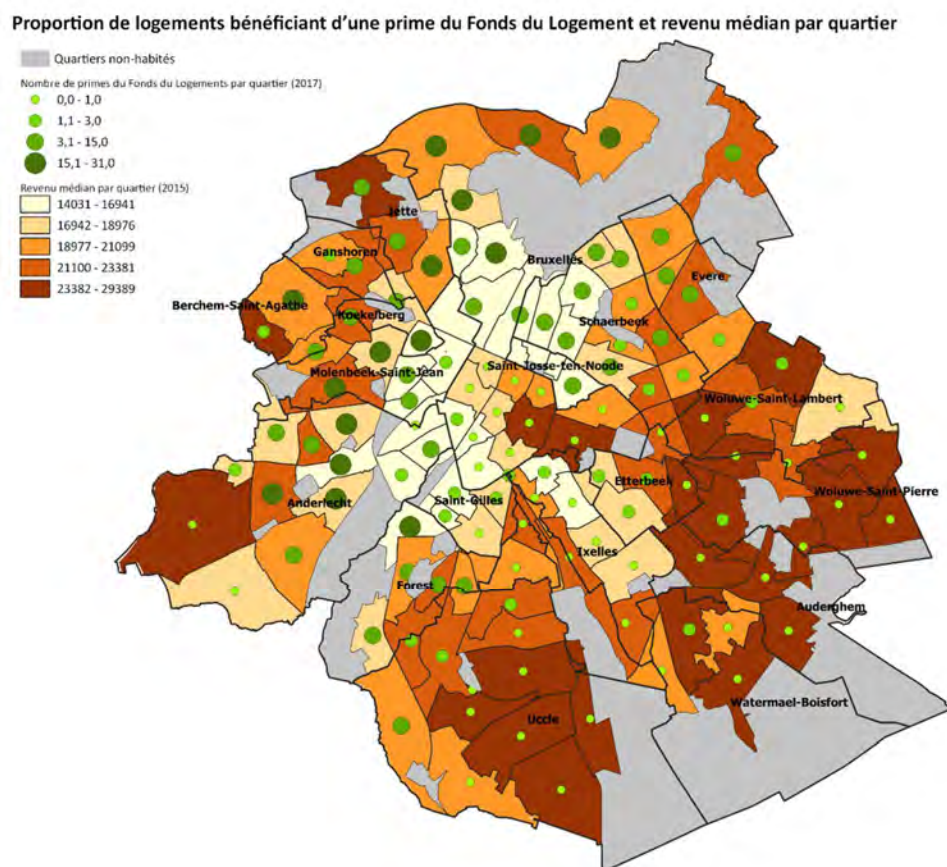
Source : Données : CLTB, Carte : Antea Group



2.5. Relation avec quelques paramètres socioéconomiques

2.5.1 Fonds du Logement

Figure 92 : Proportion de logements bénéficiant d'une prime du Fonds du Logement (2018) et revenu médian par quartier (2015)



Source : Données : Fonds du Logement, Monitoring des Quartiers / IBSA, Carte : Antea Group

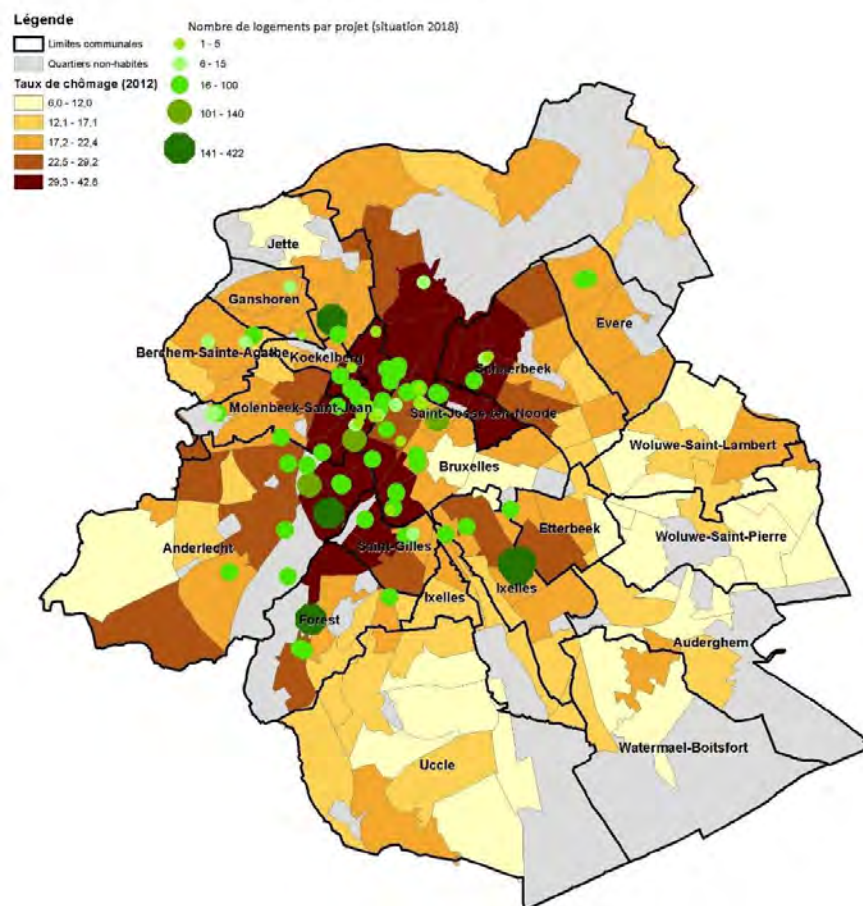
Dans la plupart des quartiers sud-est de la deuxième couronne avec un revenu médian plus élevé, on ne trouve pas ou peu de logements pour lesquels un crédit de soutien a été perçu par le passé. Par extension, dans tout le quadrant sud-est de la Région, on ne trouve aucun quartier avec un nombre élevé de crédits de soutien émanant du Fonds du Logement, même dans les quartiers avec un niveau de revenu plus faible. Cependant, dans certains quartiers du nord et de l'ouest de la seconde couronne, on enregistre une proportion significativement plus importante de crédits de soutien, malgré un niveau de revenu relativement élevé.

