



AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET IMMOBILIER

Méthodologie

OCTOBRE 2025

TABLE DES MATIÈRES

1.	Occupation du sol	4
1.1.	Occupation du sol : nature des parcelles et superficie.....	4
1.2.	Occupation du sol : revenu cadastral	5
2.	Parc de bâtiments résidentiels et non résidentiels.....	6
2.1.	Nombre de bâtiments (résidentiels et non résidentiels)	6
2.2.	Nombre de logements	7
2.3.	Nombre de garages, parkings ou places de parking couvertes	7
2.4.	Superficie de bureaux.....	8
2.5.	Permis de bâtir.....	9
2.6.	Ventes immobilières	9
3.	Aides au logement.....	11
3.1.	Allocations, primes et réductions fiscales.....	12
3.1.1.	<i>Primes et allocations à destination des locataires disposant de faibles revenus, en attente d'un logement social ou aux personnes qui quittent une situation de sans-abrisme.....</i>	<i>12</i>
3.1.2.	<i>Primes (réductions fiscales) pour l'accès à la propriété</i>	<i>14</i>
3.1.3.	<i>Primes (réductions fiscales) à destination des propriétaires occupants</i>	<i>15</i>
3.1.4.	<i>Primes pour réaliser des travaux de rénovation ou d'économie d'énergie</i>	<i>16</i>
3.2.	Prêts	19
3.2.1.	<i>Prêts pour la constitution d'une garantie locative.....</i>	<i>20</i>
3.2.2.	<i>Crédit acquisitif.....</i>	<i>20</i>
3.2.3.	<i>Prêts pour des travaux de rénovation et d'économie d'énergie</i>	<i>21</i>
4.	Sites d'activités et parcs pour entreprises	23
5.	Parc de logements sociaux	24
	Annexe : liste détaillée des parcelles bâties et non bâties selon leur nature	25



COLOPHON

Auteur

perspective.brussels
rue de Namur, 59 – 1000 Bruxelles

Date de réalisation

octobre 2025

Contact

IBSA – 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 cadastre.

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 réel¹.

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

¹ 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).

Remarque :

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^{er} janvier 1975 (année de référence en matière d'imposition immobilière). Celui-ci est soit **imposable** au précompte immobilier² (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

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



2. PARC DE BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS ET NON RÉSIDENTIELS

2.1. NOMBRE DE BÂTIMENTS (RÉSIDENTIELS ET NON RÉSIDENTIELS)

La statistique « **Parc de bâtiments** » est produite par l'Administration générale de la Documentation patrimoniale (AGDP) et Statbel. Elle donne le nombre de bâtiments au 1^{er} janvier de l'année de référence, ainsi qu'une série de caractéristiques dont :

- le type de d'usage (résidentiel ou non résidentiel),
- le type de construction (maison deux façades, maison trois façades, maison quatre façades, immeuble à appartements, maison de commerce, autre bâtiment),
- l'année de construction.

Le parc des bâtiments regroupe l'ensemble des bâtiments à usage résidentiel et non résidentiel. Le **bâtiment** est l'unité statistique de base, à ne pas confondre avec le *logement* (un bâtiment pouvant contenir un ou plusieurs logements). 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 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 ...).

Dans les tableaux, on entend par :

- > « **Maisons deux façades** », les maisons entre deux pignons ou maisons mitoyennes
- > « **Maisons trois façades** », les maisons jumelées
- > « **Maisons quatre façades** », les maisons séparées, isolées, fermes, châteaux
- > « **Immeubles à appartements** », les 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



- > « **Maisons de commerce** », les bâtiments commerciaux c'est-à-dire les commerces, grands magasins ainsi que les petits débits de boisson, petits hôtels, agences bancaires...
- > « **Autres bâtiments** », tous les bâtiments 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 de données relative au **nombre de logements** est identique à celle du parc de bâtiments. L'unité statistique est ici le nombre de logements, au lieu du nombre de bâtiments.

À côté du Cadastre, les Censuses 2011 et 2021 sont utilisés comme sources de données complémentaires pour les années *ad hoc*. Ils donnent en effet une estimation du nombre de logements plus précise que celle du Cadastre, dans la mesure où les données du Censuses proviennent d'un couplage des données du Cadastre avec d'autres sources de données administratives, tel le Registre national. Ainsi, lorsque plusieurs ménages sont domiciliés dans un bâtiment qui ne compte qu'un logement selon le Cadastre, le Censuses comptabilise des unités de logement supplémentaires dans le bâtiment (à la condition que les adresses renseignées dans le Registre national pour ces ménages comportent des numéros de boîte différents).

Ce couplage entraîne des différences assez importantes dans le nombre de logements en Région de Bruxelles-Capitale, où énormément de maisons sont subdivisées en appartements sans que cette information ne se trouve dans le Cadastre. Citons comme exemple typique les maisons de maître divisées en appartements. Cette situation induit une sous-estimation du nombre de logements dans les chiffres du Cadastre, principalement pour les logements situés dans des immeubles à appartements.

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

Le nombre de garages, parkings ou emplacements couverts provient également de la statistique « Parc de bâtiments » produite par l'Administration générale de la Documentation patrimoniale (AGDP).

Remarque :

- > Pour les bâtiments non résidentiels, le nombre de garages, parkings ou emplacements couverts reprend uniquement les maisons de commerce. Le nombre de garages, parkings ou emplacements couverts pour les autres types de bâtiments non résidentiels 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 est monitoré par l'Observatoire des bureaux depuis 1997³. Les données ont été constituées par un relevé minutieux sur le terrain des occupations détaillées de chaque bâtiment de la région (1996-1997). Depuis lors, les données concernant les immeubles de bureaux sont régulièrement mises à jour à l'aide des données des permis d'urbanisme octroyés par la Région et les communes, recensées dans une banque de données constituée dans le cadre du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS). À partir de ces données administratives, l'Observatoire des bureaux vérifie sur le terrain la mise en œuvre des permis délivrés (construction, démolition, conversion) et définit ainsi la superficie totale des bureaux autorisés et réalisés. Ceci constitue le stock de superficie plancher de bureau disponible en Région de Bruxelles-Capitale.

