



ibsa
perspective .brussels 
institut bruxellois de statistique et d'analyse

CAHIER DE L'IBSA n° 16

**La géographie du prix du logement
en Belgique**

Série thématique :
Bruxelles au cœur de l'économie belge

AVRIL 2026



ÉQUIPE DE RÉALISATION

Auteur
Symi NYNS

Direction scientifique de l'Institut Bruxellois de Statistique et d'Analyse (IBSA)
Astrid ROMAIN

Comité scientifique
Xavier DEHAIBE, Mattéo GODIN et Pierre-François WILMOTTE (IBSA), Isabelle THOMAS (UCLouvain)

PHOTO DE COUVERTURE
Séverin MALAUD © urban.brussels

MISE EN PAGE
IPM

TRADUCTION
Traduit du français vers le néerlandais par Oneliner
Relecture de la traduction par Dieter DEMEY

POUR PLUS D'INFORMATIONS
Institut Bruxellois de Statistique et d'Analyse
ibsa@perspective.brussels - <https://ibsa.brussels>

ÉDITRICE RESPONSABLE
Astrid ROMAIN, Institut Bruxellois de Statistique et d'Analyse (IBSA)
Reproduction autorisée moyennant mention de la source
© Institut Bruxellois de Statistique et d'Analyse

CAHIER DE L'IBSA n° 16

La géographie du prix du logement en Belgique

Série thématique :
Bruxelles au cœur de l'économie belge

AVRIL 2026

TABLE DES MATIÈRES

L'ESSENTIEL	8
PRÉFACE	10
1 LE PRIX DU LOGEMENT COMME ANGLE D'ANALYSE	11
1.1. Objectif général de l'étude	11
1.2. Cadre théorique : la structure urbaine de la Belgique pour expliquer les prix de l'immobilier	12
1.3. Cadre de l'analyse	13
1.3.1. Segments du marché de l'immobilier analysés	13
1.3.2. Échelles d'analyse	13
1.3.3. Temporalité	15
1.3.4. Variables analysées	15
1.3.5. Limite des variables mobilisées	15
1.3.6. Description générale du contenu du Cahier	16
2 LES DONNÉES AU CŒUR DE L'ANALYSE : SOURCES ET MÉTHODOLOGIE	17
2.1. Les contrats de location	17
2.2. Les prix de l'immobilier de Statbel	18
3 LE RÔLE CENTRAL DES GRANDES VILLES BELGES DANS LES DYNAMIQUES TERRITORIALES DU PRIX DU LOGEMENT	20
3.1. Un marché locatif structuré par l'urbanisation et dominé par Bruxelles	20
3.2. Un marché acquisitif notamment centré sur Bruxelles, avec des hausses de prix plus marquées en Flandre	22
4 UNE LECTURE COMMUNALE DES DISPARITÉS SPATIALES DU PRIX DU LOGEMENT	27
4.1. Loyer médian des nouveaux baux enregistrés	27
4.2. Volume de nouveaux baux enregistrés	27
4.3. Prix médian de vente	29
4.4. Volume de ventes	31

5	UNE LECTURE COMMUNALE DE L'ÉVOLUTION DES DISPARITÉS SPATIALES DU PRIX DU LOGEMENT	33
5.1.	Loyer médian des nouveaux baux enregistrés	33
5.2.	Prix médian de vente	34
5.3.	Volume de ventes	34
6	DU POINT DE VUE DES PRIX DU LOGEMENT, BRUXELLES EST-ELLE ENCORE AU CŒUR DE L'ÉCONOMIE BELGE ?	37
6.1.	Bruxelles est le pôle dominant du marché locatif belge	37
6.2.	Bruxelles, Anvers et Gand sont les pôles dominants du marché acquisitif belge	38
7	BIBLIOGRAPHIE	40

LISTE DES FIGURES

- › Graphique 1 : Évolution des loyers médians (€ 2024) des nouveaux baux enregistrés entre 2011 et 2024 par région et par région, uniquement pour les communes situées au sein d'un complexe résidentiel urbain 21
- › Graphique 2 : Évolution du nombre de nouveaux contrats de location enregistrés chaque année entre 2011 et 2024 par région et par région, uniquement pour les communes situées au sein d'un complexe résidentiel urbain 22
- › Graphique 3 : Évolution du prix médian (€ 2024) des maisons entre 2010 et 2024 par région et par région, uniquement pour les communes situées au sein d'un complexe résidentiel urbain 25
- › Graphique 4 : Évolution du prix médian des appartements (€ 2024) entre 2010 et 2024 par région et par région, uniquement pour les communes situées au sein d'un complexe résidentiel urbain 25
- › Graphique 5 : Évolution du nombre de ventes de maisons entre 2010 et 2024 par région et par région, uniquement pour les communes situées au sein d'un complexe résidentiel urbain 26
- › Graphique 6 : Évolution du nombre de ventes d'appartements entre 2010 et 2024 par région et par région, uniquement pour les communes situées au sein d'un complexe résidentiel urbain 26

- › Carte 1 : Délimitation des complexes résidentiels urbains selon la méthodologie des régions urbaines actualisée par le Lepur-ULiège en 2026 sur la base du découpage communal au 1er janvier 2025 14
- › Carte 2 : Répartition du loyer médian (€) des nouveaux baux entre 2022 et 2024, par commune 28
- › Carte 3 : Répartition du nombre de nouveaux baux pour 1 000 logements entre 2022 et 2024, par commune 28
- › Carte 4 : Répartition du prix médian (€ 2024) des maisons vendues entre 2022 et 2024, par commune 30
- › Carte 5 : Répartition du prix médian (€ 2024) des appartements vendus entre 2022 et 2024, par commune 30
- › Carte 6 : Répartition du nombre de ventes de maisons pour 1 000 logements de même type entre 2022 et 2024, par commune 31
- › Carte 7 : Répartition du nombre de ventes d'appartements pour 1 000 logements de même type entre 2022 et 2024, par commune 32
- › Carte 8 : Répartition de l'évolution du loyer médian (€ 2024) des nouveaux baux par commune entre les périodes 2011-2013 et 2022-2024 33
- › Carte 9 : Répartition de l'évolution du prix médian (€ 2024) des maisons par commune entre les périodes 2010-2012 et 2022-2024 35
- › Carte 10 : Répartition de l'évolution du prix médian (€ 2024) des appartements par commune entre les périodes 2010-2012 et 2022-2024 35
- › Carte 11 : Répartition de l'évolution du nombre de ventes de maisons pour 1 000 logements de même type par commune entre les périodes 2010-2012 et 2022-2024 36
- › Carte 12 : Répartition de l'évolution du nombre de ventes d'appartements pour 1 000 logements de même type par commune entre les périodes 2010-2012 et 2022-2024 36

LISTE DES TABLEAUX

› Tableau 1 : Part de logements occupés selon le régime de propriété par région	13
› Tableau 2 : Part de logements selon le type de bâtiment par région	13
› Tableau 3 : Nombre de nouveaux contrats de location enregistrés par région entre 2011 et 2024	18
› Tableau 4 : Répartition des transactions par type de bien entre 2010 et 2024 pour l'ensemble de la Belgique	19
› Tableau 5 : Nombre de contrats de location enregistrés et loyer médian par région en 2024	20
› Tableau 6 : Nombre de contrats de location enregistrés et loyer médian par région, uniquement pour les communes situées au sein d'un complexe résidentiel urbain d'une grande ville ou d'une ville régionale en 2024	20
› Tableau 7 : Nombre de contrats de location enregistrés et loyer médian par complexe résidentiel urbain des grandes villes belges en 2024	21
› Tableau 8 : Nombre de ventes et prix médian par type de bien et par région en 2024	23
› Tableau 9 : Nombre de ventes et prix médian par type de bien et par région, uniquement pour les communes situées au sein d'un complexe résidentiel urbain d'une grande ville ou d'une ville régionale en 2024	23
› Tableau 10 : Nombre de ventes et prix médian par type de bien par complexe résidentiel urbain des grandes villes belges en 2024	24

L'ESSENTIEL

Bruxelles est-elle encore au cœur de l'économie belge du point de vue du prix du logement ? Le Cahier n° 16 de l'IBSA tente de répondre à cette question **en se concentrant sur deux segments complémentaires du marché : celui de la location à travers les loyers des nouveaux baux et celui de l'acquisition à travers les prix de vente des maisons et des appartements.**

L'analyse montre que, en Belgique, **la géographie du prix des logements est fortement influencée par les grandes villes et leur zone d'influence**, et que dans cette géographie, **Bruxelles occupe une place centrale.**

1. LA CONFIGURATION URBAINE DE LA BELGIQUE FAÇONNE LA RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES PRIX DU LOGEMENT

Pour comprendre la répartition spatiale des prix du logement en Belgique, il est essentiel de sortir du découpage administratif régional et de tenir compte des spécificités de la structure urbaine du pays. Celle-ci se caractérise par une forte densité d'urbanisation et une organisation spatiale articulée autour des complexes résidentiels urbains (CRU). **La prise en compte du degré d'urbanisation permet notamment de réduire les écarts de prix observés entre les régions administratives, aussi bien sur le marché locatif qu'acquisitif.**

2. BRUXELLES : PÔLE DOMINANT DU MARCHÉ LOCATIF BELGE AVEC UNE HAUSSE DES LOYERS PLUS RAPIDE AU SEIN DE LA RÉGION QUE DANS SA PÉRIPHÉRIE

Le marché locatif belge présente des écarts régionaux marqués, au sein desquels **Bruxelles se distingue par des**

niveaux de loyers plus élevés. Une part substantielle de ces écarts s'explique par le niveau d'urbanisation, davantage que par la seule appartenance administrative à une région. L'analyse révèle que **le marché locatif belge s'organise autour des grandes villes, avec Bruxelles comme pôle dominant.**

Entre 2011 et 2024, les loyers ont globalement augmenté plus rapidement que le coût de la vie. Cette hausse a été plus marquée en Région de Bruxelles-Capitale que dans les deux autres régions administratives. Ce constat ne se vérifie toutefois plus lorsque l'on compare à l'échelle régionale, uniquement les complexes résidentiels urbains des grandes villes et villes régionales. Par ailleurs, il apparaît que la hausse des loyers observée à l'échelle du CRU bruxellois est moins élevée qu'à l'échelle de la région administrative. Autrement dit, **entre 2011 et 2024, les loyers ont augmenté plus vite au sein de la Région que dans sa périphérie.**

3. LE MARCHÉ ACQUISITIF NOTAMMENT CENTRÉ SUR BRUXELLES, AVEC DES HAUSSES PLUS SOUTENUES EN FLANDRE

À l'instar du marché locatif, **Bruxelles demeure la région la plus chère sur le marché de l'acquisition, tant pour les maisons que pour les appartements.** Toutefois, la prise en compte du degré d'urbanisation réduit fortement l'écart de prix, en particulier pour les maisons. **À l'échelle des CRU des grandes villes belges, les prix des maisons à Bruxelles sont comparables à ceux d'Anvers et légèrement supérieurs à ceux de Gand. En ce qui concerne les appartements, c'est le CRU de Gand qui affiche le prix médian de vente le plus élevé.** Cependant, comparativement à la structure spatiale des prix observée pour les maisons, l'influence des grandes villes s'étend davantage vers la périphérie en ce qui concerne les appartements.

Enfin, toutes échelles confondues, **c'est en Flandre que les prix de vente des maisons et des appartements ont connu la plus forte progression depuis 2010**, devant Bruxelles et la Wallonie.

CONCLUSION

Les résultats mettent en évidence l'importance de la configuration urbaine belge dans la structuration des prix du logement, ainsi que la place centrale occupée par Bruxelles.

La Capitale et sa périphérie forment le principal centre économique de la Belgique et structurent les prix du logement, aussi bien sur le marché de la location que sur celui de l'acquisition. **Au cours des dernières années, les loyers ont davantage progressé dans la Région que dans sa périphérie, tandis qu'en Flandre les prix de vente des maisons et des appartements ont enregistré la hausse la plus marquée.**

Ce Cahier propose une analyse détaillée de ces tendances à l'échelle communale.

PRÉFACE

La situation économique de la **Région de Bruxelles-Capitale (RBC)** et, plus globalement celle de son aire d'influence, est l'objet de discussions partagées entre sa situation actuelle et son évolution récente. D'un côté, elle continue d'être **un pôle économique de première importance en Belgique et au niveau international**. De l'autre, **la tendance économique serait davantage au déclin qu'à l'expansion sur les plans belge et international**.

La **série thématique « Bruxelles est-elle encore au cœur de l'économie belge ? Une série d'analyses pour objectiver la situation »** a pour objectif de clarifier ces constats et de mettre en évidence les articulations entre la situation actuelle et les dynamiques à l'œuvre ces dernières années. À l'instar des travaux de Thisse et Thomas (2010) largement basés sur les données de l'Enquête socio-économique de 2001, elle explore le développement économique bruxellois **sous différents angles d'analyse**, afin d'établir un état des lieux de la position économique de la Région de Bruxelles-Capitale. Plus concrètement, il s'agit d'examiner **dans quelle mesure les dynamiques économiques des dernières décennies ont fait évoluer la position de la Région comme centre économique principal du pays**.

1 LE PRIX DU LOGEMENT COMME ANGLE D'ANALYSE

1.1. OBJECTIF GÉNÉRAL DE L'ÉTUDE

Dans cette étude, nous évaluons le **positionnement économique actuel de la Région bruxelloise au sein de l'espace belge à travers l'analyse du prix du logement**. Le choix de cet angle d'analyse repose sur deux constats. D'une part, la répartition spatiale des prix du logement reflète l'attractivité relative des différents territoires (Thisse et Thomas, 2010). D'autre part, l'évolution des prix immobiliers fournit des informations sur l'accessibilité au logement, le niveau de richesse des ménages, l'activité économique ainsi que la stabilité financière (Reusens *et al.*, 2022). Les prix immobiliers occupent en effet une place centrale dans le fonctionnement de l'économie dans la mesure où ils influencent plusieurs mécanismes fondamentaux. D'abord, ils affectent la consommation des ménages, notamment à travers les variations du patrimoine immobilier, le coût futur du logement et les conditions de financement hypothécaire. Ensuite, ils conditionnent le niveau de l'investissement dans le logement neuf. Enfin, des déséquilibres marqués des prix immobiliers, lorsqu'ils s'accompagnent d'une expansion rapide du crédit, peuvent accroître la vulnérabilité du système financier, en renforçant le risque de crises bancaires et en amplifiant les phases de récession (Reusens et Warisse, 2018). À cet égard, le secteur immobilier représente, parmi les dix principaux secteurs économiques, 8 % de la valeur ajoutée générée en 2023 en Région de Bruxelles-Capitale (Wilmotte, 2026).

L'étude vise ainsi à examiner les disparités spatiales, **tant en matière de prix d'achat (propriété) que de loyers (location)**. Pour ce faire, nous tenterons de répondre aux questions suivantes :

- Quelle est la position relative de Bruxelles au sein de l'espace belge ?
- Dans quelle mesure cette position a-t-elle évolué au cours des dernières années ?
- Les marchés de la location et de l'acquisition contribuent-ils de la même manière à ce positionnement ?

Avant d'aborder le cœur de l'étude, nous revenons brièvement sur les éléments de contexte ayant marqué l'augmentation passée des prix de l'immobilier sur le marché bruxellois.

Plusieurs facteurs ont en effet contribué, par le passé, à la hausse des prix sur ce marché reconnu comme tendu et hiérarchisé (Dessouroux *et al.*, 2016). Parmi ceux-ci, **l'implantation et le développement des institutions européennes ont engendré des répercussions** sur le marché résidentiel de la Capitale et de sa périphérie, plus spécifiquement en Région flamande, tant sur le secteur de l'acquisition que sur celui de la location. La complexité de la situation au sein de la Capitale vient du fait que les infrastructures se sont installées au cœur même de la ville. Par jeu spéculatif, les acteurs locaux ont anticipé la présence européenne à Bruxelles et ont fait monter les prix. En parallèle aux nouveaux bureaux, le développement d'entreprises connexes de lobbying et de service a amplifié l'augmentation des prix du sol dans les quartiers concernés et voisins (De Keersmaecker, 2006).

Par ailleurs, la demande sur le marché d'habitation, en particulier sur le segment du haut de gamme, a grimpé suite à l'arrivée des **nouveaux membres de l'Union européenne**, une clientèle à haut pouvoir d'achat, et les quartiers de prédilection se sont peu à peu saturés et sont devenus inabornables. Le périmètre des fonctionnaires de l'Union s'est étendu progressivement à d'autres zones moins chères et à d'autres segments du marché, entraînant une hausse générale des prix (De Keersmaecker, 2006 ; Vincent, 2006 ; Bernard, 2008 ; Van Gompel, 2021).

La Région bruxelloise a également connu une **croissance démographique** soutenue durant la première décennie découlant de la combinaison d'un renforcement du bilan migratoire positif avec l'étranger et d'une natalité bruxelloise revigorée (Dessouroux *et al.*, 2016).

La **tension entre l'offre et la demande** qui a découlé de ces facteurs propres à la Région bruxelloise a été **soutenue par une croissance des prix partout en Belgique** en raison d'un régime fiscal avantageux dans toutes les régions jusqu'à récemment, sous la forme du bonus-logement, ainsi que de **la hausse de la capacité d'emprunt** liée à la diminution des taux hypothécaires couplée à un rallongement des durées d'emprunt et à une croissance soutenue du pouvoir d'achat (Dubois et Halleux, 2003 ; Dessouroux *et al.*, 2016 ; Van Gompel, 2021).

1.2. CADRE THÉORIQUE : LA STRUCTURE URBAINE DE LA BELGIQUE POUR EXPLIQUER LES PRIX DE L'IMMOBILIER

La structure urbaine du territoire belge se distingue par une forte densité d'urbanisation et une organisation spatiale complexe, marquée à la fois par des pôles centraux forts et des périphéries intégrées fonctionnellement à ces centres. Dans ce contexte, la notion de **région urbaine** a été élaborée afin de saisir l'extension spatiale des villes au-delà des frontières administratives communales et des seules limites morphologiques des agglomérations (Bernier *et al.*, 2026 – à paraître). Une des contributions fondamentales à la compréhension des régions urbaines en Belgique est celle de Vanderstraeten et Van Hecke (2019) : chaque région urbaine est composée d'une agglomération urbaine continue et d'une banlieue résidentielle focalisée vers le centre. Ces régions concentrent une part significative de la population et de l'emploi, reflétant ainsi l'importance des dynamiques urbaines dans l'organisation territoriale du pays. Plusieurs études se sont penchées sur l'actualisation de la délimitation de l'aire métropolitaine bruxelloise, en mobilisant tant des méthodologies innovantes fondées sur le *Big Data* (Blondel *et al.*, 2010 ; Adam *et al.*, 2017) ou sur les réseaux d'interactions (Finance *et al.*, 2021), que des approches plus classiques (Dujardin *et al.*, 2007). Plus récemment, à l'échelle nationale, les travaux de Bernier, Maldague, Bianchet et Wilmotte (2026 – à paraître) ont permis de réviser la délimitation des complexes résidentiels urbains (CRU) belges par la méthode des régions urbaines, en se basant notamment sur les données du Censur de 2021.

