



# AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET IMMOBILIER

Méthodologie

AVRIL 2024

## TABLE DES MATIÈRES

---

<b>1.</b>	<b>Occupation du sol</b> .....	<b>3</b>
1.1.	Occupation du sol : nature des parcelles et superficie.....	3
1.2.	Occupation du sol : Revenu cadastral.....	4
	<b>Annexe : liste détaillée des parcelles bâties et non bâties selon leur nature</b> .....	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>Parc de bâtiments résidentiels et non résidentiels</b> .....	<b>12</b>
2.1.	Nombre de bâtiments (résidentiel et non résidentiel).....	12
2.2.	Nombre de logements .....	13
2.3.	Nombre de garages, parkings ou places de parking couvertes .....	13
2.4.	Superficie de bureaux.....	14
2.5.	Permis de bâtir.....	14
2.6.	Ventes immobilières .....	15
	<i>Sur la base de la nature figurant sur le plan du Cadastre</i> .....	<i>15</i>
	<i>Sur la base de la nature selon l'acte de vente et le code de construction</i> .....	<i>16</i>
2.7.	Vente immobilière Citydev.brussels .....	17
<b>3.</b>	<b>Primes et allocations destinées au logement</b> .....	<b>18</b>
<b>4.</b>	<b>Parcs et terrains industriels</b> .....	<b>19</b>
<b>5.</b>	<b>Parc de logements sociaux</b> .....	<b>19</b>

## COLOPHON

---

### Auteur

perspective.brussels  
rue de Namur, 59 – 1000 Bruxelles

### Date de réalisation

avril 2024

### Contact

IBSA – [ibsa@perspective.brussels](mailto:ibsa@perspective.brussels)

# 1. OCCUPATION DU SOL

Le sol désigne dans ce contexte-ci toute surface terrestre support des constructions humaines. Dans ce même contexte, il est considéré comme une ressource et fait l'objet d'échanges marchands. C'est sous cet angle marchand qu'il fait l'objet d'un cadastrage.

L'occupation du sol, telle que documentée par l'Administration générale de la Documentation patrimoniale (AGDP), correspond à sa destination morphologique, soit la destination de la parcelle sur la base de ses caractéristiques en termes de construction et d'aménagement. Il s'agit de l'usage prévu pour la parcelle au moment de la conception de sa configuration. Celui-ci ne correspond pas toujours à l'usage qui en est réellement fait, ou à la destination légale de la zone où elle est située.

La statistique « Occupation du sol » présente, depuis 1982, un aperçu du nombre de parcelles, des superficies et des revenus cadastraux (R.C.) non indexés de l'ensemble des parcelles selon leur nature pour la Belgique, les régions, les provinces, les arrondissements, les communes, les divisions cadastrales et les secteurs statistiques. Ces variables sont déterminées après enquête par les agents de l'AGDP, au moment de la création de la parcelle, après une modification notable de celle-ci ou après un éventuel contrôle opéré par l'AGDP, notamment à la suite de l'enregistrement d'un droit réel<sup>1</sup>.

Ci-dessous, le titre « 1.1 Occupation du sol : nature des parcelles et superficie » correspond aux tableaux 11.1.1.1, 11.1.1.3 et 11.1.1.4. Le titre « 1.2 Occupation du sol : revenu cadastral » correspond au tableau 11.1.1.2.

## 1.1. OCCUPATION DU SOL : NATURE DES PARCELLES ET SUPERFICIE

L'AGDP a défini plusieurs centaines de **natures cadastrales**. Le SPF Economie – Statistics Belgium a élaboré une version succincte de cette statistique générale « Occupation du sol » en réduisant le nombre de natures cadastrales à 25 catégories, divisées en deux grands groupes : les **parcelles non bâties** et les **parcelles bâties**. Les tableaux de l'IBSA se basent sur cette version succincte de Statistics Belgium. Le détail des catégories est repris en annexe. Les données par nature (non agrégées en catégories) sont disponibles auprès de l'AGDP.

Les **parcelles non normalisées** sont les parcelles auxquelles le SPF Finances n'avait pas encore attribué de nature cadastrale. Depuis 2010, toutes les parcelles ont une nature cadastrale standardisée.

La **superficie cadastrée** correspond à la somme des superficies des parcelles non bâties, des parcelles bâties et de la superficie non normalisée.

La **superficie non cadastrée** se compose de la superficie qui n'est pas divisée en parcelles (voies publiques, places, cours d'eau...). Aucune nature cadastrale n'est attribuée à cette superficie. Elle est calculée en déduisant la superficie cadastrée de la **superficie totale** de l'unité administrative.

Jusqu'en 2017, on calcule la **superficie totale** sur la base des fichiers de la matrice cadastrale. Cette base de données contient les superficies cadastrales qui résultent d'actualisations successives des superficies communales telles qu'elles avaient été définies initialement au temps de Napoléon (lorsque la Cadastre a été créé). Depuis 2018, on calcule la superficie totale sur la base des fichiers du système

---

<sup>1</sup> Lorsque les propriétaires omettent de déclarer d'importantes modifications au sol ou des transformations d'immeubles, la mise à jour des données ne peut être faite.