Le tableau reprend la **superficie plancher** et la **densité de bureaux** :

- > la **superficie plancher** correspond à « la totalité des planchers mis à couvert et offrant une hauteur libre de 2,20 m dans tous les locaux, à l'exclusion des locaux situés sous le niveau du sol qui sont affectés au parcage, aux caves, aux équipements techniques et aux dépôts. Les dimensions des planchers sont mesurées au nu extérieur des murs des façades, les planchers étant supposés continus, sans tenir compte de leur interruption par les cloisons et murs intérieurs, par les gaines, cages d'escalier et d'ascenseurs »⁴ ;
- > la **densité de bureaux** est calculée par l'IBSA. Elle correspond à la superficie plancher divisée par la superficie de la commune. Cet indicateur permet d'identifier les communes où l'activité de bureau est importante. Il peut être utilement complété par le Monitoring des quartiers, qui présente ces données à une échelle géographique plus fine.

Remarques :

- > Dans le PRAS, les bureaux sont définis comme « des locaux affectés 1° soit aux travaux de gestion ou d'administration d'une entreprise, d'un service public, d'un indépendant ou d'un commerçant ; 2° soit à l'activité d'une profession libérale, à l'exclusion des professions médicales et paramédicales ; 3° soit aux activités des entreprises de service intellectuel, à l'exclusion des activités de production de services matériels et de biens immatériels »⁵. Toutefois, l'Observatoire des bureaux inclut également dans la catégorie « bureau » les infrastructures dédiées aux activités de production de biens immatériels et aux services intégrés aux entreprises (qui ne sont pas tellement différentes de celles des bureaux).
- > Les travaux réalisés sans permis échappent à l'Observatoire.
- > Depuis 2016, l'Observatoire ne prend en compte que les permis dont la surface existante ou finale est d'au moins 300 m². Avant cela, le seuil de prise en compte était 75 m².
- > Depuis 2016, les données sont actualisées tous les 2 ans.

³ Auparavant, l'Observatoire des bureaux était produit par la Direction Études et Planification de l'Administration de l'Aménagement du territoire et du logement. Depuis 2016, il est intégré à la Direction de la Connaissance territoriale de Perspective.brussels.

⁴ Glossaire du PRAS

⁵ Glossaire du PRAS



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.

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

La statistique « Prix de l'immobilier » est publiée par Statbel. Elle se base sur les actes de vente notariés enregistrés par l'Administration générale de la Documentation patrimoniale (AGDP). Un changement méthodologique dans le calcul des prix est intervenu en 2017. En effet, à partir de 2017, Statbel dispose d'un set de données plus complet, comprenant notamment une description détaillée du bien et de la nature du bien selon l'acte de vente. Cette dernière permet de disposer d'une information plus actuelle (car actualisée par la ou le notaire lors de la vente) que la nature selon le plan cadastral, qui était utilisée auparavant. Le nouveau set de données reprend les données à partir de 2010. Les tableaux de l'IBSA se basent sur cette nouvelle méthodologie.



La statistique concerne le **nombre de transactions** et le **prix de vente médian** des biens résidentiels pour les catégories suivantes :

- > Maisons deux ou trois façades ;
- > Maisons quatre façades ;
- > Appartements.

Elle inclut les ventes de gré à gré et les ventes publiques, ayant fait l'objet d'un acte notarié (les compromis de vente ne débouchant pas nécessairement sur une vente, ils ne constituent pas une base pour la statistique).

Elle ne porte que sur les ventes du marché immobilier secondaire (reventes) et n'inclut pas les nouvelles constructions car celles-ci ne sont pas toutes reprises dans la base de données du Cadastre et les données les concernant ne sont pas toujours précises. La base de données du Cadastre ne permettant pas de se forger une image correcte des ventes de nouvelles constructions, Statbel a décidé de ne pas les prendre en compte dans la statistique⁶.

Le prix de vente n'inclut pas les droits d'enregistrement, frais de notaire, droits d'inscription hypothécaire et autres frais supplémentaires.

Remarques :

- > Afin de garantir la **confidentialité des données individuelles**, les prix médians ne sont publiés qu'à partir de 16 transactions par agrégat.
- > Le **prix de vente médian** est un outil de mesure plus stable que le prix moyen, qui peut subir l'influence de valeurs extrêmes (fort présentes dans le secteur de l'immobilier). Il s'agit de la valeur centrale si l'on classe les ventes de la moins chère à la plus chère.
- > La base de données du Cadastre ne permet pas de calculer des résultats concernant les **terrains à bâtir** et l'**immobilier non résidentiel**. Pour les terrains à bâtir, le tableau de l'IBSA reprend les statistiques produites jusqu'en 2014, calculées selon l'ancienne méthodologie sur la base des natures reprises au plan cadastral.

Références

- > Perspective.brussels - Observatoire des bureaux
- > Statbel - Census
- > Statbel - Parc des bâtiments
- > Statbel - Permis de bâtir
- > Statbel - Prix de l'immobilier

⁶ L'ancienne statistique « Chiffres de l'immobilier sur base du plan cadastral 1973-2017 » contient une partie des nouvelles constructions.



3. AIDES AU LOGEMENT

Les ménages de la Région de Bruxelles-Capitale ont accès à différentes aides au logement, sous la forme de primes, d'allocations, de réductions fiscales, ou encore de prêts à des conditions avantageuses. Ces aides peuvent être regroupées en quatre catégories :

- les aides aux locataires disposant de faibles revenus, en attente d'un logement social ou aux personnes qui quittent une situation de sans-abrisme ;
- les aides pour devenir propriétaire ;
- les aides aux propriétaires occupant leur logement ;
- les aides pour des travaux de rénovation ou d'économie d'énergie.

Les aides sous la forme de primes, d'allocations ou de réductions fiscales sont gérées par différentes administrations.

- > Concernant les aides aux locataires disposant de faibles revenus, en attente d'un logement social ou aux personnes qui quittent une situation de sans-abrisme :
 - **Bruxelles Logement** octroie les allocations de loyer, de relogement ou de déménagement ;
 - **les CPAS** octroient les primes d'installation.
- > Concernant les aides pour devenir propriétaire :
 - **Bruxelles Fiscalité** octroie une réduction sur les droits d'enregistrement (abattement)⁷ ;
 - Le **SPF Finances** gère la déduction fiscale des crédits hypothécaires contractés avant le 1^{er} janvier 2017 (bonus logement).
- > Concernant les aides aux propriétaires occupant leur logement :
 - **Bruxelles Fiscalité** octroie la prime Be Home, mise en place en 2017 dans le but de diminuer la pression financière due à l'augmentation du précompte immobilier pour les propriétaires qui occupent leur logement⁸ ;
 - **certaines communes** octroient également une prime complémentaire à la prime régionale Be Home, afin de compenser la hausse des centimes additionnels sur le précompte immobilier.
- > Concernant les aides pour des travaux de rénovation ou d'économie d'énergie :
 - depuis 2022, **Urban** et **Bruxelles Environnement** gèrent conjointement les primes « Renolution », qui consistent en un panel de primes pour des travaux de rénovation ou visant des économies d'énergie ;
 - avant leur intégration dans le dispositif « Renolution » en 2022, **Bruxelles Environnement** gérât les primes énergie et **Urban** gérât les primes à la rénovation et à l'embellissement des façades.