Les travaux de Riguelle, Thomas et Verhetsel (2007) indiquent quant à eux que, malgré une tendance à la décentralisation, c'est-à-dire les quartiers d'affaires centraux perdant de leur importance en termes d'emploi laissant place à l'émergence de nouveaux sous-centres en périphérie, **les régions urbaines belges restent majoritairement caractérisées par des centres dominants, avec un polycentrisme relativement faible.**

L'analyse empirique des régions urbaines belges révèle également des dynamiques de périurbanisation et de complexification des flux résidentiels. Pour interpréter ces tendances, le modèle monocentrique de Alonso, Muth et Mills fournit un cadre théorique pertinent. Selon ce modèle, la localisation résidentielle résulte en premier d'un arbitrage entre le coût du logement et le coût des déplacements domicile-travail. Traditionnellement, plus l'on se rapproche du centre où se concentrent emplois et services, plus les coûts de transport diminuent et plus les coûts de logement ont tendance à augmenter. Un équilibre urbain en résulte (Cavailhès, 2009). Dans ce modèle, le coût des migrations alternantes (déplacements réguliers entre le lieu de résidence, souvent situé en périphérie et le lieu de travail, situé généralement dans un centre urbain) domine le rythme de vie des travailleurs impliquant une forte dépendance entre

gradient de rente foncière et distance entre domicile et lieu de travail (Cavailhès *et al.*, 2002). L'espace est spécialisé : une couronne résidentielle entoure le centre des affaires. Plus l'on s'éloigne de celui-ci, plus le prix du terrain baisse permettant aux ménages d'accroître la taille du bien immobilier en contrepartie d'un coût de déplacement accru (Cavailhès *et al.*, 2003).

Cependant, **les évolutions contemporaines montrent que la ville ne peut plus être pensée uniquement comme compacte et centrée.** Elle se structure davantage par la recherche d'aménités urbaines et rurales, c'est-à-dire les éléments naturels de l'espace représentant un attrait pour les habitants, dans un espace élargi. Cette théorie fondée sur les aménités établit que la localisation des ménages selon le revenu dépend de la répartition des aménités urbaines, les ménages aisés privilégiant le centre lorsque celui-ci est attractif, ou la périphérie dans le cas contraire. **Trois évolutions majeures ont participé à la modification des comportements résidentiels et à la complexification des déplacements :**

1. **le relâchement des contraintes de mobilité** a facilité les déplacements dans et hors de la ville ;
2. **la réduction du temps de travail** au profit du temps libre, principalement en périphérie, a diminué la dépendance aux déplacements domicile-travail. Elle a favorisé l'essor de nouveaux flux notamment des déplacements entre périphéries, mais aussi de périphéries à centre et de centre à périphéries, en dehors des heures de travail. Plus récemment, d'après des travaux français, le développement du **télétravail** semble provoquer un glissement des motifs de déplacement, tout en contribuant à leur augmentation ;
3. **l'augmentation du niveau de vie** a entraîné une diversification du panier de biens et services consommés et des déplacements qui y sont associés.

Ces transformations ont entraîné une périurbanisation dont découle la constitution d'aires urbaines étendues. La taille de ces dernières influence le coût du logement. Le périurbain apparaît alors comme un espace hybride : rural par l'usage des sols et urbain par la majorité de la population active travaillant en ville. Il intègre des aménités rurales et urbaines qui influencent les choix résidentiels. **Il en résulte une variation importante du coût du logement dans l'espace** (Brueckner *et al.*, 1999 ; Cavailhès *et al.*, 2002 ; Cavailhès *et al.*, 2003 ; Cavailhès, 2009 ; Pearce *et al.*, 2020). Thomas et Vanneste (2007) ainsi que Thomas *et al.* (2007), ont notamment mis en évidence par le passé que le prix de vente dépend fortement de la localisation du bien et que les structures spatiales des prix évoluent peu dans le temps.

1.3. CADRE DE L'ANALYSE

La présente section définit le cadre méthodologique adopté pour l'analyse de la géographie du prix du logement en Belgique. Elle précise **les segments du marché étudiés**, les **échelles spatiales et temporelles** retenues, ainsi que les **variables mobilisées** pour caractériser les dynamiques observées. Les **limites des variables mobilisées** sont également exposées, afin de situer les résultats dans leur contexte. Enfin, une **description générale du contenu du Cahier** permet de présenter l'articulation des analyses.

Du fait de l'hétérogénéité de la structure de propriété et du type de bâtiment de la Région bruxelloise vis-à-vis des deux autres régions, le positionnement de Bruxelles au sein du contexte national est étudié sous l'angle des prix de l'immobilier, en particulier sous **le volet du marché locatif et sous celui du marché acquisitif**. **Nous n'aborderons néanmoins pas la question du coût du logement qui au-delà du prix de l'immobilier en lui-même dépend notamment des capacités de financement des acheteurs.**

1.3.1. Segments du marché de l'immobilier analysés

Selon le **Census 2021**¹, 65 % des logements en Belgique sont occupés par leur propriétaire et 35 % sont loués. Néanmoins, cette répartition n'est pas uniforme sur le territoire belge (**Tableau 1**). En effet, la Région bruxelloise se caractérise par une surreprésentation de logements loués (62 %). À l'inverse, la Région flamande se démarque avec la part de logements occupés par leur propriétaire la plus élevée (70 %), suivie par la Région wallonne (64 %).

Cette disparité entre régions se perçoit également dans le type de biens (**Tableau 2**). En effet, près de 85 % des logements se situent dans un immeuble avec deux logements ou plus à Bruxelles, contrairement à la Flandre et la Wallonie où une majorité de logements sont situés dans des bâtiments de type maison (respectivement 72 % et 75 %). À l'échelle de la Belgique, 67 % des logements correspondent à des maisons et 33 % à des appartements.

TABLEAU 1 : Part de logements occupés selon le régime de propriété par région

Part de logements selon le régime de propriété (2021)	Logements occupés par leur propriétaire	Logements loués
Région bruxelloise	38 %	62 %
Région flamande	70 %	30 %
Région wallonne	64 %	36 %
Belgique	65 %	35 %

Source : Statbel, Census 2021

TABLEAU 2 : Part de logements selon le type de bâtiment par région

Part de logements selon le type de bâtiment (2021)	Immeubles avec un logement	Immeubles avec deux logements	Immeubles avec trois logements ou plus
Région bruxelloise	15 %	6 %	79 %
Région flamande	72 %	3 %	25 %
Région wallonne	75 %	6 %	19 %
Belgique	67 %	4 %	29 %

Source : Statbel, Census 2021

¹ Census : obligation européenne de recensement décennal de la population et des logements. En Belgique, il est devenu essentiellement administratif. Plus aucune grande enquête n'est réalisée à cette occasion et dans ce seul but. La dernière date de 2001.

Ce choix méthodologique répond à un **double objectif** : d'une part, **évaluer l'influence de Bruxelles au-delà de ses frontières administratives** ; d'autre part, **mettre en évidence des**

contrastes spatiaux qui ne se réduisent pas aux oppositions traditionnelles entre le nord et le sud du pays.

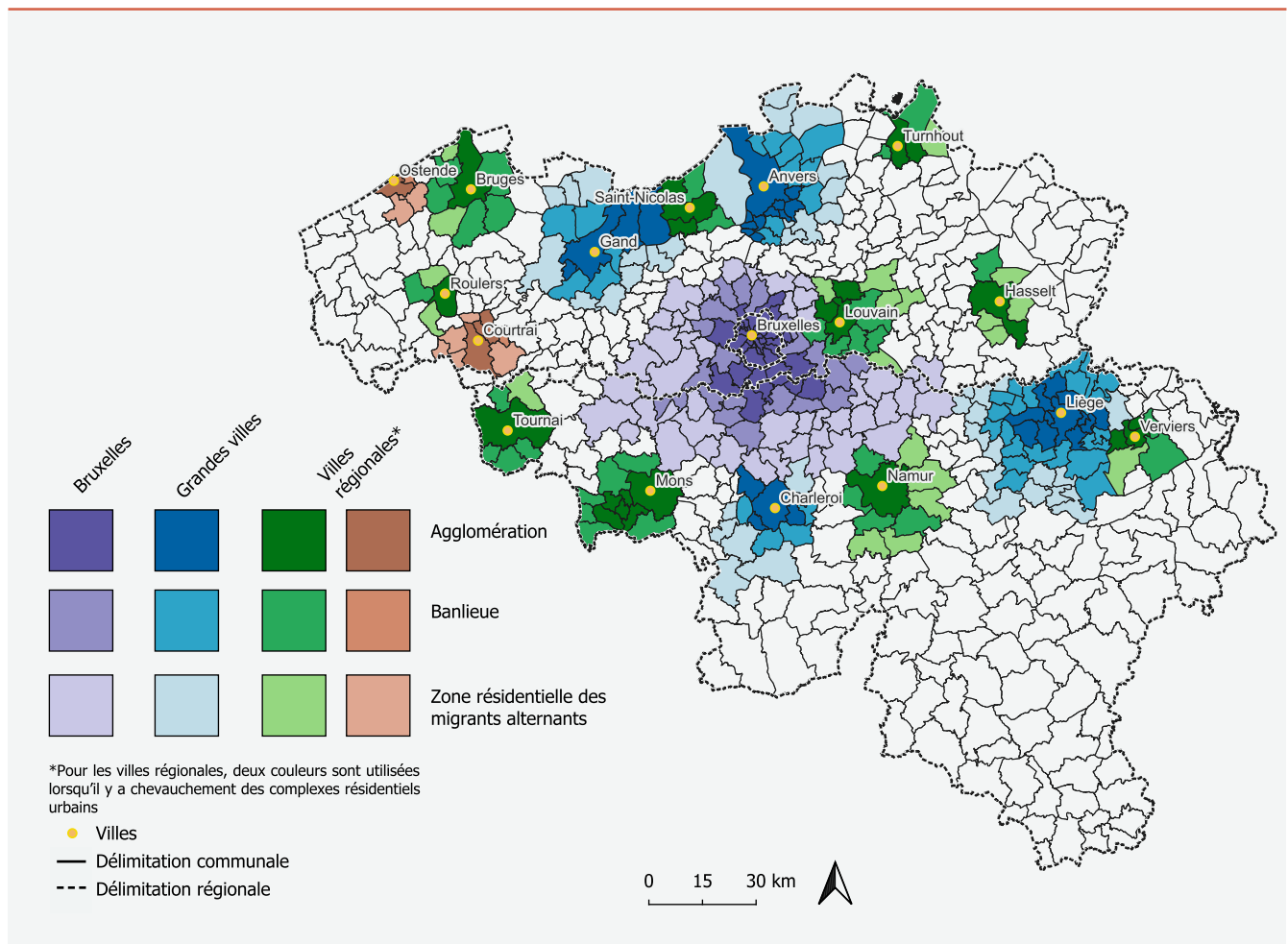
Encadré 1 : Les complexes résidentiels urbains (CRU)

Les complexes résidentiels urbains (CRU) constituent un cadre analytique permettant d'identifier l'extension spatiale des principales villes belges et, plus largement, d'appréhender la structure urbaine du territoire national. Celui-ci s'organise autour de différentes catégories de villes, comprenant la ville centrale, Bruxelles, les grandes villes et les villes régionales.

Vanderstraeten et Van Hecke (2019) distinguent, autour de ces pôles urbains, trois composantes territoriales principales. La première correspond à l'agglomération, qui regroupe la ville ainsi que son extension urbanisée. La deuxième est constituée par la **banlieue**, définie comme la zone de croissance de la ville en continuité avec l'**agglomération**. Enfin, la **zone résidentielle des migrants alternants (ZRMA)** prolonge la banlieue et se caractérise par une forte proportion de navetteurs. Ensemble, les trois composantes forment le complexe résidentiel urbain (CRU).

La délimitation des complexes résidentiels urbains belges a fait l'objet d'une actualisation récente (**Carte 1**) (Bernier et al., 2026 – à paraître), sur laquelle repose l'analyse développée dans le présent Cahier.

CARTE 1 : Délimitation des complexes résidentiels urbains selon la méthodologie des régions urbaines actualisée par le Lepur-ULiège en 2026 sur la base du découpage communal au 1er janvier 2025



Source : IBSA d'après Bernier et al., 2026 – à paraître

L'approche retenue combine des **analyses statistiques et cartographiques**, favorisant une représentation visuelle des structures spatiales à l'échelle des communes belges. L'étude de la distribution spatiale des prix de location, des prix de vente, ainsi que des volumes de nouveaux contrats de location enregistrés et de transactions immobilières, permet d'identifier les zones de valeurs faibles et élevées. La méthode de discrétisation retenue pour la cartographie est celle des seuils naturels de Jenks (**Encadré 2**).

Encadré 2 : Méthode de discrétisation de Jenks

La méthode de classification par seuils naturels de Jenks vise à minimiser la variance intra-classes tout en maximisant la variance inter-classes. Elle permet ainsi de regrouper les valeurs statistiquement proches et de mettre en évidence les observations atypiques. Le découpage retenu dans le cadre de cette analyse repose sur cinq classes. Il est précisé que les communes enregistrant strictement moins de 17 contrats de location ou transactions de vente sur la période triennale considérée n'ont pas été intégrées au processus de classification et ont été exclues de la représentation. Par ailleurs, dans le cadre des analyses d'évolution, la borne supérieure de l'une des classes a été systématiquement fixée à zéro afin de faciliter les comparaisons temporelles.

1.3.3. Temporalité

Deux temporalités sont retenues dans l'analyse. D'une part, celle-ci porte sur la **situation la plus récente**, fondée sur les dernières données disponibles. D'autre part, elle examine **l'évolution des tendances observées au cours des dernières années**. À l'échelle régionale et à celle des CRU, la situation la plus récente correspond à l'année 2024. Celle-ci est comparée aux situations observées en 2011 pour le marché locatif et en 2010 pour le marché de l'acquisition. Afin de garantir un volume suffisant de nouveaux baux enregistrés et de transactions pour le calcul du loyer et du prix médian à l'échelle communale, l'analyse repose sur des périodes triennales. La situation actuelle couvre la période 2022-2024, tandis que la situation passée couvre la période 2011-2013 pour le marché locatif et 2010-2012 pour le marché de l'acquisition.

Tant pour la banque de données des contrats de location que pour celle des prix de l'immobilier, **les effets de l'inflation ont été neutralisés dans les analyses pluriannuelles**. Concrètement, les prix ont été corrigés en fonction de l'évolution de l'indice santé, utilisé notamment pour l'indexation des loyers et des salaires. Cette opération permet de distinguer les variations liées à la hausse générale des biens et services consommés par les ménages (hors alcool, tabac et carburants) des variations attribuables à d'autres facteurs propres au marché immobilier. Ainsi, **tous les résultats sont exprimés en euros constants, calculés sur la base de l'indice santé de l'année 2024 (€ 2024)**.

1.3.4. Variables analysées

Pour le **marché locatif**, l'analyse s'appuie sur le **loyer médian**, calculé pour chaque échelle d'analyse sur une période donnée. Une seconde variable est également prise en compte : le volume des nouveaux baux enregistrés. Elle permet d'identifier les zones où la demande locative est la plus soutenue, indépendamment des biais potentiels liés à l'enregistrement des baux. Afin d'analyser ce volume, un indicateur spécifique a été élaboré, exprimant le **nombre de nouveaux baux enregistrés sur la période pour 1 000 logements**, selon les données du Cadastre, au sein de chaque commune. L'ensemble des logements est considéré, la distinction entre maisons et appartements n'étant pas disponible dans la banque de données des contrats de location. Cet indicateur permet de neutraliser les différences de taille du parc de logements et rend ainsi les comparaisons entre communes possibles. Il convient toutefois de souligner que l'enregistrement des baux n'étant pas systématique et présentant certains biais, l'évolution du volume des nouveaux baux enregistrés n'est pas analysée à l'échelle communale dans le cadre de la présente étude.

Pour le **marché acquisitif**, l'analyse repose sur le **prix médian** par commune, calculé sur la période correspondant à l'échelle d'analyse retenue. Le volume des ventes est également pris en compte afin d'appréhender le niveau d'activité du marché immobilier. À cette fin, selon la même logique que celle du marché locatif, un indicateur spécifique a été construit, exprimant le **nombre de ventes pour 1 000 logements de même type**, selon les données du Cadastre, au sein de chaque commune. Cet indicateur permet, là encore, de neutraliser les différences de taille du parc résidentiel et de rendre les comparaisons entre communes possibles. Il correspond au nombre de ventes enregistrées sur la période, rapporté au nombre moyen de logements recensés par le Cadastre sur la même période.

1.3.5. Limite des variables mobilisées

Il convient de souligner que le **prix médian**, tant sur le marché locatif que sur le marché acquisitif, est analysé dans le cadre de la présente étude **sans contrôle des caractéristiques des biens**. Ni la taille, ni l'état du logement ne sont pris en compte. Par conséquent, **le prix médian ne représente pas un logement type au sein d'une région, d'un CRU ou d'une commune**, mais constitue un **indicateur du point central de la distribution des prix** au sein de l'unité considérée, indépendamment du type du bien et de ses caractéristiques. Les comparaisons spatiales et temporelles peuvent ainsi refléter à la fois des changements dans la composition des biens et des évolutions de prix à caractéristiques constantes.

1.3.6. Description générale du contenu du Cahier

Le **chapitre introductif** a permis de présenter l'**objectif général de l'étude**, les **facteurs ayant nourri la hausse passée des prix de l'immobilier sur le marché bruxellois**, le **cadre théorique** de l'étude ainsi que son **cadre méthodologique**. Cette introduction pose les bases de l'analyse visant à répondre à la question : « *Bruxelles est-elle encore au cœur de l'économie belge ?* » du point de vue du prix du logement.

Le **chapitre 2**, intitulé *Les données au cœur de l'analyse : sources et méthodologie*, expose le contenu, les traitements et les limites des banques de données utilisées pour l'étude. Pour le **marché locatif**, les analyses portent sur le **loyer médian hors charges** et le **nombre de nouveaux baux**. Les données proviennent de la banque de données fédérale des contrats de location, qui constitue la seule source exhaustive disponible à l'échelle nationale depuis 2011. Cette base ne permet toutefois pas de distinguer le type de bien loué ni de prendre en compte la durée du contrat. **L'objectif de l'analyse des loyers médians n'est pas de mesurer leur niveau absolu, mais de comparer les valeurs afin de dégager une géographie des loyers**. Pour le **marché acquisitif**, l'étude porte sur le **prix médian de vente** et le **nombre de transactions**. Les données proviennent de la banque de données des transactions immobilières individuelles de Statbel, disponible depuis 2010. Les transactions relatives aux maisons et aux appartements sont analysées séparément, étant donné que ces deux types de biens présentent des dynamiques distinctes.

Les chapitres suivants présentent les analyses en profondeur. Le **chapitre 3**, intitulé *Le rôle central des grandes villes belges dans les dynamiques territoriales du prix du logement*, examine les variables à l'échelle régionale ainsi qu'à l'échelle des CRU, en tenant compte des structures urbaines. Deux niveaux d'analyse sont distingués : d'une part, les communes appartenant aux CRU (complexe résidentiel urbain) des grandes villes et des villes régionales, pour chaque région administrative ; d'autre part, la comparaison entre les CRU des grandes villes. La situation actuelle est présentée et comparée à celle de 2011 pour le marché locatif et à celle de 2010 pour le marché acquisitif.

Le **chapitre 4**, *Une lecture communale des disparités spatiales du prix du logement*, propose une analyse à l'échelle communale pour la période la plus récente, soit 2022-2024.

Le **chapitre 5**, *Une lecture communale de l'évolution des disparités spatiales du prix du logement*, complète l'analyse communale en comparant les évolutions observées sur deux périodes de temps.

Enfin, le **chapitre 6**, *Du point de vue des prix du logement, Bruxelles est-elle encore au cœur de l'économie belge ?*, synthétise les principales conclusions issues des analyses précédentes, permettant de répondre à la question centrale de l'étude.

