

Aménagement du territoire et Immobilier – Méthodologie

1.	PARC DE BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS ET NON RÉSIDENTIELS	2
1.1	NOMBRE DE BATIMENTS (RÉSIDENTIEL ET NON RÉSIDENTIEL).....	2
1.2	NOMBRE DE LOGEMENTS.....	3
1.3	NOMBRE DE GARAGES, PARKINGS OU PLACES DE PARKING COUVERTES	4
1.4	SUPERFICIE DE BUREAUX	4
1.5	PERMIS DE BATIR	4
1.6	VENTES IMMOBILIÈRES	5
A.	<i>Sur la base de la nature figurant sur le plan du Cadastre</i>	<i>5</i>
B.	<i>Sur la base de la nature selon l'acte de vente et le code de construction</i>	<i>7</i>
1.7	VENTE IMMOBILIÈRE CITYDEV.BRUSSELS.....	8

1. PARC DE BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS ET NON RÉSIDENTIELS

1.1 Nombre de bâtiments (résidentiel et non résidentiel)

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

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

La statistique belge distingue les bâtiments selon leur usage.

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

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

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

- exclusivement à un usage autre que l'habitation, c'est-à-dire que la superficie affectée à cet autre usage est de 100 %,
- principalement à un usage autre que l'habitation, dans ce cas, plus de 50% de la superficie sont destinés à un usage autre que l'habitation, le reste étant affecté à du logement pour des personnes exerçant généralement une activité dans le bâtiment considéré (conservateur, directeur, surveillant, concierge ...).
- les bureaux sont définis comme des locaux affectés soit aux travaux de gestion ou d'administration d'entreprise, d'un service public, d'un indépendant ou d'un commerçant ; soit à l'activité d'une profession libérale, à l'exclusion des professions médicales et paramédicales ; soit aux activités des entreprises de service intellectuel, à l'exclusion des activités de production de services matériels et de biens immatériels¹.

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

¹ glossaire du PRAS dans l'Observatoire des bureaux

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

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

Dans le tableau, on entend par :

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

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

1.2 Nombre de logements

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

Nous avons fait le choix de ne plus réaliser de tableaux en fonction du type de bâtiment (nature cadastrale) dans lequel le logement se trouve. Le problème est que dans la Région de Bruxelles-Capitale, énormément de maisons sont subdivisées en appartements, information ne

se trouvant pas dans le Cadastre. Citons comme exemple typique les maisons de maître divisées en appartements. Cette situation induit une sous-estimation du nombre de logements, mais surtout du nombre de logements dans des immeubles à appartements dans les chiffres du Cadastre.

1.3 Nombre de garages, parkings ou places de parking couvertes

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

1.4 Superficie de bureaux

Le stock de bureaux de la Région bruxelloise² provient d'une banque de données constituée dans le cadre du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS). Les données ont été réalisées par un relevé minutieux sur le terrain des occupations détaillées de chaque bâtiment de la région (1996-1997). Ensuite, les données concernant les immeubles de bureaux ont été régulièrement mises à jour à l'aide des données de permis d'urbanisme qu'à recenser l'administration régionale (Direction Etudes et Planification de l'AATL) en charge de l'observatoire des bureaux. Les dernières données complètes concernent les immeubles dont le permis d'urbanisme a été accordé et dont la mise à disposition de l'immeuble a été vérifiée sur le terrain en juin 2007 lors de la révision des données de la Sitex. Les superficies pour les années 2007 à 2011 (dernière année recensée) ne sont en conséquence plus directement comparable aux superficies mentionnées pour les années de 1997 à 2006.

1.5 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.

² Le stock de bureaux (AATL – Administration de l'aménagement du territoire et du logement) – l'Observatoire des bureaux

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.

1.6 Ventes immobilières

A. Sur la base de la nature figurant sur le plan du Cadastre

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

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

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

- D'une part, à nomenclature égale, des sources différentes donnent fréquemment des chiffres différents. En effet, même si nous ne disposons pas d'une statistique venant des deux sources pour une même année, il semble que les sources

notariales et du cadastre divergent. Ceci peut notamment expliquer partiellement la forte augmentation des prix moyens des habitations ordinaires entre 2004 et 2005.