CADGIS. Les superficies dans cette base de données sont basées sur des fichiers numériques établis à l'aide des techniques de mesure les plus récentes et donnent une image plus précise de la superficie effective des unités administratives. La superficie totale officielle des entités administratives est arrondie à l'unité de superficie « hectare » (ha).

L'interprétation de la statistique « Occupation du sol » requiert une certaine prudence pour les raisons suivantes :

- > Les superficies mentionnées concernent uniquement les parcelles cadastrées ; les superficies non cadastrées ne sont prises en compte que de manière globale.
- > Les données sont recueillies sur base de la nature cadastrale mentionnée à la matrice. Lorsque les propriétaires omettent de déclarer d'importantes modifications au sol ou des transformations d'immeubles, la mise à jour des données ne peut être faite.
- > Les parcelles bâties comprennent souvent une partie non bâtie relativement importante (jardin, pré...).

## 1.2. OCCUPATION DU SOL : REVENU CADASTRAL

Un **revenu cadastral** est attribué à toutes les parcelles dont la contenance est imposable. Le revenu cadastral est la valeur locative annuelle nette du bien au 1<sup>er</sup> janvier 1975 (année de référence en matière d'imposition immobilière). Celui-ci est soit **imposable** au précompte immobilier<sup>2</sup> (c'est le cas de la plupart des habitations), soit **exonéré** du précompte immobilier (certains immeubles affectés à l'enseignement, des immeubles appartenant à un état étranger ou une institution publique de droit international). Un bien peut également faire l'objet d'une **exonération partielle** (biens classés relevant du patrimoine immobilier protégé).

Aucun revenu cadastral n'est attribué aux parcelles dont la contenance n'est pas imposable (par exemple, certaines parcelles appartenant à des entités publiques : maisons communales, Palais de Justice, bâtiments militaires, bois appartenant au Domaine de l'État).

### Références

- > Bruxelles Fiscalité
- > SPF Économie - Statistics Belgium
- > SPF Finances - Administration générale de la Documentation patrimoniale

---

<sup>2</sup> Le **précompte immobilier** (PRI) est un impôt régional sur les biens immobiliers, équivalant à un pourcentage du revenu cadastral (R.C.) indexé.

# ANNEXE : LISTE DÉTAILLÉE DES PARCELLES BÂTIES ET NON BÂTIES SELON LEUR NATURE

## Parcelles non bâties :

- 1. Terres de culture** (= Statbel : terres agricoles nda (1AE))
  - Terre agricole (001)
  - Terrain maraîcher (005)
  - Pépinière (013)
  - Exploitation de sapins de Noël (014)
- 2. Pâtures, prés, vergers** (= Statbel : pâtures, prés (1BC) + vergers (1F))
  - Pâture (002)
  - Pré (003)
  - Pré alluvial (006)
  - Pré d'embouche (007)
  - Verger haute tige (010)
  - Verger basse tige (011)
- 3. Jardins, parcs** (= Statbel : jardins et parcs (1DI))
  - Jardin (004)
  - Parc (017)
- 4. Bois** (= Statbel : bois (1G))
  - Bois (009)
- 5. Terres vaines et vagues** (= Statbel : terres vaines et vagues (1H))
  - Patsart (008)
  - Terrain vain ou vague (035)
  - Bruyère (036)
  - Marais (038)
  - Fagne (039)
  - Alluvion (041)
  - Dune (042)
  - Rempart (043)
  - Digue (044)
  - Terril vain ou vague (045)
- 6. Loisirs, sports** (= Statbel : loisirs, sports (1J))
  - Terrain de sport (018)
  - Plaine de jeu (020)
  - Terrain de camping (021)
  - Piscine (022)

**7. Eaux cadastrées** (= Statbel : eaux cadastrées (1K))

- Point d'eau (024)
- Mare (025)
- Étang (026)
- Lac (027)
- Douve (028)
- Fosse (029)
- Pisciculture (030)
- Canal (059)
- Bassin ordinaire (076)

**8. Chemins cadastrés** (= Statbel : chemins cadastrés (1L))

- Chemin cadastré (033)
- Place (034)

**9. Autres** (= Statbel : autres (1MNOP))

- Terrain d'épandage exploité (049)
- Terrain industriel (050)
- Chantier (051)
- Quai (052)
- Bassin industriel (054)
- Chemin de fer (055)
- Terril exploité (056)
- Carrière (057)
- Borne (063)
- Superficie d'un bâtiment ordinaire (067)
- Superficie d'un bâtiment exceptionnel (068)
- Superficie d'un bâtiment industriel (069)
- Terrain (070)
- Parking (071)
- Champ d'aviation (072)
- Terrain militaire (073)
- Cimetière (074)
- Oseraie (075)
- Cour (077)
- Terrain à bâtir (078)
- Partie de parc de stationnement (079)
- Matériel et outillage non bâti (080)
- Autre non bâti (540)
- Droit de superficie ou d'emphytéose (541)