⁷ La compétence pour fixer les règles et les conditions de l'abattement relève de la Région de Bruxelles-Capitale via Bruxelles Fiscalité. Cependant, la gestion concrète et la perception des droits d'enregistrement, ainsi que l'application de l'abattement, sont assurées par le SPF Finances qui reste chargé de la perception de l'impôt au niveau fédéral.

⁸ Site internet de Bruxelles Fiscalité



Les prêts à des conditions avantageuses sont principalement octroyés par le Fonds du Logement.

- > Les tableaux 11.3.1.1 et suivants présentent les primes, allocations et réductions fiscales octroyées par les différentes administrations citées ci-dessus.
- > Le tableau 11.3.2.1 présente les prêts octroyés à des conditions avantageuses.

Remarque :

- > Ces différentes aides sont soumises à des régimes d'exécution qui peuvent varier fortement d'année en année, suite à des changements de politique et/ou de réglementation. Par exemple, fin 2021, les conditions d'octroi de l'allocation loyer ont été assouplies et le nombre d'allocations octroyées en 2022 est plus de 12 fois supérieur par rapport à 2021.

3.1. ALLOCATIONS, PRIMES ET RÉDUCTIONS FISCALES

3.1.1. Primes et allocations à destination des locataires disposant de faibles revenus, en attente d'un logement social ou aux personnes qui quittent une situation de sans-abrisme

3.1.1.1. Allocation loyer

L'**allocation loyer** est octroyée par Bruxelles Logement (Direction Allocations Loyer et Logements inoccupés). Il s'agit d'une aide financière destinée à prendre en charge une partie du loyer. Depuis octobre 2021, l'allocation loyer est accessible aux locataires sur le marché privé inscrits sur la liste d'attente pour l'attribution d'un logement social⁹. Auparavant, les conditions d'octroi de l'allocation loyer étaient beaucoup plus restrictives, l'allocation ne pouvant notamment être octroyées qu'aux ménages occupant un logement d'une commune ou d'un CPAS de la Région bruxelloise¹⁰. L'assouplissement des conditions d'octroi a engendré une forte augmentation du nombre de demandes et des montants alloués à partir de 2022.

- > Le tableau reprend le nombre de dossiers en paiement au 31 décembre, soit le nombre de ménages ayant reçu au moins un paiement sur l'année, ainsi que le total des montants versés. Les données ne sont disponibles qu'à partir de 2021.

3.1.1.2. Allocation de relogement

L'**allocation de relogement** est octroyée par Bruxelles Logement (Direction Allocations Loyer et Logements inoccupés) aux ménages qui prennent un logement en location après avoir quitté une situation de sans-abrisme ou un logement considéré comme inadéquat, c'est-à-dire insalubre, surpeuplé ou inadapté au handicap ou à l'âge d'un des membres du ménage.

⁹ Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 15 juillet 2021 instituant une allocation de loyer

¹⁰ Voir l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 juin 2012 instituant une allocation loyer



L'allocation de relogement est divisée en deux parties : l'aide au déménagement et l'aide au loyer. Un même ménage peut recevoir l'une des deux aides ou les deux, selon sa situation¹¹. S'il perçoit les deux aides, il ne peut percevoir l'allocation loyer visée au point précédent.

- > Le tableau reprend le nombre de dossiers en paiement au 31 décembre, soit le nombre de ménages ayant reçu au moins un paiement sur l'année, ainsi que le total des montants versés. Les données ne sont disponibles qu'à partir de 2020.

3.1.1.3. Allocation de déménagement et de loyer

L'**allocation de déménagement et de loyer** est octroyée par Bruxelles Logement (Direction régionale de l'Inspection du Logement) aux ménages dont le logement est frappé d'une interdiction de mise en location par les enquêteurs de l'Inspection régionale du Logement. L'allocation permet d'intervenir dans les frais de déménagement ou d'installation, et dans certains cas elle intervient également dans le montant du nouveau loyer.

Le paiement de l'allocation est assuré via le Fonds budgétaire régional de solidarité créé à cet effet et alimenté par le produit des amendes prononcées dans le cadre du contrôle du respect des critères de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements¹².

- > Le tableau reprend le nombre de ménages à qui une allocation a été versée au cours de l'année. Il peut s'agir d'une allocation de déménagement uniquement ou d'une allocation de déménagement combinée à une allocation de loyer. Le montant correspond au total des montants versés dans l'année.

Remarque :

- > Le nombre de ménages ne correspond pas à un nombre de nouveaux ménages ayant bénéficié de l'allocation dans l'année. Par exemple, en 2015, 12 nouveaux ménages ont perçu une allocation unique de déménagement et 8 une allocation de loyer. Sur le plan budgétaire, 49 allocations de déménagement et 31 interventions dans le loyer ont été mises en paiement, la différence avec le nombre de nouveaux ménages ayant perçu l'allocation provenant des dossiers initiés en 2014 mais liquidés en 2015¹³.

3.1.1.4. Prime d'installation

La **prime d'installation** est octroyée par les CPAS aux personnes qui quittent une situation de sans-abrisme ou un logement précaire (résidence de loisirs, camping-caravaning) et qui bénéficient d'un revenu d'intégration ou d'un autre revenu de remplacement de la sécurité sociale, ou encore d'un revenu inférieur à un seuil donné. Elle correspond à un douzième du revenu d'intégration. La prime d'installation n'est accordée qu'une seule fois dans la vie¹⁴.

La statistique est calculée par le SPP Intégration sociale.

