



ETUDE SUR
LES LOGEMENTS MIS EN VENTE
EN REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

RAPPORT FINAL – AVRIL 2007

Sharon Geczynski
Sous la direction de Christian Vandermotten

POUR LA
SOCIETE DU LOGEMENT DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
(S.L.R.B.)

FIGURES ET TABLEAUX

Figure 1 : Exemple de représentation graphique de la dispersion des prix (box-plot).	9
Figure 2 : Evolution du nombre de ventes d'immobilier résidentiel en Région de Bruxelles-Capitale entre 1989 et 2005.	12
Figure 3 : Evolution du nombre de transactions de vente d'immobilier résidentiel en Région de Bruxelles-Capitale par catégorie de bien entre 1989 et 2005.	15
Figure 4 : Evolution de la part des différentes catégories de biens immobiliers aux ventes pour la Région de Bruxelles-Capitale entre 1989 et 2005.	16
Figure 5 : Taux de ménages propriétaires en RBC	20
Figure 6 : Biens immobiliers ayant obtenus un abattement par rapport au total des ventes immobilières	21
Figure 7 : Evolution du prix médian pour la Région de Bruxelles-Capitale entre 1989 et 2005, avec et sans prise en compte de la hausse à imputer à l'inflation.	22
Figure 8 : Evolution prix médian par catégorie de bien pour la Région de Bruxelles-Capitale entre 1989 et 2005.	26
Figure 9 : carte de l'évolution du prix médian entre 1989 et 1999 et entre 2000-2005..	31
Figure 10 : carte de l'évolution du prix médian entre 1989 et 2005 et entre 2004 et 2005.	32
Figure 11 : Evolution du prix médian et du prix moyen tous types de bien confondus pour la Région de Bruxelles-Capitale entre 1989 et 2005 avec et sans IPNC.	33
Figure 12 : Evolution de la dispersion des prix - toutes catégories confondues - en RBC	35
Figure 13 : Evolution de la dispersion des prix pour les maisons en RBC	36
Figure 14 : Evolution de la dispersion des prix pour les appartements en RBC	37
Figure 15 : Evolution de la part du budget des ménages alloué au remboursement de leur logement	42
Figure 16 : Proportion de biens accessibles par décile des revenus.....	44
Figure 17 : Part des emprunteurs du Fonds du Logement qui relèvent des barèmes du logement social	46
Figure 18 : Montant moyen prêté par le Fonds du Logement	47
Figure 19 : Proportion de biens accessibles par décile des revenus avec un prêt social en 2005.....	48
Figure 20 : Catégories de revenus des acquéreurs-occupants de la SDRB	50
Figure 21 : connaissance des mesures régionales en matière d'aide à l'acquisition en RBC	51

Tableau 1: Evolution de l'ensemble des transactions exprimée en %.....	14
Tableau 2 : Part de marché par type de biens en 1989, 2004, 2005.	17
Tableau 3 : Prix médian des ventes - toutes catégories confondues - en 2005 pour les communes de la RBC. L'augmentation s'exprime en % et se rapporte au prix médian observée en 1989.....	24
Tableau 4: Augmentation (en %) des prix médians entre.....	25
Tableau 6: Prix médian des maisons et appartements et augmentation entre 1989 et 2005 (sans inflation).....	28
Tableau 5: Augmentation (en %) du prix médian pour les maisons et les appartements entre 2000 et 2005.	30
Tableau 7 : prix médian et prix moyen des ventes – toutes catégories confondues –	34
Tableau 8: 1er et 3ème quartile – toutes	38
Tableau 9: Evolution des taux hypothécaires.....	40
Tableau 10 : Activités du Fonds du Logement sur le marché acquisitif bruxellois	45
Tableau 11 : Activités de la SDRB sur le marché acquisitif bruxellois.....	49

TABLE DES MATIERES

Introduction	5
1. Les Données et la méthodologie	6
2.1 Les données	6
2.2 La méthodologie.....	8
Mesurer la tendance centrale par la médiane	8
Mesurer la dispersion des prix	8
La représentation graphique de la dispersion des prix :	9
corriger l'évolution des prix par l'inflation.....	10
Estimer la part du budget des ménages alloué au remboursement de leur logement.....	10
2. Les tendances du marché du logement acquisitif bruxellois de 1989 à 2005	12
2.1. Evolution du nombre de ventes immobilières	12
Ensemble des transactions.....	12
Transactions par catégorie de bien	15
Taux de propriétaires-occupants	20
Transactions ayant bénéficié d'un abattement aux droits d'enregistrement.....	20
2.2. Evolution des prix des biens immobiliers.....	22
Niveau de la médiane	22
Niveau de la moyenne	33
La dispersion des prix	35
Evolution des taux hypothécaires.....	40
2.3. L'Accès à la propriété en Région de Bruxelles-Capitale	42
Evolution comparée de la capacité d'emprunt des ménages et des prix de l'immobilier .	42
La part du marché acquisitif accessible à chaque décile	43
Le dispositif d'aide à l'acquisition en Région de Bruxelles-Capitale.....	45
Conclusion.....	52

INTRODUCTION

Le boom du marché immobilier est le sujet de nombreuses publications dans la presse ces dernières années. Certaines de ces parutions font désormais « autorité » en la matière, or les méthodes utilisées peuvent y être biaisée ou incomplètes.

Le comportement des lecteurs, potentiels acteurs du marché immobilier, peut en être influencé et produire, lui aussi, des effets sur le marché immobilier.

C'est pourquoi, il est utile de mener une étude rigoureuse pour faire le point sur ces données en toute transparence.

Le SPF Economie publie annuellement des statistiques sur les ventes immobilières en Belgique. Celles-ci se basent sur les données des transactions de vente enregistrées à l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale (Administration centrale du cadastre, de l'enregistrement et des domaines – ACED).

Ces données constituent à l'heure actuelle la source la plus complète et la plus fiable pour analyser les prix pratiqués sur le marché immobilier

L'objectif de la présente étude est de développer des indicateurs scientifiques qui serviront de référence pour l'analyse du marché immobilier. En analysant les tendances du marché immobilier, l'étude tentera de démystifier les chiffres publiés dans la presse en relativisant les éventuelles hausses ou baisses des prix par rapport à l'inflation, le nombre de ventes par rapport au stock de logements etc.

D'autres sources de données seront utilisées pour compléter utilement cette analyse (l'enquête socio-économique 2001, les statistiques fiscales sur les revenus des ménages,...).

Les tendances et caractéristiques du marché acquisitif du logement en Région de Bruxelles-Capitale et dans ses 19 communes seront abordées tour à tour. En premier lieu, il sera étudié sous l'angle de l'évolution du nombre de transactions, en second lieu nous nous pencherons sur le niveau des prix depuis 1989 en Région bruxelloise et dans ses 19 communes. Et enfin, le dernier chapitre sur l'accès à la propriété, nous permettra de mettre en rapport les prix de l'immobilier les revenus des ménages.

1. LES DONNEES ET LA METHODOLOGIE

2.1 LES DONNÉES

L'analyse est établie sur base des données statistiques de l'Institut National de Statistiques (SPF Economie) sur les ventes immobilières. Ces données ont été précédemment traitées par l'Institut d'Urbanisme et d'Aménagement du Territoire lors du premier volet de l'étude qui a consisté à créer et organiser la base de données Logéac : une base de données facilement exploitable par les chercheurs ou toute autre personne intéressée par le marché immobilier. La tâche d'exploitation et d'interprétation de ces données a été confiée à l'Institut de Gestion de l'Environnement et d'Aménagement du Territoire (IGEAT).

L'étude couvre la Région de Bruxelles-Capitale et ses 19 communes de 1989 à 2005

Ce rapport intègre des données relatives :

- Aux nombres de ventes : évolution du nombre, de la proportion et du volume des transactions
- Aux prix des logements : prix médian par commune pour chaque type de bien pour l'immobilier résidentiel,... Le prix médian a été corrigé par l'**indice des prix à la consommation** (voir la méthodologie) afin de pouvoir analyser l'évolution des prix indépendamment de l'inflation.
- Aux revenus des ménages (statistiques fiscales) mis en rapport avec l'évolution des prix immobilier et des taux hypothécaires afin d'analyser la capacité d'emprunt.

Les différents types de biens

Cette étude analyse exclusivement le marché immobilier résidentiel.

Au niveau des données, 5 types de biens ont été retenus (sur les 32 types de biens existants):

- 01 : maisons d'habitations (non désignées autrement)
- 02 : maisons de rapport
- 03 : maisons et hôtels de maître
- 04 : villas, bungalows, maisons de campagne
- 05 : appartements, flats, studios

Les catégories "01 maisons d'habitations", "03 maisons et hôtels de maître" et "04 villas, bungalows, maisons de campagne" ont été regroupées pour l'analyse en une seule catégorie A "Maisons".

Le regroupement a été effectué pour éviter que la classification ne soit entachée d'incertitude. Ainsi on évite la multiplication des classes dont le contenu est peu sûr. De plus ces 3 catégories "Maisons", "Maisons de rapport" et "Appartements" semblent constituer les classes de comparaison les plus pertinentes.

L'analyse se concentre sur les maisons et les appartements, la catégorie maisons de rapport étant trop hétérogène pour faire l'objet d'une analyse détaillée.

Pour compléter utilement les données du SPF Economie, il serait intéressant de disposer de données sur :

- La localisation précise du bien (adresse exacte du bien ou secteur statistique¹) : les problématiques étant souvent très différentes d'un quartier à l'autre au sein d'une même commune, une localisation spatiale plus fine pourrait permettre de mieux comprendre les enjeux locaux à l'échelle intra-communale ;
- La distinction entre marché primaire (nouveaux biens) et secondaire ;
- Différents renseignements caractérisant le bien, p.ex. superficie habitable, nombre de pièces, état du bâtiment, présence de commodités,...

¹ Un secteur statistique est la plus petite unité administrative pour laquelle des données socio-économiques et administratives sont disponibles.

2.2 LA MÉTHODOLOGIE

MESURER LA TENDANCE CENTRALE PAR LA MEDIANE

Plusieurs méthodes peuvent être utilisées pour analyser la tendance centrale.

La moyenne arithmétique consiste à additionner toutes les valeurs individuelles observées et à diviser le total ainsi obtenu par le nombre total d'individus. Cette méthode est la plus familière et la plus couramment utilisée. Cependant dans les données sur les ventes immobilières, on trouve des aberrations de part et d'autres de la distribution. Un exemple : en 2005, un bien de la catégorie maisons de rapport a été vendu à 13 euros, nous ne sommes pas en mesure de savoir si c'est une erreur d'encodage, une succession déguisée ou une parcelle d'immeuble vendue à un prix symbolique. A l'autre extrême, une maison a été vendue à Uccle à plus de 2 millions d'euros... Ces prix hors du commun aux deux extrémités de la distribution vont fortement influencer la moyenne alors qu'ils ne sont pas représentatifs.

Nous ne pouvons pas éliminer de manière arbitraire toutes les valeurs qui ne nous semblent pas raisonnables ou représentatives. C'est pourquoi, dans le cadre des ventes immobilières, il est impératif d'évaluer la tendance centrale par la médiane et non par la moyenne. En effet, la médiane présente l'avantage d'être très peu sensible aux valeurs extrêmes. Elle montre une valeur plus représentative du segment majoritaire du marché que la moyenne.

Le seul inconvénient réside dans le fait que les études existantes au sujet du marché immobilier à Bruxelles utilisent souvent la moyenne comme mesure de la valeur centrale. Pour comparer les résultats des différentes études, il est dès lors indispensable d'utiliser la médiane. Or, si l'on compare le graphique la moyenne et la médiane des prix pour la Région de Bruxelles-Capitale entre 1989 et 2005 (fig.10) a tendance à surévaluer les prix.

MESURER LA DISPERSION DES PRIX

D'autres mesures que celle de la tendance centrale peuvent compléter utilement l'analyse. En effet, la mesure de la tendance centrale ne nous dit rien sur la manière dont les prix sont distribués autour de la médiane, deux communes peuvent avoir des médianes très proches mais les prix peuvent varier de manière différente autour de ces médianes.

Ainsi pour étudier la dispersion des prix, différents **quantiles** ont été calculés :

- 1^{er} et 3^e quartile : 50% des données sont comprises dans l'intervalle ;
- 1^{er} et 9^e décile : 80% des données sont comprises entre les deux ;
- 5^e et 95^e pourcentile : 90% des données sont décrites.

Les calculs de l'écart interquartile (Quartile 3 – Quartile 1) et de l'écart interdécile (Décile 9-Décile 1) permettent d'approcher la dispersion de la distribution.

LA REPRESENTATION GRAPHIQUE DE LA DISPERSION DES PRIX :

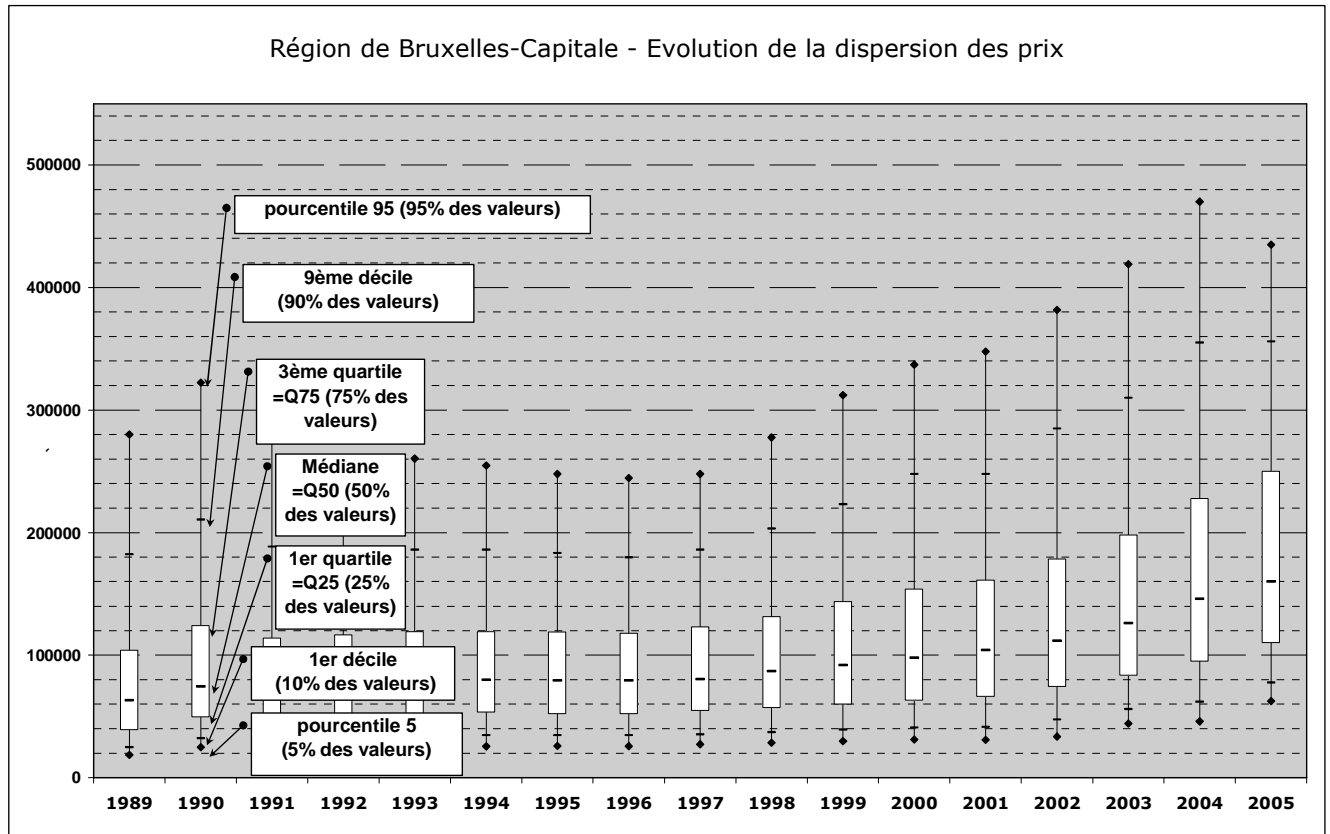


Figure 1 : Exemple de représentation graphique de la dispersion des prix (box-plot)

Le boxplot (la boîte blanche) représente la médiane et les deux quartiles 1 et 3 de manière classique. Toutefois, en dehors de ces valeurs, les graphiques adoptent une représentation quelque peu inhabituelle pour un boxplot : les valeurs extrêmes ne sont pas représentées. Elles sont remplacées par les pourcentiles 5 et 95, pour des raisons qui ont été expliquées ci-dessus (éviter les valeurs extrêmes), ainsi que pour des raisons purement pratiques : les extrêmes supérieures sont tellement élevées que l'ensemble du graphique s'en serait retrouvé particulièrement tassé dans le bas de la feuille, au point de le rendre illisible.

Une petite barre supplémentaire sur la « moustache » du boxplot indique les déciles 1 et 9.

Cette représentation permet de réunir un maximum d'informations pertinentes en un seul graphique.

CORRIGER L'ÉVOLUTION DES PRIX PAR L'INFLATION

L'indice des prix à la consommation est un instrument de mesure de l'évolution du niveau des prix d'un panier de biens et services représentatif des dépenses des ménages. L'indice est égal au rapport entre le prix du panier de biens et services au cours d'une année donnée et le prix moyen du même panier au cours de l'année de base. Le panier de biens et services ou le panier de produits est composé en fonction du mode de consommation des ménages durant une année de base.

L'indice sert également au calcul de l'inflation.

Les chiffres de l'indice des prix à la consommation national (IPCN) correspondent aux chiffres officiels publiés par le SPF Economie, PME, Classes moyennes et Energie (base 1988=100).

Les valeurs à prix courants ont été divisées par la valeur de l'indice des prix à la consommation (indice général ou IPCN) de l'année de référence et le tout multiplié par l'indice des prix de 1989.

De cette manière, il devient possible d'estimer quelle part de l'augmentation des prix est à imputer à la hausse généralisée des prix (et compensée par l'indexation des salaires pour l'acheteur) et quelle part doit être expliquée par d'autres facteurs.

Dans la mesure où la présente étude traduit les évolutions des prix sur le marché immobilier depuis 1989, il nous est apparu indispensable de corriger les prix par l'inflation. Ainsi, nous proposons une lecture des prix entre 1989 et 2005 en euros constants. Tous les graphiques concernant les prix sont composés du prix médian et du prix médian déflaté.