### Parcelles bâties<sup>3</sup> :

#### 10. Immeubles à appartements (= Statbel : appartements (2A1A2) + immeubles à appartements (2B))

*Note : Cette catégorie regroupe de nombreuses natures cadastrales qui désignent pour la plupart des parties privatives d'immeubles dédiées à un usage domestique ('Appartement (537)', 'Studio (534)', 'Chambre (533)', 'Cave (532)', 'Garage box (543)'...), à une activité économique ('Commerce (535)', 'Bureau (536)'...), ou des parties communes.*

*La nature 'Building (222)' décrit des parcelles cadastrées avant le 1er novembre 2018 correspondant à un immeuble loti mais dépourvu d'acte de base. Depuis lors, chaque lot ainsi que les parties communes sont cadastrés séparément et leurs natures respectives sont spécifiées séparément.*

#### 11. Maisons et annexes (= Statbel : annexes, y compris les serres (2DEF) + maisons, fermes (2C))

- Maison (200)
- Baraquement (201)
- Taudis (202)
- Remise (203)
- Garage (204)
- Abri (205)
- Toilettes (206)
- Entité faisant partie d'habitations superposées (223)
- Ferme (240)
- Écuries (241)
- Pigeonnier (242)
- Petit élevage (243)
- Grand élevage (244)
- Serre (245)
- Champignonnière (246)
- Bâtiment rural (247)

#### 12. Ateliers, bâtiments industriels ou de stockage (=Statbel : ateliers et bâtiments industriels (2G) + bâtiments de stockage (2H))

- Imprimerie (260)
- Garage atelier (261)
- Forge (262)
- Menuiserie (263)
- Lavoir (264)
- Atelier (autre type d'artisanat) (265)
- Laiterie (280)
- Boulangerie (281)

---

<sup>3</sup> Note : Les parcelles bâties comprennent souvent une partie non bâtie relativement importante (jardin, pré...).

- Charcuterie (282)
- Abattoir (283)
- Fabrique d'aliments pour bétail (284)
- Fabrique de café (285)
- Brasserie (286)
- Fabrique de boissons (287)
- Fabrique de tabac (288)
- Meunerie (289)
- Fabrique de produits alimentaires (290)
- Fabrique d'habillement (300)
- Usine textile (301)
- Fabrique d'articles de cuir (302)
- Fabrique de meubles (303)
- Fabrique de jouets (304)
- Papeterie (305)
- Fabrique d'articles usuels (306)
- Briqueterie (320)
- Cimenterie (321)
- Scierie (322)
- Fabrique de couleurs (323)
- Fabrique de matériaux de construction (324)
- Métallurgie (340)
- Haut fourneau (341)
- Four à chaux (342)
- Atelier de construction (343)
- Fabrique de matériel électrique (344)
- Raffinerie de pétrole (345)
- Usine chimique (346)
- Fabrique de caoutchouc (347)
- Glacière (348)
- Verrerie (349)
- Fabrique de plastique (350)
- Fabrique de céramiques (351)
- Charbonnage (352)
- Centrale électrique (353)
- Usine de gaz (354)
- Gazomètre (355)
- Cokerie (356)



- Bâtiment industriel non défini par ailleurs (357)
- Hangar (370)
- Entrepôt (371)
- Réservoir (376)
- Silo (377)
- Séchoir (379)
- Installation frigorifique (380)
- Matériel et outillage bâti (381)
- Exploitation industrielle (382)
- 13. Immeubles de bureaux** (= Statbel : banques, bureaux (2I))
  - Banque (400)
  - Bourse (401)
  - Bâtiment de bureaux (402)
- 14. Commerces et HORECA** (= Statbel : bâtiments commerciaux (2JK))
  - Café (403)
  - Hôtel (404)
  - Restaurant (405)
  - Maison de commerce (407)
  - Grand magasin (408)
  - Garage dépôt (409)
  - Bâtiment de parking (410)
  - Station-service (411)
  - Marché couvert (412)
  - Salle d'exposition (413)
  - Kiosque (414)
  - Bâtiment pour animaux (415)
- 15. Bâtiments et équipements publics** (= Statbel : bâtiments publics (2L) + équipements d'utilité publique (2M))
  - Cabine électrique (372)
  - Pylône (373)
  - Cabine à gaz (374)
  - Cabine (375)
  - Maison communale (420)
  - Bâtiment du gouvernement (421)
  - Palais royal (422)
  - Bâtiment de justice (423)
  - Bâtiment pénitentiaire (424)
  - Légation (425)
  - Bâtiment de police (426)