- D'autre part, les catégories utilisées par le cadastre sont nombreuses et ont nécessité l'élaboration d'une table de correspondance avec les catégories de Statbel. Il s'ensuit de possibles divergences au sujet du contenu même de ces catégories entre 2004 et 2005. Par exemple, la catégorie « appartements et parties d'immeubles d'habitation » de 2004 et avant devient « appartements, flats et studios ». Si la nouvelle catégorie permet d'approcher plus finement la réalité du marché des mutations d'appartements, elle entraîne une baisse du nombre de ventes et une hausse très forte des prix moyens entre 2004 et 2005. Cela s'explique par la sortie des « parties d'immeubles » de la statistique (soit des caves, mansardes, garages, locaux divers, ...). Pour information, en 2005, 850 parties d'immeubles ont été cédées (824 en 2006) pour un prix moyen de 44.942 EUR (44.082 EUR en 2006). En général, la prudence s'impose donc dans l'interprétation des variations des ventes immobilières entre 2004 et 2005.

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

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

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

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

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

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

Les **appartements, flats et studios** sont définis depuis 2005 comme des parties d'immeubles d'habitation destinées au logement ou à d'autres fins non commerciales. Les bâtiments

commerciaux, industriels et leurs parties sont les magasins de détail, les hôtels, restaurants et cafés, les parties d'immeubles à usage commercial, les immeubles, et les parties d'immeubles à usage de bureau, les autres bâtiments à caractère commercial et les bâtiments à caractère industriel.

Afin de lire plus aisément le volume total des transactions et l'évolution des prix moyens, les opérations de ventes publiques et les ventes de gré à gré de **terrains à bâtir** sont agrégées (dans les colonnes « Nombre de ventes ») et des prix au m² sont calculés pour les années repères considérées (colonnes « Prix au m² »). Le prix au m² du terrain à bâtir pour une commune est obtenu en divisant le prix total des ventes par la superficie totale vendue dans l'année (depuis 2001, Statbel publie le prix au m²). Depuis 2015, la statistique concernant les terrains à bâtir n'est plus disponible.

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

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

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

Les innovations suivantes ont été apportées à la méthodologie :

- Dans ces nouvelles statistiques, le type de bâtiment est déterminé sur la base de la **nature selon l'acte de vente**, et non plus sur la base de la nature figurant sur le plan du Cadastre. La nature selon l'acte de vente est en effet actualisée par le notaire lors de chaque vente, contrairement à la nature figurant sur le plan du Cadastre.
- Une analyse des variables additionnelles révèle que les nouvelles constructions ne sont pas toutes reprises dans la base de données du Cadastre et que les données concernant les nouvelles constructions ne sont pas toujours précises. Pour cette raison, les nouvelles statistiques ne contiennent que les ventes sur le **marché immobilier secondaire** (revente) et non les transactions portant sur des nouvelles constructions. Par contre, les anciennes statistiques contiennent une partie des nouvelles constructions.
- Statbel ne publie plus le prix de vente moyen étant donné que celui-ci subit trop l'influence des valeurs extrêmes. Statbel publie désormais uniquement le **prix de vente médian**.
- Enfin, il n'est plus opéré de distinction pour les maisons reprises dans les statistiques entre une maison d'habitation ordinaire et une villa (distinction qui était subjective), mais il est recouru à une classification reposant sur le **nombre de façades**, ce qui constitue un critère plus objectif.

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

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

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

1.7 Vente immobilière Citydev.brussels

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

Citydev.brussels est chargée de deux missions principales :

d'une part, l'analyse et la promotion du développement économique de la RBC ;

d'autre part, la construction ou rénovation de logements pour des ménages à revenu moyen.

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

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

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

RÉFÉRENCES

Perspective.brussels - Observatoire des bureaux

Citydev.brussels - Rapports annuels

Statbel - Statistiques financières - ventes de biens immobiliers

Statbel - Enquête socio-économique