ESTIMER LA PART DU BUDGET DES MÉNAGES ALLOUÉ AU REMBOURSEMENT DE LEUR LOGEMENT

Les données utilisées pour estimer part du budget des ménages alloué au remboursement de leur logement sont les statistiques fiscales des revenus des ménages croisées avec les statistiques de la Base de données du SPF Economie sur les prix immobiliers entre 1989 et 2005. Le calcul a été réalisé pour les années 1989, 1994, 1999 et 2004. Les taux hypothécaires correspondant à chacune de ces années ont été intégrés dans le calcul. La mesure de la capacité d'emprunt intègre à la fois le revenu disponible, le taux d'inflation et le taux hypothécaire². Quelques postulats sont à prendre en considération pour évaluer la capacité d'emprunt des ménages :

- les entreprises actives sur le marché du crédit hypothécaire en Belgique n'acceptent de financer des ménages qu'à la condition que les mensualités de remboursement ne dépassent pas 30% du revenu du ménage

² CHARLES J.(2007), *Structure de la propriété sur le marché locatif privé bruxellois. Analyse comparée du profil des bailleurs et des locataires*, Rapport final 2003-2006, Prospective Research for Brussels, Irsib.

- les prêts étant généralement remboursés en 20 ans, on peut considérer qu'en moyenne les ménages emprunteurs remboursent 5% du capital par an
- afin de faciliter le calcul le taux hypothécaire choisi est fixe.

La conjonction de ces 3 sources de données nous a permis de répondre aux questions suivantes : *quelle est la part du budget des ménages alloué au remboursement de leur logement en fonction du prix médian des biens immobilier? Quel est le pourcentage de biens accessible aux ménages selon leurs revenus?*

2. LES TENDANCES DU MARCHÉ DU LOGEMENT ACQUISITIF BRUXELLOIS DE 1989 A 2005

2.1. EVOLUTION DU NOMBRE DE VENTES IMMOBILIERES

ENSEMBLE DES TRANSACTIONS

Pour la **Région de Bruxelles-Capitale**, le nombre maximal de transactions est enregistré en 1989 (14.714 ventes d'immobilier résidentiel). A la suite d'une forte diminution du nombre de ventes en 1990, un creux d'activité s'ensuit dans les années 90. La plus basse valeur relevée se situe en 1995, avec seulement 9.581 ventes. Depuis 1995, la tendance est à une augmentation du nombre de transactions, avec une timide diminution en 2004 (14.088 ventes). En 2005, les ventes effectuées sont au nombre de 12.173 ce qui constitue une forte diminution.

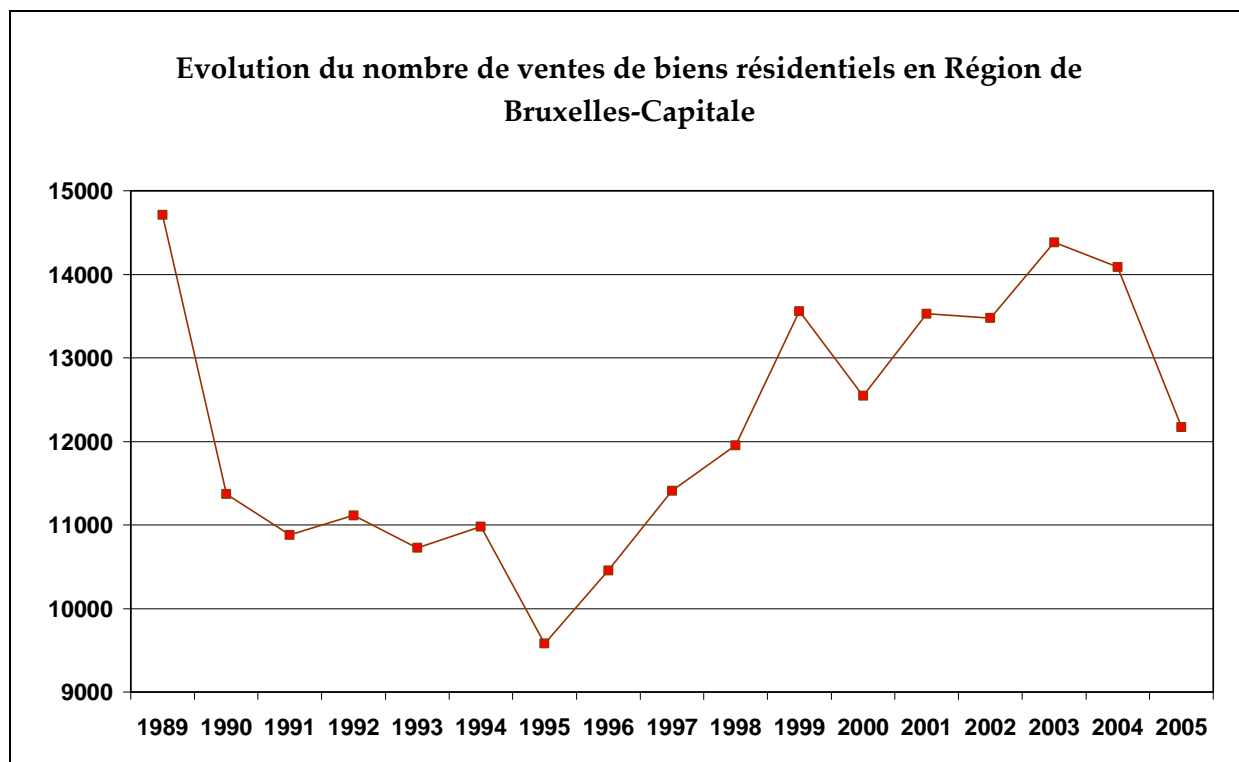


Figure 2: Evolution du nombre de ventes d'immobilier résidentiel en Région de Bruxelles-Capitale entre 1989 et 2005.

Au niveau des différentes **communes**, l'évolution du nombre de ventes n'est pas fondamentalement différente.

Quelques spécificités peuvent être évoquées :

Un groupe de quatre communes a connu un nombre de transactions relativement peu important à la fin des années 80. Ces communes montrent une phase de croissance au début des années 90, avant de connaître – comme la Région dans son ensemble, mais plus tard – un creux des ventes au milieu des années 90 : Berchem-Sainte-Agathe, Evere, Ganshoren, Jette.

Trois communes montrent une baisse plus ou moins confirmée des activités depuis le début des années 2000: Auderghem, Jette et Koekelberg.

Trois communes ont connu un creux récent du nombre de transactions, mais les chiffres augmentent depuis : Berchem-Sainte-Agathe, Saint-Josse-ten-Noode et Watermael-Boitsfort.

Les autres communes se comportent, grosso modo, comme la moyenne régionale.

- **De 1989 à 2005**

En 2005, la RBC enregistre 14 % de ventes en moins qu'en 1989.

La comparaison entre 1989 et 2005 indique que le volume des ventes a chuté en 2005 et ce dans toutes les communes. Quasiment toutes les communes ont subi une diminution de ventes de plus de 10% (voir tableau 1).

Les diminutions les plus importantes se trouvent à Saint-Josse (-46%) et Ixelles (-42%). D'autres communes affichent plus de 25% de ventes en moins qu'en 1989, il s'agit des communes suivantes : Auderghem, Etterbeek, Saint-Gilles et Schaerbeek. Seules quatre communes ont augmenté leur nombre de transactions par rapport à 1989 : Evere (+19%), Jette (+17%) et Ganshoren (+8%) et Woluwé-Saint-Lambert (+7%).

- **Entre 2004 et 2005**

Par rapport à 2004, les ventes immobilières sont en diminution dans toutes les communes excepté à Saint-Gilles (+6%) et à Watermael-Boitsfort (+2%). Les ventes à Schaerbeek stagnent (+0%). Certaines communes subissent une diminution spectaculaire de leur nombre de ventes : Ixelles (-40%), Etterbeek (-27%) et Berchem-Sainte-Agathe (-29%). Le nombre de ventes de maisons de rapport, en forte baisse, a certainement joué un rôle dans ces communes à plus forte représentation de ce type de logement.

Quatre communes voient leurs transactions diminuer de plus de 20% : il s'agit d'Anderlecht, Auderghem, Ganshoren et Saint-Josse.

L'année 2005 est une année marquée par une diminution considérable du nombre de transactions immobilières alors que celles-ci étaient en pleine croissance depuis le début des années 2000 (voir tableau ci-dessus entre 2000 et 2004). Cette diminution vient confirmer le recul des transactions déjà observée en 2004.

EVOLUTION DU NOMBRE DES TRANSACTIONS EXPRIMEES EN %			
COMMUNES	ENTRE 2000 ET 2004	ENTRE 1989 ET 2005	ENTRE 2004 ET 2005
Anderlecht	18	-9	-20
Auderghem	-3	-34	-19
Berchem	27	-5	-29
Bruxelles	13	-16	-17
Etterbeek	11	-29	-27
Evere	1	19	-9
Forest	13	-6	-4
Ganshoren	26	8	-22
Ixelles	32	-42	-40
Jette	-3	17	-2
Koekelberg	14	-15	-13
Molenbeek	22	-5	-12
Saint-Gilles	1	-31	6
Saint-Josse	1	-46	-21
Schaerbeek	11	-26	0
Uccle	4	-10	-1
Watermael	-4	-20	2
WSL	19	7	-10
WSP	-30	-8	-8
RBC	-17	-14	-14

Tableau 1: Evolution de l'ensemble des transactions exprimée en %.

(Les chiffres en gras signifient qu'une augmentation de plus de 10% a eu lieu)

TRANSACTIONS PAR CATEGORIE DE BIEN

Maisons, maisons de rapport et appartements montrent une évolution très différente en Région de Bruxelles-Capitale :

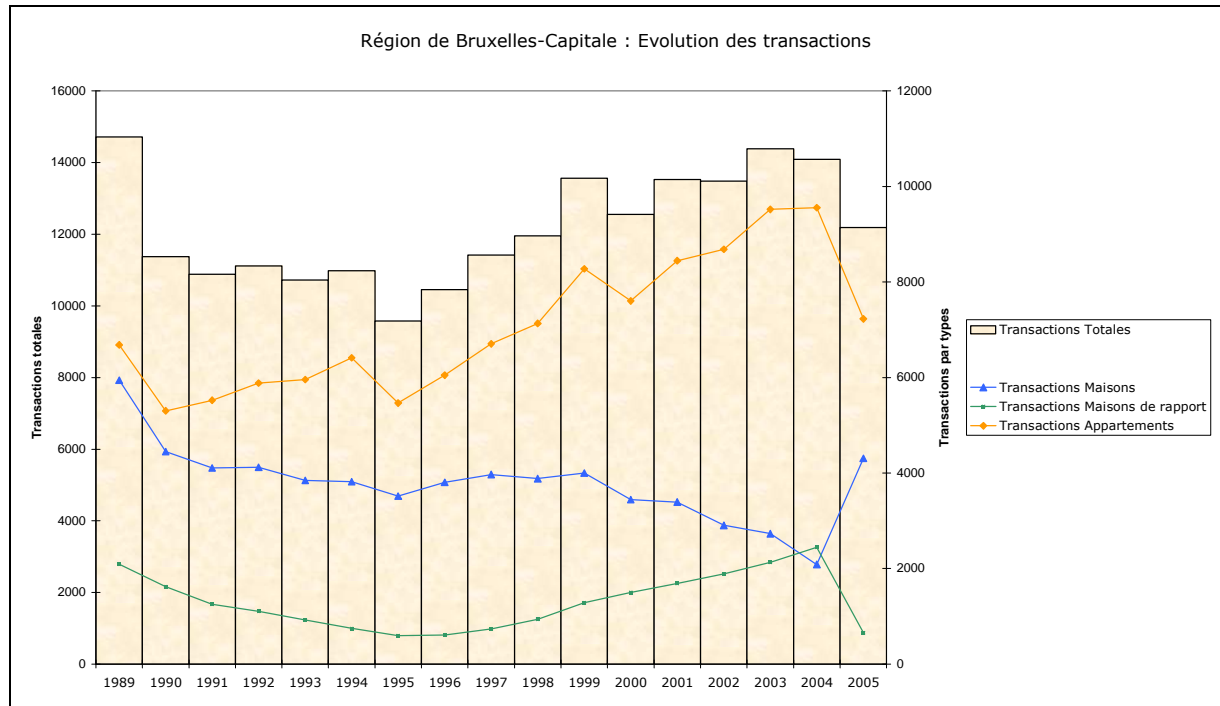


Figure 3: Evolution du nombre de transactions de vente d’immobilier résidentiel en Région de Bruxelles-Capitale par catégorie de bien entre 1989 et 2005.

Depuis 1989, on observe un glissement important de l’habitat bruxellois de la maison d’habitation vers l’appartement. L’appartement devient l’alternative économique à la maison et va de pair avec l’évolution démographique : les logements doivent être adaptés à des ménages plus petits et des personnes âgées. L’année 2005 inverse cette tendance: la part de marché des maisons a pris une ampleur exceptionnelle, celle des maisons de rapport chute alors que celle des appartements entame sa première baisse depuis longtemps.

Pour les **maisons**, 1989 est l’année des plus fortes ventes (5940 transactions). Après une forte baisse en 1990, le nombre de ventes stagne, avec une légère tendance décroissante. Depuis 1999 (4002 échanges), le marché des maisons n’a cessé de décroître en termes de nombres de transactions. En 2004, seulement 2087 maisons s’échangent sur le marché bruxellois.

En 2005, les ventes augmentent de manière spectaculaire, 4307 maisons sont vendues.

Le marché des **maisons de rapport** a connu un creux dans les années 90. 2090 biens ont été vendus en 1989, contre 595 en 1995, l'année des ventes les plus basses. Depuis, le nombre de transactions croît chaque année pour atteindre 2443 ventes en 2004, mais seulement 650 maisons de rapport se sont vendues sur le marché immobilier bruxellois en 2005.

Les **appartements** constituent le segment le plus important du marché acquisitif résidentiel bruxellois. Le début des années 90 est caractérisé par une croissance du nombre d'échanges entre 1990 et 1994, mais également par deux importantes baisses du nombre de ventes (1990 et 1995). L'année des plus faibles ventes est 1990, avec 5299 transactions. Depuis 1995, l'augmentation du nombre de ventes d'appartements n'est interrompue que par une année 2000 plus faible et le nombre de ventes atteint 9558 unités en 2004. En 2005, les ventes d'appartements sont en très forte diminution, seulement 7216 appartements sont vendus. Il s'agit de la première baisse de ventes d'appartements observée depuis 2000.

Une distribution similaire s'observe au niveau des **proportions** que les trois catégories de biens atteignent sur le marché.

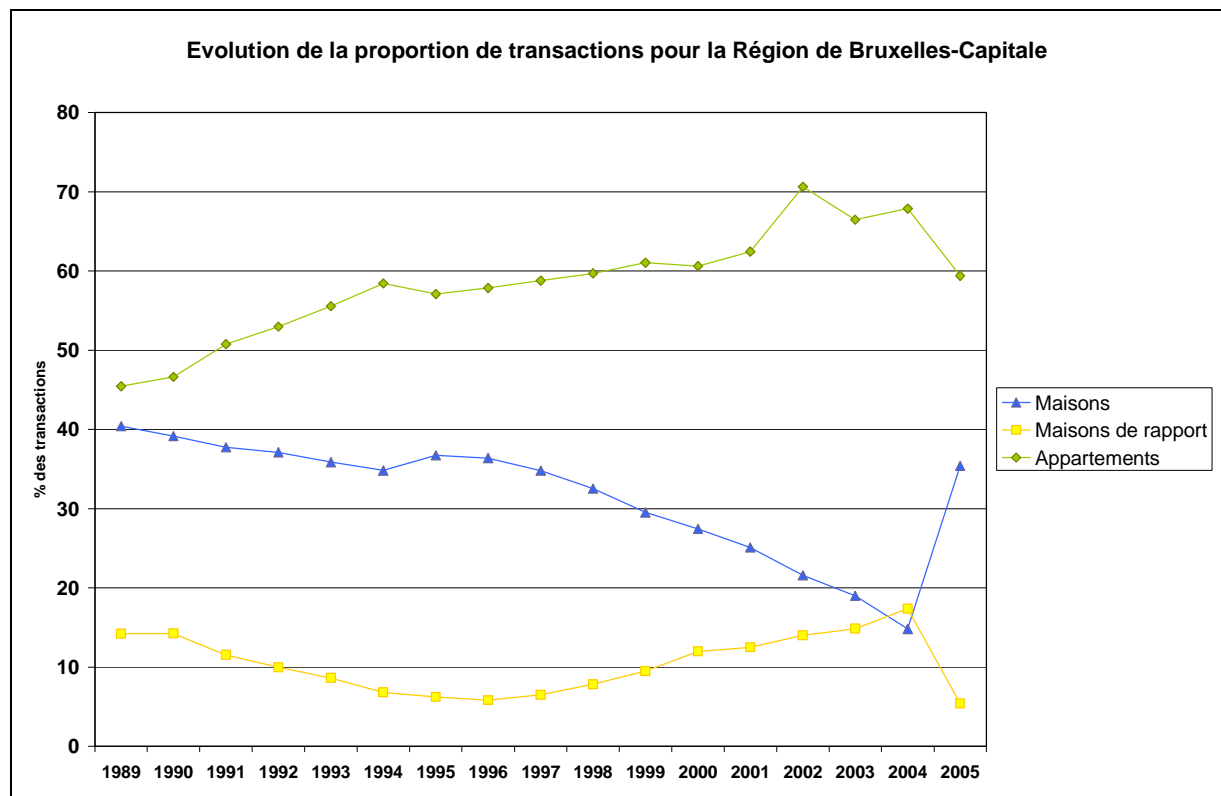


Figure 4 : Evolution de la part des différentes catégories de biens immobiliers aux ventes pour la Région de Bruxelles-Capitale entre 1989 et 2005.

Le marché des **maisons** avait jusqu'à 2004 une part relativement faible à Bruxelles. En effet, on observe depuis 1989 une décroissance pratiquement continue. La part de marché des maisons (en termes de nombre de transactions) était de 40% en 1989, elle n'est plus que de 15% en 2004. La tendance s'inverse de manière étonnante en 2005 : la part des ventes de maisons passe à 35%.

Les **maisons de rapport** représentaient 14% des transactions sur le marché en 1989. Après un creux important dans les années 90 (6% en 1996), leur part augmente sans interruption et se situe à 17% en 2004. En 2005, la part de marché des maisons de rapport n'est plus que de 5%.

La part des **appartements** s'accroît pratiquement sans discontinuité depuis 1989, si on fait abstraction d'une légère baisse au milieu des années 90 et d'une année 2002 exceptionnelle. Le segment des appartements représente 45% du nombre de transactions en 1989, 68% en 2004 et plus que 59% en 2005.

Le marché résidentiel bruxellois se présente donc ainsi en 2005:
35% de ventes de maisons, 5% de ventes de maisons de rapport, 59% de ventes d'appartements.