- Bâtiment militaire (427)
- Station (428)
- Abri de transports (429)
- Cabine téléphonique (430)
- Bâtiment de télécommunication (431)
- Aéroport (432)
- Bâtiment administratif (434)
- Château d'eau (528)
- Captage d'eau (529)
- Installation d'épuration (530)
- Traitement des immondices (531)

**16. Bâtiments destinés à l'aide sociale et à la santé** (= Statbel : bâtiments destinés à l'aide sociale et aux soins de santé (2N))

- Bâtiment funéraire (433)
- Orphelinat (440)
- Crèche (441)
- Atelier protégé (442)
- Maison de repos (443)
- Bâtiment hospitalier (444)
- Établissement de cure (445)
- Bâtiment d'aide sociale (446)

**17. Bâtiments destinés à l'enseignement, à la recherche, à la culture et aux cultes** (= Statbel : bâtiments destinés à l'enseignement, la recherche et la culture (2O) + bâtiments destinés aux cultes (2P))

- Centre de recherche (378)
- Bâtiment scolaire (460)
- Université (461)
- Musée (462)
- Bibliothèque (463)
- Église (480)
- Chapelle (481)
- Couvent (482)
- Presbytère (483)
- Séminaire (484)
- Évêché (485)
- Synagogue (486)
- Mosquée (487)
- Temple (488)
- Bâtiment destiné aux autres cultes (489)

**18. Bâtiments destinés aux loisirs et aux sports** (= Statbel : bâtiments destinés aux loisirs, aux sports (2Q))

- Salle de fêtes (406)
- Établissement de bains (500)
- Installation sportives (501)
- Home vacances (502)
- Habitation de vacances (503)
- Maison de jeunes (504)
- Théâtre (505)
- Salle de spectacle (506)
- Centre culturel (507)
- Cinéma (508)
- Casino (509)
- Point vue (510)
- Pavillon (522)

**19. Autres** (= Statbel : autres (2RST))

- Ruines (520)
- Souterrain (521)
- Château (523)
- Bâtiment historique (524)
- Monument (525)
- Moulin à vent (526)
- Moulin à eau (527)
- Autre bâti (539)
- Panneau solaire (554)



## 2. PARC DE BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS ET NON RÉSIDENTIELS

### 2.1. NOMBRE DE BÂTIMENTS (RÉSIDENTIEL ET NON RÉSIDENTIEL)

Le **parc des bâtiments** existants regroupe l'ensemble des bâtiments à usage résidentiel et non résidentiel.

Le **bâtiment** est l'unité statistique de base. Il comprend, outre la construction principale, les annexes et dépendances formant avec cette construction un ensemble situé sur une même parcelle de terrain.

La statistique belge distingue les bâtiments selon leur usage.

Les **bâtiments résidentiels** sont les bâtiments destinés :

- > exclusivement à l'habitation, c'est-à-dire que la superficie affectée à l'habitation est de 100%,
- > principalement à l'habitation, dans ce cas, plus de 50% de la superficie sont destinés à l'habitation, le reste étant constitué de locaux aménagés pour l'exercice d'une profession.

Les bâtiments répertoriés « non résidentiels » sont les bâtiments destinés :

- > exclusivement à un usage autre que l'habitation, c'est-à-dire que la superficie affectée à cet autre usage est de 100 %,
- > principalement à un usage autre que l'habitation, dans ce cas, plus de 50% de la superficie sont destinés à un usage autre que l'habitation, le reste étant affecté à du logement pour des personnes exerçant généralement une activité dans le bâtiment considéré (conservateur, directeur, surveillant, concierge ...).
- > les bureaux sont définis comme des locaux affectés soit aux travaux de gestion ou d'administration d'entreprise, d'un service public, d'un indépendant ou d'un commerçant ; soit à l'activité d'une profession libérale, à l'exclusion des professions médicales et paramédicales ; soit aux activités des entreprises de service intellectuel, à l'exclusion des activités de production de services matériels et de biens immatériels<sup>4</sup>.

Il y a lieu de distinguer bâtiments et logement, un bâtiment peut contenir un ou plusieurs logements.

**Remarque** : pour les tableaux relatifs aux bâtiments, depuis 1998 les données sont issues du Cadastre et non plus basée sur un calcul partant des formulaires relatifs aux mises en chantier et travaux terminés envoyés par les communes à l'INS compte tenu de l'écart croissant constaté entre les deux sources. Ceci explique la diminution du nombre de bâtiments résidentiels et l'augmentation du nombre de bâtiments non résidentiels, il s'agit essentiellement d'une requalification qui n'a pas d'impact sur l'estimation globale du parc immobilier.

---

<sup>4</sup> glossaire du PRAS dans l'Observatoire des bureaux

Depuis 1984, toutes les parcelles bâties sont dotées par l'ACRED-Cadastre d'un code dénommé « Code construction » qui comprend des termes décrivant les caractéristiques les plus significatives des constructions, entre autres le type de construction (deux façades, trois façades ou quatre façades), le nombre de niveaux, l'année de construction, la présence de chauffage central, de salle(s) de bains et de garages, le nombre de logements distincts.