2 LES DONNÉES AU CŒUR DE L'ANALYSE : SOURCES ET MÉTHODOLOGIE

2.1. LES CONTRATS DE LOCATION

Dans le cadre de cette recherche, la statistique des **prix médians des loyers mensuels** du parc privé (**hors charges locatives**) est calculée au départ de la banque de données des contrats de location. Il s'agit de la **banque de données des contrats de bail** (MyRent) enregistrés à l'Administration générale de la Documentation patrimoniale et **enrichie par Statbel** avec le **Registre National** et le **Répertoire d'Entreprises** (nommé DBRIS) pour obtenir des informations plus détaillées sur les locataires et les propriétaires qu'ils soient privés ou professionnels. Le jeu de données couvre l'ensemble de la Belgique sur la **période allant de 2011 à 2024**.

Un **nettoyage de cette banque de données s'est avéré nécessaire**. Les contrats présentant les caractéristiques suivantes ont été écartés :

- › ceux dont le loyer est nul ;
- › ceux qui n'ont pas pu être rattachés à un locataire ou à un propriétaire (qu'il s'agisse d'une personne physique ou morale) ;
- › les contrats à vocation sociale (logements sociaux, CPAS et AIS) identifiés via les codes NACE des propriétaires personnes morales ;
- › ceux associés à plusieurs adresses distinctes ;
- › ceux dotés d'identifiants différents, mais débutant à la même date, répertoriés à la même adresse et ayant le même loyer ;
- › ceux dont la période de référence du loyer n'est pas mensuelle ;
- › et enfin, ceux qui n'ont pas pu être associés à une commune.

La banque de données nettoyée des contrats de location compte **2 303 641 nouveaux baux enregistrés au cours de la période 2011-2024** sur l'ensemble du territoire belge, **tous types de biens et toutes durées confondus, y compris les logements étudiants**. Il importe toutefois de souligner que, d'une part, les variations annuelles du nombre de baux enregistrés d'une année à l'autre sont en partie liées au turnover du marché locatif, c'est-à-dire à la fréquence des changements d'occupants au sein du parc existant. D'autre part, bien que l'**enregistrement** des contrats sur le portail MyRent soit **obligatoire**, il n'est **pas systématique**, de sorte que la banque de données présente très vraisemblablement des **biais d'enregistrement**. Certains biens, en fonction de leur typologie ou de leur localisation, sont probablement moins bien enregistrés que d'autres, ce qui peut affecter la représentativité globale des données. Cependant, **l'objectif principal du Cahier n'est pas de fournir une estimation exacte des niveaux de loyers, mais d'assurer la comparabilité des loyers médians** entre les communes belges, ce qui permet de neutraliser une partie de ces biais. Bien que certains d'entre eux subsistent, nous faisons l'hypothèse qu'ils n'affectent pas significativement la structure spatiale des loyers analysée.

Sur la période 2011-2024, le nombre moyen de nouveaux contrats enregistrés annuellement s'élève à 24 092 en Région bruxelloise, 91 946 en Région flamande et 48 507 en Région wallonne (**Tableau 3**). À l'échelle de la Belgique, cela représente en moyenne 164 546 nouveaux contrats par an.

TABLEAU 3 : Nombre de nouveaux contrats de location enregistrés par région entre 2011 et 2024

Nombre de nouveaux contrats de location enregistrés (2011-2024)	Région bruxelloise	Région flamande	Région wallonne	Belgique
2011	22 156	78 851	44 864	145 871
2012	22 623	82 298	46 342	151 263
2013	23 432	86 692	48 112	158 236
2014	24 883	90 894	49 774	165 551
2015	24 407	91 561	48 777	164 745
2016	24 522	94 500	50 245	169 267
2017	26 627	98 334	52 829	177 790
2018	27 223	98 914	53 239	179 376
2019	23 990	95 174	51 686	170 850
2020	20 821	93 843	46 669	161 333
2021	25 342	97 753	46 520	169 615
2022	24 465	94 670	45 897	165 032
2023	24 178	96 911	48 109	169 198
2024	22 621	86 855	46 038	155 514
Période 2011-2024	337 290	1 287 250	679 101	2 303 641
Moyenne par année	24 092	91 946	48 507	164 546

Source : Statbel 2025, calculs IBSA

2.2 LES PRIX DE L'IMMOBILIER DE STATBEL

Concernant le marché de l'acquisition, nous nous appuyons sur **les données individuelles des transactions immobilières fournies par Statbel**. Cette approche permet de s'affranchir des seuils utilisés dans la statistique officielle des prix de l'immobilier établie par Statbel. À partir de ces données, nous avons calculé, **pour chaque type de bien, le nombre de transactions ainsi que le prix médian de vente, sur la période allant de 2010 à 2024**.

La statistique des prix de l'immobilier, comme celle calculée par Statbel, repose sur les actes de ventes enregistrés par l'Administration générale de la Documentation patrimoniale (AGDP), plus communément appelée le Cadastre. Elle prend en compte uniquement les transactions issues d'actes de ventes effectives, publiques et de gré à gré. Elle se limite au **marché immobilier secondaire**, les transactions relatives aux nouvelles constructions n'y sont donc pas intégrées.

Pour le calcul du prix médian de vente, **seuls les montants convenus sont considérés**, à l'exclusion de tous frais supplémentaires : droits d'enregistrement, honoraires du notaire pour la passation de l'acte, droits d'inscription hypothécaire en cas de prêt hypothécaire et éventuels frais de dossier de la banque.

À partir de 2017, la **catégorisation des biens immobiliers repose sur leur nature telle qu'indiquée dans l'acte de vente**, et non

plus sur la nature figurant au Cadastre. La période allant de 2010 à 2024 constitue la plus longue séquence pour laquelle les prix de l'immobilier ont été calculés selon cette nouvelle méthodologie. Cette nouvelle classification reflète mieux la réalité de la situation, puisqu'elle est constatée par le notaire à chaque vente. Dès lors, on distingue les maisons réparties selon le nombre de façades (2 ou 3 façades et 4 façades ou plus) et les appartements. Dans le cadre de notre analyse, nous retiendrons uniquement la distinction globale entre maisons et appartements. Concernant le foncier, **les terrains à bâtir ne sont plus inclus dans les prix de référence**, plus de la moitié d'entre eux étant affectés dans une catégorie résiduelle.

Au cours de la période 2010-2024, 1 853 228 transactions immobilières ont été effectuées en Belgique. Le **Tableau 4** reprend la répartition de ces transactions par type de bien, en distinguant le nombre de transactions qui s'y rapportent du nombre de transactions pour lesquelles un prix est disponible. En effet, il n'est pas toujours possible de déterminer un prix univoque pour un bien, plusieurs biens immobiliers pouvant être vendus ensemble. Prenons l'exemple d'une maison et d'un terrain vendus ensemble pour un montant total de 500 000 €. Il n'est dès lors pas possible d'affecter séparément un prix à la maison et au terrain. Ces cas sont pris en compte dans le calcul du nombre de ventes, mais pas dans le calcul du prix médian. Un peu plus de 100 000 transactions sont concernées.

TABLEAU 4 : Répartition des transactions par type de bien entre 2010 et 2024 pour l'ensemble de la Belgique

Part de transactions par type de bien (2010-2024)	Nombre et part de transactions	Nombre et part de transactions avec prix valide
Maisons	1 311 282 (71 %)	1 245 328 (71 %)
Appartements	541 946 (29 %)	506 731 (29 %)
Total	1 853 228	1 752 059

Source : Statbel 2025, calculs IBSA

3 LE RÔLE CENTRAL DES GRANDES VILLES BELGES DANS LES DYNAMIQUES TERRITORIALES DU PRIX DU LOGEMENT

3.1. UN MARCHÉ LOCATIF STRUCTURÉ PAR L'URBANISATION ET DOMINÉ PAR BRUXELLES

Les prix des logements varient fortement sur le marché locatif belge. En **2024**, le loyer médian des nouveaux baux est de 980 € en Région bruxelloise, 830 € en Région flamande et 750 € en Région wallonne. **Les loyers bruxellois sont ainsi 18 % plus chers qu'en Flandre et 31 % plus chers qu'en Wallonie (Tableau 5)**. Au total, 155 514 nouveaux baux ont été enregistrés en Belgique en 2024. Parmi ceux-ci, 56 % (86 855) concernent la Région flamande, 30 % (46 038) la Région wallonne et 14 % (22 621) la Région bruxelloise. La Région flamande concentre donc la plus grande part des contrats de location enregistrés en 2024.

TABLEAU 5 : Nombre de contrats de location enregistrés et loyer médian par région en 2024

Nombre de contrats de location enregistrés et loyer médian (2024)	Nombre et part de contrats	Loyer médian
Région bruxelloise	22 621 (14 %)	980 €
Région flamande	86 855 (56 %)	830 €
Région wallonne	46 038 (30 %)	750 €

Source : Statbel 2025, calculs IBSA

L'analyse à l'échelle régionale ne permet pas de procéder à des comparaisons qui tiennent compte des structures urbaines, ce qui impose de nuancer les résultats qui en découlent. Les Tableaux 6 et 7 offrent, en revanche, la possibilité d'effectuer des comparaisons en tenant compte de ce facteur.

Dans le **Tableau 6**, le nombre de contrats et les loyers médians sont calculés sur la base des communes appartenant au complexe résidentiel urbain (CRU) bruxellois, ainsi que de celles relevant du **CRU d'une grande ville ou d'une ville régionale** flamande ou wallonne. Les communes appartenant au CRU d'une grande ville ou d'une ville régionale ont ainsi été isolées, puis le nombre de contrats et les loyers médians ont été calculés pour l'ensemble des communes flamandes

et wallonnes répondant à ce critère. À degré d'urbanisation contrôlé, en comparant le complexe résidentiel urbain bruxellois à ceux des grandes villes et des villes régionales de Flandre et de Wallonie, on observe que les loyers sont 12 % plus élevés dans la zone d'influence de Bruxelles que dans celles des grandes villes et villes régionales flamandes, et 27 % plus élevés que dans les zones équivalentes wallonnes. **La prise en compte du degré d'urbanisation réduit donc les écarts de loyers entre les régions. Par ailleurs, elle contribue à un meilleur équilibre dans la répartition des contrats enregistrés entre les différentes régions**, notamment entre Bruxelles et la Flandre.

TABLEAU 6 : Nombre de contrats de location enregistrés et loyer médian par région, uniquement pour les communes situées au sein d'un complexe résidentiel urbain d'une grande ville ou d'une ville régionale en 2024

Nombre de contrats de location enregistrés et loyer médian (2024)	Nombre et part de contrats	Loyer médian
Complexe résidentiel urbain bruxellois	41 830 (36 %)	920 €
Complexes résidentiels urbains flamands	51 608 (44 %)	825 €
Complexes résidentiels urbains wallons	23 192 (20 %)	725 €

Source : Statbel 2025, calculs IBSA

Si l'on compare désormais les loyers du **CRU** bruxellois à ceux **des grandes villes** flamandes et wallonnes (**Tableau 7**), on observe qu'ils sont 8 % plus élevés que dans les CRU d'Anvers et de Gand, 23 % plus élevés que dans le CRU de Liège et 32 % plus élevés que dans celui de Charleroi. **Les loyers situés dans la zone d'influence bruxelloise demeurent ainsi les plus élevés**. En outre, elle concentre près de **50 % des nouveaux contrats enregistrés au sein des complexes résidentiels des grandes villes belges**.

TABLEAU 7 : Nombre de contrats de location enregistrés et loyer médian par complexe résidentiel urbain des grandes villes belges en 2024

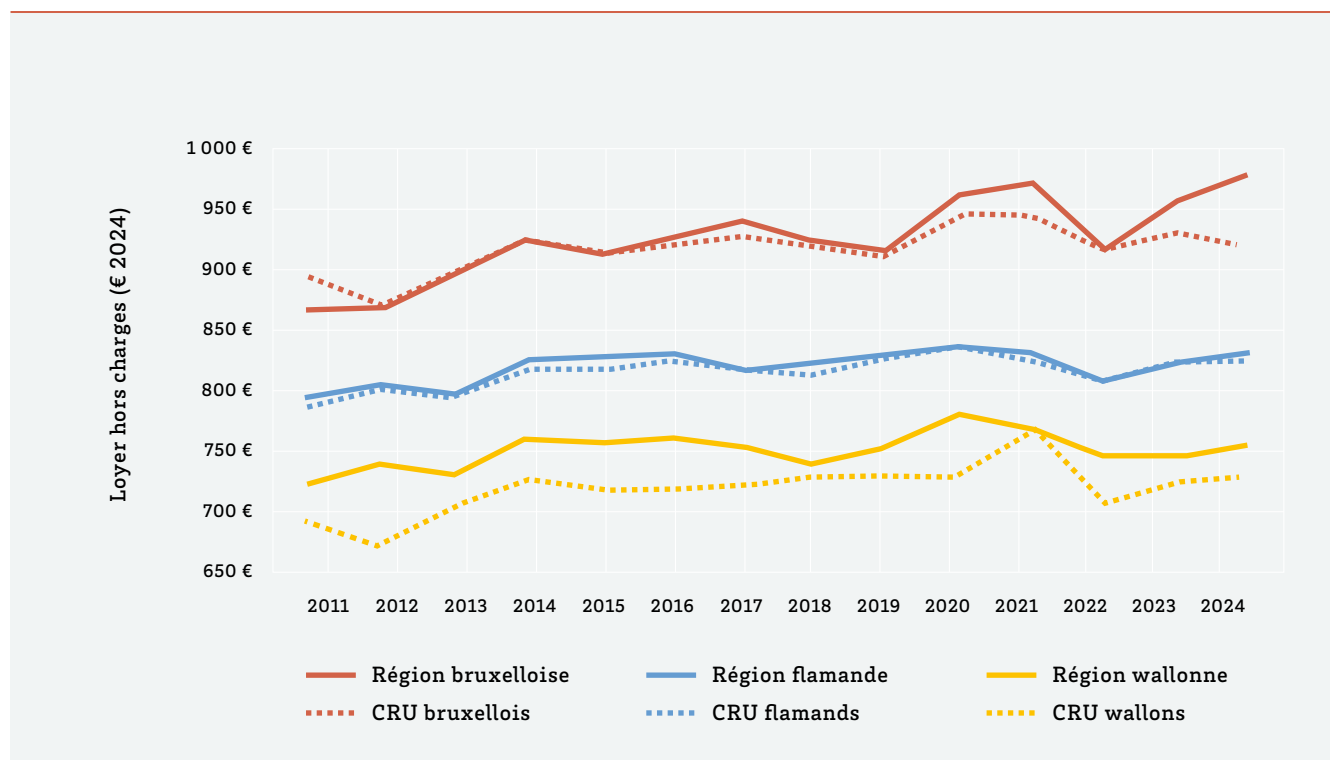
Nombre de contrats de location enregistrés et loyer médian (2024)	Nombre et part de contrats	Loyer médian
CRU Bruxelles	41 830 (49 %)	920 €
CRU Anvers	16 907 (20 %)	850 €
CRU Gand	12 805 (15 %)	850 €
CRU Liège	9 150 (11 %)	750 €
CRU Charleroi	4 250 (5 %)	695 €

Source : Statbel 2025, calculs IBSA

Le **Graphique 1** présente à l'échelle des régions et des CRU des grandes villes et des villes régionales, l'évolution du prix médian en euros constants (déflateur : indice santé, année de référence 2024) des nouveaux baux enregistrés entre 2011 et 2024. Cela permet de déterminer si les loyers augmentent plus vite, moins vite ou au même rythme que le coût de la vie. Sur l'ensemble de la période, **pour toutes les régions et les CRU régionaux, le prix médian des nouveaux baux enregistrés a augmenté plus rapidement que le coût de la vie**. Néanmoins, l'augmentation est plus marquée en Région bruxelloise (13 %, soit un taux de croissance annuel moyen

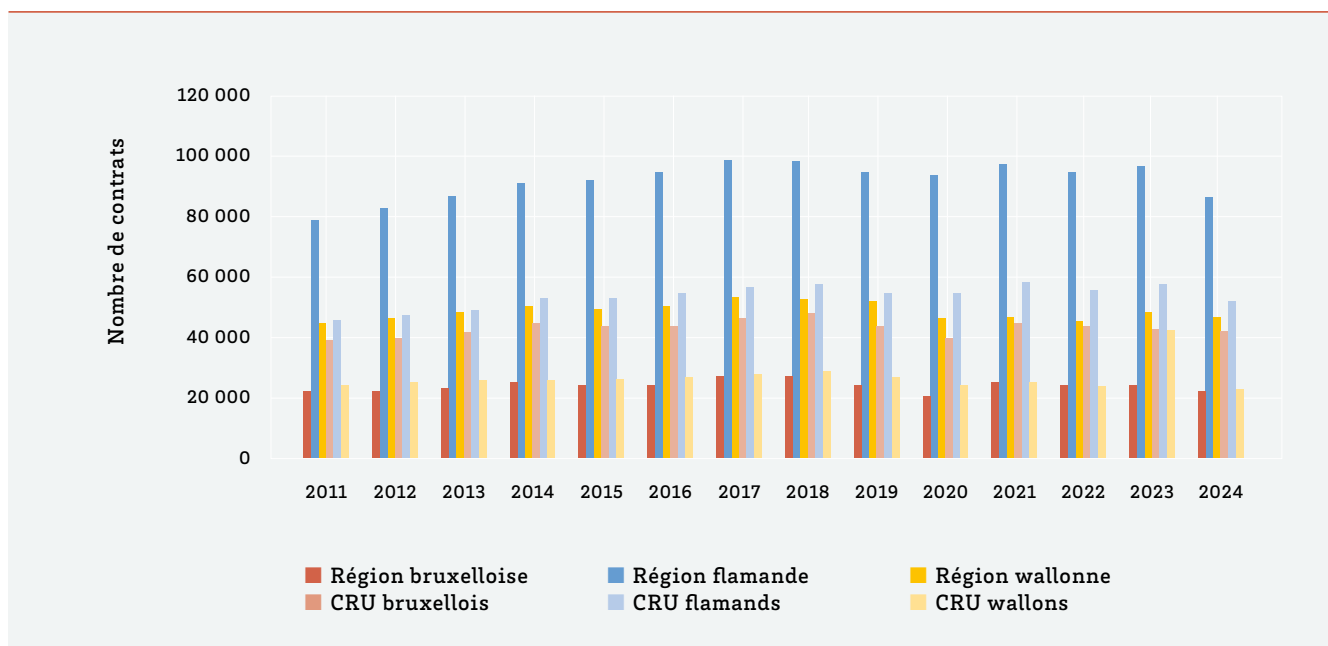
– TCAM² de 1 %) qu'en Flandre (5 %, soit un TCAM de 0,4 %) et en Wallonie (4 %, soit un TCAM de 0,3 %). Ce n'est pas le cas à l'échelle des CRU régionaux. En effet, le CRU bruxellois présente une augmentation de 3 % (TCAM de 0,2 %), tandis que la hausse atteint 5 % pour les CRU flamands (TCAM de 0,4 %) et près de 6 % pour les CRU wallons (TCAM de 0,4 %). Cela signifie donc que **les loyers ont augmenté plus vite au sein de la Région bruxelloise que dans sa périphérie**. À noter également que si l'on considère l'évolution des loyers médians uniquement pour les **CRU des grandes villes, celui de Bruxelles (3 %) enregistre une augmentation inférieure à celles des CRU d'Anvers (10 %), de Liège (10 %) et de Gand (4 %)**.