	% Transactions Maisons			% Transactions Maisons de rapport			% Transactions Apparts		
	1989	2004	2005	1989	2004	2005	1989	2004	2005
Anderlecht	47	26	51	10	14	2	10	60	47
Auderghem	41	15	47	14	30	6	14	56	48
Berchem	43	18	48	10	19	14	10	63	39
Bruxelles	40	14	34	18	16	5	18	70	61
Etterbeek	37	8	30	19	22	5	19	71	65
Evere	36	13	32	5	10	4	5	77	64
Forest	41	11	29	16	22	8	16	68	63
Ganshoren	26	13	24	8	6	8	8	81	68
Ixelles	34	8	34	23	18	4	23	74	62
Jette	39	16	30	5	15	1	5	69	69
Koekelberg	29	12	23	11	8	9	11	80	69
Molenbeek	43	21	21	10	11	7	10	69	71
Saint-Gilles	50	11	44	20	25	9	20	64	48
Saint-Josse	55	15	44	10	16	9	10	69	48
Schaerbeek	58	17	43	13	22	4	13	61	54
Uccle	33	16	33	12	18	5	12	66	62
Watermael	49	26	54	12	29	1	12	45	46
WSL	24	8	27	12	15	5	12	77	68
WSP	25	17	42	12	20	7	12	62	51
RBC	40	15	35	14	17	5	14	68	59

Tableau 2 : Part de marché par type de biens en 1989, 2004, 2005.

On peut observer quelques spécificités locales au niveau des communes, mais les tendances générales restent évidemment valables :

Le nombre de vente des **maisons unifamiliales** est en baisse plus ou moins prononcé dans toutes les communes jusqu'en 2004. Ce nombre augmente en 2005. Alors qu'en 2004, la part des ventes de maisons n'est supérieure à 20% que dans trois communes (Anderlecht, Molenbeek et Watermael-Boitsfort), en 2005, la part de marché des maisons dépasse ces 20% dans absolument toutes les communes.

Dans six communes, l'augmentation du nombre des ventes de maisons est spectaculaire et dépasse le plafond atteint en 1989. Il s'agit d'Anderlecht (51%), Berchem Sainte-Agathe (48%), Auderghem (47%), Watermael-Boitsfort (54%), Woluwé-Saint-Pierre (42%), Woluwé-Saint-Lambert (27%). Ces quatre dernières communes font partie du Sud-est aisé.

Le développement du marché des **maisons de rapport** est assez similaire dans les 19 communes : le creux des années 90 et à la suite la reprise du marché s'observent pratiquement partout. Les différences se situent surtout au volume de la catégorie « Maisons de rapport » sur le marché des différentes communes. L'importance des maisons de rapport peut être un indicateur intéressant parce que c'est un type de bien acheté prioritairement par des investisseurs. Néanmoins c'est une catégorie trop hétérogène (on ne sait pas de combien de logements est composée une maison de rapport) qui offre peu de prise à l'analyse.

Plusieurs communes ont connu une augmentation très significative des ventes des maisons de rapport dans les années 2000 : Auderghem, Berchem-Sainte-Agathe (19% en 2004) et Saint-Gilles. En revanche, quelques communes du nord de Bruxelles ont une part de vente des maisons de rapport particulièrement peu importante : Evere (9,5%), Ganshoren (6,3%), Koekelberg (7,5%) et Molenbeek-Saint-Jean (10,8%).

En 2004, la part des maisons de rapport est supérieure à 20% à Auderghem (30% des transactions), Etterbeek (22%), Forest (22%), Saint-Gilles (25%), Schaerbeek (22%), Watermael-Boitsfort (29%) et Woluwe-Saint-Pierre (20%). Ixelles (18%) est une commune où le taux de vente des maisons de rapport est traditionnellement élevé par rapport à la moyenne régionale. Les augmentations des ventes de maisons de rapport en 2004 se situent principalement dans le quadrant Sud-est aisé de la Capitale.

En 2005, toutes les communes voient leur part de ventes de maisons de rapport chuter, elle se situe en dessous des 10% quasiment partout excepté à Berchem-Sainte-Agathe (14%).

Le marché des **appartements** est assez instable, les fluctuations du nombre de ventes sont importantes d'année en année, et les tendances ne se dessinent pas clairement. Très généralement, on peut observer pour la plupart des communes une baisse du nombre de transactions entre 1989 et 1990, suivie d'une relative stagnation dans la première moitié des années 90. A partir du milieu des années 90, la tendance est généralement à la hausse.

En ce qui concerne l'évolution récente (2000-2004), on peut distinguer :

- Un groupe de communes où le nombre de transactions d'appartements augmente très nettement depuis 2001 ou 2002 : Anderlecht, Berchem, Bruxelles-Ville, Ganshoren, Saint-Josse-ten-Noode ;
- un deuxième groupe, où une forte augmentation du nombre d'échanges a eu lieu quelques années auparavant et où une baisse est actuellement en cours : Auderghem, Forest, Jette, Koekelberg, Watermael-Boitsfort et Woluwe-Saint-Lambert ;
- un troisième groupe, où un mouvement de baisse semble s'amorcer. Ce développement est à vérifier car il est soit très récent (une année), soit il fait suite à une évolution peu stable dans les dernières années. Dans la première catégorie se trouvent les communes d'Ixelles, de Schaerbeek, d'Uccle, et de Woluwe-Saint-Pierre, dans la deuxième catégorie, les communes d'Etterbeek, d'Evere et de Saint-Gilles.

L'année 2005 vient confirmer la baisse amorcée en 2004. En effet, la part des ventes d'appartements diminue de plus de 10% par rapport à 2004 dans la plupart des communes. Seul 3 communes restent stables : Jette, Molenbeek et Watermael-Boitsfort.

Toutefois, même si l'année 2005 constitue une rupture par rapport à la croissance quasiment continue dans le temps de la part des ventes d'appartements (à l'inverse de celle des maisons unifamiliales), il n'en reste pas moins que par rapport à l'année 1989, la part d'appartements a cru de 45% pour l'ensemble de la Région.

La tendance à la baisse du nombre de transactions, surtout en ce qui concerne les appartements (et maisons de rapport), est à surveiller à l'avenir. Les prochaines années nous diront si l'année 2005 fut une année où, tout simplement, moins d'échanges ont eu lieu sur le marché ou s'il s'agit d'une année « charnière » avérée par la chute du nombre de ventes dans les années qui vont suivre.

TAUX DE PROPRIETAIRES-OCCUPANTS

Les données de l'enquête socio-économique 2001 (SPF Economie) nous permettent de calculer le taux de ménages propriétaires de la Région et de ses 19 communes. En Région de Bruxelles-Capitale, le taux de ménages propriétaires est de 42% en 2001. Les plus faibles taux de propriété se retrouvent dans les communes d'Ixelles (31%) et de Saint-Gilles (30%). Dans quatre communes ce taux dépasse 50% : Auderghem, Berchem-Sainte-Agathe, Jette et Woluwé-Saint-Lambert.

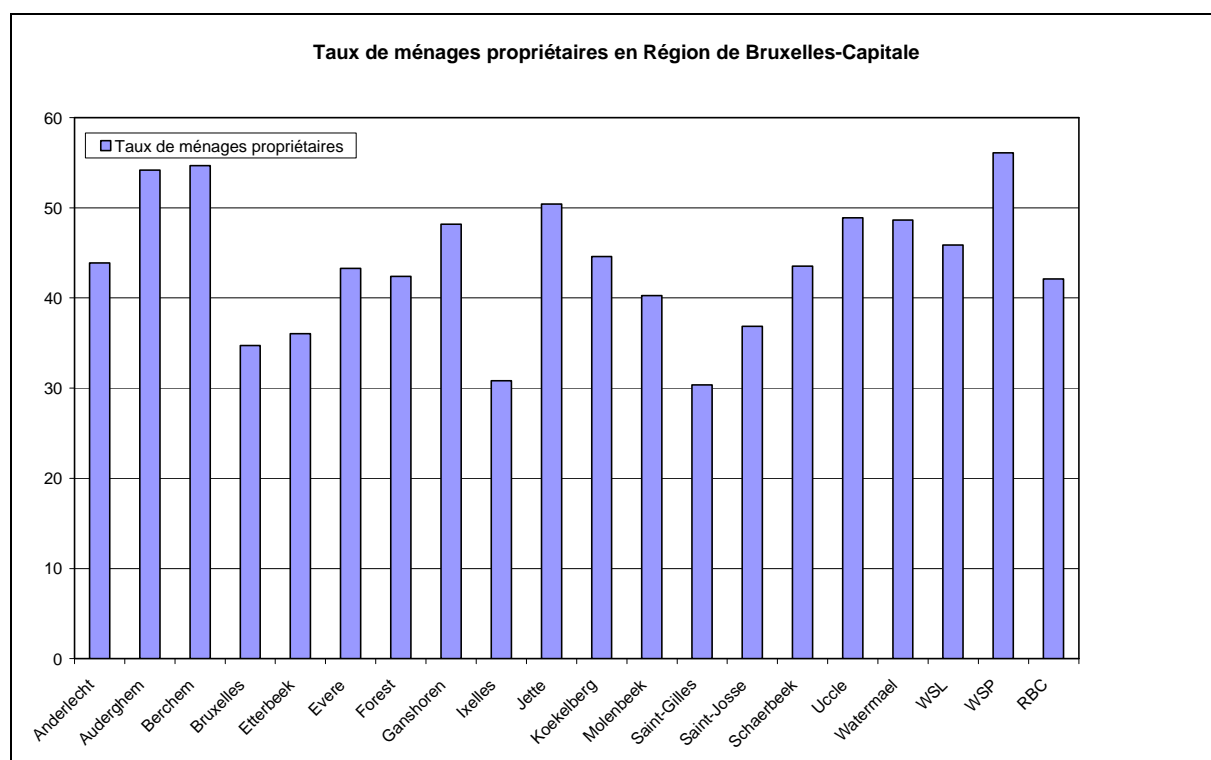


Figure 5: Taux de ménages propriétaires en RBC

Source : Enquête socio-économique 2001, SPF économie et calculs personnels.

TRANSACTIONS AYANT BENEFICIE D'UN ABATTEMENT AUX DROITS D'ENREGISTREMENT

Grâce à des données obtenues auprès du Cabinet du Ministre régional de l'économie concernant les abattements aux droits d'enregistrement (une mesure fiscale d'aide à l'acquisition qui ne s'adresse qu'aux propriétaires résidant dans leur bien), nous avons pu calculer, en rapportant le nombre de biens ayant obtenu un abattement au nombre total de transactions, la part des transactions qui concerne les propriétaires occupants depuis 2003, année de l'instauration des abattements.

Il s'avère que cette part est en forte augmentation, elle passe de 44% en 2003 à 62% en 2005 alors que le nombre de total de transactions diminue sur la même période. Par ailleurs en 2001, le taux de propriété était de 41%.

Cela ne veut pas forcément dire que le taux de propriétaires occupants est en augmentation depuis 2001, mais on peut en déduire que la diminution du nombre de ventes observée en 2005 concerne plutôt les propriétaires bailleurs que les propriétaires occupants.

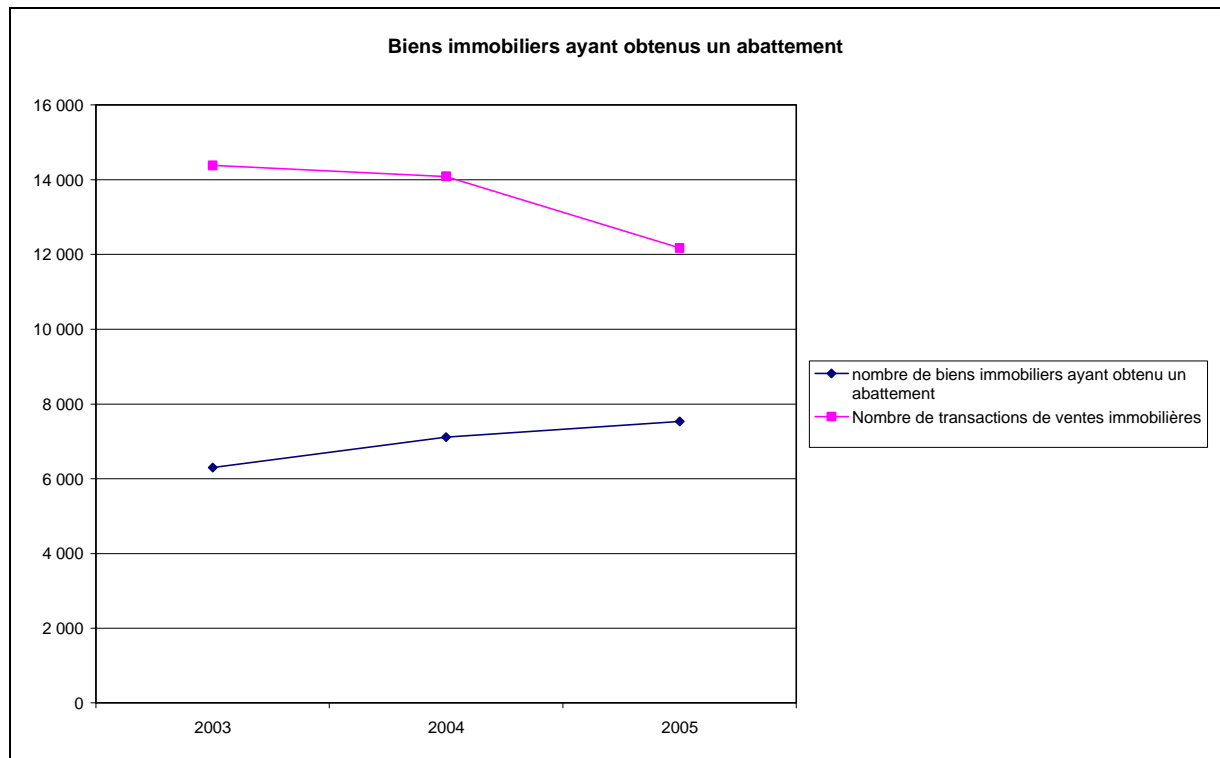


Figure 6: Biens immobiliers ayant obtenu un abattement par rapport au total des ventes immobilières

Source : Cabinet du Ministre Vanhengel et calculs personnels.

Depuis le début des années 2000, un glissement semble avoir lieu vers un marché d'acheteurs de leur propre logement alors qu'auparavant le marché des appartements était stimulé par des investisseurs-bailleurs³.

Les observations de l'évolution du nombre de transactions par type de biens corroborent cette idée : la part de marché des maisons de rapport, un type de biens concernant plutôt les investisseurs, a radicalement diminué en 2005 par rapport aux années antérieures.

³ JANSSENS Ph. Et De WAEL P. (2005), 50 années de marché immobilier en Belgique, Roularta books.

2.2. EVOLUTION DES PRIX DES BIENS IMMOBILIERS

NIVEAU DE LA MEDIANE

EVOLUTION DES PRIX MEDIANS– TOUTES CATEGORIES CONFONDUES

Les prix médians des biens vendus dans la Région de Bruxelles-Capitale en 2005 s'élève à 160.000 €, ce qui représente une augmentation de 80 % hors inflation⁴ par rapport à l'année 1989.

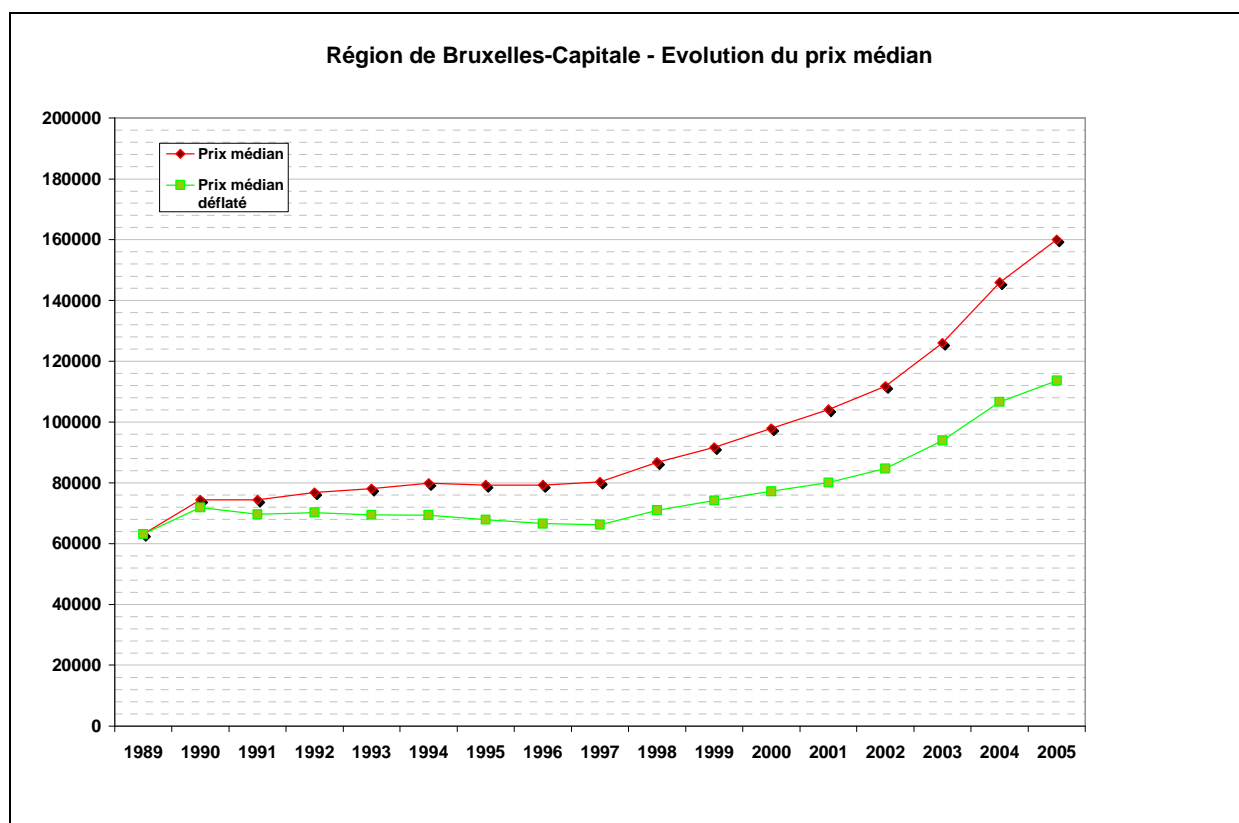


Figure 7: Evolution du prix médian pour la Région de Bruxelles-Capitale entre 1989 et 2005, avec et sans prise en compte de la hausse à imputer à l'inflation.