Dans le tableau, on entend par :

- > « Maisons deux façades », maisons entre deux pignons ou maisons mitoyennes
- > « Maisons trois façades », maisons jumelées
- > « Maisons quatre façades », maisons séparées, isolées, fermes, châteaux
- > « Immeubles à appartements », buildings ou immeubles à appartements dans lesquels des appartements appartiennent à un seul ou à des propriétaires différents et des habitations superposées sans communication intérieure ayant chacune un accès propre
- > « Bâtiments commerciaux », les bâtiments commerciaux c'est-à-dire commerces, grands magasins ainsi que petits débits de boisson, petits hôtels, agences bancaires...
- > « Autres bâtiments », tous les bâtiments inscrits ayant une autre nature que celles mentionnées dans les rubriques qui précèdent.

Les données concernant la période de construction des bâtiments ont trait à l'année de fin de construction du bâtiment. La date d'une rénovation ultérieure n'est pas prise en compte.

## 2.2. NOMBRE DE LOGEMENTS

La source des données relatives au nombre de logements est identique à celle des chiffres relatifs au parc résidentiel. Cependant, les données sont exprimées en nombre de logements au lieu de nombre de bâtiments. Un bâtiment peut comporter plusieurs logements.

Nous avons fait le choix de ne plus réaliser de tableaux en fonction du type de bâtiment (nature cadastrale) dans lequel le logement se trouve. Le problème est que dans la Région de Bruxelles-Capitale, énormément de maisons sont subdivisées en appartements, information ne se trouvant pas dans le Cadastre. Citons comme exemple typique les maisons de maître divisées en appartements. Cette situation induit une sous-estimation du nombre de logements, mais surtout du nombre de logements dans des immeubles à appartements dans les chiffres du Cadastre.

## 2.3. NOMBRE DE GARAGES, PARKINGS OU PLACES DE PARKING COUVERTES

Le nombre de garages, parkings ou places de parking couvertes de bâtiments non résidentiels qui ne sont pas des entreprises commerciales n'est pas disponible. Les chiffres contenus dans le tableau ont donc trait à des totaux partiels.

## 2.4. SUPERFICIE DE BUREAUX

Le stock de bureaux de la Région bruxelloise<sup>5</sup> provient d'une banque de données constituée dans le cadre du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS). Les données ont été réalisées par un relevé minutieux sur le terrain des occupations détaillées de chaque bâtiment de la région (1996-1997). Ensuite, les données concernant les immeubles de bureaux ont été régulièrement mises à jour à l'aide des données de permis d'urbanisme qu'à recenser l'administration régionale (Direction Etudes et Planification de l'AATL) en charge de l'observatoire des bureaux. Les dernières données complètes concernent les immeubles dont le permis d'urbanisme a été accordé et dont la mise à disposition de l'immeuble a été vérifiée sur le terrain en juin 2007 lors de la révision des données de la Sitex. Les superficies pour les années 2007 à 2011 (dernière année recensée) ne sont en conséquence plus directement comparable aux superficies mentionnées pour les années de 1997 à 2006.

## 2.5. PERMIS DE BÂTIR

Les **permis de bâtir** sont octroyés par les communes ou la Région pour des projets de construction ou de transformation selon la réglementation en matière de bâtisse.

La *mise en chantier* correspond au début de l'exécution d'un permis de bâtir, c'est la phase de construction du bâtiment.

On entend par transformations celles qui ont pour conséquence :

- > une augmentation ou une diminution du nombre de logements contenus dans le bâtiment,
- > une augmentation ou une diminution du volume ou de la surface du bâtiment,
- > un changement dans la destination du bâtiment.

Les transformations qui n'ont apporté aucune des modifications précitées ne sont pas reprises dans la statistique (par exemple changement apporté à une façade, démolition d'une cloison, élargissement d'une porte...).

Les transformations comprennent à la fois les reconstructions partielles et les transformations proprement dites.

Les reconstructions partielles sont les travaux de reconstruction entrepris en utilisant une partie importante du bâtiment initial.

Les transformations proprement dites sont des modifications effectuées à la structure intérieure ou extérieure du bâtiment.

Les modifications extérieures peuvent comprendre des extensions séparées du bâtiment principal, à condition qu'il s'agisse de constructions mineures (garage, remise...) érigées sur la même parcelle de terrain.

Le **volume** d'un bâtiment est obtenu en multipliant la surface occupée par le bâtiment, murs extérieurs compris, par la hauteur calculée de la face supérieure du plancher du rez-de-chaussée jusqu'à mi-hauteur du toit ou jusqu'à la face supérieure de la couverture s'il s'agit d'un toit plat.