Sur la même période (2011-2024), le **nombre de nouveaux baux** enregistrés reste globalement **stable** d'une année à l'autre en Région bruxelloise (2 %) et en Région wallonne (3 %). A contrario, **la Région flamande présente une hausse de 10 %** du nombre de nouveaux contrats enregistrés entre 2011 et 2024 (**Graphique 2**). **Lorsqu'on tient compte du degré d'urbanisation, le constat diffère quelque peu**. Si le nombre de nouveaux baux enregistrés a augmenté de 14 % en Flandre entre 2011 et 2024, **il progresse également à Bruxelles**, mais dans une moindre mesure (6 %), tandis qu'il diminue en Wallonie (-3 %). À l'échelle des CRU des grandes villes, la hausse est particulièrement marquée pour Gand (31 %).

GRAPHIQUE 1 : Évolution des loyers médians (€ 2024) des nouveaux baux enregistrés entre 2011 et 2024 par région et par région, uniquement pour les communes situées au sein d'un complexe résidentiel urbain

Source : Statbel 2025, calculs IBSA (déflateur indice santé, année de référence 2024)

2 TCAM = [(Valeur finale / Valeur initiale)^(1 / nombre d'années)] - 1

GRAPHIQUE 2 : Évolution du nombre de nouveaux contrats de location enregistrés chaque année entre 2011 et 2024 par région et par région, uniquement pour les communes situées au sein d'un complexe résidentiel urbain

Source : Statbel 2025, calculs IBSA

3.2. UN MARCHÉ ACQUISITIF NOTAMMENT CENTRÉ SUR BRUXELLES, AVEC DES HAUSSES DE PRIX PLUS MARQUÉES EN FLANDRE

Le prix du logement sur le marché acquisitif varie également fortement en Belgique. En comparant à l'échelle régionale, le prix médian d'une maison en Région de Bruxelles-Capitale tous types confondus (2 ou 3 façades et 4 façades) s'élève à 505 000 € en 2024, soit 50 % de plus qu'en Région flamande (330 000 €) et deux fois et demie de plus qu'en Région wallonne (200 000 €) (**Tableau 8**). La différence entre régions est toutefois moins marquée pour les maisons 2 ou 3 façades que pour les 4 façades, pour lesquelles le prix médian dépasse le million en Région bruxelloise. En termes de nombre de ventes de maisons, la Région bruxelloise représente seulement 2,5 % des ventes nationales. Il convient toutefois de resituer ce chiffre dans le contexte très particulier de Bruxelles, tant en ce qui concerne le régime de propriété que la typologie des bâtiments. La proportion élevée de ménages locataires et la forte densité bâtie expliquent le nombre plus faible de ventes de maisons.

Concernant les **appartements**, la Région bruxelloise reste également la région la plus chère avec un prix médian qui s'élève à 260 000 € en 2024, et est suivie de près par la Région flamande où le prix médian d'un appartement est de 250 000 €. En queue, on retrouve la Région wallonne dont le prix médian est de 175 000 €. La Région de Bruxelles-Capitale affiche plus de ventes sur le marché des appartements compte tenu des éléments mentionnés ci-dessus. La Région représente 22,5 % des ventes nationales.

TABLEAU 8 : Nombre de ventes et prix médian par type de bien et par région en 2024

Nombre de ventes et prix médian par type de bien (2024)	Nombre et part de ventes	Prix médian
Maisons		
Région bruxelloise	2 125 (2 %)	505 000 €
Région flamande	55 248 (64 %)	330 000 €
Région wallonne	28 889 (33 %)	200 000 €
Maisons 2 ou 3 façades		
Région bruxelloise	1 990 (3 %)	495 000 €
Région flamande	36 723 (63 %)	300 000 €
Région wallonne	19 304 (33 %)	175 000 €
Maisons 4 façades		
Région bruxelloise	135 (0,5 %)	1 100 000 €
Région flamande	18 525 (65,5 %)	413 000 €
Région wallonne	9 585 (34 %)	290 000 €
Appartements		
Région bruxelloise	9 773 (22 %)	260 000 €
Région flamande	27 453 (63 %)	250 000 €
Région wallonne	6 235 (14 %)	175 000 €

Source : Statbel 2025, calculs IBSA

Tout comme pour le marché locatif, **une analyse menée uniquement à l'échelle régionale ne permet pas de comparer les territoires sur une base d'urbanisation équivalente**, ce qui appelle à une interprétation prudente des résultats obtenus. Les Tableaux 9 et 10 permettent d'effectuer les comparaisons en intégrant le niveau d'urbanisation.

À l'échelle des **CRU des grandes villes et des villes régionales (Tableau 9)**, les résultats montrent que les communes du **CRU bruxellois affichent le prix médian le plus élevé, tant pour les maisons que pour les appartements**, comparativement aux communes des CRU flamands et wallons. Toutefois, les **écarts** observés sont nettement **moins marqués qu'à l'échelle régionale**. Ainsi, une **maison** située au sein du CRU bruxellois (369 000 €) est vendue 8 % de plus qu'une maison située au sein d'un CRU flamand (342 000 €) et un peu moins de deux fois plus chère qu'une maison située au sein d'un CRU wallon (186 000 €). **La prise en compte du degré d'urbanisation réduit donc fortement l'écart de prix pour les maisons, en particulier entre Bruxelles et la Flandre**. En ce qui concerne les ventes de ce type de bien, **la prise en compte du degré d'urbanisation maintient la Flandre en première position avec 48 % des ventes** et ramène Bruxelles à un niveau comparable à celui de la Wallonie (26 %).

En revanche, pour les **appartements, les écarts de prix de vente demeurent proches de ceux observés à l'échelle régionale** : les appartements sont vendus 5 % de plus au sein du CRU bruxellois (260 000 €) que dans un CRU flamand (246 500 €) et plus d'une fois et demie plus chers que dans un CRU wallon (160 000 €). **Le contrôle du degré d'urbanisation réduit toutefois fortement l'écart de volume de ventes entre Bruxelles et la Flandre**.

TABLEAU 9 : Nombre de ventes et prix médian par type de bien et par région, uniquement pour les communes situées au sein d'un complexe résidentiel urbain d'une grande ville ou d'une ville régionale en 2024

Nombre de ventes et prix médian par type de bien en 2024	Nombre et part de ventes	Prix médian
Maisons		
Complexe résidentiel urbain bruxellois	14 388 (26 %)	369 000 €
Complexes résidentiels urbains flamands	26 504 (48 %)	342 000 €
Complexes résidentiels urbains wallons	14 636 (26 %)	186 000 €
Appartements		
Complexe résidentiel urbain bruxellois	13 491 (41 %)	260 000 €
Complexes résidentiels urbains flamands	16 292 (49 %)	246 500 €
Complexes résidentiels urbains wallons	3 277 (10 %)	160 000 €

Source : Statbel 2025, calculs IBSA

Le **Tableau 10** permet, quant à lui, de comparer le **complexe résidentiel urbain bruxellois à ceux des grandes villes flamandes (Anvers et Gand) et wallonnes (Liège et Charleroi)**. En ce qui concerne les **maisons, le CRU bruxellois (369 000 €) affiche un prix médian comparable à celui du CRU anversois (370 000 €) et légèrement supérieur (5 %) au CRU gantois (350 000 €)**. En revanche, en termes de volumes de ventes, **il concentre près de deux fois plus de transactions que le CRU anversois et plus de double de celles observées dans le CRU gantois**. Comparativement aux CRU des grandes villes wallonnes, les CRU bruxellois, anversois et gantois présentent des prix médians nettement plus élevés.

S'agissant des **appartements, le CRU gantois enregistre le prix médian le plus élevé (276 000 €)**, suivi du CRU bruxellois (260 000 €) et du CRU anversois (242 000 €). À l'instar des maisons, **le volume de ventes des appartements au sein du CRU bruxellois est supérieur à près du double de celui observé dans le CRU anversois, mais près de six fois à celui du CRU gantois**. Comme pour les maisons, les prix médians et les volumes de ventes des CRU de Liège et Charleroi sont nettement inférieurs à ceux observés à Bruxelles et dans les grandes villes flamandes.

TABLEAU 10 : Nombre de ventes et prix médian par type de bien par complexe résidentiel urbain des grandes villes belges en 2024

Nombre de ventes et prix médian par type de bien en 2024	Nombre et part de ventes	Prix médian
Maisons		
CRU Bruxelles	14 388 (38 %)	369 000 €
CRU Anvers	7 866 (21 %)	370 000 €
CRU Gand	6 511 (17 %)	350 000 €
CRU Liège	5 217 (14 %)	199 000 €
CRU Charleroi	4 012 (11 %)	165 000 €
Appartements		
CRU Bruxelles	13 491 (53 %)	260 000 €
CRU Anvers	7 829 (31 %)	242 000 €
CRU Gand	2 275 (9 %)	276 000 €
CRU Liège	1 194 (5 %)	170 000 €
CRU Charleroi	693 (3 %)	120 000 €

Source : Statbel 2025, calculs IBSA

Les **Graphiques 3 et 4** montrent l'évolution des prix médians des maisons et des appartements au cours de la **période 2010-2024** en euros constants, c'est-à-dire en corrigeant les prix de l'inflation (déflateur : indice santé, année de référence 2024), par région et par CRU bruxellois, flamands et wallons des grandes villes et villes régionales. Sur l'ensemble de la période, **le prix médian des maisons a augmenté le plus fortement en Flandre** (17 %, soit un TCAM de 1,1 %), plus modérément en Région bruxelloise (10 %, soit un TCAM de 0,7 %) et légèrement en Wallonie (1 %, soit un TCAM de 0,1 %). **À l'échelle des complexes résidentiels urbains, la Flandre présente également la plus forte augmentation des prix médians** (19 %, soit un TCAM de 1,3 %), suivie par une augmentation plus modérée à Bruxelles (9 %, soit un TCAM de 0,6 %) et légère en Wallonie (3 %, soit un TCAM de 0,2 %).

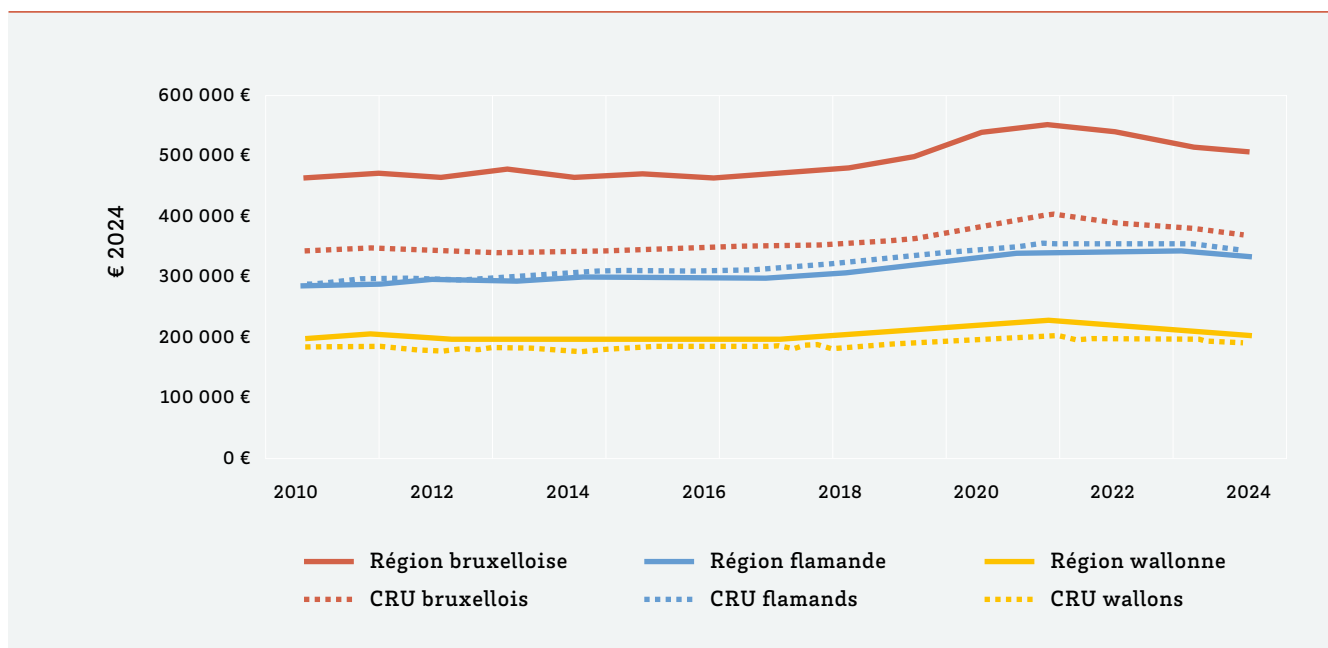
Concernant les **appartements, la Région flamande présente également la plus forte augmentation** (18 %, soit un TCAM de 1,2 %) suivie par la Région bruxelloise (15 %, soit un TCAM de 1 %) et enfin, la Région wallonne (8 %, soit un TCAM de 0,5 %). **Les augmentations des prix médians de vente suivent la même logique à l'échelle des complexes résidentiels urbains des grandes villes et villes régionales.** En effet, l'augmentation la plus marquée s'observe au sein des CRU flamands (20 %, soit un TCAM de 1,3 %), suivie par le CRU bruxellois (15 %, soit un TCAM de 1 %) et en queue, les CRU wallons (5 %, soit un TCAM de 0,3 %).

Sur la même période (2010-2024), **la Région flamande est la seule région qui présente une évolution positive du nombre de ventes de maisons** (16 %) **au cours des quinze dernières années (Graphique 5)**. Pour ce même type de bien, on observe une diminution des ventes tant en Région bruxelloise (- 2 %) qu'en Région wallonne (- 0,2 %). **À l'échelle des complexes résidentiels urbains, les CRU flamands présentent également l'évolution la plus significative du nombre de ventes depuis 2010** (14 %), **mais le CRU bruxellois présente une évolution positive, bien que plus modérée** (3 %). En se focalisant plus précisément sur les CRU des grandes villes flamandes, on constate que, sur les quinze dernières années, l'augmentation des prix pour les maisons atteint 25 % à Gand et 19 % à Anvers, contre 9 % à Bruxelles.

Concernant les **appartements, les trois régions sont concernées par une augmentation des ventes. Celle-ci est toutefois moins marquée en Région Bruxelles-Capitale** (30 %) **et au sein du CRU bruxellois** (43 %) qu'en Wallonie (78 % pour la région et 58 % pour les CRU) et en Flandre (74 % pour la région et 64 % pour les CRU) (**Graphique 6**). Pour les appartements, la hausse est plus prononcée dans le CRU anversois (24 %) que dans celui de Gand (20 %), tandis qu'elle s'élève à 15 % à Bruxelles.

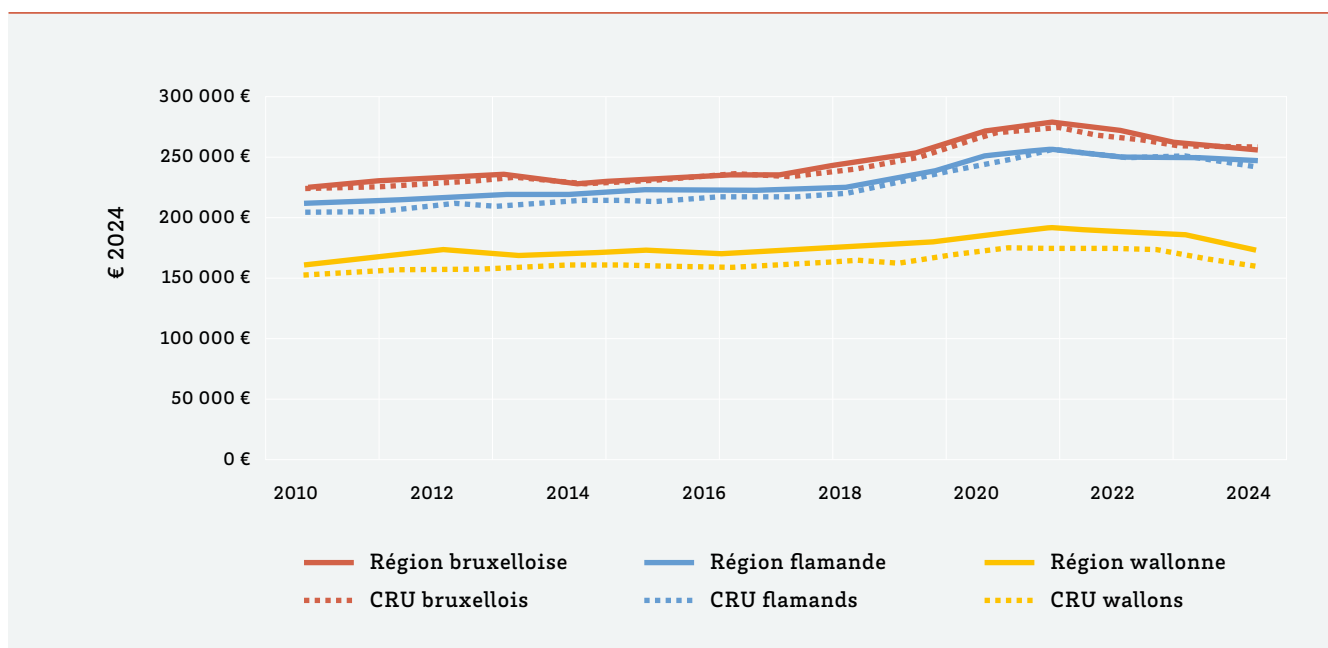
Ces résultats soulignent le rôle central de l'urbanisation dans la formation des prix du logement et confirment que les écarts régionaux observés à l'échelle nationale masquent en partie des dynamiques urbaines plus fines. C'est pourquoi, nous poursuivons par une lecture communale des disparités du prix du logement.