- En 1989, la médiane pour la Région était de 63.213 €. Ce chiffre augmente énergiquement entre 1989 et 1990 (+18%). Entre 1990 et 1994, l'augmentation est fortement freinée, avant une phase de stagnation qui dure de 1994 à 1997.

⁴ Comme expliqué plus haut, les valeurs « bruts » des prix médians ont été divisées par la valeur de l'indice à la consommation IPCN de l'année concernée (1989=100). Le résultat donne l'évolution des prix à inflation zéro sur les 17 années examinées.

A partir de 1997, le prix médian entame une phase de croissance (+6 à 8% par année), qui s'accélère depuis 2002 (+13 % entre 2002 et 2003 et + 16% entre 2003 et 2004). Entre 2004 et 2005, le prix médian augmente encore de +10%. L'augmentation des prix médians semble se ralentir mais nous le verrons plus loin ce ralentissement est à relativiser lorsqu'on différencie les évolutions par type de biens.

Pour les différentes **communes**, l'image est similaire.

Il n'y a plus actuellement de commune en Région de Bruxelles-Capitale où la médiane est inférieure à 125.000 €.

Le tableau montre qu'en 2005 le prix médian le plus bas se trouve à Jette (125.000 €).

Dans quatre autres communes, le prix médian est inférieure à 140.000 € : Anderlecht, Koekelberg, Molenbeek et Saint-Josse.

Entre 145.000 et 165.000 € se trouvent Berchem-Sainte-Agathe, Bruxelles-ville, Etterbeek, Evere, Forest, Saint-Gilles et Schaerbeek.

Dans trois communes, la valeur des prix médians est comprise entre 175.000 et moins de 200.000 € : Auderghem, Ixelles et Woluwe-Saint-Lambert.

Enfin, dans trois communes, la médiane dépasse 200.000 € : Uccle (205.000 €), Watermael-Boitsfort (220.000 €) et Woluwe-Saint-Pierre (255.000 €).

COMMUNE	PRIX MEDIAN 1989 (€)	PRIX MEDIAN 2005 (€)	AUGMENTATION A INFLATION ZERO EN %
Anderlecht	49.579	136.671	96
Auderghem	85.833	199.080	65
Berchem	61.973	165.000	89
Bruxelles	61.973	160.500	83
Etterbeek	67.551	162.000	70
Evere	53.297	145.000	93
Forest	64.452	155.000	71
Ganshoren	50.199	134.041	90
Ixelles	78.706	185.500	67
Jette	53.297	125.000	67
Koekelberg	61.973	140.000	60
Molenbeek	49.579	131.800	89
Saint-Gilles	57.016	144.000	79
Saint-Josse	37.184	137.500	163
Schaerbeek	55.776	155.000	97
Uccle	99.157	205.000	47
Watermael	81.805	220.000	91
WSL	76.847	178.500	65
WSP	99.157	255.000	83
RBC	63.213	160.000	80

Tableau 3 : Prix médian des ventes - toutes catégories confondues - en 2005 pour les communes de la RBC. L'augmentation s'exprime en % et se rapporte au prix médian observée en 1989.

Le tableau montre que l'augmentation des prix médians entre 1989 et 2005 est comprise entre +47% pour Uccle et +163% pour Saint-Josse-ten-Noode.

L'augmentation pour la Région bruxelloise est de +80% entre 1989 et 2005.

Dans les communes, on obtient les augmentations suivantes du prix médian : la commune d'Uccle est la seule où cette augmentation ne dépasse pas 50%. Elle se situe entre 60% et moins de 80% dans les communes d'Auderghem, Etterbeek, Forest, Ixelles, Jette, Koekelberg, Saint-Gilles et Woluwé-Saint-Lambert. Une augmentation allant de 80 à 100% est observée dans les communes d'Anderlecht, Berchem-Sainte-Agathe, Bruxelles, Evere, Ganshoren, Molenbeek, Schaerbeek, Watermael-Boitsfort et Woluwé Saint-Pierre.

L'augmentation dépasse 100% à Saint-Josse-ten-Noode.

Dans pratiquement l'ensemble des entités, une augmentation très forte a lieu depuis un petit nombre d'années. Ce mouvement est entamé dans la plupart des communes entre 2001 et 2002.

COMMUNES	AUGMENTATION EN % A INFLATION ZERO
Anderlecht	53
Auderghem	36
Berchem	62
Bruxelles-ville	54
Etterbeek	40
Evere	39
Forest	48
Ganshoren	57
Ixelles	50
Jette	41
Koekelberg	50
Molenbeek	50
Saint-Gilles	38
Saint-Josse	55
Schaerbeek	61
Uccle	31
Watermael	40
WSL	36
WSP	37
RBC	47

Tableau 4: Augmentation (en %) des prix médians entre 2000 et 2005 dans toutes les communes de la RBC

Le tableau montre qu'entre 2000 et 2005, périodes de forte croissance des prix de l'immobilier, l'augmentation des prix médians est comprise entre +31% à Uccle et +62% à Berchem-Sainte-Agathe. Les communes suivantes subissent une augmentation du prix médian dépassant 50% : Anderlecht, Berchem-Sainte-Agathe, Bruxelles-ville, Ganshoren, Ganshoren, Ixelles, Koekelberg, Molenbeek, Saint-Josse et Schaerbeek. C'est généralement dans les communes réputées les moins chères de la capitale que les augmentations les plus élevées ont eu lieu.

EVOLUTION DES PRIX MEDIANS PAR CATEGORIE DE BIEN

Le prix médians des **maisons** unifamiliales en Région de Bruxelles-Capitale augmente chaque année depuis 1989, avec deux courtes phases de stagnation (1994 à 1996, 1999 à 2000), pour atteindre une valeur de 233.475 € en 2005. Ceci représente une augmentation de 153% par rapport à 1989. Rien qu'entre 2004 et 2005, la médiane augmente de 45%.

Pour les maisons de rapport s'observe également l'augmentation continue du prix médian, avec trois paliers (1994-1997, 1998-1999 et 2000-2001). Avec une hausse de 18% depuis 1989, la médiane atteint en 2004 la valeur de 285.000 €.

En 2005, on observe un changement de cap pour les maisons de rapport. L'augmentation par rapport à 1989 n'est plus que de 5%. Le prix médian d'une maison de rapport est de 199.500 € en 2005

Le prix médian des appartements augmente fortement entre 1989 et 1990 pour stagner ensuite jusqu'en 1997. A partir de cette année, une évolution à la hausse s'amorce. L'augmentation s'accélère et dépasse 10% par an à partir de 2001. En 2005, le prix médian est de 130.000 € ce qui représente une augmentation de 86% par rapport à 1989.

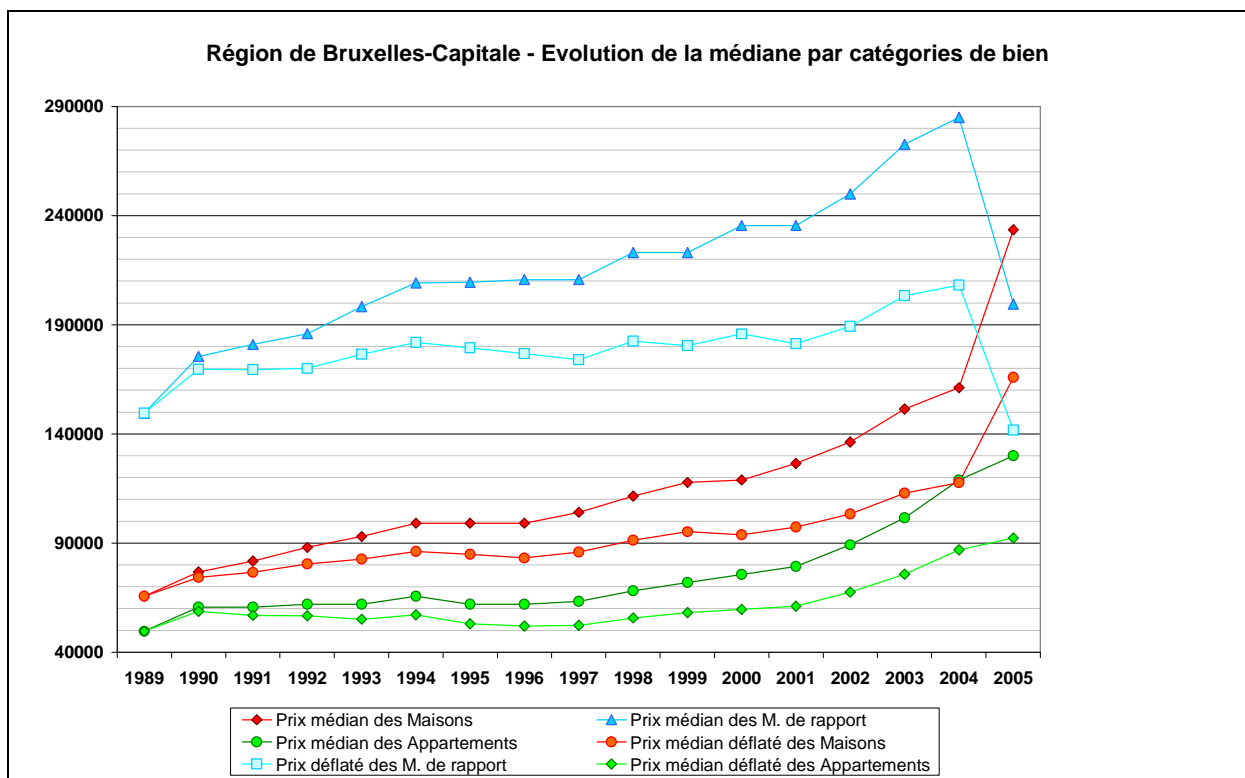


Figure 8: Evolution prix médian par catégorie de bien pour la Région de Bruxelles-Capitale entre 1989 et 2005.

Au niveau des communes, l'évolution est assez semblable à la situation de l'ensemble de la Région. Quelques particularités communales peuvent toutefois être mises en avant :

• **Entre 1989 et 2005 (fig.10)**

Le prix médian des **maisons** augmente d'au moins 100% dans la plupart des communes. Dans certaines communes comme Saint-Josse, Schaerbeek et Koekelberg, l'augmentation dépasse les 180%. Autrement dit, entre 1989 et 2005, le prix médian des maisons dans ces communes a doublé et parfois presque triplé son prix médian observé en 1989.

L'augmentation du prix médian des **appartements** hors inflation se situe entre 43% à Koekelberg et 131% à Saint-Gilles. Dans les communes suivantes, le prix médian des appartements a doublé depuis 1989 (+100%): Anderlecht, Berchem, Etterbeek, Ixelles, Molenbeek, Saint-Gilles et Schaerbeek. Les autres communes (Bruxelles-ville, Evere, Forest, Ganshoren, Ixelles, Molenbeek, WSL et WSP) se situent entre 80 et 100% d'augmentation. Les plus « faibles » augmentations observées par rapport à 1989 se situent à Auderghem, Koekelberg, Uccle et Watermael-Boitsfort.

COMMUNE	PRIX MEDIAN 2005 EN (€)		AUGMENTATION DES PRIX HORS INFLATION ENTRE 1989 ET 2005	
	MAISONS	APPARTEMENTS	MAISONS	APPARTEMENTS
Anderlecht	194.238	100.000	132	105
Auderghem	300.000	147.000	161	45
Berchem	217.750	110.000	123	100
Bruxelles	205.000	135.000	153	93
Etterbeek	285.000	133.800	172	119
Evere	204.136	129.000	121	95
Forest	235.000	135.000	145	93
Ganshoren	202.500	117.500	100	87
Ixelles	270.204	155.445	158	112
Jette	210.000	113.000	119	91
Koekelberg	225.000	125.000	180	43
Molenbeek	175.000	124.000	157	82
Saint-Gilles	216.500	107.500	148	131
Saint-Josse	200.000	85.000	187	115
Schaerbeek	228.062	125.000	184	102
Uccle	323.630	170.000	132	52
Watermael	300.000	156.206	173	66
WSL	313.500	155.000	136	85
WSP	397.500	200.000	168	85
RBC	233.475	130.000	153	86

Tableau 5: Prix médian des maisons et appartements et augmentation entre 1989 et 2005 (sans inflation)

• **Entre 2000 et 2005** (voir fig. 9)

Une très forte augmentation des prix médians des **maisons** est observée **entre 2000 et 2005**, dans les communes suivantes : Etterbeek (+99%), Auderghem (+82%), Ixelles (+88%), Saint-Josse (+91%), Schaerbeek (+88%), Woluwé-Saint-Lambert (+81%) et Woluwé-Saint-Pierre (+89%). Ces communes font partie du Sud-est aisé et les prix des maisons y sont plus élevés que dans le Nord de la Capitale. Ce sont les communes d'élections des ménages à revenus élevés. Dans ce même intervalle de temps, toutes les communes subissent une augmentation d'au moins +50% excepté Ganshoren où l'on observe la plus faible augmentation (+45%).

Les ventes de **maisons de rapport** sont trop faibles lorsqu'on considère cette catégorie par année et par commune ce qui introduit de fortes fluctuations des prix médians. Il a donc semblé peu intéressant de décrire l'évolution des prix de ventes de cette catégorie à ce niveau.

Dans plusieurs communes, le taux d'augmentation du prix des **appartements** est en forte croissance depuis 2001. Dans la période 2000-2005 le prix médian des appartements subit une augmentation allant de +37% à Auderghem à +82% à Schaerbeek. Dans les communes suivantes, le prix médian augmente de 60% à 80% : Bruxelles-ville, Etterbeek, Forest, Ixelles, Molenbeek, Schaerbeek et Watermael-Boitsfort. L'augmentation la moins élevée se localise à Anderlecht (+45%) et à Saint-Josse (+34%). Toutefois, l'augmentation du prix des appartements est moins spectaculaire que celui des maisons.

• **Entre 2004 et 2005** (voir la carte fig. 10)

En seulement un an, les prix médians des **maisons** augmente de manière spectaculaire dans quasiment toutes les communes de la Région de Bruxelles-Capitale sauf à Uccle (+6%) et à Woluwé-Saint-Pierre (+2%), les communes les plus chères de la capitale où de fortes augmentations ont eu lieu les années précédentes et il semblerait que les prix y ait atteint leur plafond.

Le niveau des prix médians, pour les maisons, est compris entre 175.000 € à Molenbeek et 397.000 € à Woluwé-Saint-Pierre.

Seules 2 communes se situent sous le seuil des 200.000 € pour une maison : Anderlecht et Molenbeek.

Dans sept communes le prix médian est au-dessus (parfois largement) des 270.000 € : Auderghem (300.000 €), Etterbeek (285.000 €), Ixelles (270.204 €), Uccle (323.630 €),

Watermael-Boitsfort (300.000 €), Woluwé-Saint-Lambert (313.500 €), Woluwé-Saint-Pierre (397.500 €)

Le logement de prédilection des familles, la maison unifamiliale, est devenu inaccessible aux ménages moyens bruxellois. Les prix médian des maisons sont de plus en plus élevés et cela y compris dans les communes du Nord-Ouest réputées les moins chères de la Région. Cette situation qui explique l'engouement suscité par les appartements. Les ménages qui désirent acheter un logement à Bruxelles se rabattent sur les appartements. Les autres quittent la Région.

Entre 2004 et 2005, le prix médian des **appartements** augmente encore de plus de 20% à Uccle (alors que le prix des maisons y augmentait, on l'a vu, relativement peu), Watermael-Boitsfort et Koekelberg. Elle diminue son rythme de croissance dans toutes les communes et est même en négatif dans deux d'entre elles : Berchem (-2%) et Ganshoren (-1%).

En 2005, le prix médian des appartements se situe entre 85.000 € à Saint-Josse et 200.000 € à Woluwé-Saint-Pierre. Elle est inférieure ou égale à 100.000 € dans 2 communes, à Saint-Josse et à Anderlecht.

Les communes suivantes se situent entre 100.000 € et 130.000 €, le prix médian régional des appartements de la même année: Berchem, Evere, Ganshoren, Jette, Koekelberg, Molenbeek, Saint-Gilles et Schaerbeek

Cinq communes dépassent les 150.000 € : Ixelles, Uccle, Watermael-Boitsfort, Woluwé-Saint-Lambert et Woluwé-Saint-Pierre.

Le prix des appartements est encore en adéquation avec les clivages socio-spatiaux qui séparent le territoire de la Région en communes chères du Sud (surtout Sud-est) et communes moins chères du Nord (surtout Nord-Ouest).

Ce n'est plus vraiment le cas pour les maisons.

	2000-2005	
	MAISONS	APPARTEMENTS
COMMUNE	AUGMENTATION A INFLATION ZERO EN %	
Anderlecht	76	45
Auderghem	82	37
Berchem	58	43
Bruxelles	66	60
Etterbeek	99	62
Evere	56	40
Forest	72	66
Ganshoren	45	56
Ixelles	88	63
Jette	68	58
Koekelberg	69	51
Molenbeek	65	63
Saint-Gilles	71	42
Saint-Josse	91	34
Schaerbeek	88	82
Uccle	73	54
Watermael	72	61
WSL	81	41
WSP	89	45
RBC	77	55

Tableau 6: Augmentation (en %) du prix médian pour les maisons et les appartements entre 2000 et 2005.