---

<sup>5</sup> Le stock de bureaux (AATL – Administration de l'aménagement du territoire et du logement) – l'Observatoire des bureaux

Il est augmenté du volume des caves, annexes et dépendances calculé de la même façon. Les espaces intérieurs non couverts sont à exclure du total.

## 2.6. VENTES IMMOBILIÈRES

### Sur la base de la nature figurant sur le plan du Cadastre

Statbel publie une statistique concernant les prix de vente de l'immobilier. Il s'agit du prix de vente mentionné sur l'acte de vente et non de celui figurant sur le compromis, qui peut être différent. Par ailleurs, certains compromis ne conduisent pas à une vente effective (par exemple lorsque le financement n'est pas obtenu). La statistique porte donc uniquement sur les **ventes effectives** et non sur les compromis.

Jusqu'en 2004, Statbel publiait annuellement la statistique basée sur la minute de l'acte notarié qui fournit les renseignements statistiques des ventes publiques et des ventes de gré à gré. « La cession à titre onéreux d'un bien immobilier doit nécessairement être confirmée par un acte notarié soumis à la formalité de l'enregistrement. »

Depuis 2005, Statbel utilise pour cette statistique les actes de vente qui sont enregistrés par l'Administration du Cadastre, de sorte que les données requises sont transmises par la voie numérique. Cette rupture méthodologique n'est pas sans importance et a au moins deux effets :

- > D'une part, à nomenclature égale, des sources différentes donnent fréquemment des chiffres différents. En effet, même si nous ne disposons pas d'une statistique venant des deux sources pour une même année, il semble que les sources notariales et du cadastre divergent. Ceci peut notamment expliquer partiellement la forte augmentation des prix moyens des habitations ordinaires entre 2004 et 2005.
- > D'autre part, les catégories utilisées par le cadastre sont nombreuses et ont nécessité l'élaboration d'une table de correspondance avec les catégories de Statbel. Il s'ensuit de possibles divergences au sujet du contenu même de ces catégories entre 2004 et 2005. Par exemple, la catégorie « appartements et parties d'immeubles d'habitation » de 2004 et avant devient « appartements, flats et studios ». Si la nouvelle catégorie permet d'approcher plus finement la réalité du marché des mutations d'appartements, elle entraîne une baisse du nombre de ventes et une hausse très forte des prix moyens entre 2004 et 2005. Cela s'explique par la sortie des « parties d'immeubles » de la statistique (soit des caves, mansardes, garages, locaux divers, ...). Pour information, en 2005, 850 parties d'immeubles ont été cédées (824 en 2006) pour un prix moyen de 44.942 EUR (44.082 EUR en 2006). En général, la prudence s'impose donc dans l'interprétation des variations des ventes immobilières entre 2004 et 2005.

Depuis 2007, les données concernant les ventes immobilières des bâtiments non résidentiels ne sont plus disponibles.

Les prix de vente mentionnés pour les ventes n'incluent ni les droits d'enregistrement, ni les frais de notaire. Dans les tableaux publiés sur notre site Internet figurent les prix moyens et le nombre de transactions pour les catégories suivantes :

- > Maisons d'habitation ordinaires
- > Villas, bungalows et maisons de campagne
- > Appartements, flats et studios

> Terrains à bâtir

La classification est opérée en fonction de la **nature figurant sur le plan du Cadastre**. Dès qu'une nouvelle construction est achevée, cette nature est déterminée. Cependant, cette nature n'est pas toujours actualisée par la suite lorsqu'un bâtiment change d'affectation.

Les **maisons d'habitation ordinaires** regroupent jusqu'en 2004 les maisons ouvrières, d'employés, de rentiers, les maisons bourgeoises ainsi que les habitations rurales dont la superficie ne dépasse pas 5 ares. Depuis 2005, cette catégorie regroupe tous les types de maisons, sauf les villas, les bungalows et les fermettes.

Ces dernières forment depuis cette date la catégorie **villas, bungalows, maisons de campagne**. La qualification en tant que maison d'habitation ou villa repose sur l'évaluation (subjective) du taxateur du Cadastre.

Les **appartements, flats et studios** sont définis depuis 2005 comme des parties d'immeubles d'habitation destinées au logement ou à d'autres fins non commerciales. Les bâtiments commerciaux, industriels et leurs parties sont les magasins de détail, les hôtels, restaurants et cafés, les parties d'immeubles à usage commercial, les immeubles, et les parties d'immeubles à usage de bureau, les autres bâtiments à caractère commercial et les bâtiments à caractère industriel.

Afin de lire plus aisément le volume total des transactions et l'évolution des prix moyens, les opérations de ventes publiques et les ventes de gré à gré de **terrains à bâtir** sont agrégées (dans les colonnes « Nombre de ventes ») et des prix au m<sup>2</sup> sont calculés pour les années repères considérées (colonnes « Prix au m<sup>2</sup> »). Le prix au m<sup>2</sup> du terrain à bâtir pour une commune est obtenu en divisant le prix total des ventes par la superficie totale vendue dans l'année (depuis 2001, Statbel publie le prix au m<sup>2</sup>). Depuis 2015, la statistique concernant les terrains à bâtir n'est plus disponible.