GRAPHIQUE 3 : Évolution du prix médian (€ 2024) des maisons entre 2010 et 2024 par région et par région, uniquement pour les communes situées au sein d'un complexe résidentiel urbain



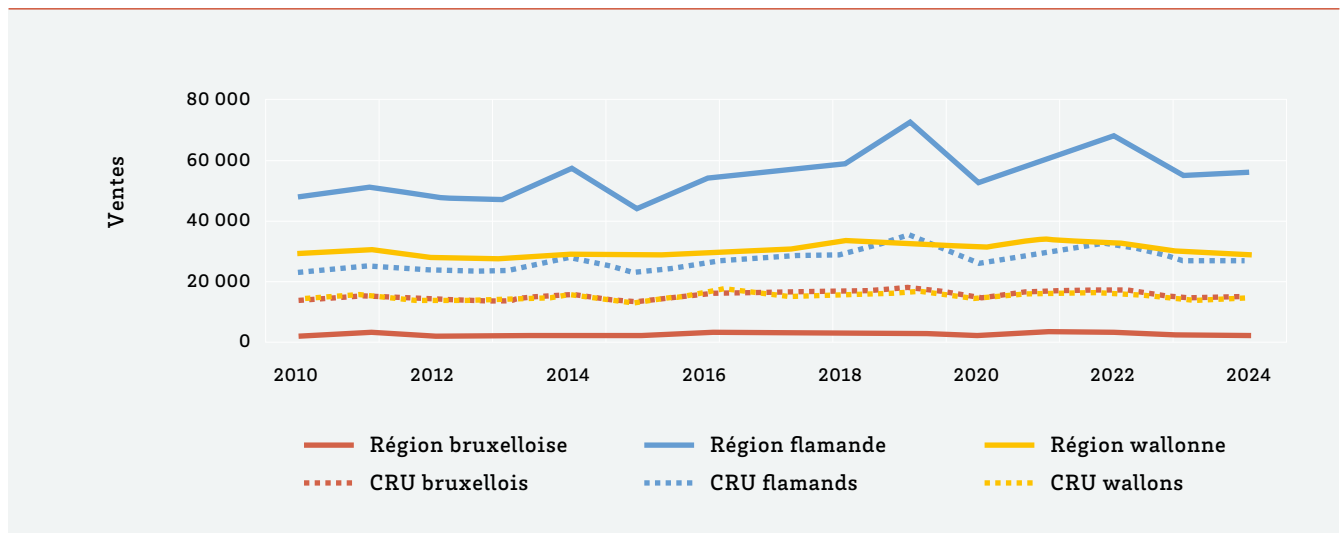
Source : Statbel 2025, calculs IBSA (déflateur indice santé, année de référence 2024)

GRAPHIQUE 4 : Évolution du prix médian des appartements (€ 2024) entre 2010 et 2024 par région et par région, uniquement pour les communes situées au sein d'un complexe résidentiel urbain



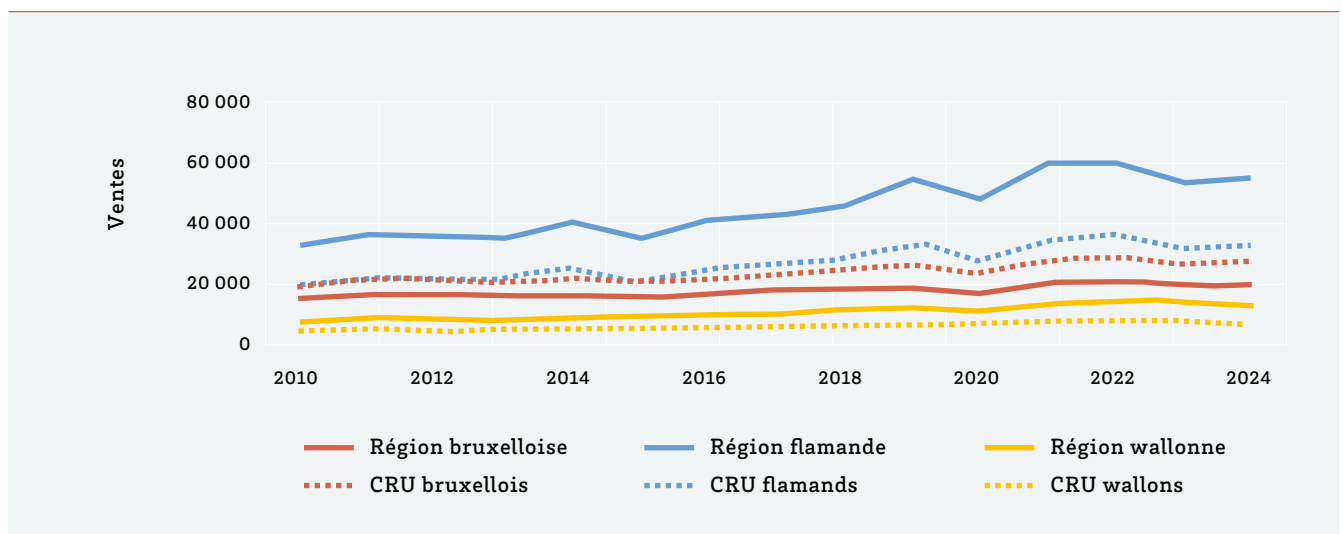
Source : Statbel 2025, calculs IBSA (déflateur indice santé, année de référence 2024)

GRAPHIQUE 5 : Évolution du nombre de ventes de maisons entre 2010 et 2024 par région et par région, uniquement pour les communes situées au sein d'un complexe résidentiel urbain



Source : Statbel 2025, calculs IBSA

GRAPHIQUE 6 : Évolution du nombre de ventes d'appartements entre 2010 et 2024 par région et par région, uniquement pour les communes situées au sein d'un complexe résidentiel urbain



Source : Statbel 2025, calculs IBSA

4 UNE LECTURE COMMUNALE DES DISPARITÉS SPATIALES DU PRIX DU LOGEMENT

4.1. LOYER MÉDIAN DES NOUVEAUX BAUX ENREGISTRÉS

La répartition spatiale du **loyer médian des nouveaux baux enregistrés** par commune en Belgique pour la période **2022-2024 (Carte 2)** met en évidence **une concentration de loyers élevés dans le CRU bruxellois**, confirmant le rôle de Bruxelles comme pôle dominant du marché locatif. Les loyers y sont particulièrement élevés dans les communes situées en périphéries sud et est. L'influence de Bruxelles s'étend au-delà de son CRU vers l'est, en direction de Louvain, et vers le nord, où elle tend à se confondre à celle d'Anvers. Au sud, cette influence s'étend à l'ensemble des communes du CRU, jusque Mons, Charleroi et Namur. Les loyers sont également plus élevés dans les CRU des grandes villes flamandes, davantage en périphérie qu'au centre des villes.

À l'inverse, des **loyers plus faibles** sont observés dans les **communes bruxelloises à l'ouest du Canal**, à l'ouest de la **Flandre Occidentale**, dans les **principales villes wallonnes** (à

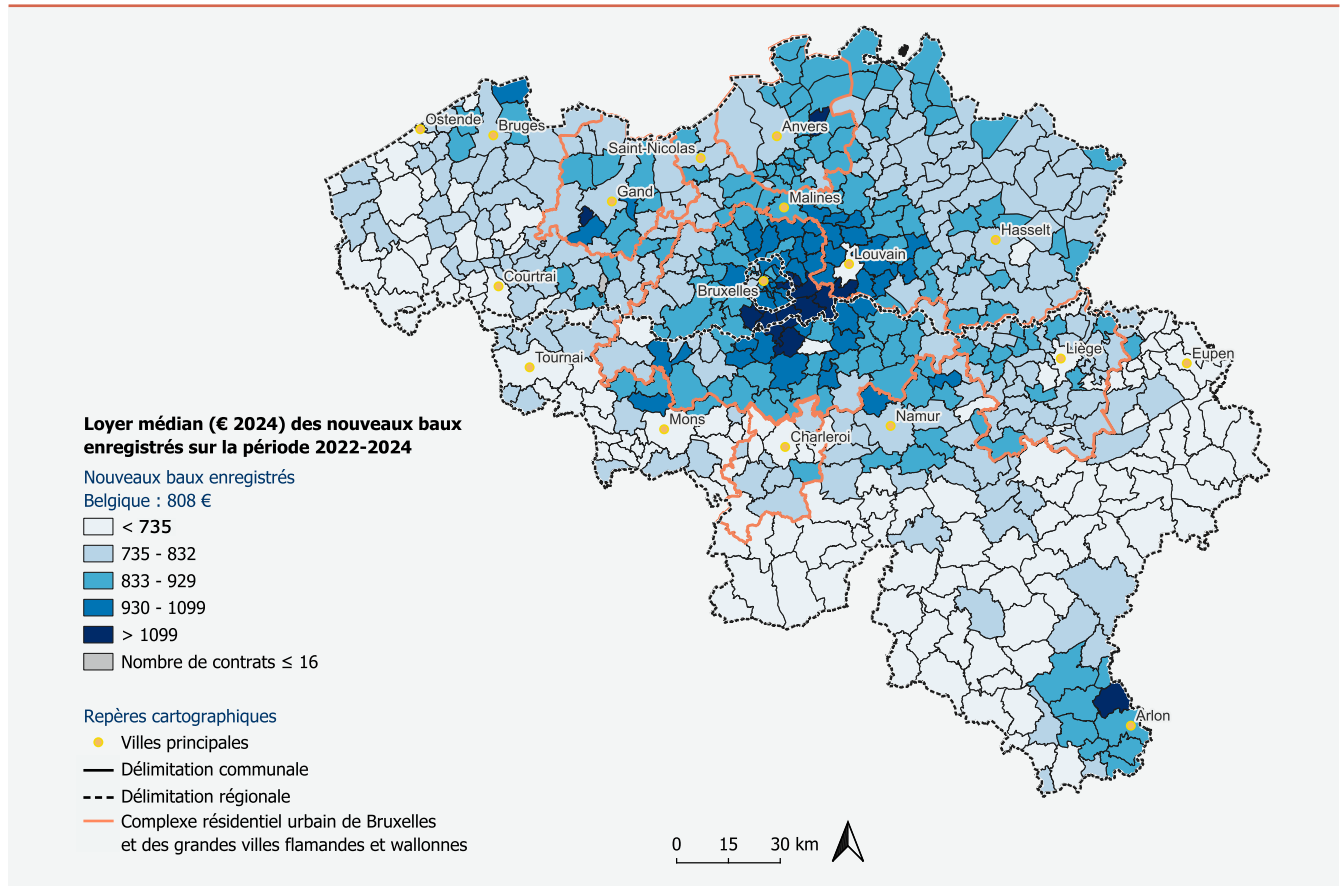
l'exception d'Arlon), ainsi que dans les communes du **sud de la Wallonie situées en dehors de l'influence du Grand-Duché du Luxembourg**. Plusieurs villes universitaires, telles que Gand, Louvain et Ottignies-Louvain-la-Neuve présentent également des loyers relativement bas, probablement liés à la forte présence de logements étudiants. De manière générale, **les loyers sont plus bas en Wallonie** que dans le nord du pays, **malgré quelques exceptions** notables. D'une part, **Arlon et sa banlieue** affichent des niveaux de loyers supérieurs à la médiane nationale, en raison de la proximité du Grand-Duché du Luxembourg. Les communes du **Brabant wallon** présentent également des loyers plus élevés, sous l'influence du marché bruxellois. D'autre part, au sein de la Wallonie, les communes situées **au nord et au sud de l'axe urbain sambro-mosan prolongé par l'axe post-industriel wallon occidental** affichent des loyers supérieurs à ceux observés dans le reste du territoire wallon.

4.2. VOLUME DE NOUVEAUX BAUX ENREGISTRÉS

Le **nombre de nouveaux baux permet de suivre la dynamique du marché locatif et d'identifier les zones où la demande est la plus soutenue**. Un indicateur a été construit en s'appuyant sur le nombre de logements selon le Cadastre dans chaque commune afin de comparer la situation en s'affranchissant des différences de taille du parc résidentiel. Il consiste à rapporter **le nombre de nouveaux baux enregistrés à 1 000 logements**. La banque de données des baux ne permettant pas de distinguer le type de bien loué, l'indicateur porte sur l'ensemble des logements, indépendamment du type de bâtiment dans lequel ils se trouvent.

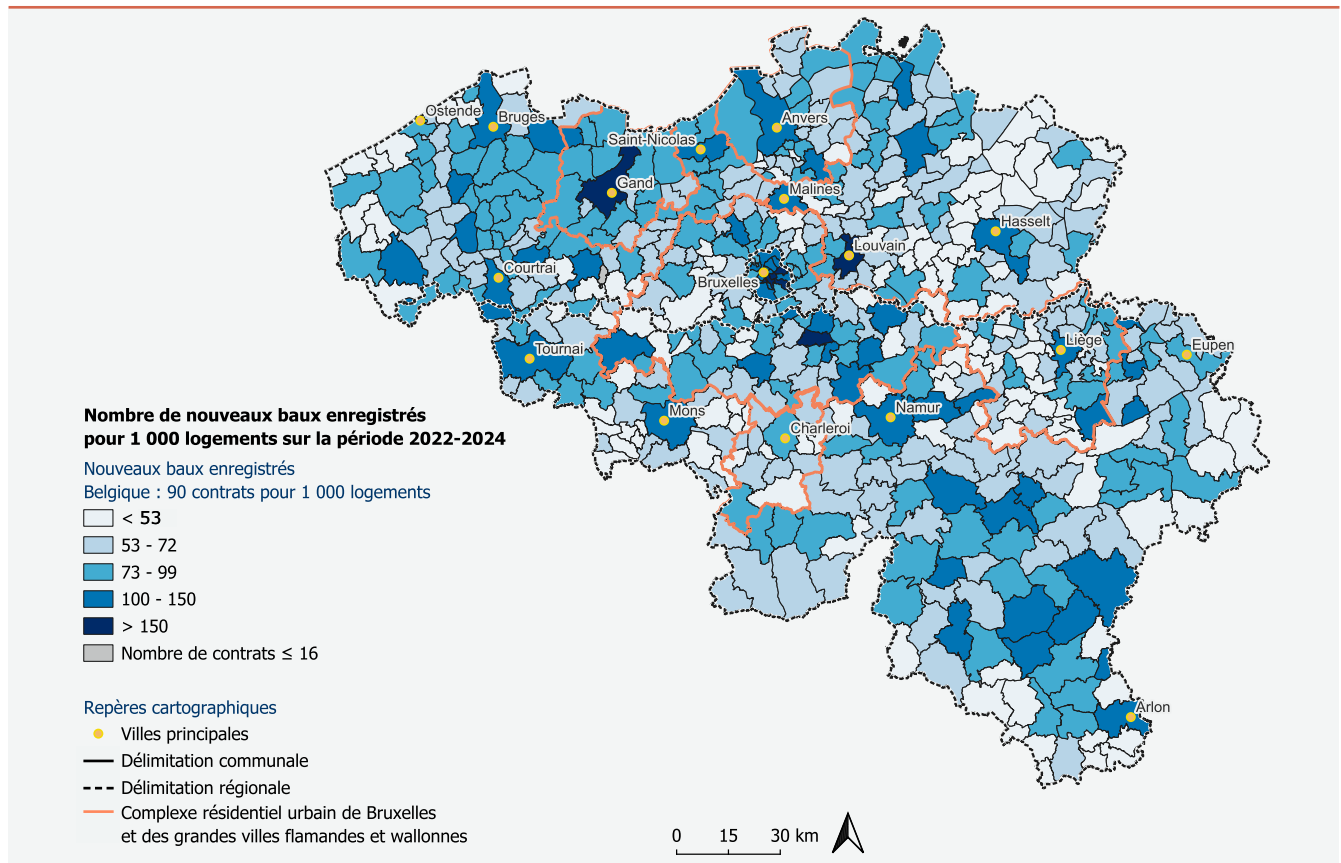
La **Carte 3** de la répartition du nombre de nouveaux baux pour 1 000 logements par commune pour la période 2022-2024 révèle une **concentration plus élevée dans les communes bruxelloises**, s'étendant vers le **sud-est en direction de Namur**, ainsi que dans **les principales villes flamandes et wallonnes**. Le dynamisme est également important dans les villes universitaires et en Wallonie, dans les petites villes situées le long de la route nationale 4 reliant Bruxelles au Luxembourg en passant par Namur.

CARTE 2 : Répartition du loyer médian (€) des nouveaux baux entre 2022 et 2024, par commune



Source : Statbel 2025, calculs IBSA (déflateur indice santé, année de référence 2024)

CARTE 3 : Répartition du nombre de nouveaux baux pour 1 000 logements entre 2022 et 2024, par commune



Source : Statbel 2025, calculs IBSA

4.3 PRIX MÉDIAN DE VENTE

La répartition spatiale du prix médian de vente par commune des **maisons** en Belgique (**Carte 4**), met en évidence une **concentration de prix élevés dans et autour de la Région de Bruxelles-Capitale**, ainsi que dans et autour des **grandes villes flamandes (Gand et Anvers) et des villes régionales** telles que Bruges et Louvain. **L'agglomération et la banlieue de Bruxelles et de Louvain, ainsi que les banlieues d'Anvers, de Gand et de Bruges présentent les prix de vente les plus élevés**, ce qui peut s'expliquer par la présence de maisons plus récentes, mieux équipées, situées dans un cadre de vie agréable et particulièrement recherchées en périphérie (Thomas et Vanneste, 2007). À cet égard, **les communes bruxelloises du sud-est de la Région et leur périphérie** se distinguent nettement pour les mêmes raisons.

De manière générale, **les prix médians de vente sont davantage inférieurs à la médiane nationale en Wallonie** que dans le nord du pays. Toutefois, **certaines structures spatiales apparaissent** :

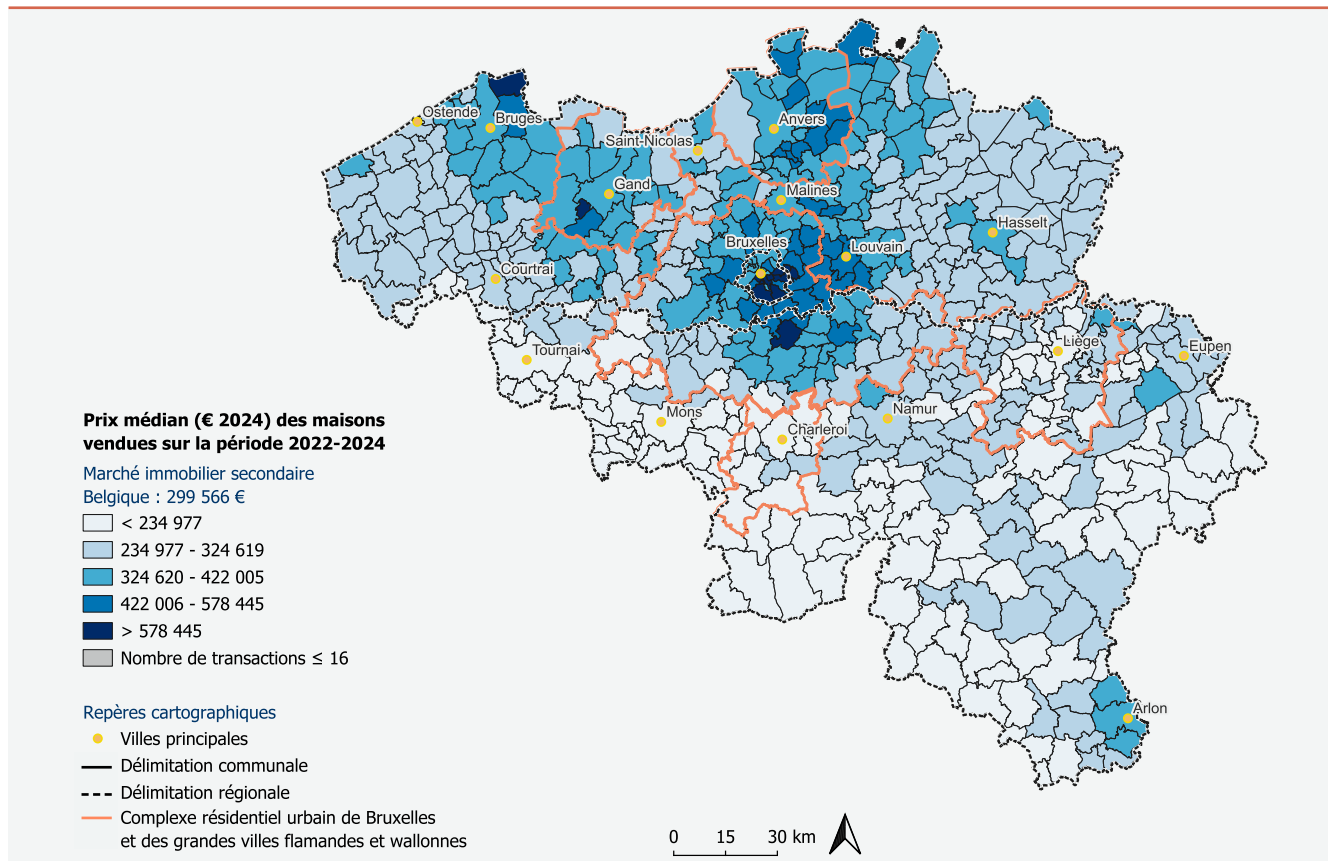
- › l'influence de la **Région bruxelloise sur le Brabant wallon**,
- › les effets de proximité de la **frontière luxembourgeoise (région d'Arlon)**,
- › et la présence de prix dans la fourchette nationale **au sud de l'axe urbain sambro-mosan**.