Evolution du prix médian (prix déflatés)

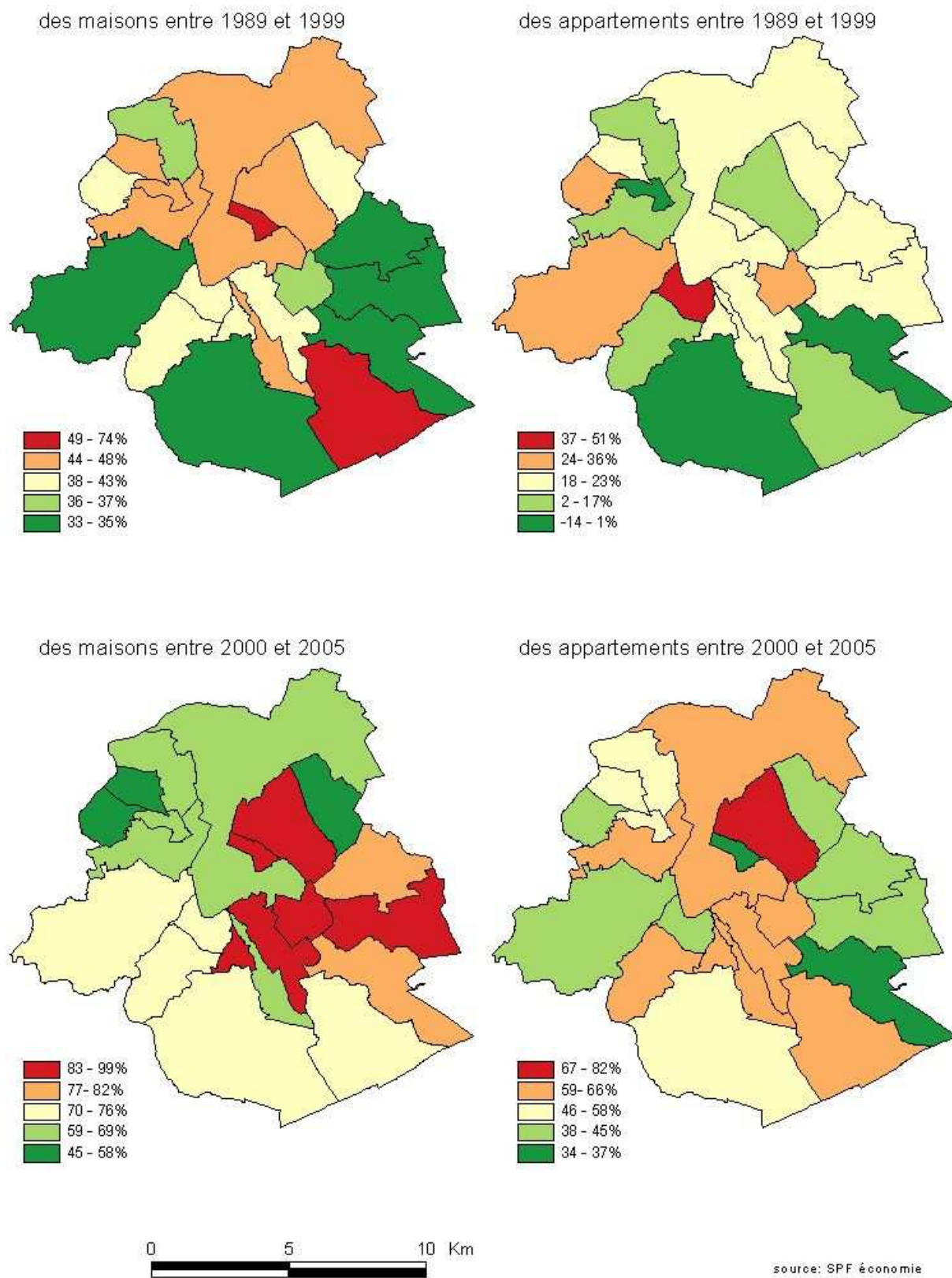


Figure 9: carte de l'évolution du prix médian entre 1989 et 1999 et entre 2000-2005

Evolution du prix médian (prix déflatés)

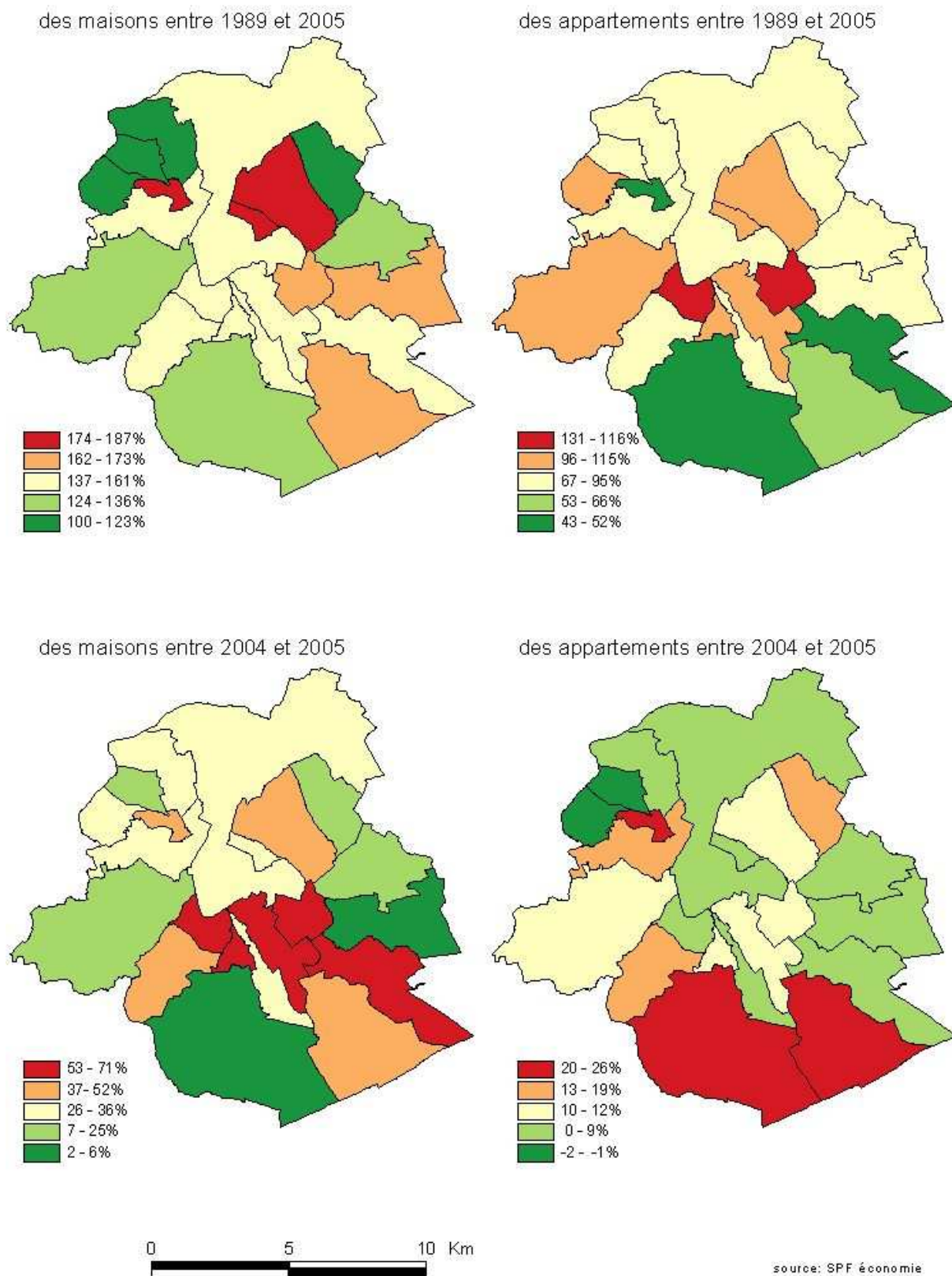


Figure 10: carte de l'évolution du prix médian entre 1989 et 2005 et entre 2004 et 2005.

NIVEAU DE LA MOYENNE

Comme expliqué plus haut, le prix moyen n'est pas un indicateur probant pour évaluer la tendance du marché acquisitif mais il est intéressant de voir la différence qu'il y a entre la médiane et la moyenne, c'est pourquoi deux tableaux permettent de faire cette comparaison.

EVOLUTION DU PRIX MOYEN – TOUTES CATEGORIES DE BIEN CONFONDUES

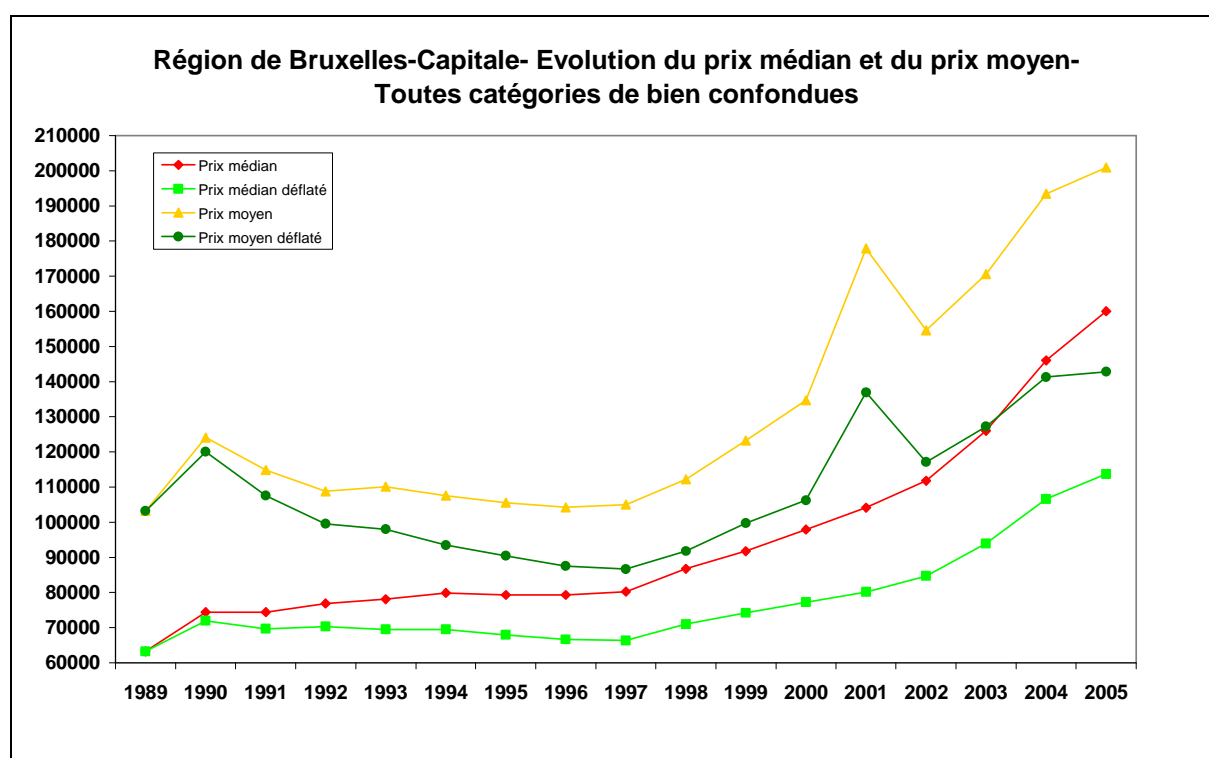


Figure 11 : Evolution du prix médian et du prix moyen tous types de bien confondus pour la Région de Bruxelles-Capitale entre 1989 et 2005 avec et sans IPNC.

La figure ci-dessus montre bien la différence entre le prix médian et le prix moyen. Ce dernier est systématiquement plus élevé que le prix médian.

Le prix moyen déflaté est aussi plus haut que le prix médian sauf au passage à l'année 2003 où elle rejoint le prix médian non déflaté.

La différence entre le prix moyen et le prix médian fluctue au cours du temps, les extrêmes des différences observés vont de 24 490 euro en 1997 à 73 732 euro en 2001.

Un pic des prix moyens en 2001 est observé, il pourrait être dû à des erreurs d'interprétation plus importantes induites par le passage des prix du franc en euro.

Le prix moyen subit les aléas des données et réagit aux extrêmes, qui comme expliqué plus haut sont parfois aberrantes.

Il est hypothétique de vouloir sortir une quelconque tendance grâce à la moyenne.

COMMUNES	PRIX MEDIAN 2005	PRIX MOYEN 2005	RAPPORT MOYENNE/MEDIANE
Anderlecht	136.671	161.450	1,18
Auderghem	199.080	225.495	1,13
Berchem	165.000	182.919	1,11
Bruxelles	160.500	202.816	1,26
Etterbeek	162.000	213.144	1,32
Evere	145.000	164.653	1,14
Forest	155.000	180.274	1,16
Ganshoren	134.041	162.560	1,21
Ixelles	185.500	217.591	1,17
Jette	125.000	151.076	1,21
Koekelberg	140.000	168.304	1,20
Molenbeek	131.800	150.329	1,14
Saint-Gilles	144.000	202.369	1,41
Saint-Josse	137.500	157.409	1,14
Schaerbeek	155.000	179.697	1,16
Uccle	205.000	268.344	1,31
Watermael-Boitsfort	220.000	254.797	1,16
WSL	178.500	215.803	1,21
WSP	255.000	315.900	1,24
RBC	160.000	200.962	1,26

Tableau 7 : prix médian et prix moyen des ventes – toutes catégories confondues – en 2005 pour les communes de la RBC et rapport de la moyenne sur la médiane.

LA DISPERSION DES PRIX

NIVEAU DES QUARTILES

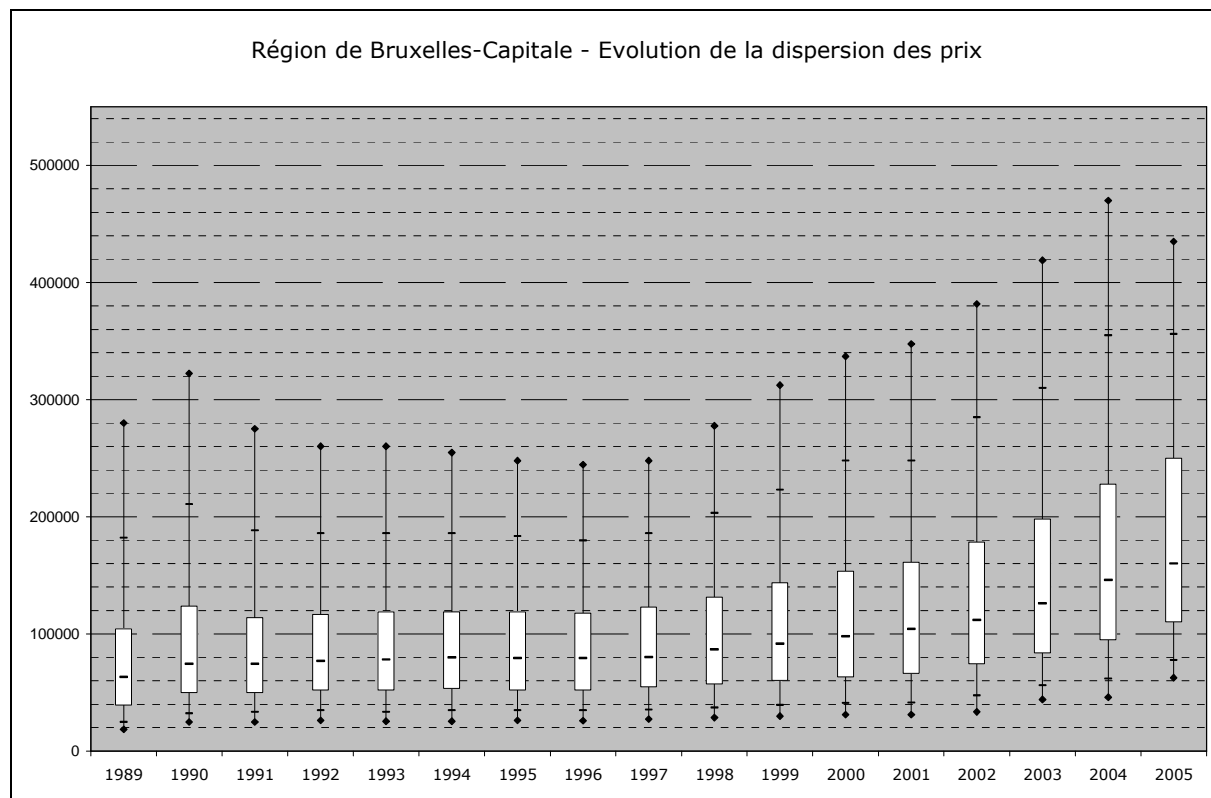


Figure 12: Evolution de la dispersion des prix - toutes catégories confondues - en RBC

En Région de Bruxelles-Capitale, toutes catégories de biens confondues, la moitié des transactions s'effectuaient en 1989 entre 39.043 € (1^{er} quartile) et 104.115 € (3^e quartile).

En 2005, les valeurs des deux quartiles sont respectivement de 110.000 € et 250.000 €. L'augmentation est semblable pour les deux quartiles et se fait approximativement de la même manière que pour le prix médian : une forte hausse entre 1989 et 1990, suivi d'une stagnation qui dure jusqu'en 1996. L'augmentation des quartiles débute en 1996 et s'accélère fortement depuis 2001.

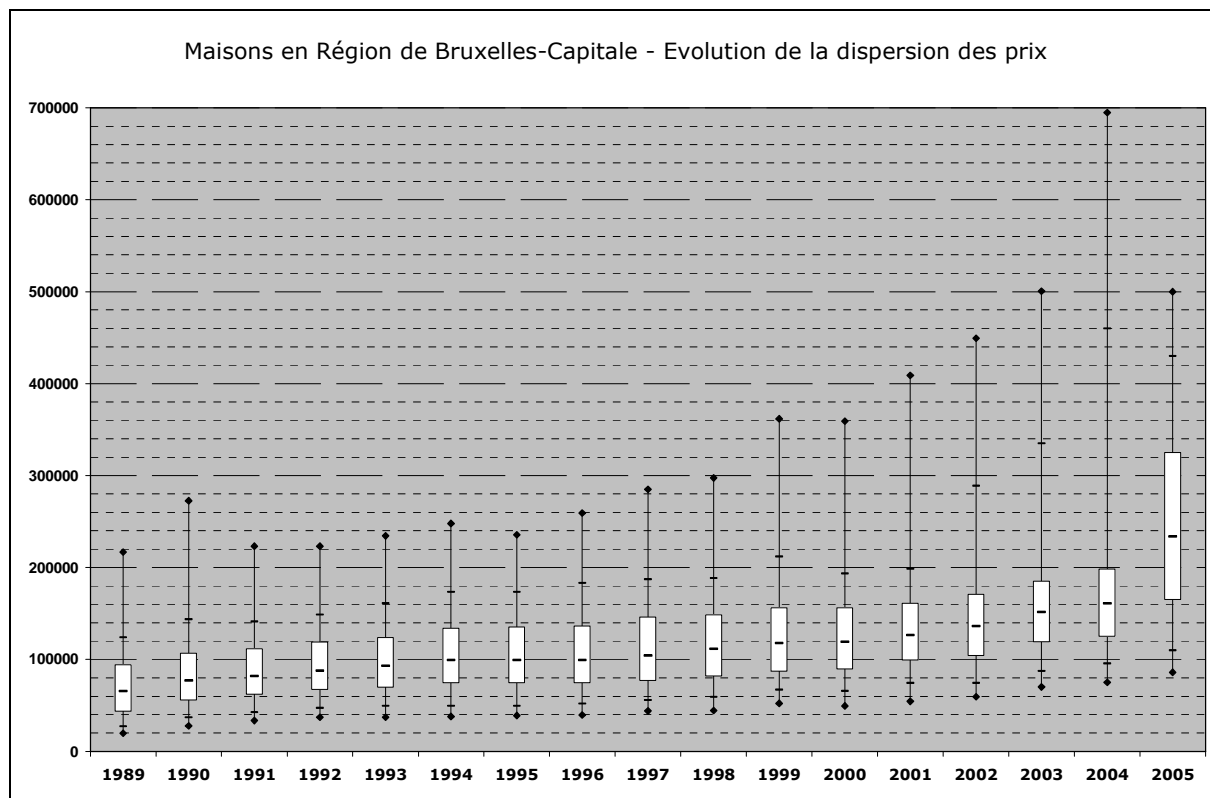


Figure 13: Evolution de la dispersion des prix pour les maisons en RBC

Les quartiles des prix pour les **maisons unifamiliales** passent de respectivement 43.381 et 94.200 € en 1989 à 165.000 et 325.000 € en 2005.

