



AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

Méthodologie

FÉVRIER 2026

TABLE DES MATIÈRES

1.	Occupation du sol	3
1.1.	Parcelles cadastrales : nature et superficie.....	3
1.2.	Revenu cadastral.....	4
2.	Parc de bâtiments.....	5
2.1.	Bâtiments résidentiels et non résidentiels	5
2.2.	Garages, parkings ou emplacements couverts	6
2.3.	Parc de bureaux	6
3.	Sites d'activité économique	8
	Annexe : liste détaillée des parcelles bâties et non bâties selon leur nature	9

COLOPHON

Auteur

perspective.brussels
rue de Namur, 59 – 1000 Bruxelles

Date de réalisation

février 2026

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.

1.1. PARCELLES CADASTRALES : NATURE 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 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).

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.

Le tableau 11B.1.1.1 reprend le nombre et la superficie des parcelles selon leur nature à l'échelle de la Région. Le tableau 11B.1.1.2 consiste en une série historique de la superficie des parcelles selon leur nature à l'échelle de la Région. Le tableau 11B.1.1.3 reprend une série historique des superficies bâties, non bâties, non normalisées et non cadastrées à l'échelle des communes.

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. 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).

Le tableau 11B.1.2.1 reprend les revenus cadastraux des parcelles selon leur nature à l'échelle de la Région.

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

2.1. 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.

Le tableau 11B.2.1.1 reprend le nombre de bâtiments résidentiels et le tableau 11B.2.1.2, le nombre de bâtiments non résidentiels. Les tableaux 11B.2.1.3 et 11B.2.1.4 reprennent le nombre de bâtiments par type selon la nature cadastrale, respectivement par commune et pour la Région. Enfin, le tableau 11B.2.1.5 reprend le nombre de bâtiments par période de construction.

2.2. GARAGES, PARKINGS OU EMPLACEMENTS COUVERTS

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).

Le tableau 11B.2.2.1 reprend ces données par commune.

Remarque :

- > Pour les bâtiments non résidentiels, le nombre de garages, parkings ou emplacements couverts est disponible uniquement pour les maisons de commerce. Il ne l'est pas pour les autres types de bâtiments non résidentiels. Les chiffres contenus dans le tableau ont donc trait à des totaux partiels.

2.3. PARC 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 11B.2.3.1 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

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



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.

Références

- > Perspective.brussels - Observatoire des bureaux
- > SPF Économie - Statistics Belgium - Parc des bâtiments

⁵ Glossaire du PRAS

3. SITES D'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

La statistique « **Sites d'activité économique 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. Ces infrastructures 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



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 bâties⁶ :

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)

⁶ 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)