¹¹ Site internet de Bruxelles Logement

¹² Rapports d'activités de la Direction régionale de l'Inspection du Logement de Bruxelles Logement

¹³ Direction régionale de l'Inspection du Logement de Bruxelles Logement, Rapport d'activités 2015

¹⁴ Loi du 26 mai 2002 concernant le droit à l'intégration sociale et Loi du 23 août 2004 modifiant la loi du 8 juillet 1976 organique des centres publics d'action sociale et visant à étendre le champ d'application personnel de la prime d'installation



- > Le tableau reprend le nombre de primes d'installation octroyées dans l'année et le montant que cela représente.

3.1.2. Primes (réductions fiscales) pour l'accès à la propriété

3.1.2.1. Abattement sur les droits d'enregistrement

En Région de Bruxelles-Capitale, l'acheteur d'un bien immobilier a droit à un **abattement sur les droits d'enregistrement**. Il s'agit d'une réduction de la base imposable du droit d'enregistrement, l'acheteur ne devant pas payer de droits sur une partie du montant de la transaction. Pour bénéficier de l'abattement, différentes conditions doivent être respectées. Notamment, l'acheteur ne peut pas être déjà propriétaire et doit établir sa résidence principale dans le bien pour lequel il bénéficie de l'abattement endéans les 3 ans et pour une période ininterrompue de 5 ans.

De 2006 à 2016, l'abattement portait sur les premiers 60 000 euros de la transaction¹⁵. La réforme fiscale de 2017 a augmenté le montant de l'abattement aux premiers 175 000 euros (« abattement majoré »)¹⁶ et instauré un plafond de 500 000 euros sur le prix du bien. Depuis le 1^{er} avril 2023, l'abattement porte sur les premiers 200 000 euros, le prix du bien ne pouvant excéder 600 000 euros. Un abattement complémentaire est octroyé en cas d'amélioration de la performance énergétique du bien dans les 5 ans.

Bien que la compétence pour la perception et la fixation des droits d'enregistrement appartienne à la Région depuis 2002, le SPF Finances continue à assurer la gestion de ces impôts pour les régions qui le souhaitent, en concertation avec celles-ci. La statistique est donc produite par le SPF Finances.

- > Le tableau reprend le nombre d'abattement octroyés dans l'année et le montant que cela représente.

Remarque :

- > Les données ne peuvent pas être tout à fait rapportées au nombre de transactions repris dans les tableaux sur les ventes immobilières (voir « Parc immobilier »), par exemple pour calculer une part de transactions avec abattement. En effet, dans ces tableaux, le nombre de transactions est calculé par Statbel qui effectue un nettoyage de la base de données transmise par le SPF Finances en supprimant certains types de transactions (notamment les biens en construction et les transactions en lots), pour des raisons d'unité de prix. Le nombre de transactions diffère légèrement selon les deux sources.

3.1.2.2. Bonus logement

Avant la réforme fiscale de 2017 et la mise en place d'un abattement majoré sur les droits d'enregistrement, le **bonus logement** consistait en une réduction de l'impôt des personnes physiques pour l'acquisition, la construction ou la rénovation d'une habitation propre et unique pour laquelle un emprunt hypothécaire a été contracté.

Le bonus logement a été supprimé pour les acquisitions intervenues à partir du 1^{er} janvier 2017. Toutefois, les avantages liés aux contrats conclus avant le 1^{er} janvier 2017 sont maintenus. Les personnes ayant contracté un emprunt hypothécaire avant cette date continuent à bénéficier de la

¹⁵ 75 000 euros dans les zones EDRLR (Espace de Développement renforcé du Logement et de la Rénovation)

¹⁶ Cette mesure a fait l'objet d'une évaluation de l'IBSA : Céline Brandeleer, « Evaluation de l'impact de l'abattement des droits d'enregistrement sur le public cible : Qui bénéficie d'une réduction fiscale lors de l'achat de son logement ? », Bruxelles, IBSA, *Les évaluations de l'IBSA*, n°5, octobre 2024.



réduction d'impôts prévue tant que leur crédit respecte les conditions d'octroi et n'est pas arrivé à son terme¹⁷.

La statistique est produite par le SPF Finances, qui gère l'impôt sur les personnes physiques.

- > Le tableau reprend le nombre de bonus octroyés et le montant que cela représente pour la Région. L'année correspond à l'année de l'exercice d'imposition. Par exemple, l'année 2023 correspond à l'exercice d'imposition 2023, qui porte donc sur les revenus de l'année 2022.

Remarque :

- > Dans le tableau, le nombre de bonus ne doit pas être confondu avec un nombre de transactions pour lesquelles le bonus logement aurait été accordé (contrairement à l'abattement sur les droits d'enregistrement, cf. ci-dessus). En effet, les différents propriétaires d'un bien ont droit au bonus logement si chacun d'entre eux contracte un emprunt. Il s'agit donc plutôt du nombre d'emprunteurs ayant bénéficié du bonus logement.

3.1.3. Primes (réductions fiscales) à destination des propriétaires occupants

3.1.3.1. Prime régionale « Be Home »

La **prime « Be Home »**¹⁸ a été créée en 2017, suite à la régionalisation du précompte immobilier (impôt annuel sur les biens immobiliers). Elle consiste en une réduction du précompte pour les propriétaires occupant leur logement, afin de rendre le coût du logement plus supportable pour les ménages bruxellois face à la hausse du précompte immobilier. Elle est accordée une fois par an et par ménage. Il s'agit d'un montant fixe (156 euros en 2024), déduit automatiquement du montant du précompte. Le nombre de primes BeHome permet d'estimer le nombre de ménages propriétaires occupant leur logement.

La prime Be Home est mise en œuvre par Bruxelles Fiscalité et est intégrée à l'avertissement-extrait de rôle du précompte immobilier depuis 2018¹⁹.

- > Les tableaux reprennent le nombre de primes octroyées et le montant que cela représente pour la Région (tableau 11.3.1.1) et par communes (tableau 11.3.1.2). L'année correspond à l'année de l'exercice d'imposition. Par exemple, l'année 2023 correspond à l'exercice d'imposition 2023, qui porte sur les revenus de l'année 2022.

3.1.3.2. Prime communale

Certaines communes accordent une **prime complémentaire à la prime Be Home**, dans le but de compenser la hausse des centimes additionnels (taxe complémentaire au montant de base) sur le précompte immobilier. La prime communale est octroyée selon les mêmes conditions et modalités que la prime Be Home. Le montant est fixé par la commune.