Les quartiles des maisons augmentent fortement entre 1989 et 1990 et poursuivent ensuite une augmentation plus modérée jusqu'en 1994. Les quartiles stagnent de 1994 à 1997. S'ensuit alors une augmentation lente qui se renforce depuis 2001 notamment au niveau du troisième quartile, l'augmentation étant moins régulière pour le premier.

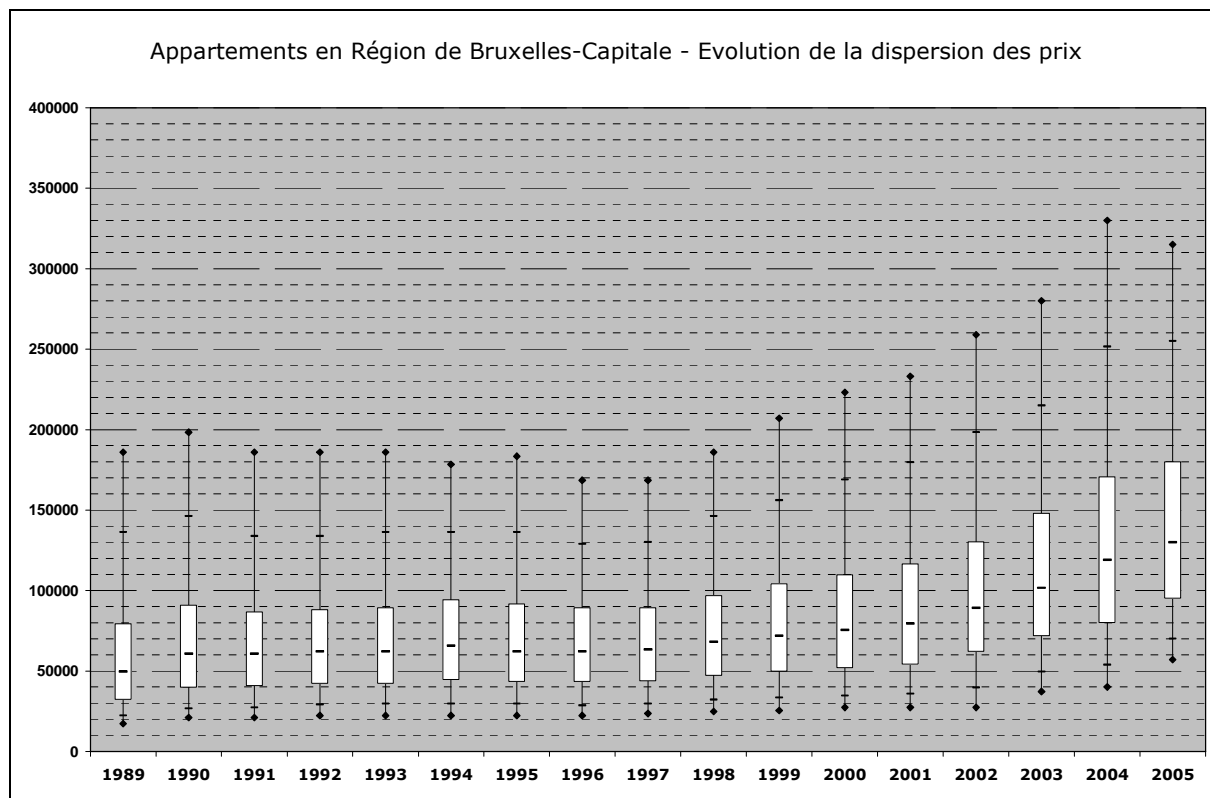


Figure 14: Evolution de la dispersion des prix pour les appartements en RBC

Les quartiles des prix des **appartements** se situent à 32.226 et 79.326 € en 1989, elles sont de 95.000 € et 180.000 € en 2004.

Les deux quartiles évoluent relativement parallèlement : après une augmentation forte entre 1989 et 1990, les quartiles stagnent jusqu'en 1997. A partir de 1997, ils augmentent, d'abord lentement, puis plus vite à partir de 2001.

Entre 2004 et 2005, ils augmentent encore respectivement de 16% et 3% (sans l'inflation).

Les chiffres ci-dessus montrent que la médiane et les quartiles évoluent de manière relativement parallèle pour les maisons unifamiliales et pour les appartements. La médiane seule peut donc être admise comme une bonne mesure pour l'évolution des prix, en tout cas au niveau de la Région. Pour les maisons de rapport, le lien entre médiane et quartiles est moins évident.

Comparaison entre communes

Les 19 communes montrent des valeurs de quartiles et une étendu de dispersion des valeurs assez différentes. En 2005, les valeurs des quartiles sont les suivantes pour les communes :

COMMUNE	QUARTILE 25 (€)	QUARTILE 75 (€)
Anderlecht	98.563	250.000
Auderghem	135.570	300.000
Berchem	110.000	235.250
Bruxelles	105.000	250.000
Etterbeek	108.000	261.625
Evere	104.782	201.636
Forest	110.000	220.500
Ganshoren	100.000	190.750
Ixelles	119.701	281.100
Jette	98.000	177.250
Koekelberg	100.000	200.000
Molenbeek	100.000	170.000
Saint-Gilles	89.000	250.000
Saint-Josse	80.000	211.500
Schaerbeek	105.000	232.000
Uccle	130.000	335.000
Watermael	146.000	331.000
WSL	130.000	270.000
WSP	175.000	411.375
RBC	110.000	250.000

Tableau 8: 1er et 3ème quartile – toutes catégories confondues- en 2005 pour les communes de la RBC

Huit communes ont un premier quartile aux alentours de 100.000 € (95.000-105.000 €): Anderlecht, Bruxelles-Ville, Evere, Ganshoren, Jette, Koekelberg, Molenbeek et Schaerbeek.

Dans deux communes, le premier quartile y est inférieur : Saint-Gilles et Saint-Josseten-Noode.

Dans neuf communes, le premier quartile est supérieur à 105.000 € : Auderghem, Berchem, Etterbeek, Forest, Ixelles, Uccle, Watermael-Boitsfort, Woluwe-Saint-Lambert et Woluwé-Saint-Pierre.

Le troisième quartile montre une plus grande dispersion des valeurs :

Dans quatre communes, 75% des biens se négocient en dessous d'une valeur qui est inférieure ou égale à 200.000 € : Evere, Ganshoren, Jette et Molenbeek-Saint-Jean.

Dans sept communes, le troisième quartile se situe entre 200.000 et 250.000 € : Anderlecht, Berchem-Sainte-Agathe, Bruxelles-Ville, Forest, Saint-Gilles, Saint-Josse et Schaerbeek, dans cinq communes entre 250.000 et 300.000 € : Auderghem, Bruxelles-ville, Etterbeek, Ixelles et Woluwe-Saint-Lambert. A Uccle et à Watermael-Boitsfort, le troisième quartile dépasse les 300.000 €. Enfin à Woluwé-Saint-Pierre, il atteint plus de 400.000 €.

L'ECART INTERDECILE

Au vu des chiffres et des graphiques « box-plots », il devient évident que la dispersion des valeurs est différente d'une commune à l'autre. Certaines communes n'offrent qu'une gamme de prix relativement réduite, contrairement à d'autres, où cette gamme est beaucoup plus large. Cette situation est en partie liée à l'homogénéité/l'hétérogénéité du bâti dans les communes, elle peut également exprimer la possibilité du marché à atteindre des prix élevés. La dispersion des valeurs peut être appréhendée à l'aide de l'interdécile (Décile 9 – Décile 1) qui exprime la largeur de l'intervalle dans lequel 80% des ventes sont comprises :

En ce qui concerne la Région bruxelloise, l'écart interdécile oscille autour des 150.000 € de 1989 à 1997. Il a atteint les 200.000 € en 2000 et augmente fortement depuis pour atteindre un pic de 293.000 € en 2004. En 2005, il est de 278.202 € pour l'ensemble de la Région, c'est la première diminution de l'écart interdécile observée depuis 1997.

L'interdécile est particulièrement étroit (moins de 200.000 €) dans les communes suivantes : Anderlecht, Evere, Jette et Molenbeek-Saint-Jean.

L'interdécile se situe entre 200.000 et 300.000 € à Auderghem, Berchem-Sainte-Agathe, Bruxelles-ville, Etterbeek, Forest, Ganshoren, Koekelberg, Saint-Gilles, Saint-Josse-ten-Noode, Schaerbeek et Woluwé-Saint-Lambert; entre 300.000 et 400.000 € à Ixelles et Watermael-Boitsfort. Il dépasse les 400.000 € à Uccle et à Woluwe-Saint-Pierre.

L'analyse de l'interdécile montre que l'existence d'une large gamme de prix dans une commune (dispersion élevée) n'est pas nécessairement liée à des niveaux de prix élevés. On peut toutefois affirmer que les larges distributions ont plus de chances de se trouver dans des communes à prix élevés.

L'analyse de la dispersion des prix peut être un outil intéressant pour détecter des situations d'exclusion. En effet, c'est la position du premier quartile, et plus encore, du premier décile et du centile 5 (utilisé ici à la place de la valeur extrême inférieure), qui permet d'estimer de quelle somme il faut disposer au minimum pour acquérir un

bien dans une commune⁵. Quatre communes montrent un premier quartile relativement élevé, il s'agit d'Auderghem, d'Uccle, de Watermael-Boitsfort et de Woluwe-Saint-Pierre. De ces quatre, trois présentent également un centile 5 qui dépasse largement la moyenne régionale. Il s'agit d'Auderghem, de Watermael-Boitsfort et de Woluwe-Saint-Pierre.

EVOLUTION DES TAUX HYPOTHECAIRES

Les taux hypothécaires jouent un rôle important dans la capacité d'emprunt des ménages et peuvent avoir une influence considérable sur l'évolution du marché immobilier.

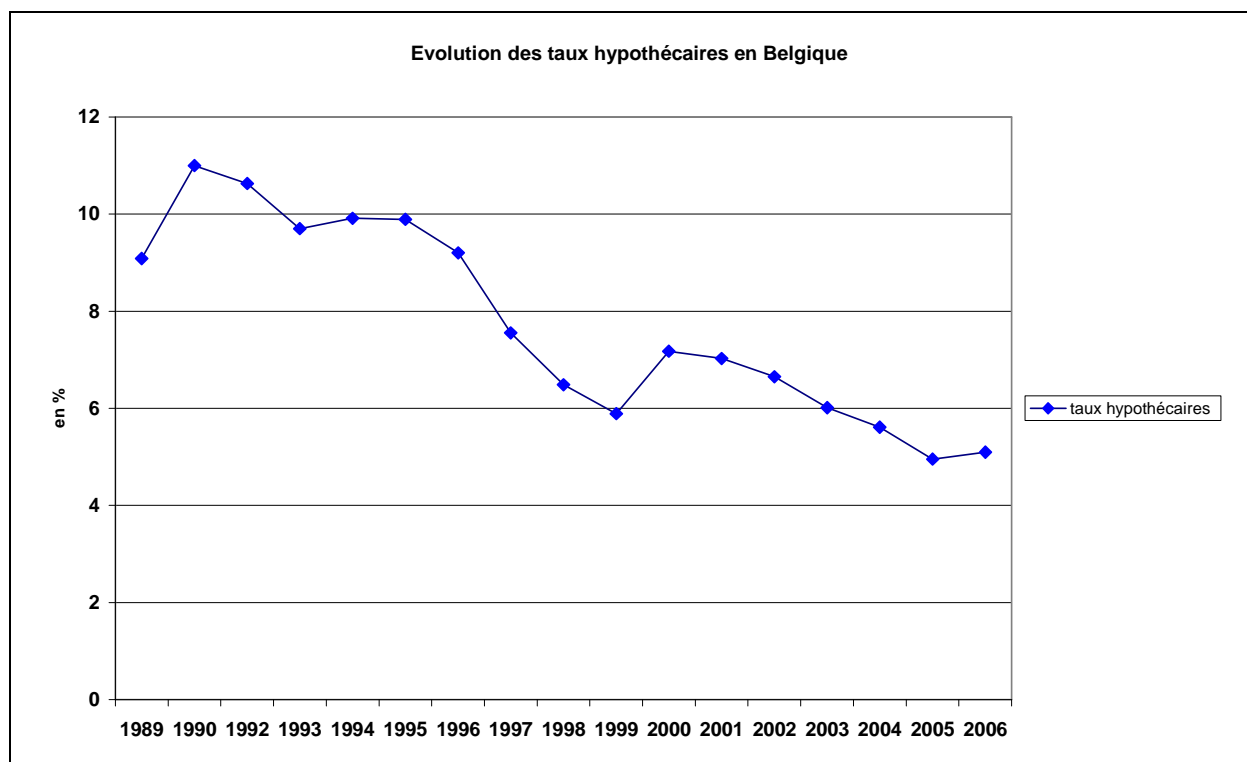


Tableau 9: Evolution des taux hypothécaires.

Source : CGER et Fortis

En Belgique, fin 2005, on dénombrait 7,4 millions de contrats de crédit souscrits par des particuliers en Belgique, crédit à la consommation et crédit hypothécaire confondus. Quelques 54% de la population adulte a ainsi recours au crédit. Ce chiffre monte à 80% pour le groupe des 35-44 ans⁶. C'est dire l'importance du crédit sur le marché immobilier belge. Le graphique ci-dessus est à mettre en relation avec l'évolution du marché immobilier. La diminution des taux hypothécaires a

⁵ Il s'agit évidemment ici qu'une approximation vague qui ne prend pas en compte le type de bien et son adaptation aux ménages acquéreurs.

⁶ UPC, Union Professionnelle du Crédit, rapport annuel 2006

certainement joué un rôle dans l'emballement du marché ces dernières années même si la capacité d'emprunt des ménages bruxellois, on va le voir, n'a pas réellement augmenté.

2.3. L'ACCES A LA PROPRIETE EN REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

L'évolution des prix de l'immobilier montre que le marché bruxellois est devenu progressivement inaccessible à une frange importante de ménages bruxellois.

Pour évaluer l'accessibilité réelle du marché acquisitif, il est possible de se baser sur une comparaison entre l'évolution des prix de l'immobilier d'une part et la capacité d'emprunt des ménages d'autre part.

EVOLUTION COMPAREE DE LA CAPACITE D'EMPRUNT DES MENAGES ET DES PRIX DE L'IMMOBILIER

Le graphique ci-dessus montre que malgré des taux hypothécaires historiquement bas (passés de 7,6% en 2000 à 5% en 2005⁷) ces dernières années, la part du budget des ménages allouée au remboursement de leur logement ne cesse de croître depuis la fin des années 90.

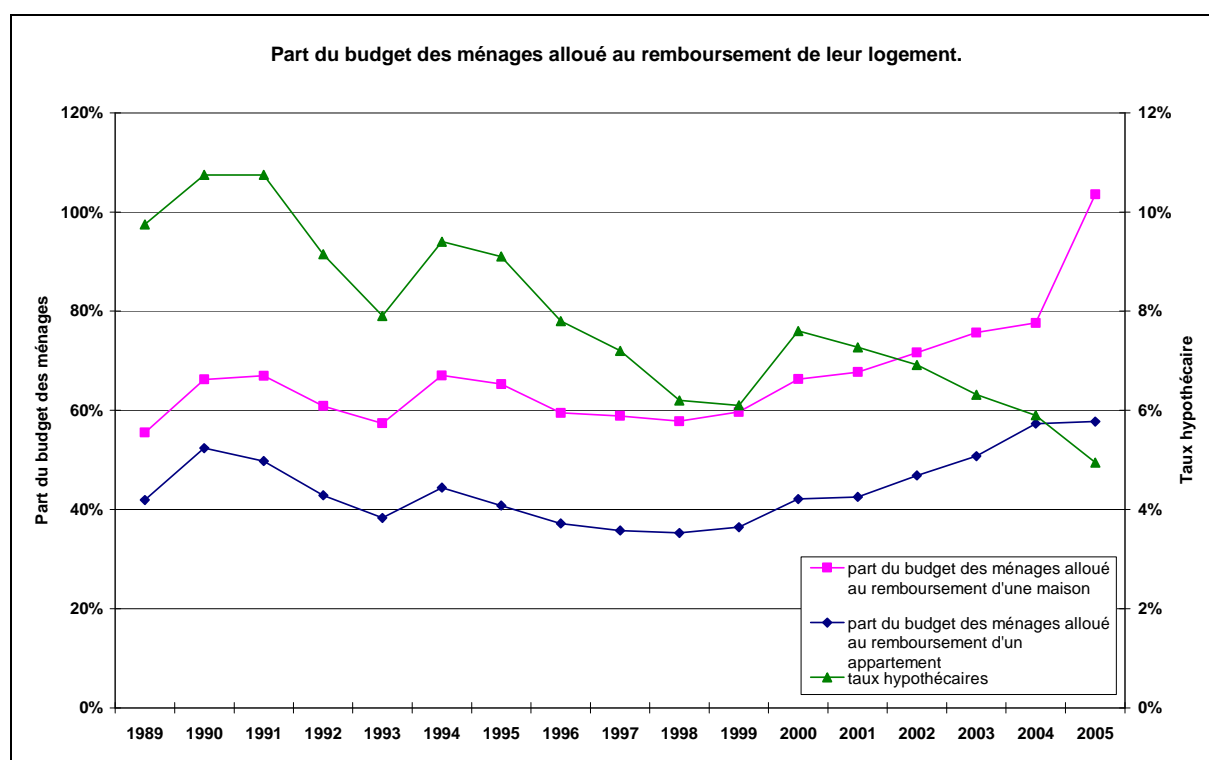


Figure 15: Evolution de la part du budget des ménages alloué au remboursement de leur logement

Source : Julie Charles⁸

⁷ Taux CGER et Fortis

⁸ CHARLES J. (2007), *Structure de la propriété sur le marché locatif privé bruxellois. Analyse comparée du profil des bailleurs et des locataires*, Rapport final 2003-2006, Prospective Research for Brussels, Irsib.

Depuis 2004, un ménage bruxellois qui dispose de revenus médians doit consacrer plus de 50% de son budget à rembourser son emprunt pour l'achat d'un appartement. Ce même ménage consacrerait plus de 100% de ses revenus dans le cas, plus qu'improbable sans économies personnelles et/ou patrimoine, où il achèterait une maison. En termes réels, le revenu médian de la Région de Bruxelles-Capitale diminue⁹. Or, le taux d'effort ne peut dépasser 30% du budget des ménages dans les calculs de capacité d'emprunt des ménages effectués par les analystes des organismes financiers.