À l'inverse, **les prix médians les plus bas se concentrent dans les grandes villes et villes régionales wallonnes, dans les provinces du Hainaut et de Liège, notamment le long de l'axe post-industriel wallon occidental**, mais aussi **le long de la frontière française et au cœur de l'Ardenne**.

La répartition du prix médian des appartements (**Carte 5**) met en évidence de **fortes disparités régionales : les niveaux de prix sont plus élevés à Bruxelles et en Flandre**, tandis qu'en Wallonie, les prix médians de vente sont fréquemment inférieurs à la médiane nationale ou non disponibles. Cette absence de données s'explique en grande partie par la structure du parc de logements et par le faible nombre de transactions observées dans de nombreuses communes wallonnes. En effet, selon le Censur 2021, plus de trois quarts des logements de la Région de Bruxelles-Capitale sont des appartements, alors qu'en Flandre et en Wallonie, les maisons restent largement majoritaires. Combinée au fait que certaines communes enregistrent moins de 17 transactions sur les trois dernières années, un seuil jugé insuffisant pour garantir la représentativité statistique, cette situation conduit à un masquage fréquent des prix médians à l'échelle communale, particulièrement en Wallonie, à l'exception notable des communes du Brabant wallon influencées par la proximité de Bruxelles et situées dans son complexe résidentiel urbain.

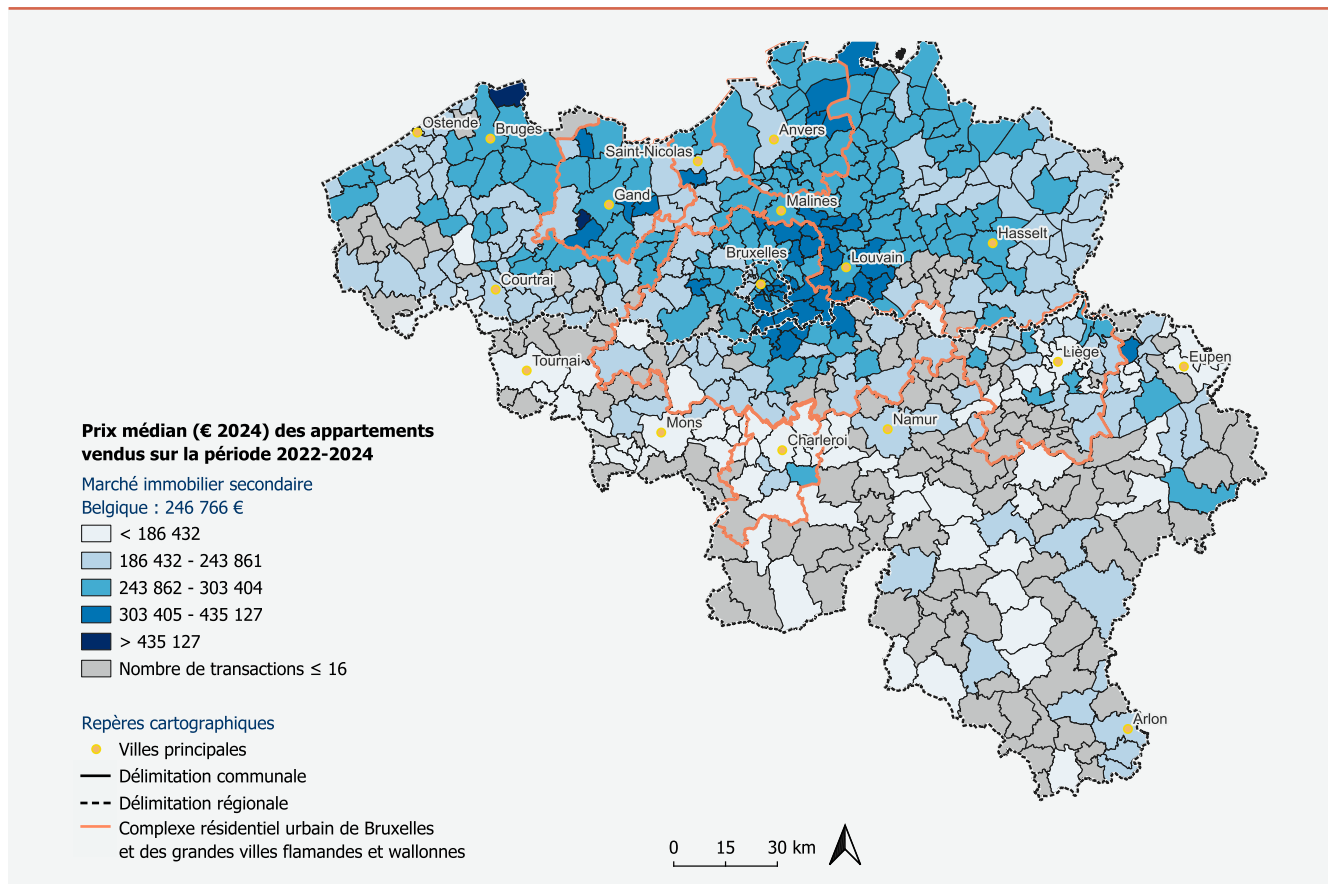
Tout comme pour le marché des maisons, **les prix des appartements sont plus élevés dans et autour de la Région bruxelloise et des grandes villes et villes régionales flamandes. Les prix les plus élevés se situent également dans les communes bruxelloises du sud-est de la Région et dans celles situées en périphérie immédiate, mais aussi en banlieue des villes flamandes, notamment sur l'axe Malines-Louvain et au sud de Louvain**. Cependant, comparativement à la structure observée pour les maisons, l'influence des grandes villes est plus étendue en périphérie pour les appartements. **Les niveaux de prix plus élevés associés à ces derniers se diffusent ainsi sur un territoire plus large**. Un élément particulièrement notable et en lien avec l'**effet structurant de Bruxelles sur les prix**, est que **les niveaux plus faibles observés dans les communes à l'ouest du Canal se prolongent également en périphérie dans la commune de Asse**. Une fracture est ouest des communes bruxelloises (avec pour repère le Canal), déjà mise en évidence par les travaux de Godin (2021) et qui se prolonge en dehors des frontières régionales.

CARTE 4 : Répartition du prix médian (€ 2024) des maisons vendues entre 2022 et 2024, par commune



Source : Statbel 2025, calculs IBSA (déflateur indice santé, année de référence 2024)

CARTE 5 : Répartition du prix médian (€ 2024) des appartements vendus entre 2022 et 2024, par commune



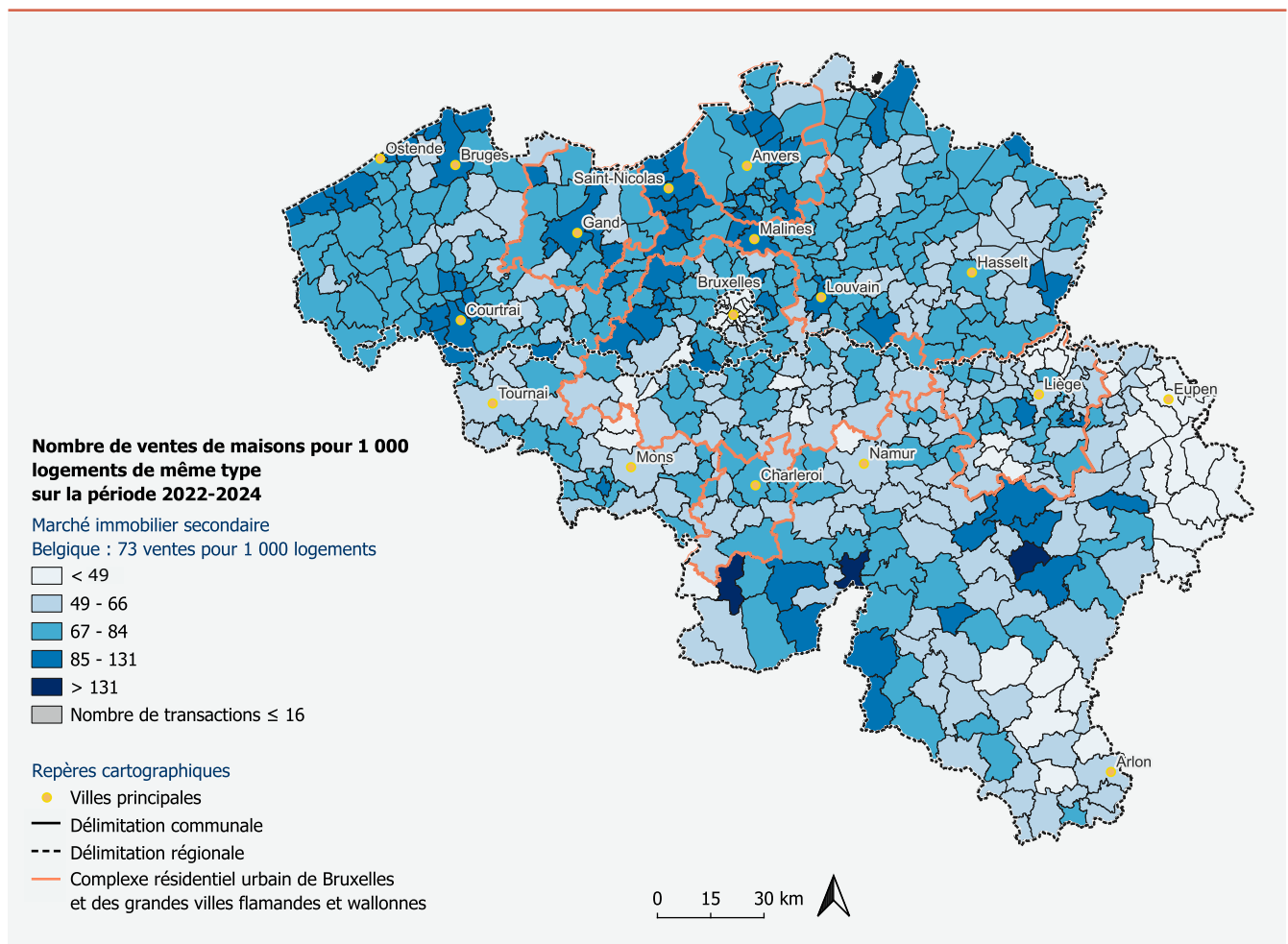
Source : Statbel 2025, calculs IBSA (déflateur indice santé, année de référence 2024)

4.4 VOLUME DE VENTES

La **Carte 6** illustre le nombre de ventes de maisons pour 1 000 logements de même type par commune en Belgique sur la période 2022-2024. Elle montre que le **dynamisme bruxellois est inférieur à la moyenne nationale**. Il est un peu plus marqué dans les communes du quadrant sud-est. En Flandre, l'**activité est plus soutenue** notamment à la **Côte belge**, dans les **grandes villes** et **villes régionales** comme Gand, Bruges, Saint-Nicolas, Courtrai, Malines, Turnhout et leurs périphéries, en **périphérie d'Anvers** et de **Roulers** ainsi que **sur l'axe Saint-Nicolas-Ninove**. Pour ce dernier, De Laet (2018) avait déjà mis en évidence, l'attrait qu'exerce la vallée de la Dendre sur les classes populaires. En Wallonie, un **dynamisme plus marqué s'observe dans les banlieues des principales villes** et dans **plusieurs vallées touristiques** (Vallée de l'Ourthe, Vallée de la Semois, Haute Sambre, Haute Meuse) situées à proximité de destinations prisées. À l'inverse, plusieurs zones se distinguent particulièrement par un faible nombre de ventes : le nord de Liège, les Cantons de l'Est, le nord de Namur et de Mons, ainsi que le sud de la province de Luxembourg.

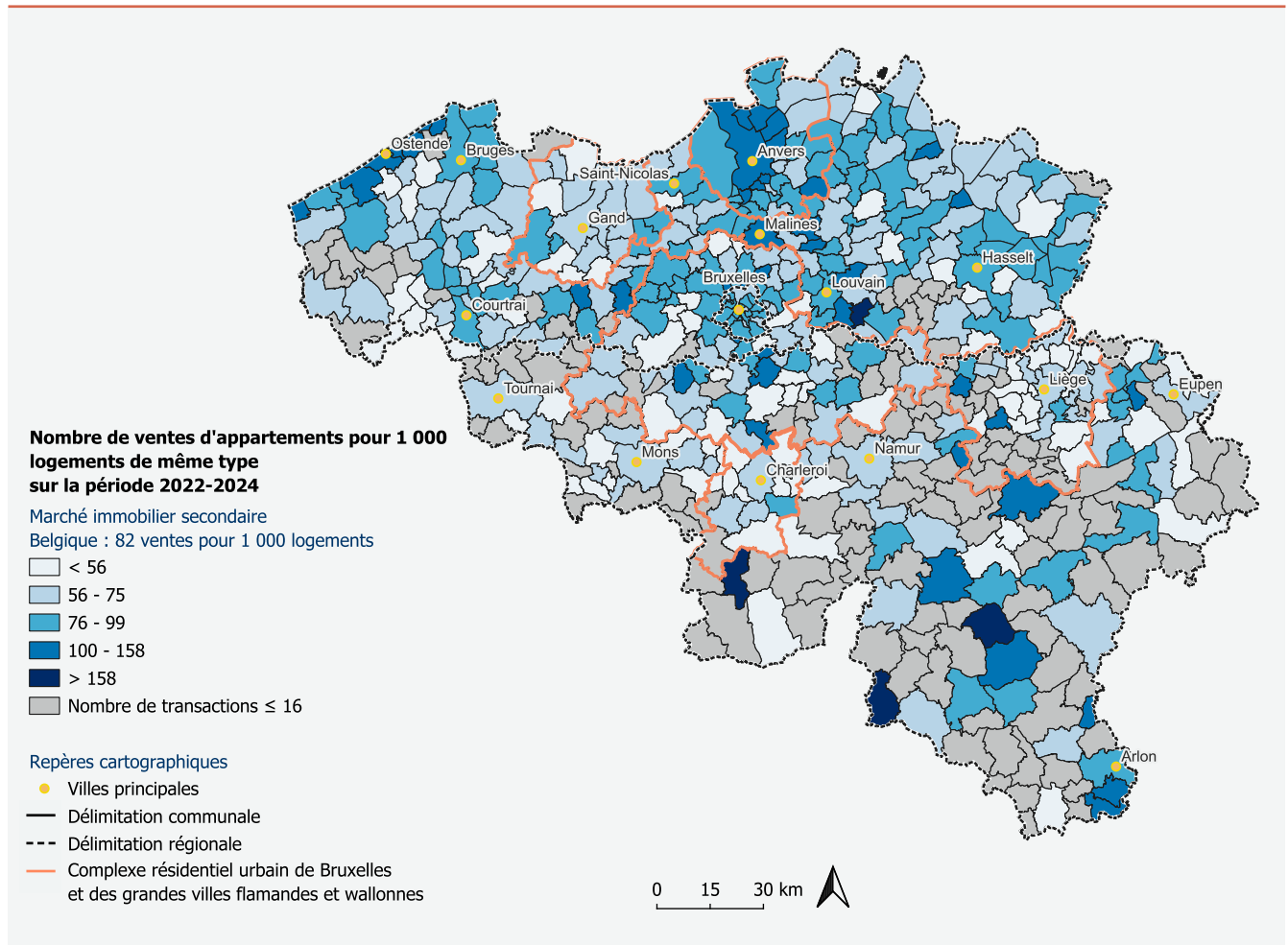
Concernant les appartements (**Carte 7**), pour les mêmes raisons que celles évoquées lors de l'analyse de la répartition du prix médian des appartements, l'indicateur du nombre de ventes pour 1 000 logements de même type est fréquemment inférieur à la médiane nationale ou non disponible, en particulier pour la Wallonie. **On observe un dynamisme plus marqué des ventes d'appartements à la Côte, au sein du CRU anversois avec une prolongation vers Malines et Louvain, ainsi que dans le sud de la province de Luxembourg, à proximité d'Arlon**. Quelques **communes touristiques de Wallonie**, comme Durbuy, Vresse-sur-Semois ou Saint-Hubert, se démarquent également par une activité soutenue. Bien que dans une moindre mesure, les communes du CRU bruxellois et celui de certaines villes régionales telles que Bruges ou Courtrai présentent également un dynamisme en termes de ventes. À l'inverse, **le nombre de ventes est plus faible dans les communes du CRU gantois ainsi que dans les anciens bassins post-industriels wallons et les Cantons de l'Est**.

CARTE 6 : Répartition du nombre de ventes de maisons pour 1 000 logements de même type entre 2022 et 2024, par commune



Source : Statbel 2025, calculs IBISA

CARTE 7 : Répartition du nombre de ventes d'appartements pour 1 000 logements de même type entre 2022 et 2024, par commune



Source : Statbel 2025, calculs IBSA

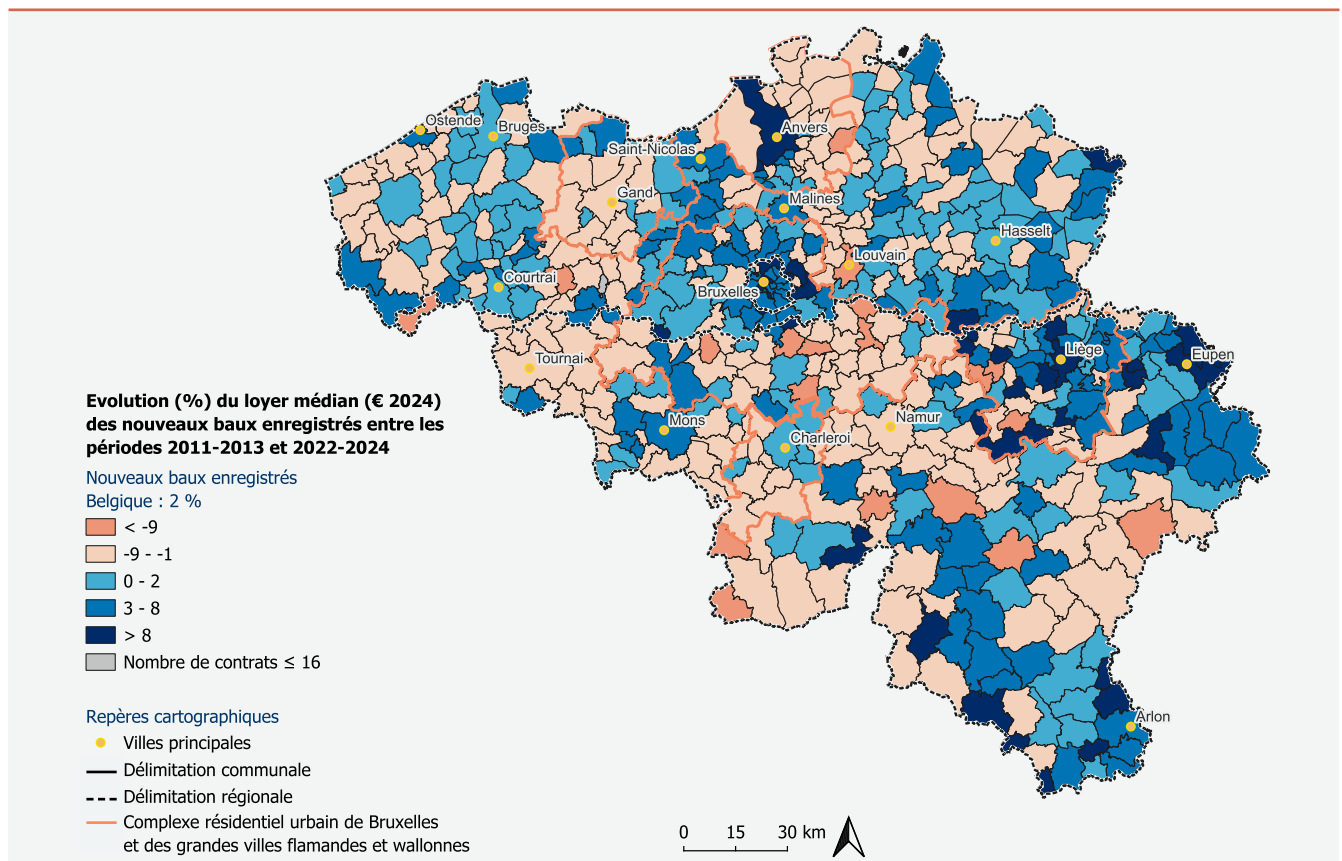
5 UNE LECTURE COMMUNALE DE L'ÉVOLUTION DES DISPARITÉS SPATIALES DU PRIX DU LOGEMENT

5.1 LOYER MÉDIAN DES NOUVEAUX BAUX ENREGISTRÉS

La **Carte 8** rend compte de l'évolution par commune du **loyer médian déflaté des nouveaux baux entre les périodes 2011-2013 et 2022-2024**. Elle met en évidence une **progression plus marquée des loyers à Bruxelles et dans sa périphérie proche flamande, sur l'axe Saint-Nicolas-Alost plébiscité par les classes populaires (De Laet, 2018), à Anvers et dans sa proche périphérie sud, dans le CRU de Liège, dans les Cantons de l'Est ainsi que dans le sud de la Province du Luxembourg**. Une hausse est également perceptible, quoique plus modérée, autour des principales villes flamandes et wallonnes.