¹⁷ Site internet de Bruxelles Fiscalité

¹⁸ Il s'agit de la « Prime destinée à encourager l'accès à la propriété en Région de Bruxelles-Capitale » mentionnée au chapitre 5 de l'Ordonnance du 23 novembre 2017 effectuant les adaptations législatives en vue de la reprise du service du précompte immobilier par la Région de Bruxelles-Capitale.

¹⁹ Plus précisément, selon la définition de Bruxelles Fiscalité, une personne a droit à la prime Be Home si elle est « titulaire d'un droit réel sur un immeuble situé en Région bruxelloise et est domiciliée dans cet immeuble ; si elle est le destinataire de l'avertissement-extrait de rôle relatif au précompte immobilier du bien concerné ». « Les titulaires de droits réels bénéficiaires de la prime sont le plein propriétaire, l'usufruitier, l'emphytéote, le superficiaire, et le possesseur de l'immeuble. » (Site internet de Bruxelles Fiscalité)



Le tableau ci-dessous reprend, année par année, la liste des communes proposant une prime communale en complément de la prime régionale Be Home :

Année	Communes accordant une prime complémentaire à la prime Be Home
2018	Schaerbeek
2019	Schaerbeek
2020	Evere, Ixelles, Jette, Schaerbeek
2021	Anderlecht, Ixelles, Jette, Schaerbeek
2022	Anderlecht, Evere, Ixelles, Jette, Schaerbeek
2023	Anderlecht, Evere, Forest, Ixelles, Jette, Saint-Gilles, Schaerbeek
2024	Anderlecht, Evere, Forest, Ixelles, Jette, Saint-Gilles, Schaerbeek

- > Le tableau reprend le nombre de primes communales octroyées et le montant que cela représente pour la Région. L'année correspond à l'année de l'exercice d'imposition. Par exemple, l'année 2023 correspond à l'exercice d'imposition 2023, qui porte sur les revenus de l'année 2022.

3.1.4. Primes pour réaliser des travaux de rénovation ou d'économie d'énergie

3.1.4.1. Primes Renolution

Les **primes Renolution** consistent en la fusion, en 2022, des primes à la rénovation et à l'embellissement des façades, gérées par Urban, et des primes énergie gérées par Bruxelles Environnement, décrites ci-dessous. Les primes Renolution continuent à être gérées par ces deux administrations.

Les travaux subsidiés sont²⁰ :

- > Primes A : Services et études (audit énergétique, étude acoustique, suivi architecte ou stabilité, certification PEB...);
- > Primes B : Installation de chantier (pose d'échafaudages...);
- > Primes C : Gros œuvre et gestion de l'eau (structures portantes, démolitions, égouts, citerne d'eau de pluie...);
- > Primes D : Salubrité (traitement contre l'humidité, traitement des moisissures...);
- > Primes E : Toiture (structure, étanchéité, isolation...);
- > Primes F : Façades (isolation, nettoyage, remise en état...);
- > Primes G : Portes et fenêtres extérieures (double ou triple vitrage, remplacement, réparation...);
- > Primes H : Sols, planchers et plafonds (isolation thermique, isolation acoustique);
- > Primes I : Aménagements intérieurs (remplacement d'un escalier, emplacement vélo, aménagement PMR...);

²⁰ Cette liste peut évoluer chaque année.



- > Primes J : Chauffage et chauffe-eau (pompe à chaleur, régulation thermique, chauffe-eau solaire...) ;
- > Primes K : Sanitaires ;
- > Primes L : Électricité (mise en conformité) ;
- > Primes M : Ventilation.

Selon le type de travaux, les aides sont accessibles aux propriétaires occupants, aux propriétaires bailleurs, aux locataires, aux copropriétés, aux Agences immobilières sociales (AIS), aux Sociétés immobilières de Service public (SISP) et aux personnes morales. Certaines aides concernent également les bâtiments non résidentiels (bureaux, commerces, écoles, industries...).

Le calcul de la prime tient compte du statut ou de la catégorie de revenus du demandeur²¹.

L'année 2022 est une année de transition. Les différents dispositifs (primes à la rénovation et à l'embellissement des façades, primes énergie, primes Renolution) coexistent jusqu'à la fin de l'année.

- > Dans le tableau, seules les primes concernant le secteur résidentiel octroyées à des personnes physiques ou à des syndicats d'immeubles (professionnels ou non professionnels) sont comptabilisées. Le nombre correspond au nombre de demandes soldées dans l'année. L'année correspond à l'année budgétaire, soit l'année au cours de laquelle le montant de l'aide est versé (la demande de prime ou les travaux peuvent avoir été effectués l'année précédente). Le nombre de demandes et les montants sont calculés par l'IBSA sur la base des données transmises par Bruxelles Environnement et Urban.

3.1.4.2. Primes énergie

Les **primes énergie** ont été mises en œuvre en 2004. Gérées par Sibelga jusqu'en 2011, puis par Bruxelles Environnement à partir de 2012, elles visent à inciter les Bruxellois à réaliser des travaux de rénovation énergétique, afin de contribuer à l'atteinte par la Région des objectifs environnementaux de réduction des émissions de CO₂ aux horizons 2020, 2025, 2030 et 2050.

Le dispositif des primes énergie appartient à la famille des aides publiques pour l'utilisation rationnelle de l'énergie. Il est alimenté financièrement par des prélèvements sur les recettes des gestionnaires de réseaux de distribution d'électricité et de gaz versés au Fonds budgétaire pour la Politique de l'Énergie.

À partir de 2011, une approche sociale est implémentée pour tenir compte des revenus du demandeur dans le calcul des primes accordées. Entre 2012 et 2015, le dispositif est soumis à de nombreuses modifications au niveau des budgets, des postes éligibles et des publics cibles. En août 2012, l'accroissement substantiel du montant de 5 primes a comme effet un épuisement prématuré du régime de primes 2013 et une dette très importante sur les régimes 2014 et 2015. À partir de 2014, le montant des primes diminue fortement afin de correspondre au budget disponible. À partir de 2016, le régime est simplifié et certaines primes disparaissent. Les travaux subsidiés correspondent aux trois catégories de mesures prioritaires pour l'efficacité énergétique des bâtiments, identifiées par le plan régional Air-Climat-Énergie, à savoir l'audit, l'isolation (y compris la ventilation) et la gestion de la chaleur²².