Ces derniers tentent d'ailleurs de s'adapter à cette situation en proposant des prêts qui s'allongent dans le temps¹⁰. Pour la première fois en 2006, la durée moyenne du crédit hypothécaire a dépassé les 20 ans en Belgique. Selon les chiffres recensés par la banque Fortis¹¹, les formules longues de crédit ont le vent en poupe : la part des crédits à 30 ans qui ne sont commercialisés que depuis 2005 vaut déjà 12% de leur production en 2005.

L'augmentation de la part du budget des ménages allouée au remboursement du crédit hypothécaire est à imputer aux prix croissants de l'immobilier aujourd'hui. En effet, les revenus des ménages n'ont pas suivi la hausse des prix sur le marché et les taux hypothécaires historiquement bas ne compensent pas, comme on pourrait le croire, la stagnation de la capacité d'emprunt cumulé à la hausse des prix sur le marché acquisitif du logement.

Le marché acquisitif est désormais inaccessible pour le ménage bruxellois moyen.

LA PART DU MARCHÉ ACQUISITIF ACCESSIBLE A CHAQUE DECILE

Il est possible de calculer la part du marché acquisitif accessible à chaque décile en prenant en considération un taux d'effort de 30% et un taux fixe (correspondant à chaque année considérée¹²) sur 20 ans (fig.14). Force est de constater que la propriété de son logement n'est accessible qu'aux ménages les plus riches de la population bruxelloise¹³.

Les statistiques sur les revenus des ménages sont à interpréter avec précaution sachant qu'elles comportent certains biais puisqu'elles sont effectuées à partir des déclarations fiscales des ménages, un ménage fiscal ne correspondant pas forcément à un ménage réel (seuls les ménages imposables sont comptabilisés, les cohabitants non mariés remplissent chacun une déclaration,...). Toutefois, **l'évolution dans le**

⁹ NOËL, F. : « Plan de lutte contre la crise structurelle du logement à Bruxelles », CRU, ULB.

¹⁰ Article paru dans Le Soir du 10 et 11 février 2007, « Des emprunts qui s'allongent »,

¹¹ Idem

¹² Taux CGER

¹³ Nous parlons ici exclusivement des ménages qui doivent emprunter pour acquérir leur logement, ce qui est le cas pour la majorité des ménages.

temps en fonction des autres paramètres qui influencent la capacité d'emprunt reste pertinente car les biais inhérents aux statistiques des revenus restent présents d'une année à l'autre.

Il fallait auparavant faire partie des 30% les plus riches pour avoir accès à 50% du marché immobilier. Désormais il faut faire partie des 10% les plus nantis pour espérer acheter son logement.

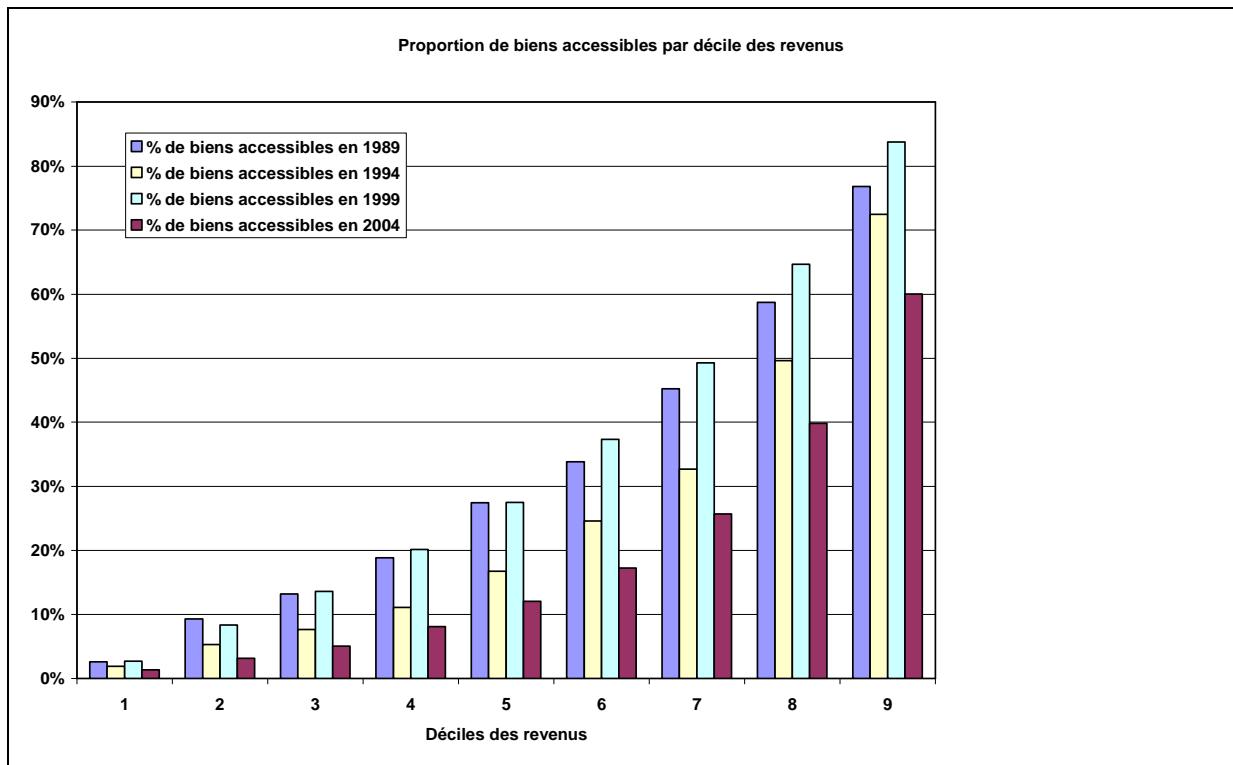


Figure 16: Proportion de biens accessibles par décile des revenus

Source : Statistiques fiscales et base de données Logeac de l'INS, taux hypothécaires de la CGER et calculs personnels

LE DISPOSITIF D'AIDE A L'ACQUISITION EN REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

La Région a mis en place des mesures visant à améliorer l'accès à la propriété des ménages. Deux organismes para-régionaux ont comme objectif de faciliter l'acquisition d'un logement dans la Région. Il s'agit d'une part du Fonds du Logement qui pratique des prêts sociaux et d'autre de la SDRB chargée de construire du logement moyen à des prix moindres que ceux du marché.

D'autres outils dont nous ne parlerons pas dans ce rapport ont été mis en place par la Région : il s'agit des primes à la rénovation et à l'embellissement des façades et des abattements aux droits d'enregistrement.

LE FONDS DU LOGEMENT

Au vu de ce qui a été dit plus haut, le marché immobilier est devenu inaccessible aux bruxellois qui ont des revenus médians. Le **Fonds du Logement** permet néanmoins de faciliter l'accès à la propriété des ménages à bas et moyens revenus grâce à l'octroi de prêts préférentiels (2% en 2005, le taux du marché étant de 5%).

Leur action est indéniable, le nombre de ménages ayant profité des aides est là pour le prouver.

Activités du Fonds du Logement sur le marché acquisitif bruxellois

Années	Nombre total de prêts octroyés par le Fonds du Logement	Nombre de logements vendus sur le marché	Part des logements achetés avec l'aide du Fonds du Logement (%)
1989	181	14714	1,2
1990	243	11369	2,1
1991	241	10882	2,2
1992	232	11116	2,1
1993	251	10725	2,3
1994	401	10981	3,7
1995	317	9581	3,3
1996	245	10457	2,3
1997	250	11411	2,2
1998	291	11953	2,4
1999	321	13562	2,4
2000	407	12547	3,2
2001	441	13529	3,3
2002	613	13479	4,5
2003	655	14384	4,6
2004	649	14088	4,6
2005	708	12173	5,8
total	6446	206951	3,1

Tableau 10 : Activités du Fonds du Logement sur le marché acquisitif bruxellois

Source : D'après Pol Zimmer et Julie Charles.

Le Fonds du Logement est un organisme de prêts sociaux qui a la particularité de donner accès à la propriété à des ménages à faibles revenus qui n’y aurait pas eu accès autrement. Le revenu maximum du ménage ne peut excéder 33.000 €.

Près de 90% des ménages emprunteurs relèvent des barèmes du logement social:

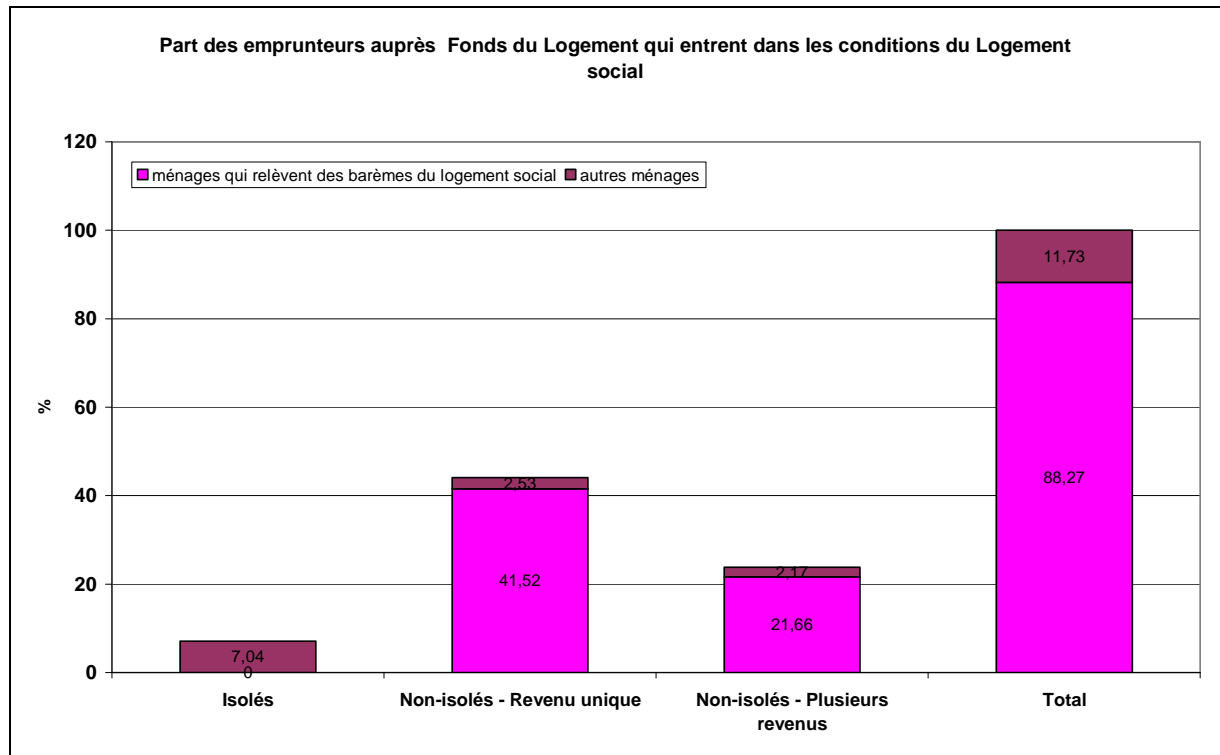


Figure 17: Part des emprunteurs du Fonds du Logement qui relèvent des barèmes du logement social

Source : Rapport d’activités du Fonds du Logement 2005.

Le montant moyen prêté par le Fonds du Logement est en augmentation depuis 2003 et correspond à l’augmentation des prix de l’immobilier ces dernières années. Le Fonds du Logement a dû récemment adapter à la hausse ses plafonds de montant octroyés pour les emprunts car ils ne correspondaient plus à la réalité du marché immobilier.

Le prix médian d’un logement en Région bruxelloise est de 160.000 € en 2005 alors que le montant moyen prêté en 2005 par le Fonds du Logement est de 102.269 €. Ce qui veut dire que les ménages qui empruntent au Fonds du Logement achètent donc des biens immobiliers dont le prix se situe largement en dessous du prix médian bruxellois.

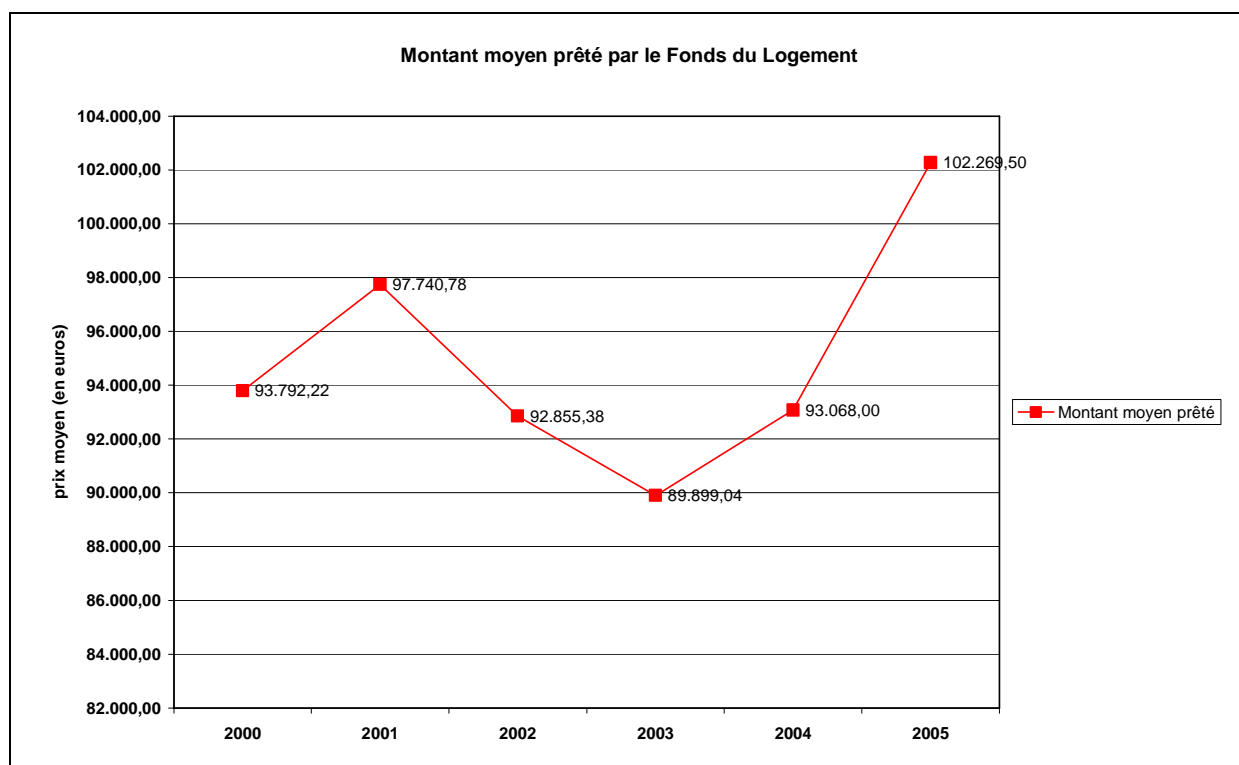


Figure 18: Montant moyen prêté par le Fonds du Logement

Source : Rapport d'activités du Fonds du Logement 2005.

Lorsque l'on effectue le même calcul évoqué plus haut avec le taux préférentiel du Fonds du Logement (2%) et qu'on le compare à celui effectué avec le taux du marché (5%) le contraste est étonnant. Il faut tout de même faire partie des 20% les plus riches pour avoir accès à 50% du marché acquisitif. Nous avons fait le calcul jusqu'au huitième décile car les prêts sociaux s'adressent aux ménages dont les revenus ne dépassent pas 33. 000 euros net imposable (8^{ème} décile= 32.013 €).

Les réserves émises concernant les statistiques des revenus¹⁴ sont tout aussi valables en ce qui concerne le Fonds du Logement. Néanmoins, le graphique ci-dessous permet d'observer le contraste issu d'une différence de taux hypothécaire.

¹⁴ Notons également que ce calcul a été réalisé avec les statistiques des revenus 2003 car ceux de l'année 2005 ne sont pas encore disponible.

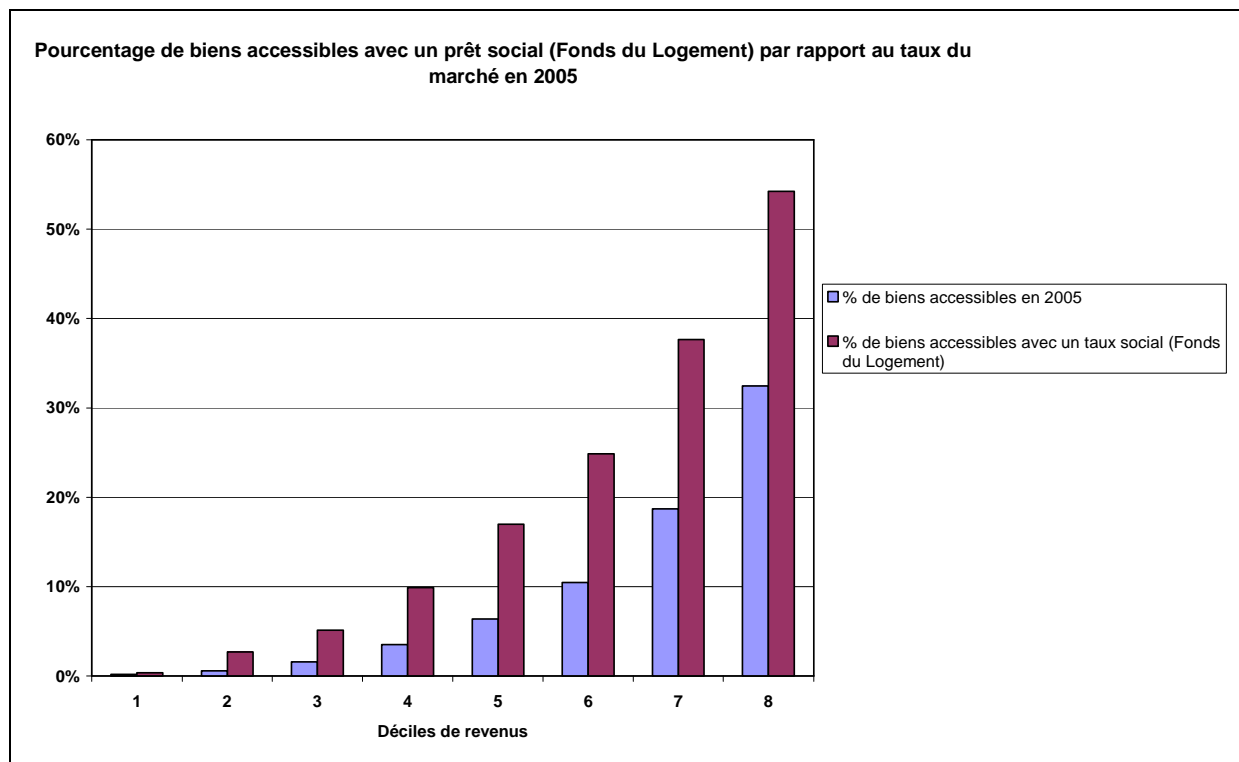


Figure 19: Proportion de biens accessibles par décile des revenus avec un prêt social en 2005

Source : Statistiques fiscales et base de données Logeac de l'INS, taux hypothécaires de la CGER et calculs personnels

LA SOCIÉTÉ DE DÉVELOPPEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE (SDRB)

L'objectif de la SDRB dans le cadre de sa mission de rénovation est de produire du logement pour ménages à revenu moyen. Les nouveaux logements produits par la SDRB doivent se situer dans des quartiers caractérisés par un déficit en logements de qualité ou sur des terrains laissés en friche depuis longtemps et en priorité dans l'espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation, mais également dans ou aux alentours des périmètres des contrats de quartier.