La statistique sur la base de la nature figurant sur le plan du Cadastre est disponible jusqu'à l'année 2017 incluse.

## Sur la base de la nature selon l'acte de vente et le code de construction

À partir de 2017, Statbel dispose également, en marge de la nature figurant sur le plan du Cadastre, de la nature selon l'acte de vente et le code de construction. Sur cette base, Statbel a établi des statistiques reposant sur une nouvelle méthodologie. À partir de 2018, il s'agit de la seule statistique disponible auprès de Statbel pour les prix de l'immobilier.

Les innovations suivantes ont été apportées à la méthodologie :

- > Dans ces nouvelles statistiques, le type de bâtiment est déterminé sur la base de la **nature selon l'acte de vente**, et non plus sur la base de la nature figurant sur le plan du Cadastre. La nature selon l'acte de vente est en effet actualisée par le notaire lors de chaque vente, contrairement à la nature figurant sur le plan du Cadastre.
- > Une analyse des variables additionnelles révèle que les nouvelles constructions ne sont pas toutes reprises dans la base de données du Cadastre et que les données concernant les nouvelles constructions ne sont pas toujours précises. Pour cette raison, les nouvelles statistiques ne contiennent que les ventes sur le **marché immobilier secondaire** (revente) et non les transactions portant sur des nouvelles constructions. Par contre, les anciennes statistiques contiennent une partie des nouvelles constructions.



- > Statbel ne publie plus le prix de vente moyen étant donné que celui-ci subit trop l'influence des valeurs extrêmes. Statbel publie désormais uniquement le **prix de vente médian**.
- > Enfin, il n'est plus opéré de distinction pour les maisons reprises dans les statistiques entre une maison d'habitation ordinaire et une villa (distinction qui était subjective), mais il est recouru à une classification reposant sur le **nombre de façades**, ce qui constitue un critère plus objectif.

Les tableaux mentionnent par conséquent le prix de vente médian pour les catégories suivantes :

- > Maisons (deux et trois façades)
- > Maisons (quatre façades)
- > Appartements

Les chiffres reflètent la situation à partir de l'année 2010. Il n'y a pas de données disponibles concernant les terrains à bâtir et l'immobilier non résidentiel. La base de données ne permet pas de calculer des résultats pour ces catégories.

## 2.7. VENTE IMMOBILIÈRE CITYDEV.BRUSSELS

Créée en 1974, Citydev.brussels est un organisme de droit public chargé de l'exécution de la politique d'expansion économique et de rénovation urbaine de la Région de Bruxelles-Capitale.

Citydev.brussels est chargée de deux missions principales :

- > d'une part, l'analyse et la promotion du développement économique de la RBC ;
- > d'autre part, la construction ou rénovation de logements pour des ménages à revenu moyen.

Les logements sont construits grâce à des partenariats entre le public et le privé. Les logements sont vendus à des prix avantageux si le propriétaire s'engage à occuper les lieux.

Le nombre de logements vendus par Citydev.brussels correspond au nombre de ventes notariées effectuées par année ; c'est à dire la date de signature de l'acte de vente représente la date de référence du bien.

Citydev.brussels vend en majorité des logements sur plan ce qui explique la différence entre le nombre de nouveaux logements réalisés et le nombre de ventes pour une même année.

### Références

- > Perspective.brussels - Observatoire des bureaux
- > Citydev.brussels - Rapports annuels
- > Statbel - Statistiques financières - ventes de biens immobiliers
- > Statbel - Enquête socio-économique

### 3. PRIMES ET ALLOCATIONS DESTINÉES AU LOGEMENT

Au sein de l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement (AATL), la Direction du Logement met en œuvre des dispositifs d'intervention financière qui s'adressent aux particuliers et aux associations, propriétaires ou locataires.

Dans ce contexte, l'AATL octroie des primes à la rénovation de l'habitat, des primes pour la rénovation des façades et des allocations de déménagement, d'installation et de loyer (ADIL).

Les primes à la rénovation concernent les travaux effectués dans les logements permettant à ceux-ci de satisfaire aux conditions minimales de salubrité et de sécurité. La participation financière de la Région est variable selon la localisation du logement (périmètre d'intervention régional tel que les contrats de quartier), les revenus du demandeur, la date de construction des immeubles, la situation du demandeur (propriétaire occupant, locataire, ASBL...), la nature des travaux... etc.

Les données présentées sont relatives au nombre de demandes introduites à la Direction du Logement. Les mises à jour de la base de données de l'AATL ainsi que le changement du système de comptabilité par un passage de crédits annuels à des crédits reportés occasionnent entre autres raisons des différences. Citons par exemple un écart entre les chiffres publiés en termes de nombre de demandes à partir de 2001 et en termes de montants payés à partir de 2002. Les primes d'acquisition n'ont plus été octroyées à partir de 2003 et les derniers montants ont été définitivement liquidés en 2004.

