

“Les acheteurs s'éloignent de plus en plus de la capitale”

BRUXELLES

Près de sept Bruxellois sur dix achètent une maison hors de la région-capitale, selon le dernier baromètre de Fednot.

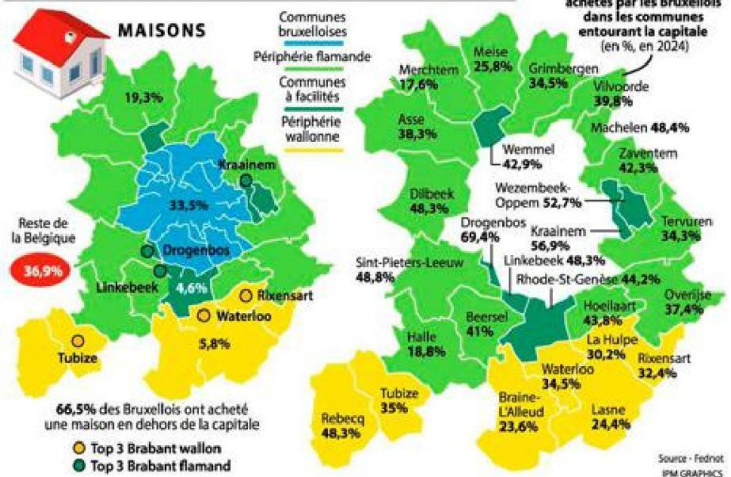
Récemment, nous évoquions le fait que Bruxelles n'a jamais été aussi peuplée, grâce à l'immigration internationale. Le solde migratoire interne bruxellois est en effet toujours négatif. Autrement dit : plus de Bruxellois quittent la région capitale pour la Flandre ou la Wallonie que l'inverse. Néanmoins, l'exode des Bruxellois vers les régions voisines stagne depuis trois ans, notait l'Isba dans son dernier Focus.

s'inverse pour les appartements : 87,2% des Bruxellois ayant acheté un appartement en 2024 l'ont fait dans la région-capitale. De manière plus globale, six biens (maisons ou appartements) acquis en 2024 par des Bruxellois l'ont été à Bruxelles.

Néanmoins, “l'attrait pour la périphérie s'accroît légèrement. Les acheteurs bruxellois s'éloignent de plus en plus de la capitale pour trouver un bien qui leur convient”, commente le notaire et porte-parole de Fednot Jean Martroye. Qui voit plusieurs raisons liées à cet exode vers la périphérie, toutes liées à l'offre et la demande évidemment.

Primo, les prix augmentent sans cesse à Bruxelles, plus que l'inflation, note le notaire. Deuzio, depuis le Covid (il y a cinq ans déjà, Ndlr) et la généralisation du télétravail, les gens sont à la recherche d'un équilibre entre la qualité de vie et la qualité de logement. Tertio, la question des droits d'enregistrement joue

VOICI OÙ LES BRUXELLOIS ONT ACHÉTÉ UN BIEN EN 2024



“Il n’y a plus de “pépites” dans la 1^{re} couronne de la périphérie”

Ce solde migratoire interne négatif se retrouve également dans les flux immobiliers, relève la fédération des notaires belges (Fednot) dans son dernier baromètre. Ainsi, 66,5% des Bruxellois qui ont acheté une maison en 2024 l'ont acquise en dehors de la région-capitale. La tendance

beaucoup, surtout pour l'achat d'une maison.

Jean Martroye remarque que les candidats acquéreurs bruxellois s'éloignent de plus en plus de Bruxelles pour autant qu'ils trouvent quelque chose près d'une gare. Ainsi, 36,9% des acquéreurs bruxellois ont acheté en dehors de la périphérie. “Ceux qui décident d'acheter près de Bruxelles opteront à 19,3% pour la périphérie flamande, à 4,6% pour une commune à facilités et 5,8% pour la périphérie wallonne (limi-

tée à sept communes dans cette analyse: Waterloo, Tubize, Braine-l'Alleud, Lasne, Rixensart, Rebecq, La Hulpe, Ndlr).” Le notaire estime qu'il est devenu quasiment impossible de tomber sur des “pépites” dans la première couronne de la périphérie. “Aujourd'hui, les Bruxellois n'hésitent plus à aller jusqu'à Malines, Alost, Asse, Lennik pour le Brabant flamand, Tubize pour le Brabant wallon.”

Alors, où précisément s'exilent ces Bruxellois en quête de quiétude et d'un jardin? Pour le Brabant flamand, “il y a plusieurs communes où plus de la moitié des biens achetés l'ont été par des Bruxellois: Drogenbos (69,4%), Linkebeek (64,4%), Kraainem (56,9%) et Wezembeek-Oppeem (52,7%). Parmi les six communes à facilités (Drogenbos, Kraainem, Linkebeek, Rhode-Saint-Genèse, Wemmel et Wezembeek-Oppeem, Ndlr), Wemmel et Rhode-Saint-Genèse sont les deux seules où moins de 50% des biens ont été achetés par des Bruxellois en 2024: 44,2% à Rhode-Saint-Genèse et 42,9% à Wemmel.”

Dans le Brabant wallon, “c'est à Tubize (35%) que la

proportion de biens achetés par des Bruxellois en 2024 est la plus élevée. Suivent Waterloo (34,5%) et Rixensart (32,4%) qui ont une proportion assez similaire de biens achetés par des Bruxellois. C'est à Rebecq, par contre, que la proportion de biens achetés par des Bruxellois a été la plus faible en 2024, soit 22,3%.”

On le disait, la tendance est inverse pour les appartements. “Si les Bruxellois décident d'acheter un appartement, 87,2% d'entre eux l'achètent dans la région capitale”, relève Fednot dans son baromètre. Le marché bruxellois est très largement dominé par les Bruxellois, qui ont capté en 2024, 77,5% des transactions, en hausse de près de 5 points par rapport à 2019.

Quid, enfin, de l'attitude des acquéreurs qui vivent en périphérie. Fednot distingue les habitants des communes à facilités, plus enclins à acheter à Bruxelles que les autres habitants de la périphérie, même si la proportion a baissé en cinq ans (28% d'entre eux ont acheté à Bruxelles en 2019 contre 24,6% en 2024).

Mathieu Ladevèze

VOICI QUI ACHÈTE À BRUXELLES