Le but est de fixer sur le territoire de la Région des populations dont le revenu est supérieur aux conditions d'accès au logement social. La SDRB cible, dans cette optique, les ménages à revenu moyen dont elle est censée favoriser l'accès à la propriété en créant des logements qui correspondent à cette demande (appartements, lofts, duplex +/- 100 m² avec 2 à 3 chambres).

Le nombre de logement construits de cette manière, grâce à des fonds publics est, lui aussi en augmentation. Ce tableau montre l'évolution du nombre d'acte de ventes signés depuis 1991 ainsi que la part que ces acquisitions représentent dans le total des ventes de logements

Le prix des logements construits par la SDRB ne peut excéder le montant de 1000 euros/m² net habitable. Dès lors, un bien d'une superficie de 100 m² coûte seulement 100.000 €

Le prix médian d'un logement en Région de Bruxelles-Capitale en 2005 étant de 160.000 €

Activités de la SDRB sur le marché acquisitif bruxellois

Années	Acte de ventes signés	Nombre de logements vendus sur le marché	Part des logements SDRB dans le total des ventes de logements
1991	8	10882	0,1%
1992	13	11116	0,1%
1993	20	10725	0,2%
1994	45	10981	0,4%
1995	88	9581	0,9%
1996	63	10457	0,6%
1997	97	11411	0,9%
1998	83	11953	0,7%
1999	227	13562	1,7%
2000	221	12547	1,8%
2001	298	13529	2,2%
2002	263	13479	2,0%
2003	262	14384	1,8%
2004	259	14088	1,8%
2005	343	12173	2,8%
total	2290	180868	1,3%

Tableau 11 : Activités de la SDRB sur le marché acquisitif bruxellois

Source : D'après Pol Zimmer et Julie Charles.

En ce qui concerne les revenus des acquéreurs-occupants, ils ont été plafonnés et indexés par arrêté gouvernemental à 48.734 €. Pour un couple, les deux revenus ne sont pas comptabilisés dans leur intégralité. On observe en 2005 une baisse assez significative de la proportion de ménages des catégories des revenus bas et une augmentation radicale de la représentation des ménages à revenus élevés (supérieur à 37.200 €). Il est intéressant de constater que près d'un tiers des bénéficiaires de cette mesure ont des revenus qui se rapprochent du 9ème décile des revenus en 2005, les 10% les plus riches de la population (plus de 40.000 € par an) alors que la SDRB construit du logement pour les ménages à revenus moyens¹⁵.

¹⁵ Le revenu médian bruxellois par déclaration est de 17.643 €

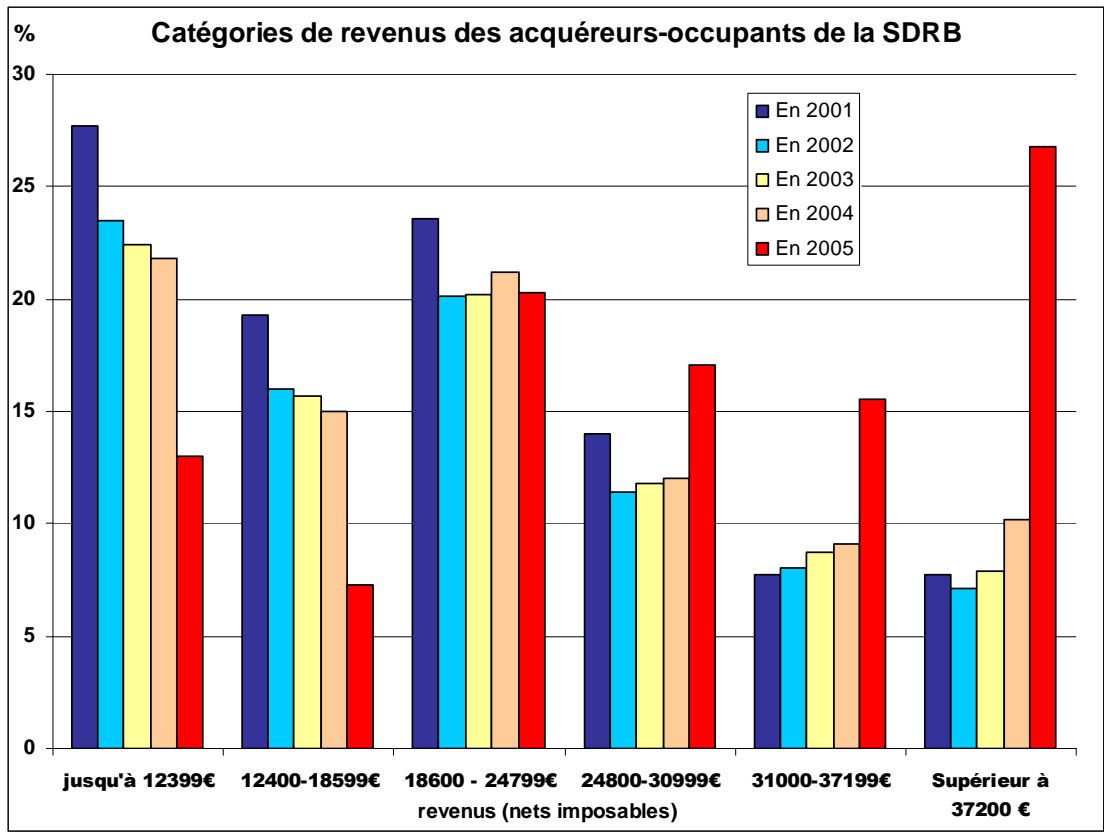


Figure 20: Catégories de revenus des acquéreurs-occupants de la SDRB

Source : Rapports d'activités de la SDRB

LA CONNAISSANCE DES MESURES REGIONALES EN MATIERE D'ACQUISITION

Peu de ménages connaissent l'existence des mesures mises en place par la Région pour faciliter l'accès à la propriété. Dans l'observatoire des loyers 2004, une question concernant ces instruments a été posée aux 3000 personnes interviewés, il en ressort que seuls 8,47% des locataires connaissent trois aides ou plus tandis que 65,5% ne connaissent aucune de ces aides et ont au mieux entendu parler de l'une d'elles. Parmi celles-ci, l'emprunt à taux réduit du Fonds du Logement (12,44%) est le mieux connu. La SDRB n'a pas été mentionnée dans la question.

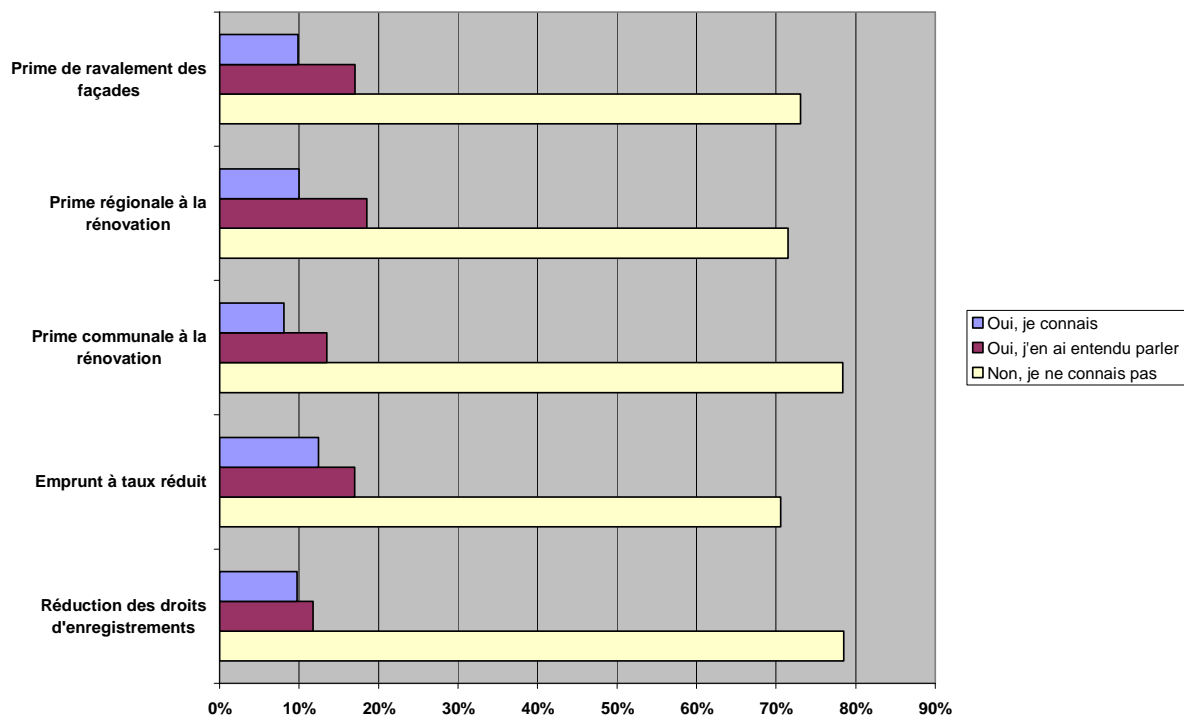


Figure 21: connaissance des mesures régionales en matière d'aide à l'acquisition en RBC

Source : Observatoire des Loyers 2004

CONCLUSION

Dans ce rapport, nous avons, entre autres, tenté d'évaluer la hausse réelle des prix, celle qui n'est pas compensé pour l'acquéreur par une indexation de ses revenus.

On a vu qu'il y a une augmentation réelle qui ne peut pas être imputée à l'inflation. Cette augmentation est variable dans les différentes communes et pour les trois catégories de bien. Elle n'est pas continue sur la période analysée : durant le début des années 90, on assiste même à une très légère décroissance des prix médians. L'augmentation prend cours à la fin des années 90, et elle s'accélère dans les années 2000. On peut supposer que certains facteurs jouent un rôle important dans cette évolution.

Les prix de l'immobilier sont en forte hausse depuis le début de ce siècle.

- L'europanisation de la Région de Bruxelles-Capitale : le statut de Capitale de l'Union européenne a indubitablement des impacts sur le marché acquisitif du logement, la Région de Bruxelles-Capitale faisant encore partie des métropoles les moins chères en Europe, elle reste attractive pour les investisseurs étrangers. Les distances à parcourir entre les villes prennent moins d'importance, il peut devenir intéressant pour certains (par exemple les fonctionnaires européens) d'avoir un logement ou du moins un pied-à-terre à Bruxelles.
- La baisse des taux hypothécaires a certainement joué un rôle dans ce processus.
- La récente « amnistie fiscale » entrée en vigueur en janvier 2004 (jusque fin 2004), a certainement eu un impact considérable sur les investissements des particuliers dans l'immobilier, l'année 2005 fut une année exceptionnelle concernant le marché des maisons, le nombre de transactions a explosé alors qu'il était en diminution depuis 1989. La DLU (Déclaration Libératoire Unique) devait permettre de régulariser la situation fiscale des contribuables ayant un compte à l'étranger en leur conférant une immunité sociale et pénale. Le gouvernement fédéral a encouragé les investissements dans l'immobilier en appliquant une sanction moindre à ceux qui rapatriaient leurs capitaux en investissant dans l'immobilier par rapport à d'autres investissements plus lourdement sanctionnés.
- Les loyers augmentent ce qui réduit la différence entre la charge de remboursement et le loyer à payer. En effet, le marché locatif suit en général les évolutions du marché acquisitif : « *l'inflation galopante des prix de vente se*

*répercutera inévitablement sur les prix des loyers. Un propriétaire-bailleur aura tendance à compenser le surcoût à l'achat sur ses loyers*¹⁶».

- La mesure fiscale d'aide à l'acquisition, l'abattement aux droits d'enregistrement, dont l'objectif est d'inciter les ménages à se fixer à Bruxelles semble porter ses fruits : de plus en plus de ventes sont effectuées par des acquéreurs dans le but d'y résider. Depuis le début des années 2000, un glissement semble avoir lieu vers un marché d'acheteurs de leur propre logement alors qu'auparavant le marché des appartements était stimulé par des investisseurs-bailleurs. Toutefois, cette mesure n'a pas d'effet de stabilisation des prix sur le marché acquisitif et il est possible que l'effet soit limité par le fait que le marché intègre cet élément en augmentant les prix¹⁷.
- Des facteurs subjectifs qui trouvent leur origine dans un phénomène psychologique, la croyance en une hausse ininterrompue des prix de l'immobilier dans les grandes agglomérations, peuvent générer une « psychose immobilière » poussant les ménages à acheter par peur de ne plus jamais y parvenir.

Les prix de l'immobilier historiquement élevés ne sont pas sans conséquences sur les ménages bruxellois

- L'exclusion d'un nombre grandissant de ménages de l'accès à la propriété : L'évolution du revenu médian des bruxellois ne suit pas l'augmentation exponentielle des prix de l'immobilier. La capacité d'emprunt rend le marché acquisitif désormais inaccessible pour le ménage bruxellois médian. Il faut faire partie des 10% des ménages les plus riches de la Capitale pour avoir accès à 50% des biens immobiliers. L'accès à la propriété est de plus en plus difficile pour un nombre grandissant de ménages qui ne trouvent plus de logement correspondant à leurs besoins et surtout à leurs moyens.
- L'offre de logement inadaptée : selon certaines études¹⁸, l'offre de logements ne correspond plus aux réalités démographiques de la population bruxelloise (de plus en plus de ménages d'une seule personne : étudiants, célibataires, divorcés, mono-parental, personnes âgées,...). Il serait nécessaire de construire des logements plus compacts et moins chers et donc plus adaptés (financièrement) à des ménages de 1 personne. Par ailleurs, les organismes

¹⁶ RBDH (2005), *Que peut faire la Région bruxelloise face à la flambée des prix immobiliers à Bruxelles.* »

¹⁷ GECZYNSKI S., ROMAINVILLE A., *La fiscalité locale et régionale pesant sur les ménages dans la région urbaine bruxelloise*, Rapport final de recherche pour le Cabinet du Ministre-Président Charles Picqué, IGEAT-ULB, Janvier 2007.

¹⁸ STADIM (2003), *Evolution et perspectives de l'offre et de la demande de logements dans la Région de Bruxelles-Capitale*, Rapport final de recherche, Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale, Octobre 2003.

financiers semblent prendre en considération ce profil d'acquéreur potentiel à qui les crédits hypothécaires classiques ne conviennent plus et proposent d'autres formules de crédit comme les crédits à (très) long terme.

- L' « exode des bruxellois » : de nombreuses études accordent une importance considérable à l'accès à la propriété dans les choix résidentiels des ménages¹⁹, c'est un motif de déménagement souvent invoqué par les personnes qui veulent devenir propriétaires de leur logement. Les bruxellois sont de plus en plus nombreux à émigrer pour trouver un logement abordable. Le phénomène de périurbanisation existe depuis longtemps et a toujours été déterminé en grande partie par l'attrait d'un environnement plus favorable, moins urbain, mais il y a fort à parier que le profil des ménages qui partent habiter en périphérie tend à s'élargir par l'effet de la hausse des prix immobiliers, comme d'ailleurs les territoires périurbains élus qui sont de plus en plus éloignés des centres urbains.

¹⁹ De Corte S., Raymaekers P., Thaens K., Vandekerchove B., François G. (2003), *Etude des mouvements migratoires de et vers les grandes villes pour les trois régions belges*, Etude réalisée par la V.U.B et Mens en Ruimte pour le SPP Intégration sociale – Politique des Grandes Villes.

BIBLIOGRAPHIE

CHARLES J.(2007), *Structure de la propriété sur le marché locatif privé bruxellois. Analyse comparée du profil des bailleurs et des locataires*, Rapport final 2003-2006, Prospective Research for Brussels, Irsib.

DE CORTE S., RAYMAEKERS P., THAENS K., VANDEKERCHOVE B., FRANÇOIS G. (2003), *Etude des mouvements migratoires de et vers les grandes villes pour les trois régions belges*, Etude réalisée par la V.U.B et Mens en Ruimte pour le SPP Intégration sociale – Politique des Grandes Villes.

De KEERSMAECKER, M.-L.et Sophie De Conink (2005), *Observatoire des loyers 2004*, Etude commandée par la SLRB à la demande de la Secrétaire d'Etat au logement de la RBC, réalisée par Creat et Sonecom, Bruxelles.

GECZYNSKI S., ROMAINVILLE A. (2007), *La fiscalité locale et régionale pesant sur les ménages dans la région urbaine bruxelloise*, Rapport final de recherche pour le Cabinet du Ministre-Président Charles Picqué, IGEAT-ULB, Janvier 2007.

JANSSENS Ph. Et De WAEL P. (2005), *50 années de marché immobilier en Belgique*, Roularta books.

KESTELOOT C., SEEGERCK, BENJAMIN W. ET VAN CUTSEM S. (2006)., *Logement et confort des ménages* in Atlas de la Santé et du social de Bruxelles-Capitale 2006, observatoire de la santé et du social, Bruxelles.

NOËL F.(2003), *Plan de lutte contre la crise structurelle du logement à Bruxelles*, CRU, ULB.

TRENDS TENDANCES (2006), *Immobilier : les prix à Bruxelles, Brabant wallon, Brabant flamand*, édition 2006, n°49, décembre 2006.

STADIM (2003), *Evolution et perspectives de l'offre et de la demande de logements dans la Région de Bruxelles-Capitale*, Rapport final de recherche, Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale, Octobre 2003.

RASSEMBLEMENT POUR LE DROIT A L'HABITAT ET SOLIDARITE EN PLUS PAUVRETE EN MOINS (2005), *Que peut faire la Région bruxelloise face à la flambée des prix immobiliers à Bruxelles.* »