Les primes énergie sont accessibles aux personnes physiques (propriétaires occupants, propriétaires bailleurs, locataires, copropriétaires), au secteur public (communes, CPAS, Sociétés immobilières de Service public (SISP)...), aux organismes non commerciaux, aux personnes morales, aux syndicats d'immeubles, aux institutions de l'Union européenne et institutions internationales qui en font la

²¹ Site internet de Renolution.brussels

²² Rapports annuels de Bruxelles Environnement



demande²³. Elles concernant les travaux sur des bâtiments résidentiels et non résidentiels (tertiaires ou industriels).

- > Dans le tableau, seules les primes octroyées à des ménages sont prises en compte. Les primes octroyées jusqu'en 2016 (année budgétaire) pour l'achat d'appareils électroménagers économes en énergie ont été exclues, car elles n'améliorent pas la qualité intrinsèque des logements. Le nombre correspond aux différents postes de travaux qui ont fait l'objet d'une demande soldée dans l'année. Il ne correspond donc pas à un nombre de demandes (une demande pouvant comporter plusieurs postes). Le nombre de demandes n'est pas disponible. L'année correspond à l'année budgétaire, soit l'année où l'aide est octroyée (la demande de prime ou les travaux peuvent avoir été effectués l'année précédente).

Remarques :

- > Bruxelles Environnement inclut également dans la catégorie « ménages » les copropriétés, qu'elles soient gérées par un syndic professionnel ou non professionnel²⁴.
- > Les primes énergie sont intégrées aux primes Renolution depuis 2022 (année de transition). Cependant, quelque 800 primes énergie ont encore été octroyées à des ménages en 2023. Il s'agit principalement de demandes envoyées en fin d'année 2022 ou de demandes incomplètes ayant fait l'objet de compléments d'information²⁵.

3.1.4.3. Primes à la rénovation

Les **primes à la rénovation** existaient déjà à la création de la Région de Bruxelles-Capitale²⁶. Elles étaient octroyées par Urban²⁷ aux propriétaires occupants, aux propriétaires bailleurs ayant conclu un bail avec une Agence immobilière sociale (AIS) ou aux AIS. Elles concernaient différents types de travaux effectués dans les logements, permettant à ceux-ci de satisfaire aux conditions minimales de salubrité et de sécurité ou visant à apporter un confort faisant défaut. La liste des travaux acceptés et les prix maxima pris en considération variaient d'une année à l'autre. Le calcul de la subvention tenait compte de la localisation du logement (périmètres d'intervention spécifiques tel que les contrats de quartier permettant des interventions majorées), ainsi que des revenus et du statut du demandeur (propriétaire occupant, AIS...) ²⁸. Les dernières primes ont été versées en 2022, année qui marque la transition vers le dispositif « Renolution ».

- > Dans le tableau, le nombre correspond au nombre de demandes introduites au cours de l'année et ayant débouché sur une décision d'octroi. Les montants correspondent aux montants versés dans l'année.

²³ Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 9 février 2012 relatif à l'octroi d'aides financières en matière d'énergie

²⁴ Bruxelles Environnement, Rapports annuels de statistiques. Primes énergie

²⁵ Bruxelles Environnement, Rapport annuel de statistiques. Primes énergie et primes Renolution 2023

²⁶ Pol Zimmer, « La politique de l'habitat de la Région de Bruxelles-Capitale », *Courrier hebdomadaire du CRISP*, n° 1746-1747, 2002

²⁷ Avant la création d'Urban, les primes à la rénovation étaient gérées par la Direction du logement de l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale.

²⁸ Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 octobre 2007 relatif à l'octroi de primes à la rénovation de l'habitat



Remarque :

- > Les demandes étant comptabilisées à leur date d'introduction et les montants à la date du paiement, il n'y a pas de correspondance exacte entre le nombre de demandes et les montants payés par année (une demande introduite en année N peut déboucher sur une subvention octroyée l'année N+1). Cela implique qu'il n'est, par exemple, pas possible de calculer un montant moyen octroyé par demande par année, le nombre de demandes et le montant total ne se rapportant pas nécessairement à la même année de référence. C'est la raison pour laquelle l'année 2022 comptabilise 0 demande de prime pour un montant de 6,4 millions d'euros.

3.1.4.4. Primes à l'embellissement des façades

Tout comme les primes à la rénovation, les **primes à l'embellissement des façades** existaient déjà à la création de la Région de Bruxelles-Capitale²⁹. Elles étaient octroyées par Urban³⁰ aux propriétaires, copropriétaires, agences immobilières sociales (AIS) ou associations œuvrant à la rénovation du logement, pour des travaux de remise en état ou de mise en valeur des façades d'immeubles mitoyens dont deux tiers des niveaux au moins étaient affectés au logement. La nature des travaux acceptés et les prix maxima pris en considération pouvaient varier d'une année à l'autre. Le calcul de la subvention tenait compte de la localisation du bâtiment (périmètres d'intervention spécifiques tel que les contrats de quartier permettant des interventions majorées), ainsi que des revenus et du statut du demandeur (personne physique, AIS...)³¹. Les dernières primes ont été versées en 2022, année qui marque la transition vers le dispositif « Renolution ».

- > Dans le tableau, le nombre correspond au nombre de demandes introduites au cours de l'année et ayant débouché sur une décision d'octroi. Les montants correspondent aux montants versés dans l'année.

Remarque :

- > Les demandes étant comptabilisées à leur date d'introduction et les montants à la date du paiement, il n'y a pas de correspondance exacte entre le nombre de demandes et les montants payés par année (une demande introduite en année N peut déboucher sur une subvention octroyée l'année N+1). Cela implique qu'il n'est, par exemple, pas possible de calculer un montant moyen octroyé par demande par année, le nombre de demandes et le montant total ne se rapportant pas nécessairement à la même année de référence. C'est la raison pour laquelle l'année 2022 comptabilise 0 demande de prime pour un montant de 616 049 euros.

3.2. PRÊTS

Différents types de prêts à conditions avantageuses existent en Région de Bruxelles-Capitale. Ils permettent aux ménages dont les revenus se situent sous un certain seuil :

- > de constituer une garantie locative pour prendre un logement en location,
- > d'acquérir un logement,

²⁹ Pol Zimmer, « La politique de l'habitat de la Région de Bruxelles-Capitale », *Courrier hebdomadaire du CRISP*, n° 1746-1747, 2002

³⁰ Avant la création d'Urban, les primes à l'embellissement des façades étaient gérées par la Direction du Logement de l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale.