À l'inverse, certaines communes affichent une **baisse des loyers** entre les deux périodes, notamment à quelques exceptions près, celles situées **au sein des CRU de Gand et d'Anvers, à Louvain ainsi qu'à la Côte, pour la Flandre et la partie francophone du CRU bruxellois, les zones d'influence de Tournai et de Namur ainsi que le sud de la botte du Hainaut, pour la Wallonie**. Il convient toutefois de souligner le cas particulier de la commune d'Ottignies-Louvain-la-Neuve, où le loyer médian semble anormalement inférieur (560 €) à celui des années précédentes où il se situait au-dessus de 900 €. Une explication pourrait être un enregistrement important du nombre de baux relatifs à des logements étudiants.

CARTE 8 : Répartition de l'évolution du loyer médian (€ 2024) des nouveaux baux par commune entre les périodes 2011-2013 et 2022-2024



Source : Statbel 2025, calculs IBSA (déflateur indice santé, année de référence 2024)

5.2 PRIX MÉDIAN DE VENTE

Concernant les maisons (**Carte 9**), les prix ont plus augmenté dans le nord du pays que dans le sud avec une polarisation autour des grandes villes, en particulier au sein du CRU gantois et de sa prolongation en direction d'Audenarde et de Saint-Nicolas. Ce n'est pas autour de Bruxelles que la hausse des prix médians fut la plus forte. Son effet structurant sur sa périphérie semble en effet moins marqué. Il structure la périphérie nord-ouest et est, dans la continuité des communes bruxelloises situées sur ces axes et qui présentent des augmentations de prix plus faibles comparativement aux autres communes de la Région. Les communes de Saint-Gilles, Ixelles et Schaerbeek présentent les plus fortes augmentations de prix entre les deux périodes. En Wallonie, même si l'évolution des prix médians semble plus lente voire négative, certaines communes se démarquent au sein du CRU liégeois, dans les Cantons de l'Est et dans le sud de la province du Luxembourg. Si l'influence de Bruxelles sur le Brabant wallon est perceptible au niveau des prix médians en 2022-2024, l'évolution de ces derniers n'excède toutefois pas celle observée à l'échelle nationale depuis 2010-2012.

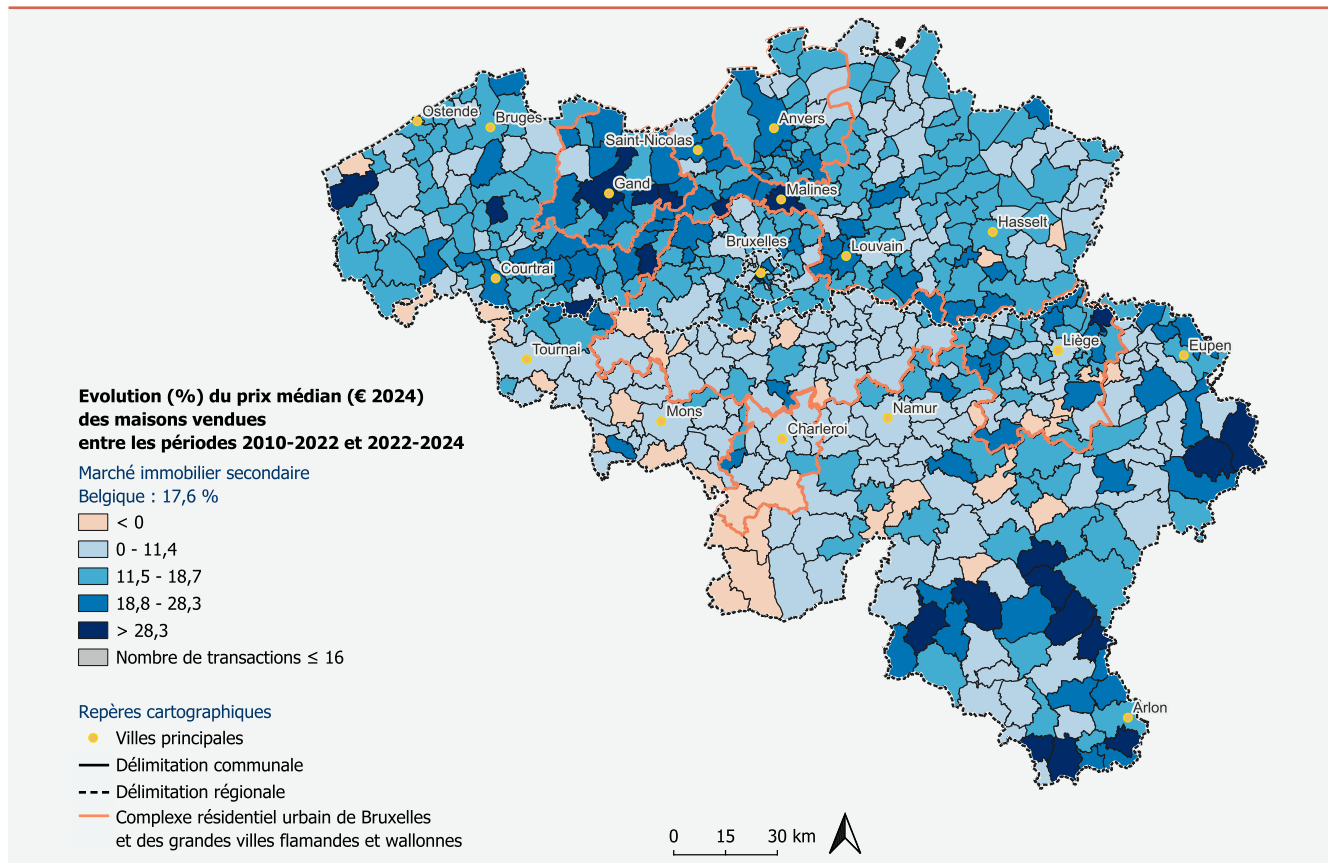
Les hausses les plus marquées des prix médians déflatés des appartements se concentrent au sein du CRU anversois. Une progression est également visible, quoique plus modérée, dans le CRU bruxellois, particulièrement dans les communes de son agglomération et de sa banlieue. Des hausses de prix apparaissent par ailleurs dans les principales villes flamandes et leur périphérie, notamment Gand, Anvers, Malines, Courtrai, Louvain et Hasselt (**Carte 10**). En Wallonie, le CRU liégeois se démarque par rapport au CRU de Charleroi où les prix semblent avoir diminué notamment au sein de la grande ville.

5.3 VOLUME DE VENTES

L'évolution du nombre de ventes de maisons pour 1 000 logements de ce type (**Carte 11**) entre les deux périodes étudiées montre une forte disparité entre le nord du pays et le sud, où la tendance est davantage à la diminution du volume de ventes. Cela peut s'expliquer en partie par l'attente de l'entrée en vigueur, au 1er janvier 2025, de la réduction sur les droits d'enregistrement pour l'acquisition d'une habitation propre et unique en Wallonie. Bien que la Région de Bruxelles-Capitale se caractérise par une évolution hétérogène selon les communes, on note une dynamique en périphérie flamande à l'exception des communes situées au nord-est et au sud. La Flandre affiche une augmentation du nombre de ventes dans une large majorité des communes, avec une intensité particulière autour des principales villes : Anvers, Turnhout, Gand, Bruges, Courtrai, Hasselt et Louvain, ainsi qu'au nord-est du Limbourg. Par ailleurs, en Wallonie, le marché de l'acquisition des maisons présente de manière générale une baisse de dynamique entre les deux périodes dans les Cantons de l'Est, dans le sud du Luxembourg, dans la partie francophone du CRU bruxellois, ainsi que dans les principales villes, en dehors de Tournai et de Namur. Quelques pôles touristiques de Wallonie font exception.

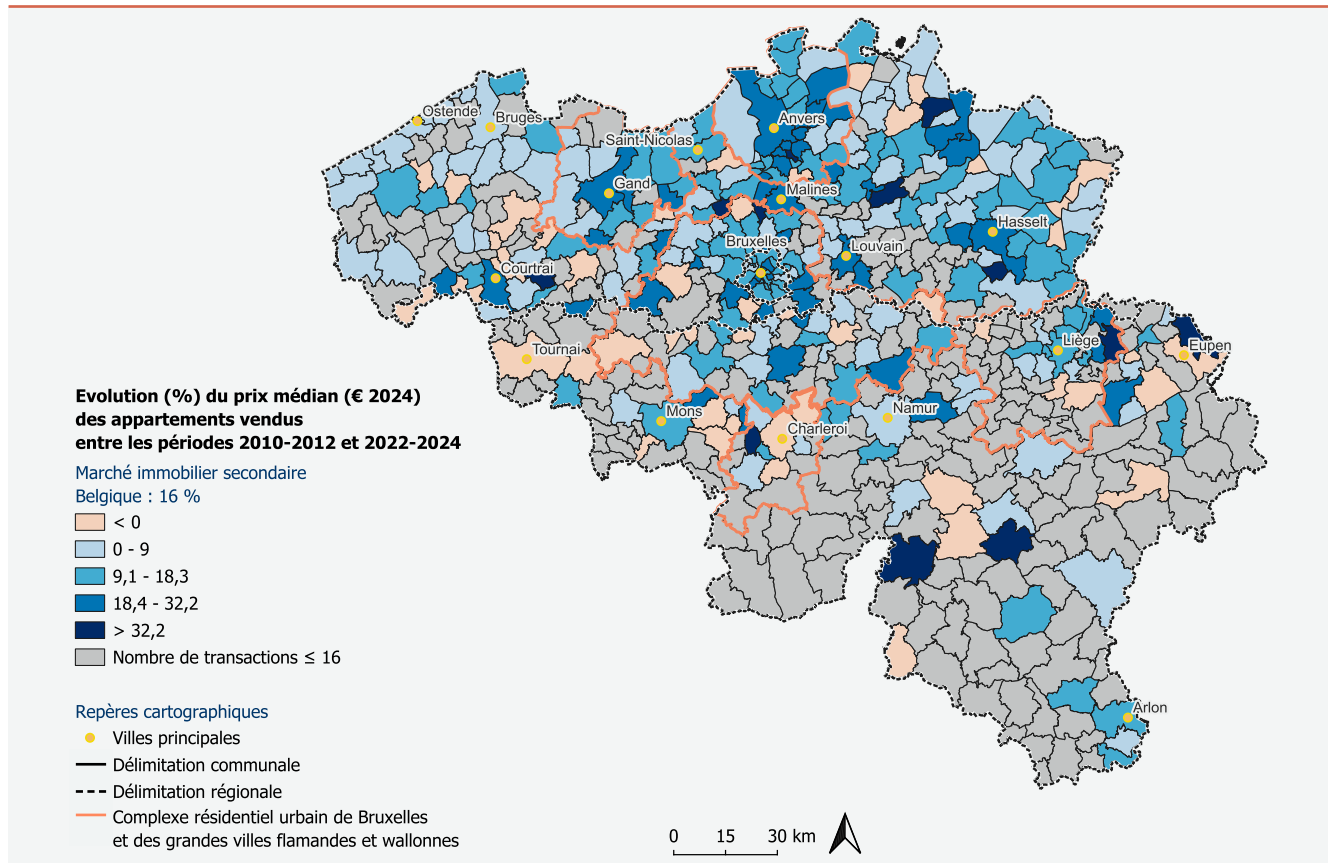
Pour les appartements, la comparaison des volumes de ventes par commune entre deux périodes (**Carte 12**) met en évidence une dualité nord-sud. En Flandre, une dynamique globalement positive est observée, en particulier dans les centres urbains, avec une augmentation du volume des ventes autour de l'axe Anvers-Gand, à la Côte ainsi qu'autour de Bruges, Courtrai, Turnhout, Malines, Louvain et Hasselt. Le nombre de ventes d'appartements progresse également au-delà de la moyenne nationale dans plusieurs villes wallonnes, notamment à Mons, Charleroi et Namur, ainsi qu'en périphérie liégeoise et au sein de quelques polarités touristiques. Au sein du CRU bruxellois, la tendance apparaît plus contrastée, avec une coexistence de hausses, de stagnations et de diminutions du volume des ventes. On observe toutefois une tendance à la diminution dans la partie wallonne du CRU bruxellois et au nord de la Région. Des diminutions sont également visibles localement dans la zone d'influence d'Anvers ainsi que dans la ville de Liège.

CARTE 9 : Répartition de l'évolution du prix médian (€ 2024) des maisons par commune entre les périodes 2010-2012 et 2022-2024



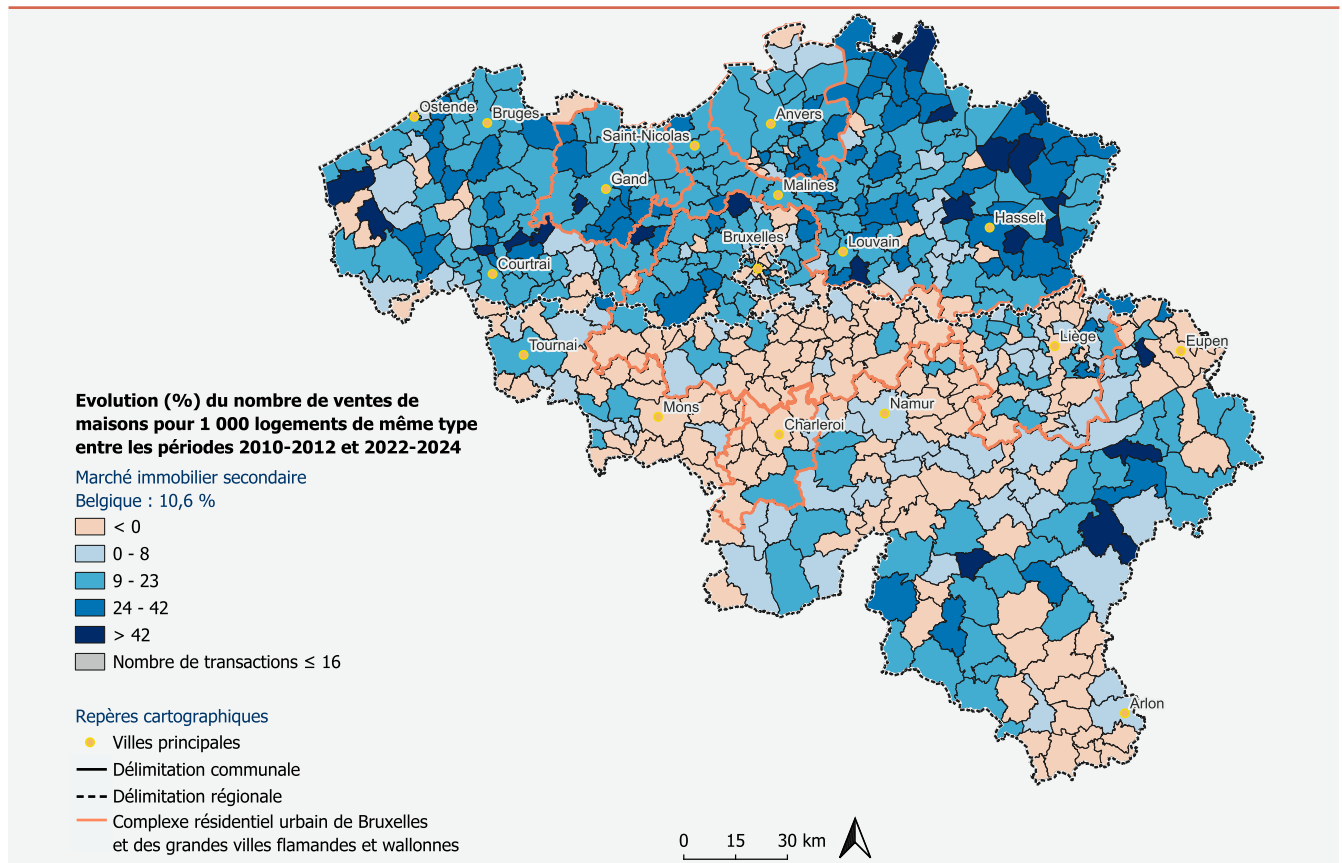
Source : Statbel 2025, calculs IBSA (déflateur indice santé, année de référence 2024)

CARTE 10 : Répartition de l'évolution du prix médian (€ 2024) des appartements par commune entre les périodes 2010-2012 et 2022-2024