#### Références

- > **AATL** : Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale (MRBC)

## 4. PARCS ET TERRAINS INDUSTRIELS

Créée en 1974, la Société de Développement de Bruxelles-Capitale (SDRB) est un organisme de droit public chargé de l'exécution de la politique d'expansion économique et de rénovation urbaine de la Région de Bruxelles-Capitale.

La SDRB est chargée de deux missions principales :

- > l'analyse et la promotion du développement économique de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- > la construction ou rénovation de logements pour des ménages à revenu moyen.

La SDRB possède un certain nombre de terrains industriels où s'implantent des entreprises. La superficie brute des terrains correspond à la totalité de la surface du terrain, voiries comprises.

Le terme superficie libre utilisé dans les rapports d'activité de la SDRB depuis 2004 s'entend comme une superficie disponible pour des implantations. Celle-ci correspond à la surface d'un terrain encore disponible en vue d'y aménager de nouveaux bâtiments ou d'y accueillir des entreprises.

### Références

- > **SDRB** : Société de développement régional de Bruxelles - Rapports annuels

## 5. PARC DE LOGEMENTS SOCIAUX

La Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) a, entre autres, pour mission d'investir dans le logement social en RBC (construction, réhabilitation et rénovation) et d'exercer le contrôle et la tutelle administrative sur les activités et sur la gestion des 16 Sociétés Immobilières de Service Publique (SISP) agréées qui louent les logements aux personnes qui remplissent les conditions précises (handicap, faibles revenus, ...).

Les SISP sont des Sociétés Anonymes, des Sociétés Coopératives ou des Coopératives de Locataires. Le capital social des SISP est réparti entre des particuliers, des communes, des CPAS, la Région et d'autres souscripteurs. Certaines de ces SISP ont un rayon d'action limité à une commune, d'autres étendent leurs activités à plusieurs communes, voire à l'ensemble de la RBC.

Les codes postaux relatifs au rayon d'action des SISP correspondent aux communes ou parties de communes suivantes :

SISP	Rayon d'action	
	Codes postaux	Communes
2020 Foyer Anderlechtois	1070	Anderlecht
2040 En bord de Soignes	1150-1160-1170	Woluwe-St-Pierre, Auderghem, Watermael-Boitsfort
2070 Le Logis-Floréal	1160-1170	Auderghem, Watermael-Boitsfort
2140 Le Logement Bruxellois	1000-1120-1130	Bruxelles-ville Pentagone, Neder-Over-Heembeek, Haren



2160 Le Foyer Laekenois	1000-1020	Bruxelles-ville Pentagone, Laeken
2170 Comensia	1000 – 1020 – 1030 – 1050 – 1060 – 1070 – 1080 – 1081 – 1082 – 1083 – 1090 – 1120 – 1140 – 1150 – 1160 – 1190 - 1210	Bruxelles-ville Pentagone, Laeken, Schaerbeek, Ixelles, Saint-Gilles, Anderlecht, Molenbeek-St-Jean, Koekelberg, Berchem-Ste-Agathe, Ganshoren, Jette, Neder-over-Heembeek, Evere, Woluwe-St-Pierre, Auderghem, Forest, St Josse-ten-Noode
2270 Log'Iris	1040-1081	Etterbeek, Koekelberg
2400 Binhôme	1050 - 1180	Ixelles, Uccle
2410 LOJEGA	1083 - 1090	Ganshoren, Jette
2500 Le Logement Molenbeekois	1080	Molenbeek-St-Jean
2560 Foyer du Sud	1060 - 1190	Saint-Gilles, Forest
2570 Les HBM de St-Josse- Ten-Noode	1210	St Josse-ten-Noode
2580 Le Foyer Schaerbeekois	1030 - 1140	Schaerbeek, Evere
2700 Habitation moderne	1200	Woluwe-St-Lambert
2800 Everecity	1140	Evere
2810 Alliance Coopérative Bruxelloise	1070 - 1150 - 1180 - 1190 - 1200	Anderlecht, Woluwe-St-Pierre, Uccle, Forest, Woluwe-St-Lambert

La SLRB a réalisé un cadastre du logement social à Bruxelles qui donne un aperçu de la répartition des logements par commune et des réserves foncières. La statistique présentée est le nombre total de logements (nombre total de logements loués ajouté au nombre total de logements inoccupés) pour les 16 SISF.

Compte tenu de la vétusté d'une grande partie du parc de logements, une partie importante du budget alloué au logement social est consacré à la rénovation et à la mise en conformité des logements existants (lutte contre le monoxyde de carbone, nouvelles règles liées à l'adoption du Code du Logement).

## Références

- > **SLRB** : Société du Logement de la Région Bruxelloise - rapports annuels