³¹ Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 2 mai 2002 relatif à l'octroi de primes à l'embellissement des façades



- > de financer des travaux de rénovation.

Ces prêts sont principalement gérés par le Fonds du Logement. Le Fonds du Logement est une société coopérative de droit privé subsidiée par la Région de Bruxelles-Capitale, qui a pour principale mission de permettre aux ménages à revenus faibles, modestes et moyens d'accéder à un logement décent³².

3.2.1. Prêts pour la constitution d'une garantie locative

L'**aide à la constitution d'une garantie locative** est accessible à certaines conditions (plafond de revenus, notamment), en vue de prendre en location un logement situé en Région de Bruxelles-Capitale, à l'exception des logements sociaux. Elle peut être octroyée sous la forme d'un **crédit à la consommation à 0 %** qui peut couvrir jusqu'à 100 % du montant de la garantie locative.

Depuis 2018, en cas de ressources insuffisantes pour rembourser un tel crédit ou dans les situations d'endettement, les ménages peuvent faire appel au **fonds BRU-GAL** géré par le Fonds du Logement. Le ménage emprunteur verse une cotisation mensuelle dont le montant est inférieur au remboursement du prêt à 0 %, pendant toute la durée du bail. À la fin du bail, le ménage rembourse le montant de la garantie locative au Fonds du Logement et perçoit en retour l'entièreté des cotisations versées. Le CPAS peut se porter garant.

Le montant de la garantie locative est déposé sur un compte bloqué au nom du locataire³³.

- > Dans le tableau, les nombres et montants correspondent aux crédits octroyés dans l'année.

3.2.2. Crédit acquisitif

Le Fonds du Logement octroie des crédits hypothécaires en vue d'acquérir un logement propre situé en Région de Bruxelles-Capitale. Le crédit hypothécaire est accessible à certaines conditions (plafond de revenus, notamment). Il peut servir à l'achat d'un logement existant ou à la construction d'un logement sous régime TVA.

Il peut couvrir l'acquisition, mais également des frais d'acte de crédit ou d'achat, des frais divers, et atteindre ainsi jusqu'à 120 % de la valeur du bien après travaux. Le crédit acquisitif peut être couplé à un crédit pour la réalisation de travaux (cf. Prêt vert bruxellois et crédit ECORENO, ci-dessous).

- > Dans le tableau, les nombres et montants correspondent aux crédits octroyés dans l'année.

Remarque :

- > Certains crédits acquisitifs sont associés à un crédit hypothécaire pour des travaux de rénovation. Pour les années 2015 et 2016, le montant des crédits acquisitifs inclut également le montant des crédits octroyés pour des travaux de rénovation, lorsque ceux-ci sont couplés à un crédit acquisitif. Il n'est pas possible de distinguer la part du crédit hypothécaire destinée à l'acquisition de celle allouée à la rénovation. Ces deux catégories ne peuvent donc être additionnées car elles comportent des doublons (le montant d'un Prêt vert associé à un crédit acquisitif est également comptabilisé dans le montant des crédits acquisitifs).

À partir de l'année 2017, les données permettent de distinguer la part du crédit hypothécaire destinée à l'acquisition de celle allouée à la rénovation. Par exemple, en 2023 :

³² Site internet du Fonds du Logement

³³ Site internet du Fonds du Logement



- > 781 crédits hypothécaires ont été octroyés pour l'acquisition d'un logement, couplés ou non avec un crédit Ecoreno hypothécaire, pour un montant total de 168 625 098 euros ;
- > 594 crédits Ecoreno hypothécaires ont été octroyés pour un montant de 15 089 674 euros, dont 483 sont associés à un crédit acquisitif pour un montant de 10 396 450 euros ;
- > Ce dernier montant est soustrait du montant total des crédits acquisitifs, ce qui donne 781 crédits acquisitifs pour un montant de 158 228 648 euros couvrant l'acquisition uniquement, sans la part allouée aux travaux de rénovation.

3.2.3. Prêts pour des travaux de rénovation et d'économie d'énergie

3.2.3.1. Le crédit Ecoreno

Mis en place en 2022 pour remplacer le Prêt vert bruxellois (cf. ci-dessous), le **crédit Ecoreno** est accessible à certaines conditions (plafond de revenus, notamment), en vue de financer des travaux visant l'économie d'énergie, l'amélioration de l'autonomie de l'occupant (« crédit autonomie », destiné aux résidents bruxellois en situation de handicap et aux personnes de plus de 60 ans qui souhaitent financer des travaux pour adapter leur domicile), la sécurité, la salubrité et l'habitabilité du logement. Il s'adresse aux propriétaires, aux futurs propriétaires et aux locataires.

Le crédit peut prendre deux formes :

- > un crédit à la consommation ;
- > un crédit hypothécaire (uniquement pour les propriétaires et futurs propriétaires)³⁴.

Il est entièrement géré par le Fonds du Logement.

Dans le tableau, les nombres et montants correspondent aux crédits octroyés dans l'année.

Remarque :

- > L'année 2022 est une année de transition entre le Prêt vert bruxellois et le crédit Ecoreno. Une phase transitoire a été mise en place du 1^{er} avril 2022 au 31 juillet 2022, avec un taux de 0 %. Sur cette période, 297 crédits Ecoreno hypothécaires transitoires ont été octroyés pour un total de 5 969 477 euros. À partir du 1^{er} août 2022, un taux de 0 % ou 1 % est appliqué. Sur cette période, 112 crédits Ecoreno hypothécaires ont été octroyés pour un montant total de 2 630 991 euros.

3.2.3.2. Le Prêt vert bruxellois

Le Fonds du Logement octroie des crédits pour des travaux d'économie d'énergie depuis 2011. Ceux-ci étaient initialement accessibles aux seuls titulaires d'un crédit acquisitif auprès du Fonds, sous la forme du **Crédit Performance Energétique (CPE)**. En 2016, le dispositif a été élargi et le **Prêt vert bruxellois** a vu le jour, sous l'égide de Bruxelles-Environnement et en coordination avec la Maison de l'Energie, le Fonds du Logement et Crédal. Le Prêt vert bruxellois permettait, sous certaines conditions (plafond de revenus, notamment), de bénéficier d'un financement à faible taux pour réaliser des travaux d'économie d'énergie dans un logement situé en Région de Bruxelles-Capitale. Il s'adressait aux propriétaires occupants, aux propriétaires bailleurs, aux locataires et aux usufruitiers. Le taux (de 0 % à 2 %) était déterminé en fonction des revenus.