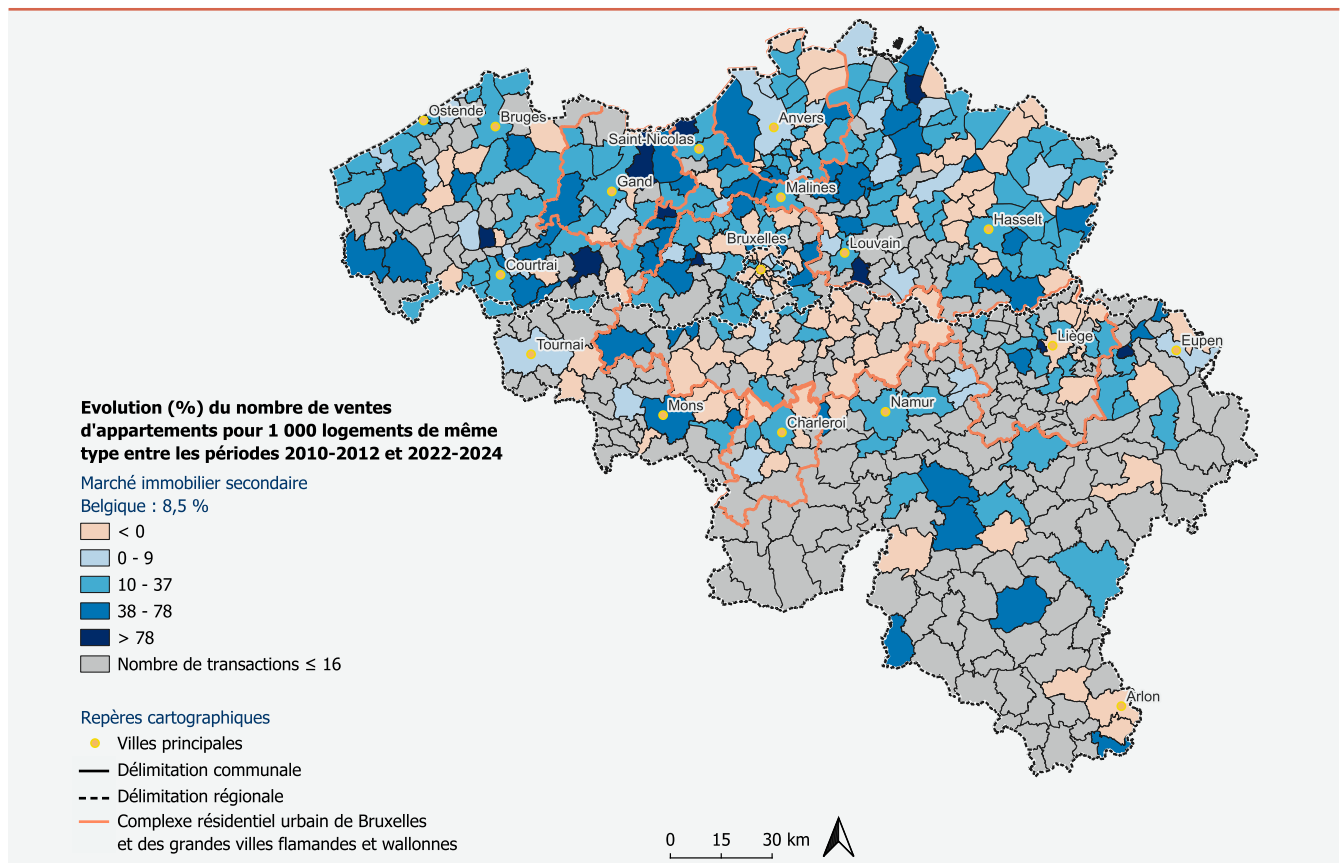
Source : Statbel 2025, calculs IBSA (déflateur indice santé, année de référence 2024)

CARTE 11 : Répartition de l'évolution du nombre de ventes de maisons pour 1 000 logements de même type par commune entre les périodes 2010-2012 et 2022-2024



Source : Statbel 2025, calculs IBSA

CARTE 12 : Répartition de l'évolution du nombre de ventes d'appartements pour 1 000 logements de même type par commune entre les périodes 2010-2012 et 2022-2024



Source : Statbel 2025, calculs IBSA

6 DU POINT DE VUE DES PRIX DU LOGEMENT, BRUXELLES EST-ELLE ENCORE AU CŒUR DE L'ÉCONOMIE BELGE ?

Cette étude avait pour objectif de **positionner la Région bruxelloise dans l'espace économique belge au prisme de la distribution spatiale du prix du logement**, en considérant tant les marchés de la location que de l'acquisition, indépendamment des niveaux de loyers et du coût du logement. L'analyse s'est centrée sur les disparités spatiales des prix, ainsi que des volumes de contrats de location et de transactions, afin d'identifier l'existence de structures spatiales et d'en analyser l'évolution récente selon les différents segments du marché.

De manière générale, l'analyse a montré d'une part, que **les résultats varient sensiblement selon l'échelle spatiale retenue**. Le positionnement de Bruxelles diffère ainsi selon que l'on considère la région administrative ou son complexe résidentiel urbain. De même, les comparaisons avec la Flandre

et la Wallonie évoluent en fonction du périmètre d'analyse, qu'il s'agisse de la région administrative, des complexes résidentiels urbains des grandes villes et des villes régionales ou uniquement de ceux des grandes villes. **Nous tenons compte de ces variations dans les conclusions exposées ci-dessous.**

D'autre part, elle a mis en évidence des structures spatiales dans la formation des prix du logement nettement marquées par la configuration urbaine de la Belgique confirmant, dans la lignée de Thisse et Thomas (2010), que **Bruxelles et sa périphérie constituent le principal centre économique de la Belgique. La Région bruxelloise exerce ainsi un rôle structurant dans la dynamique des prix, tant sur le marché de la location que sur celui de l'acquisition.**

6.1. BRUXELLES EST LE PÔLE DOMINANT DU MARCHÉ LOCATIF BELGE

Le marché locatif belge présente des écarts régionaux marqués, avec Bruxelles comme principal pôle de prix. Toutefois, le degré d'urbanisation joue un rôle déterminant dans ces écarts : **une part importante des différences de loyers s'explique par le niveau d'urbanisation** et non uniquement par l'appartenance régionale. Notre étude confirme que lorsque l'analyse se limite aux grandes villes, les loyers situés dans la zone d'influence bruxelloise demeurent les plus élevés. Le CRU bruxellois concentre une part très importante, près de la moitié, des nouveaux baux urbains enregistrés dans les CRU des grandes villes, ce qui confirme l'importance du marché locatif bruxellois à l'échelle belge. Dans ce contexte, **le marché locatif belge se structure autour des grandes villes, avec Bruxelles comme pôle dominant.**

L'analyse met également en évidence que les loyers ont augmenté plus rapidement que le coût de la vie entre 2011 et 2024, quelle que soit l'échelle territoriale considérée. Cette hausse est toutefois marquée par de **fortes disparités régionales et urbaines**. La **Région bruxelloise** se distingue par une **progression plus soutenue des loyers à l'échelle régionale**, tandis que **l'augmentation y est plus modérée au niveau de son CRU**, signifiant que les **loyers ont augmenté plus vite au sein de la**

Région bruxelloise que dans sa périphérie. En particulier, les analyses à l'échelle communale permettent d'identifier une baisse des loyers dans la partie wallonne du CRU bruxellois. Parallèlement, l'évolution du nombre de nouveaux baux enregistrés suggère une certaine stabilité du marché locatif en Wallonie, contrastant avec **une expansion plus nette en Flandre, surtout dans le CRU de Gand, et plus modérée dans le CRU de Bruxelles.**

Pour ce qui est des **conclusions relatives à l'échelle communale**, il convient de rappeler que l'analyse des loyers a été menée sans distinction du type de bâtiment dans lequel se situe le bien. L'analyse menée sur la période 2022-2024 met en évidence **une forte structuration spatiale du marché locatif belge autour de Bruxelles, confirmant son rôle de pôle dominant.** Les loyers les plus élevés se concentrent dans le complexe résidentiel urbain bruxellois, en particulier dans les périphéries sud et est, et l'influence de Bruxelles s'étend largement au-delà de ses limites régionales, tant vers la Flandre que vers la Wallonie. Les loyers médians des nouveaux contrats des communes de la Région situées à l'ouest du Canal présentent toutefois une dynamique propre avec des niveaux de prix inférieurs. Ces communes se trouvent le long

de l'axe du Canal, historiquement marqué par l'industrie et une population majoritairement ouvrière, une dynamique spatiale qui perdure aujourd'hui. Des niveaux de loyers élevés sont également observés dans les complexes résidentiels des grandes villes flamandes, surtout en périphérie urbaine, dans la zone d'influence du Grand-Duché du Luxembourg et enfin, plus anecdotiquement, dans les communes situées au nord et au sud de l'axe urbain sambro-mosan prolongé par l'axe post-industriel wallon occidental. À l'inverse, des loyers plus faibles se situent majoritairement en Wallonie et dans les villes universitaires où l'on retrouve petits studios et kots. Dans l'ensemble, ces résultats confirment que les niveaux de loyers sont étroitement liés à la hiérarchie urbaine, aux dynamiques propres des villes et aux zones d'influence métropolitaine, au-delà des frontières régionales. Par ailleurs, **la demande sur le marché locatif privé, approchée au travers de l'indicateur du nombre de nouveaux baux pour 1 000 logements, est plus soutenue dans les grands centres urbains.**

En particulier en Région bruxelloise ainsi que dans sa périphérie est en s'étendant vers le sud-est en direction de Namur où l'on observe un dynamisme en matière de nouveaux baux.

L'évolution communale des loyers médians déflatés entre 2011-2013 et 2022-2024 met en évidence une hausse particulièrement marquée à Bruxelles et dans sa périphérie proche flamande, sur l'axe Saint-Nicolas-Alost, à Anvers et dans sa proche périphérie sud, dans le CRU de Liège, ainsi que dans le sud de la Province du Luxembourg. Une hausse est également perceptible, quoique plus modérée, autour des principales villes flamandes et wallonnes, confirmant que **la progression des loyers est fortement structurée par certaines zones urbaines et leur périphérie.** À l'inverse, la plupart des communes des CRU flamands de Gand et Anvers enregistrent une baisse des loyers.

6.2. BRUXELLES, ANVERS ET GAND SONT LES PÔLES DOMINANTS DU MARCHÉ ACQUISITIF BELGE

Le **marché de l'acquisition** se caractérise par d'importantes disparités territoriales qui varient sensiblement selon l'échelle d'analyse retenue. **À l'échelle régionale, Bruxelles se distingue par les prix immobiliers les plus élevés, tant pour les maisons que pour les appartements.** Les écarts de prix sont particulièrement marqués, notamment pour les maisons, en lien avec les spécificités structurelles de la Région. Toutefois, l'analyse sur les quinze dernières années montre que **la hausse des prix a été plus marquée en Flandre que dans les deux autres régions.** La Flandre est également la seule région à enregistrer une évolution positive des ventes de maisons. La prise en compte du degré d'urbanisation nuance toutefois ces résultats.

À l'échelle des complexes résidentiels urbains (CRU) des grandes villes et des villes régionales, le CRU bruxellois conserve les prix les plus élevés, mais les écarts avec les CRU flamands se réduisent nettement, en particulier pour les maisons. Par ailleurs, ce sont **les CRU flamands qui connaissent la plus forte augmentation des prix au cours des quinze dernières années.**

La comparaison **à l'échelle des zones d'influence des grandes villes** confirme **une structuration du marché acquisitif principalement autour des pôles urbains** de Bruxelles et Anvers pour les maisons, et de Gand pour les appartements. Bruxelles enregistre également le nombre de ventes le plus élevé tant pour les maisons que pour les appartements. En se focalisant plus précisément sur **les CRU des grandes villes flamandes**, on constate que, sur les quinze dernières années, l'augmentation des prix pour les maisons atteint 25 % à Gand et 19 % à Anvers, contre 9 % à Bruxelles. Pour les appartements, la hausse est plus prononcée dans le CRU anversoïis (24 %) que dans celui de Gand (20 %), tandis qu'elle s'élève à 15 % à Bruxelles.

Les analyses menées **à l'échelle communale** montrent, **qu'au cours de la période 2022-2024, l'urbanisation et la périurbanisation continuent de structurer les disparités spatiales des prix de vente des maisons. L'influence des villes sur ces prix reste proportionnelle à leur taille.** Bruxelles et sa périphérie se distinguent toujours à cet égard, en particulier dans les communes du sud-est de la Région bruxelloise et leur proche périphérie. La répartition des prix médians des maisons témoigne ainsi d'un **effet structurant exercé par Bruxelles** ; le développement économique local exerce une pression sur les prix. La ville d'Anvers semble également concernée par ce phénomène de même que, quoique de manière plus limitée, les villes de Gand, Bruges et Louvain. En revanche, la Région bruxelloise se distingue par un dynamisme plus faible que la moyenne nationale en matière de ventes de maisons, contrairement à des zones plus actives comme la Côte belge, les grandes villes et villes régionales flamandes et leurs périphéries, ainsi que sur l'axe Saint-Nicolas-Ninove apprécié des classes populaires. Il convient toutefois de resituer ce constat dans le contexte très particulier de la Région bruxelloise, caractérisée par un régime de propriété largement dominé par la location et par une forte proportion d'appartements. En Wallonie, un dynamisme plus marqué s'observe également dans les banlieues des principales villes et dans plusieurs vallées touristiques.

En comparaison à la période 2010-2012, les prix des maisons ont le plus augmenté dans le nord du pays autour des grandes villes, en particulier **au sein du CRU gantois** et sa prolongation en direction d'Audenarde et de Saint-Nicolas. En matière de dynamique de ventes, **les communes du CRU d'Anvers et de Gand enregistrent la progression la plus marquée du nombre de ventes** pour 1 000 logements de même type, suivies par celles du CRU de Bruxelles.

Pour les **appartements**, tout comme pour les maisons, **l'urbanisation et la périurbanisation structurent les prix des appartements, avec une influence des villes proportionnelle à leur taille et plus étendue en périphérie qu'elle ne l'est pour les maisons**. La Région bruxelloise structure également de ce point de vue les prix du marché des appartements. **Un phénomène particulièrement notable est le niveau de prix plus faible observé dans les communes de la Région situées à l'ouest du Canal et de sa proche périphérie, traduisant une fracture est-ouest déjà mise en évidence entre les communes bruxelloises**. À l'inverse, on relève une concentration des prix les plus élevés dans les communes du sud-est de la Région et de sa proche périphérie, mais aussi en banlieue des villes flamandes, notamment sur l'axe Malines-Louvain et au sud de Louvain. En matière de ventes, **un dynamisme s'observe au sein du CRU d'Anvers et à la Côte**, et dans une moindre mesure au sein de quelques communes du CRU de Bruxelles et de villes régionales flamandes telles que Bruges et Courtaai. Certaines **communes touristiques de Wallonie** se démarquent également par une activité soutenue.

Sur les périodes 2010-2012 et 2022-2024, les hausses les plus marquées des prix de vente des appartements se concentrent dans le CRU d'Anvers, tandis que le CRU bruxellois enregistre une augmentation plus modérée au même titre que le CRU de Gand et de plusieurs villes régionales flamandes. **L'évolution des volumes de ventes d'appartements révèle une nette opposition nord-sud**. La Flandre se distingue par une dynamique globalement positive, particulièrement dans les centres urbains. À l'inverse, le CRU bruxellois présente une évolution plus contrastée, marquée par des stagnations et des diminutions locales, notamment dans sa partie francophone.

7 BIBLIOGRAPHIE

- Adam A., Delvenne J.-C. et Thomas I. (2017). Cartographies des champs d'interaction dans et autour de Bruxelles : navettes, déménagements et appels téléphoniques. *Brussels Studies*, 19p. DOI : 10.4000/brussels.1592.
- Bernard N. (2008). L'impact de l'Union européenne sur l'immobilier à Bruxelles : entre cliché et sous-estimation. *Brussels Studies* 21, 20p. DOI : 10.4000/brussels.609
- Bernier C., Maldague H., Bianchet B. et Wilmotte P.-F. (2026 – à paraître). La structure urbaine belge : quelle est la place de la Région de Bruxelles-Capitale ? *Cahier de l'IBSA* 17.
- Blondel V., Krings G. et Thomas I. (2010). Regions and borders of mobile telephony in Belgium and in the Brussels metropolitan zone. *Brussels Studies* 42, 12p. DOI : 10.4000/brussels.806
- Brueckner J., Thisse J.-F. et Zenou Y. (1999). Why is central Paris rich and downtown Detroit poor? An amenity-based theory. *European Economic Review* 43, pp. 91-107. DOI : 10.1016/S0014-2921(98)00019-1
- Cavailhès J., Frankhauser P., Peeters D. et Thomas I. (2002). Aménités urbaines et périurbaines dans une aire métropolitaine de forme fractale. *Revue d'Économie Régionale & Urbaine* décembre(5), pp. 729-760. DOI : 10.3917/reru.025.0729
- Cavailhès J., Peeters D., Sékeris E. et Thisse J.-F. (2003). La ville périurbaine. *Revue économique* 54(1), pp. 5-23. DOI : 10.3917/reco.541.0005
- Cavailhès, J. (2009). Le coût du logement selon sa localisation. *Informations sociales* 155(5), pp. 38-46. DOI : 10.3917/inso.155.0038
- De Keersmaecker M.-L. (2006). Le marché locatif bruxellois et l'Europe. *Acte de colloque*, Colloque International sur Bruxelles et l'Europe, pp. 283- 290.
- De Laet S. (2018). Les classes populaires aussi quittent Bruxelles. Une analyse de la périurbanisation des populations à bas revenus. *Brussels Studies* 121, 24p. DOI : 10.4000/brussels.1630
- Dessouroux C., Bensliman R., Bernard N., De Laet S., Demonty F., Marissal P. et Surkyn J. (2016). Le logement à Bruxelles : diagnostic et enjeux. *Brussels Studies*, Notes de synthèse 99, 34p. DOI : 10.4000/brussels.1346
- Dubois O. et Halleux J.-M. (2003). Marchés immobiliers résidentiels et étalement urbain contraint. L'accessibilité au logement au sein des communes wallonnes de la région métropolitaine bruxelloise. *Belgeo* 3, pp.303-327. DOI : 10.4000/belgeo.16635
- Dujardin C., Thomas I. et Tulkens H. (2007). Quelles frontières pour Bruxelles ? Une mise à jour. *Reflets et perspectives de la vie économique* Tome XLVI(2), pp. 155-176. DOI : 10.3917/rpve.462.0155
- Finance O., Adam A. et Thomas I. (2021). Atlas.brussels, un outil de géovisualisation de l'extension et de la fragmentation métropolitaine bruxelloise. *Mappemonde* 130, 14p. DOI : 10.4000/mappemonde.5506
- Godin M. (2021). Prix des appartements en Région bruxelloise, la fracture Est-Ouest se creuse. *Focus n°44 de l'IBSA*, 8p.
- Goffette-Nagot F., Reginster I. et Thomas I. (2011). Spatial Analysis of Residential Land Prices in Belgium: Accessibility, Linguistic Border, and Environmental Amenities. *Regional Studies* 45(9), pp. 1253 - 1268. DOI:10.1080/00343404.2010.484417
- Pearce M., Landriève S., Gay C. et Dubois T. (2020). Enquête nationale mobilité et modes de vie 2020. *Forum Vies Mobiles*, 48p.
- Reusens P., Vastmans F. et Damen S. (2022). The impact of changes in dwelling characteristics and housing preferences on Belgian house prices. *NBB Economic Review*, 40p.
- Reusens P. et Warisse C. (2018). House prices and economic growth in Belgium. *NBB Economic Review*, pp. 81-106.
- Riguelle F., Thomas I. et Verhetsel A. (2007). Measuring urban polycentrism: A European case study and its implications. *Journal of Economic Geography* 7(2), pp. 193-215. DOI: 10.1093/jeg/lbl025
- Thisse J.-F. et Thomas I. (2010). Bruxelles au sein de l'économie belge : un bilan. *Regards économiques* 80, 18p.
- Thomas I. et Vanneste D. (2007). Le prix de l'immobilier en Belgique : un peu de géographie ! *Les Échos du Logement* 1, pp. 17-25.

- › Thomas I., Vanneste D. et Querriau X. (2007). Atlas de Belgique : Habitat, 78p.
- › Vanderstraeten L. et Van Hecke E. (2019). Les régions urbaines en Belgique. *Belgeo* 1, 24 p.
- › Van Gompel J. (2021). The housing market in the three Belgian regions. KBC Economic Research Reports, 10p.
- › Vincent A. (2006). Les évolutions majeures et les principaux acteurs du secteur immobilier à Bruxelles. *Acte de colloque, Colloque International sur Bruxelles et l'Europe*, pp. 291 - 301.
- › Wilmotte P-F. (2026). La géographie de la création de richesse en Belgique. Série thématique : Bruxelles au cœur de l'économie belge. *Cahier de l'IBSA* 15, 70p.

