

Prix de l'immobilier à Bruxelles: la fracture se joue sur le Canal depuis une vingtaine d'années

Le Soir + - 21 Jun. 2021

Selon une étude de l'Ibsa, le clivage entre communes de l'ouest et de l'est de Bruxelles s'est formé au tournant des années 2000.

Cheffe Bruxelles

Anderlecht, Ganshoren, Koekelberg, Jette, Molenbeek, Berchem... Ce sont les six communes bruxelloises où le prix médian des appartements était, en 2020, le moins élevé de la Région. Ce sont, aussi, les six territoires situés à l'ouest du Canal, fracture qui ne se résorbe décidément pas. Une balafre aussi vieille que la Région ? Pas vraiment si on en croit la dernière étude de l'Ibsa (Institut bruxellois de statistique et d'analyse). Mattéo Godin, expert à la Cellule Economie et Emploi, a passé en revue tous les prix de l'immobilier.

Verdict ? Il y a un quart de siècle, les communes les moins chères étaient Saint-Josse-ten-Noode, Saint-Gilles et Schaerbeek, toutes situées à l'est de la voie d'eau. Les plus onéreuses étaient Woluwe-Saint-Lambert, Uccle et Woluwe-Saint-Pierre, également situées à l'est. « À cette époque, la différence de prix entre l'ouest et l'est du canal est minime, alors que de grands écarts de prix existent au sein de chaque rive du canal », souligne le chercheur.

Une rupture après 2000

Mattéo Godin a décortiqué l'évolution, sur vingt-cinq ans. Elle montre, d'une part, un resserrement des prix sur chaque rive, et, de l'autre, un écart croissant entre celles-ci. Concrètement, de 1995 à 2001, la croissance des prix a été modérée : 1,8 % pour le prix médian d'un appartement. En revanche, entre 2002 et 2007, la hausse est de 10 %, le boom immobilier touche, aussi, la capitale. Ensuite, retour à une progression limitée (1,1 % jusqu'en 2017), puis plus marquée (5,9 % et même 7,8 % avec le Covid, en 2020). Parmi les facteurs avancés, dans l'étude de l'Ibsa, pour cette hausse des prix, « la pression démographique, l'arrivée, singulièrement après 2000, d'expatriés à haut pouvoir d'achat, la hausse de la capacité d'emprunt, la part croissante des biens achetés par des investisseurs... »

Quant à la croissance asymétrique des prix, avec une plus forte pression à l'est, elle peut être en partie expliquée précisément par la présence de travailleurs des institutions européennes et internationales, dont les bureaux sont plutôt situés de ce côté-là du Canal. Un encouragement à s'établir plutôt là-bas, surtout que le bâti y est souvent de meilleure qualité.

Conclusion de Mattéo Godin ? « Il serait intéressant de lancer une étude sur les causes de ces évolutions, en particulier du creusement de la fracture le long du Canal. Les prix de l'immobilier n'appréhendent qu'une partie du clivage social. Mais ils permettent d'appréhender la mixité sociale entre les quartiers. »