³⁴ Site internet du Fonds du Logement



Le crédit pouvait prendre deux formes :

- > un crédit à la consommation à un taux débiteur fixe de 0 % ou 1 % dont le remboursement s'étalait sur maximum 10 ans (ce crédit était géré par la coopérative financière Crédal) ;
- > un crédit hypothécaire classique à un taux débiteur fixe de 0 % à 2 %, dont le remboursement s'étalait sur maximum 30 ans³⁵ (géré par le Fonds du Logement).

Dans le tableau, les nombres et montants correspondent aux crédits octroyés dans l'année. Les données de l'année 2015 concernent les CPE. Les données de l'année 2016 cumulent les CPE et les Prêts verts, tant en nombre qu'en montant.

Remarque :

- > Les données sur les crédits gérés par Crédal ne sont pas disponibles. Jusqu'en 2022, les totaux ne sont pas calculés car les données sont partielles.

Références

- > Bruxelles Environnement, Rapports annuels des primes énergie et Renolution : <https://environnement.brussels/citoyen/nos-actions/projets-et-resultats/rapports-annuels-des-primes-energie-et-renolution>
 - > Bruxelles Fiscalité, Site internet : <https://fiscalite.brussels/fr>
 - > Bruxelles Logement, Direction Allocations Loyer et Logements inoccupés, Rapports d'activités : <https://be.brussels/fr/propos-de-la-region/structure-et-organisation/aperçu-des-administrations-et-institutions-de-la-region/bruxelles-logement/documentation-de-bruxelles-logement>
 - > Bruxelles Logement, Direction de l'Inspection régionale du Logement, Rapports d'activités : <https://be.brussels/fr/propos-de-la-region/structure-et-organisation/aperçu-des-administrations-et-institutions-de-la-region/bruxelles-logement/documentation-de-bruxelles-logement>
 - > Bruxelles Logement, Rapport annuel 2023 : <https://be.brussels/fr/propos-de-la-region/structure-et-organisation/aperçu-des-administrations-et-institutions-de-la-region/bruxelles-logement/documentation-de-bruxelles-logement>
 - > Fonds du Logement, Statistiques annuelles : <https://fonds.brussels/fr/a-propos/nos-publications#paragraph-id-4787>
 - > Renolution.brussels, Site internet : <https://renolution.brussels/>
 - > SPF Finances, Inventaire des dépenses fiscales fédérales : https://finances.belgium.be/fr/statistiques_et_analyses/chiffres-statistiques/budget-recettes#q3
 - > SPP Intégration sociale, Baromètre de l'intégration sociale : <https://stat.mi-is.be/fr>
 - > Urban, Site internet : <https://urban.brussels/fr/pages/primes-renolution>
- Zimmer (Pol), « La politique de l'habitat de la Région de Bruxelles-Capitale », *Courrier hebdomadaire du CRISP*, n° 1746-1747, 2002 : <https://shs.cairn.info/revue-courrier-hebdomadaire-du-crisp-2002-1-page-5?lang=fr>

³⁵ Homegrade.brussels, Le prêt vert bruxellois

4. SITES D'ACTIVITÉS ET PARCS POUR ENTREPRISES

La statistique « **Sites d'activités et parcs pour entreprises gérés par Citydev** » est produite par Citydev, organisme dont l'une des missions est de soutenir le développement économique de la Région de Bruxelles-Capitale.

Citydev, anciennement Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale (SDRB), existe depuis 1974. Elle possède un certain nombre d'infrastructures d'accueil pour entreprises, notamment des terrains à bâtir, des bâtiments industriels, des ateliers, des surfaces de recherches et de bureaux, des parcs PME, des incubateurs et des centres d'entreprises. Celles-ci sont situées sur une quarantaine de sites d'activité économique dans la Région de Bruxelles-Capitale.

Dans le tableau :

- > La **superficie brute** correspond à la totalité de la surface des terrains, voiries comprises ;
- > La **superficie disponible** correspond à la surface de terrains encore disponibles en vue d'y aménager de nouveaux bâtiments ou d'y accueillir des entreprises ;
- > Le **nombre d'entreprises** correspond aux entreprises sous convention d'emphytéose de terrain et aux entreprises sous contrat de location pour des bâtiments.

Références

- > Citydev - Rapports annuels



5. PARC DE LOGEMENTS SOCIAUX

La statistique « **Parc de logements sociaux** » est produite par la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB). La SLRB a, entre autres, pour mission d'investir dans le logement social de la Région (construction, acquisition, réhabilitation et rénovation). Elle exerce le contrôle et la tutelle administrative sur les activités et la gestion des 16 Sociétés Immobilières de Service Public (SISP) agréées, qui louent ces logements aux personnes qui remplissent certaines conditions (notamment de revenu).

Les SISP sont des Sociétés anonymes, des Sociétés coopératives à responsabilité limitée (SCRL) ou des SCRL Sociétés coopératives de locataires. Le capital social des SISP est majoritairement détenu par les pouvoirs publics, à l'exception des sociétés coopératives de locataires, dont les parts sont principalement détenues par les locataires de logements sociaux. Certaines SISP ont un rayon d'action limité à une commune, d'autres étendent leurs activités à plusieurs communes, voire à l'ensemble du territoire régional.

Dans les tableaux :

- > le **nombre de logements** correspond au nombre total de logements sociaux, soit le nombre de logements loués auquel s'ajoute le nombre de logements inoccupés ;
- > le nombre de logements est ventilé **par SISP** (tableau 11.5.1.1) et **par commune** (tableau 11.5.1.2).

Remarque :

- > Le logement social représente la plus grosse partie du parc de logements publics. Il existe toutefois d'autres acteurs ou mécanismes permettant de socialiser des logements. Pour une vision plus complète, il peut être intéressant de consulter l'Inventaire des projets de logements publics produit par la Direction Connaissance territoriale de Perspective.

Références

- > Société du Logement de la Région Bruxelloise (SLRB) - rapports annuels
- > Perspective - Inventaire des projets de logements publics



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 bâties³⁶ :

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)
- Toiletttes (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)

³⁶ 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)