On peut en déduire que le revenu de la population en place n'est pas le seul facteur qui joue un rôle dans l'établissement de ménages achetant avec l'aide d'un crédit de soutien. Le prix de vente joue sans doute un rôle beaucoup plus important dans le choix des ménages de s'établir / continuer à vivre dans des quartiers où l'immobilier est plus abordable. Il faudrait disposer de plus de données (notamment sur le lieu de domicile des ménages avant leur achat) pour pouvoir apporter plus de clarté en la matière.

2.5.2 Citydev

Figure 93 : Logements Citydev et taux de chômage

Logements moyens Citydev et taux de chômage



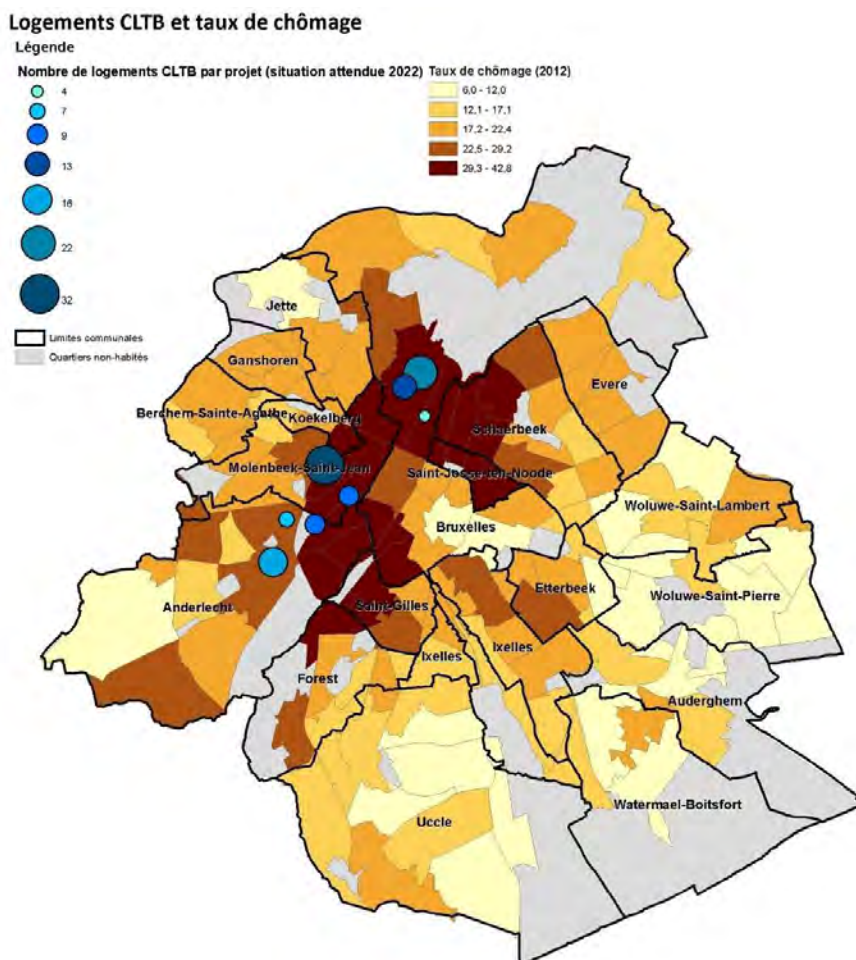
Source : Données : Citydev, Monitoring des Quartiers / IBSA, Carte : Antea Group

Jusqu'il y a peu, Citydev était tenue de réaliser ses logements uniquement dans des zones au sein de l'EDRLR (Espace pour le développement renforcé du logement et de la rénovation). Ces zones ont été définies par un certain nombre de paramètres socioéconomiques, parmi lesquels le taux de chômage. Certains projets plus anciens de Citydev, comme l'imposant projet des Jardins de la Couronne à Ixelles, sont plutôt des projets d'opportunité.



2.5.3 CLTB

Figure 94 : Logements CLT et taux de chômage



Source : Données : CLTB, Monitoring des Quartiers / IBSA, Carte : Antea Group

Les projets CLT sont réalisés dans des quartiers avec un taux de chômage moyen à élevé.

2.6. Conclusions

Les mesures d'aide destinées à faciliter l'accès à la propriété résidentielle en Région bruxelloise qui ont été étudiées dans le cadre de cette étude – les crédits du Fonds du Logement, les logements Citydev et les logements CLTB – produisent leur effet principalement dans la partie ouest de la RBC. Les logements Citydev et CLTB sont notamment concentrés à l'intérieur et autour de la Zone du Canal, où le taux de chômage est le plus élevé de la Région. Les crédits du Fonds du Logement présentent une répartition beaucoup plus large car une majorité des bénéficiaires achètent sur le marché privé. On observe toutefois un schéma géographique clair : très peu de crédits sont octroyés aux ménages qui achètent dans le quadrant sud-est de la Région. En revanche, on observe des concentrations élevées dans les parties nord et ouest de la Région, y compris dans les quartiers de la seconde couronne avec un niveau de revenu plus élevé, là où l'immobilier est plus abordable (voir partie 1).

